



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

poortwoning

Technische Omschrijving

Nietap, Thedemaborg - Poortwoning

Versie 02-04-2025

VOORWOORD

Voor je ligt de Technische Omschrijving (TO). Het doel van de Technische Omschrijving is in de eerste plaats om jou zo goed mogelijk te informeren over hoe jouw woning eruit gaat zien en met welke materialen deze is opgebouwd. Daarnaast hebben zowel de Technische Omschrijving als ook de verkooptekeningen en woonwensenlijst een contractuele waarde en maken deze onderdeel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO). Bij het ondertekenen van de KAO word je dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken.

Je kunt ervan overtuigd zijn dat wij, als je besluit een woning van Heijmans Woningbouw B.V. (hierna te noemen Heijmans) te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat je ons geeft waar te maken. De woningen worden (af)gebouwd volgens de desbetreffende Technische Omschrijving alsook de

Verkooptekeningen en woonwensenlijst, naar de eis van goed en deugdelijk werk en het bouwbesluit, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

Deze Technische Omschrijving bestaat uit drie delen.

DEEL 1: ALGEMEEN

In dit deel vind je informatie, waaronder de algemene voorwaarden, die voor de koop van een woning van Heijmans van belang zijn en over de procedure bij aankoop van jouw woning.

DEEL 2: DE WONING; BOUWOMSCHRIJVING

Hier vind je de technische omschrijvingen van de toegepaste materialen en afwerkingen van jouw woning. Ook hebben wij bij bepaalde onderdelen vermeld onder welke kwaliteitsnorm wij dit uitvoeren.

DEEL 3: STAAT VAN AFWERKING

Hier tref je een overzicht aan van de toegepaste materialen en bijbehorende kleurstellingen van je woning. Per ruimte is omschreven waarmee de vloer, de wanden en het plafond worden afgewerkt.

Als je na het lezen van deze Technische Omschrijving nog vragen hebt, dan zijn wij vanzelfsprekend graag bereid jou hierop antwoord te geven. Je kunt hiervoor contact opnemen via het klantplatform [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl) of via onderstaand adres.

CONTACTGEGEVENS

Heijmans Woningbouw B.V.
Postbus 354
9200 AJ Drachten

Lavendelheide 9
9202 PD Drachten
Telefoon: 0512 368 100

DEEL 1

algemene informatie

CONTRACTSTUKKEN

Deze Technische Omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen en woonwensenlijst worden door de makelaar en/of Heijmans via het klantplatform [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl) als contractstukken bij de koop- en aannemingsovereenkomst (KAO) verstrekt. Deze contractstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen van onder andere de architect, adviseurs en gemeentelijke instanties die betrokken zijn bij het plan. De op de tekeningen aangegeven maten zijn “ongeveer maten”. Als deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. In verband met de nadere uitwerking van de details en definitieve maatvoering kunnen er eveneens kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de installaties zoals het elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.), ventilatie ventielen en rookmelders.

Op het document van waarmerking van de koop-/aannemingsovereenkomst is specifiek aangegeven welke stukken wel en niet tot de overeenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de overeenkomst behoren kunnen geen rechten worden ontleend.

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekening, die in de contractstukken is opgenomen, is voor alles wat zich buiten de erfgrenzen van jouw toekomstige woning en/of de erfgrenzen van het project bevindt in alle gevallen een momentopname en is daardoor indicatief.

Aan de situatietekening kunnen, buiten de eigen kavel en de bijbehorende erfgrenzen, geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, lantaarnpalen en dergelijke zijn ook mogelijk. Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen in bouwplannen van derden die in de nabijheid van het project worden ontwikkeld en gerealiseerd. Ook is het mogelijk dat het project gefaseerd gerealiseerd wordt en kunnen de niet verkochte woningen worden herontwikkeld, waaronder begrepen de wijziging van de woningtypen en/of het project geheel of gedeeltelijk staken. Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de in de verkoopbrochure en/of project website opgenomen impressies

en sfeerplattegronden van de woningen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om je een idee te geven van het uiterlijk van de woning. In de impressies zijn mogelijk ook enkele opties (hierna genoemd woonwensen) getoond.

Ongeacht hetgeen in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). In deze Technische Omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen en woonwensenlijst proberen we je een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe jouw woning eruit gaat zien. Bij tegenstrijdigheden tussen de verkooptekeningen en woonwensenlijst en de Technische Omschrijving, heeft de Technische Omschrijving altijd voorrang. De Technische Omschrijving en de verkoop- en woonwenstekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de verkoopbrochure. In geval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

STAAT VAN WIJZIGING

In het geval er tijdens de ontwikkeling van de woning wijzigingen in het ontwerp optreden, dan wordt dit vastgelegd in een staat van wijziging (erratum). Deze staat van wijziging zal via klantplatform [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl) met je worden gedeeld en voor zover er wordt voldaan aan de eis dat deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en/of bruikbaarheid van de woning, gelden deze wijzigingen als wijziging op de eerder afgegeven contractstukken bij de KAO.

ENERGIEPRESTATIE EN ZOMERCOMFORT

De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Ook is er een nieuwe eis toegevoegd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort te weten de TO-juli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli).

BENG 1 = netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft je woning gemiddeld aan energie nodig, om de woning comfortabel te houden, door het hele jaar heen.

BENG 2 = primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden, hoeveel fossiele energie heeft je woning nog nodig om te voorzien in de BENG 1 eisen, plus de behoefte aan warmwater en ventilatie. Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrote, etc.

BENG 3 = aandeel hernieuwbare energie. Dit geeft aan in hoeverre de woning zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen zorgen voor 'hernieuwbare' energie.

TO-juli = de Temperatuur Overschrijdingsindicator voor de referentiemaand juli. Deze eis is erop gericht om het risico op oververhitting van jouw woning in de zomersituatie te duiden. Net als BENG-indicatoren is ook TO-juli een stuurmiddel. Het voldoen aan TO-juli, betekent dat je de mogelijkheid hebt om het zomercomfort in zekere mate beter te beheren en te beheersen.

WOONWENSEN

Voor dit project is een woningontwerp samengesteld dat voor jou als koper een aantal voordelen oplevert: Je kunt je woning met verschillende woonwensen samenstellen. De sluitingsdata voor het kiezen van de aangeboden woonwensen zijn afgestemd op de benodigde voorbereidingstijd om de verstrekte kopersopdrachten te verwerken, in productie te geven en de benodigde materialen te bestellen. Alleen dan is een goede start van het project gewaarborgd. Bij al onze woningen worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit woonwensen, zoals vermeld op de woonwensenlijst te vinden via klantplatform [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl). Alhoewel het onze intentie is om met zoveel mogelijk wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk om aan alle verzoeken te voldoen. Dit komt omdat wij rekening moeten houden met bouw – en wetregulering, welstand en lokale eisen die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Daarnaast maken wij een houtskeletbouw woning. (Hierna te noemen HSB systeem). Bij dit HSB-systeem worden de vloeren en dragende wanden in de fabriek geproduceerd en kant en klaar op de bouwlocatie aangeleverd. Dit helpt ons om de stikstof uitstoot zo laag mogelijk te houden.

ALGEMENE VOORWAARDEN WOONWENSEN

OMGEVINGSVERGUNNING (VAN TOEPASSING OP WOONWENSEN ZOALS AANBOUW OF DAKRAAM):

Deze woonwensen zijn vergunningplichtig en worden aangeboden onder de voorwaarde van het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning (inclusief deze woonwensen) door de gemeente. Mocht deze vergunning om welke reden dan ook niet worden verleend, dan kan de woonwens helaas niet worden gekozen en vervalt de verstrekte opdracht. Eventuele opdrachten aanvullend op deze woonwens c.q. opdracht, zoals het verstrekken van extra elektra in de aanbouw, komen eveneens te vervallen. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan het laten vervallen van de verstrekte opdrachten. Het vervallen van de verstrekte opdracht(-en) zullen administratief worden verwerkt op de

opdrachtbevestiging. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan het laten vervallen van de verstrekte opdrachten. Het vervallen van de verstrekte opdracht(-en) zullen administratief worden verwerkt op de opdrachtbevestiging.

ENERGIELABEL/ BENG EISEN (VAN TOEPASSING OP WOONWENSEN ZOALS (VOORZIENING VOOR) AANBOUW, LICHTSTRAAT, DAKKAPEL, DAKRAAM, INDELING 2E VERDIEPING, VERHOGEN TEMPERATUUR 2E VERDIEPING EN EXTRA BADKAMER):

De basiswoning (zonder woonwensen) voldoet bij de aanvraag omgevingsvergunning aan de BENG-eisen volgens Bouwbesluit. De BENG-berekening (inclusief woonwensen) moet ook voldoen aan de eisen volgens bouwbesluit en is de basis voor het registreren van het energielabel.

Keuzes voor bepaalde woonwensen (uitbouw, dakraam, dakkapel, etc.) hebben invloed op de BENG-berekening van de woning. Nadat jij als koper een keuze hebt gemaakt in de woonwensen die worden aangeboden door Heijmans, zal Heijmans nogmaals een BENG-berekening maken van de woning om vast te kunnen stellen dat bij oplevering de woning voldoet aan de geldende BENG-eisen volgens het Bouwbesluit zoals deze gold ten tijde van het aangaan van de KAO. Dit kan ertoe leiden dat nog een BENG-meerwerkprijs in rekening wordt gebracht om met inbegrip van de gekozen woonwensen, te kunnen blijven voldoen aan de geldende BENG-eisen volgens het Bouwbesluit. Deze is opgenomen in de KAO. De definitieve keuzes voor de woonwensen worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij jouw woning en wat je van Heijmans in jouw consumentendossier ontvangt.

AANVULLENDE BOUWKUNDIGE INFORMATIE WOONWENSEN AANBOUW

- Bij de keuze voor een aanbouw worden de woningscheidende bouwmuren en de verdiepingsvloer verlengd. De indeling van de achtergevel is weergegeven in de woonwensentekeningen behorend bij de aanbouw.
- De houtskeletconstructie, buitenmuren en fundering van de aanbouw zullen deels op de naastgelegen kavel gesitueerd zijn, waardoor de naastgelegen tuinbreedte ter plaatse van de aanbouw smaller is. Wanneer de verkrijger/bewoners van de naastliggende woning kiezen voor de aanbouw, is er (met uitzondering van vrijstaande woningen) sprake van een bebouwing over de erfgrans van de gekochte kavel. Dit geeft geen recht op verrekening.

- Als de verkrijgers/bewoners van naast elkaar gelegen kavels beiden kiezen voor dezelfde aanbouw, dan zal de aanbouw op de erfgrans worden gebouwd en wijzigt de respectievelijke tuinbreedte niet.
- Door het vergroten van de woonruimte zal het energieverbruik toenemen.
- Het metselwerk boven het achtergevelkozijn van de aanbouw is niet zonder meer geschikt voor het plaatsen van zonwering bijvoorbeeld een uitvalscherp. In de informatiekaart voor zonweringen wordt informatie verstrekt over eventuele mogelijkheden voor het aanbrengen van een zonwering. Wij adviseren deze werkzaamheden te laten uitvoeren door een professioneel bedrijf.
- Als de naastgelegen woning ook wordt uitgebreid met een aanbouw dan bestaat de mogelijkheid dat de hemelwaterafvoer op een andere positie wordt aangebracht dan de positie op de woonwensentekening.

LEGPLAN PANELEN (VAN TOEPASSING OP WOONWENSEN ZOALS DAKKAPEL/ DAKRAAM)

Bij eventuele aanwezigheid van PV-panelen op het schuine dakvlak zal door het plaatsen van een dakkapel/ dakraam het legplan van de PV-panelen worden gewijzigd. In enkele gevallen kan dit er zelfs toe leiden dat er geen ruimte meer is om PV-panelen te plaatsen. Het legplan van de PV-panelen wordt te allen tijde bepaald door ons adviesbureau.

AANVULLENDE INFORMATIE WOONWENS EXTRA BADKAMER/ WASTAFELAANSLUITING/ AFGEDOPE BAD AANSLUITING

De warmwatervoorziening van de woning is gecombineerd met de centrale verwarmingsinstallatie. De warmwatervoorziening van de woning voldoet aan de eisen van het SWK, met dien verstande dat in het geval er sprake is van twee badruimten, de in de SWK genoemde waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warmwater, en ook het product van de hoeveelheid liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het onttrokken warmwater, gelden voor afzonderlijk gebruik en niet van toepassing zijn voor gelijktijdig gebruik van tappunten. De plaatsing van een douchedeur of -gordijn in een doucheruimte (na oplevering of via onze projectleverancier voor sanitair) is benodigd om vochtschade aan een badkamerdeur te voorkomen en om de garantie van de deur te behouden.

AANVULLENDE INFORMATIE ONBENOEMDE RUIMTEN

De ruimten aangemerkt met “onbenoemde ruimten” voldoen niet aan de voorwaarden die het Bouwbesluit stelt aan bijvoorbeeld een slaapkamer (=benoemde ruimte). Het is echter aan de koper zelf te besluiten hoe de onbenoemde ruimte gebruikt gaat worden.

SANITAIR, TEGELWERK EN KEUKEN

Standaard is de woning niet voorzien van een keukenopstelling. Wij bieden je daarentegen wel verschillende mogelijkheden aan via de woonwensenlijst om voorbereidingen te treffen voor het plaatsen van de gewenste keuken na oplevering.

Wel is de woning standaard voorzien van sanitair en tegelwerk in de toiletruimte en de badkamer. Jouw individuele wensen met betrekking tot wijzigingen hierin kun je bespreken met de projectleveranciers, waar men je graag van dienst is bij het samenstellen van je sanitair en tegelwerk in je toiletruimte en badkamer. Je ontvangt hiervoor een uitnodiging van de showrooms.

Meer informatie over de woonwensen en de procedure staat vermeld in de kopers handleiding die je vindt op het klantplatform [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl).

GEVOLGEN WOONWENS: AANBOUW VOOR DE NAASTGELEGEN WONING

Voor bijna alle woningen in dit project gelden woonwens-mogelijkheden voor het realiseren van een aanbouw op de begane grond aan de achterzijde. Als de naastgelegen woning van jouw kavel hiertoe besluit, heeft dit gevolgen voor de gebruiksoppervlakte en vorm van je kavel. Voor deze aanbouw wordt bij de notariële eigendomsoverdracht een zakelijk recht (kwalitatieve verplichting) van overbouwing gevestigd. De zijmuren van de aanbouw van de naastgelegen woning komen dan gedeeltelijk over de erfgrans. De overschrijding van de erfgrans bedraagt ongeveer 30 cm over de diepte van de aanbouw. De grond onder de aanbouw(en) van de naastgelegen woning(en) komt dan in gebruik van jouw burens. Gezien de beperkte oppervlakte van de grond waar het om gaat word je hiervoor niet financieel gecompenseerd.

INBRAAKBEVEILIGING EN POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN

Je woning voelt pas aan als thuis als je je er prettig en veilig voelt. Heijmans heeft daarom veel aandacht besteed aan de veiligheid binnen de woning en de bijbehorende kavel. Zo hebben we bij de woning onder meer gekozen voor het aanbrengen van hang- en sluitwerk dat aan de door het Politiekeurmerk Veilig Wonen gestelde eisen voor inbraakpreventie voldoet. Ook wordt aan de eisen voor onder meer rookmelders, gekeurde gevelkozijnen en deuren voldaan. Wil je het certificaat 'Veilig Wonen' verkrijgen, dan is het nodig dat je, voor eigen rekening, collectief met de burens voldoet aan de W-eisen (woning) en de K-eisen (kavel) van het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor eengezinswoningen. Je kunt hierbij met elkaar een gezamenlijke inspectie aanvragen en bij een positieve conclusie zal je een certificaat ontvangen. Voor meer informatie over het certificaat kunt je kijken op politiekeurmerk.nl.

KRIJTSREEPMETHODE

De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (buiten-gevelkozijnen, ramen en deuren met beglazing) bepaalt mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In die ruimten wordt de krijtstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte is aangemerkt als onbenoemde ruimte, het overige deel als verblijfsruimte. Indien van toepassing, dan staat dit op tekening aangegeven. De woningen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding.

HET OPENBAAR GEBIED

Het openbaar gebied, de algemene parkeerplekken en paden worden overgedragen aan de gemeente Noordenveld. VVE of mandeligheid van openbaar gebied is niet aan de orde. De gemeente is en blijft eigenaar van het binnenterrein en de parkeerplekken en zal zorgdragen voor beheer en onderhoud.

ERFDIENSTBAARHEID ACHTERPADEN

Niet van toepassing.

ERFAFSCHIEDING

Op de situatietekening worden de diverse uitvoeringen van de erfafscheidingen aangegeven. De erfafscheidingen kunnen als gemetselde tuinmuren of als draadhekwerk of als wilgentenen schutting worden uitgevoerd. Om het project een groen karakter te geven worden de erfafscheidingen (exclusief de gemetselde

tuinmuren) voorzien van groene beplanting. De erfafscheidingen vallen buiten de garantie van het SWK. Verkrijger (en opvolgende verkrijgers) is verplicht de aangebrachte (groene) erfafscheidingen in stand te houden en te onderhouden. Dit is vastgelegd in de leveringsakte van de woning. Het kan zijn, dat de beplantingen in verband met het plantseizoen pas na de oplevering van je woning worden aangebracht. Tot het moment van definitief planten verzoekt Heijmans je de stroken voor beplantingen volgens de situatietekening beschikbaar en bereikbaar te houden. Je dient, zodra Heijmans de aanplant gaat verzorgen, direct te zorgen dat deze stroken vrij zijn. Het instandhouden van de gemetselde poort tussen kavel 4 en 5 is omschreven in de leveringsakte van de beide woningen.

BESCHERMDE DIERSOORTEN

Heijmans heeft het recht om aanvullende faunavoorzieningen te treffen, als dit noodzakelijk wordt geacht door het bevoegd gezag. Dit kunnen bijvoorbeeld nestkasten zijn voor vleermuizen, huismussen of gierzwaluwen. Wanneer dit van toepassing is, zullen de kopers nader worden geïnformeerd over het aantal nestkasten en de posities binnen het project.

SWK

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten. SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij je als koper van een huis het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan. De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Ook houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

Let op: Aan de verkoopdocumentatie kunnen voor wat betreft de inhoud van de SWK-regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling is bindend.

SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. De op het project van toepassing zijnde modules staan benoemd in de koop-/aannemings-overeenkomst. Dit betekent kort samengevat het volgende:

Heijmans is gehouden om de woning te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk en het bouwbesluit met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Eén en ander volgens de Technische Omschrijving, verkooptekeningen en woonwensenlijst en, voor zover aanwezig, staat van wijziging(en). Deze prestatie van de ondernemer wordt gewaarborgd door de verzekeraar. Dit houdt in dat de aan het SWK verbonden verzekeringsmaatschappij de meerkosten voor de afbouw van de woning aan een afbouwende ondernemer betaalt wanneer de oorspronkelijke ondernemer tijdens de bouw van de woning insolvent raakt (failliet gaat). Deze waarborg wordt de insolventiewaarborg genoemd.

De verzekeringsmaatschappij heeft hierbij de keuze tussen de afbouw van de woning dan wel terugbetaling van de al door de koper betaalde termijnen, vermeerderd met rente. De koper loopt daarom met een SWK-waarborgcertificaat vrijwel geen financiële risico's.

Daarnaast verstrekt Heijmans (via de inhoud van de SWK Garantie- en waarborgregeling) een SWK-garantie. Dit betreft een bouwkundige kwaliteitsgarantie van de ondernemer aan jou als koper en omvat het herstel van gebreken aan de woning gedurende de garantietermijnen. Deze waarborg noemt men de gebrekenwaarborg.

Om een beroep op de gebrekenwaarborg/garantie te behouden is het van belang dat jij diverse onderdelen jaarlijks door een professionele partij laat onderhouden, zoals het schilderwerk, de installaties, draaiende delen, dakbedekking en goten. Het na te leven onderhoudsinterval ontvang je met het consumentendossier, die bij de oplevering/sleuteloverdracht van je woning beschikbaar wordt gesteld.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebreken Waarborg bij SWK doen:

1. Bij faillissement van Heijmans na het ingaan van de garantietermijn;
2. Indien Heijmans verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin Heijmans is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er, in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij, voor dat het gebrek wordt hersteld. Er geldt wel een maximum dekking per woning, zie daarvoor de SWK Garantie - en Waarborgregeling (www.swk.nl).

Ook geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen jou en Heijmans en daarnaast biedt de Garantie- en Waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract, opgesteld door SWK. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen jou en Heijmans evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling bied je meer zekerheid.

BORGINGSINSTRUMENT EN KWALITEITSBORGER

De kwaliteit van jouw woning wordt door Heijmans met een wettelijk goedgekeurd borgingsinstrument van het SWK de Verbeterde Kwaliteitsborging (VKb) in samenwerking met een onafhankelijke partij (de kwaliteitsborger) op de eisen vanuit het bouwbesluit gecontroleerd, waardoor je als koper de zekerheid hebt dat jouw woning bij de oplevering ook daadwerkelijk minimaal aan deze wettelijke eisen voldoet.

GELIMITEERDE GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

De door jou gekochte woning wordt, onder andere, inclusief sanitair en tegelwerk opgeleverd. Als gevolg van de Wet Kwaliteitsborging (WKB) kunnen wij de optie Casco badkamer en Casco toilet niet meer aanbieden.

KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST (KAO)

Besluit je om de woning te kopen dan ontvang je de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) ter ondertekening via klantplatform [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl). Bij deze KAO gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de koop-/aanneemsom en de ondernemer zich verplicht tot de bouw van de woning en de uitgifte in eigendom van de daarbij behorende grond met de daarbij behorende rechten en plichten.

Nadat beide partijen (Heijmans en jij) de KAO hebben ondertekend staat de getekende versie op klantplatform [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl). Een kopie van de originele KAO wordt beschikbaar gesteld aan de notaris, die dan de notariële akte kan voorbereiden zodra de opschortende voorwaarden van de KAO zijn vervuld. De notaris nodigt je uit voor het tekenen van de akte van levering-/eigendomsakte, nadat (eventueel) jouw hypotheekstukken door jouw geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de KAO is voldaan.

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

De woning wordt "vrij op naam" aan jou verkocht. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van de woning gemoeid zijn, in de koop-/aanneemsom zijn opgenomen:

- De notariskosten over levering-/eigendomsakte;
- BTW (thans 21%), eventuele wijzigingen worden volgens de wettelijke voorschriften doorberekend;
- De kosten van kadastrale inmeting;
- De grondkosten;
- De bouwkosten;
- Het adviseurshonorarium;
- De verkoopkosten;
- De gemeentelijke leges;
- De aanlegkosten t.b.v. water, elektra, CAI en/of glasvezel (mits in de wijk aanwezig);
- Kosten t.b.v. het garantiecertificaat (SWK);
- Energielabel;
- De mee gefinancierde KAO-woonwensen;
- Kwaliteitsborging.

De met de financiering van jouw woning verband houdende kosten zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen. Deze eenmalige kosten kunnen zijn:

- De kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- Rente over de grondkosten en eventueel al vervallen termijnen van de aanneemsom;
- Notariskosten voor de hypotheekakte;

- De kosten naar aanleiding van de gekozen woonwensmogelijkheden;
- Aansluitkosten voor levering van water, elektra, glasvezel en/of CAI (mits aanwezig).

LEVERING-/ EIGENDOMSAKTE

De levering-/eigendomsakte van de te bouwen woningen geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. De eigendomsoverdracht vindt plaats nadat aan alle opschortende voorwaarden zijn voldaan. Deze opschortende voorwaarden staan vermeld in jouw koop-/aannemingsovereenkomst. Je dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van jouw hypotheekofferte.

TERMIJNEN EN BETALINGEN

De termijn grondkosten ben je verschuldigd bij het sluiten van de KAO (peildatum). De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert.

Heijmans stuurt je facturen. Je hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn van de grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. Je hoeft dus geen betalingen te doen voordat de eigendom van jouw kavel aan je is overgedragen. Je dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van levering, moet je er zelf op toezien dat jouw eventuele geldverstrekker ervoor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren je erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkom je, dat wij rente in rekening brengen. Heijmans onderhoudt hierover geen contacten met jouw geldverstrekker.

Op de datum van levering worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- De akte van levering van de grond en de woning van Heijmans aan de verkrijger;
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening die je van jouw geldgever ontvangt.
- Bijkomende kosten niet in de koop-/aanneemsom kunnen zijn:
- De rente tot de datum van levering over de vervallen, maar niet betaalde termijnen;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitprovisie voor de geldgever;
- Eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

OPLEVERINGSPROGNOSE

Op het moment van verkoop wordt een opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Deze prognose kent een aantal onzekere factoren. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd et cetera. Je zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Ongeveer 4 weken voor de oplevering ontvang je een uitnodiging via klantplatform Mijn.Droomwoning.nl voor de voorschouw en de oplevering van jouw woning, deze uitnodiging is bindend voor partijen.

JE HUIDIGE WONING

Bij verkoop van jouw huidige woning adviseren wij je in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van feitelijke levering van jouw bestaande woning variabel van de oplevering van jouw nieuwbouwwoning wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van jouw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw word je geïnformeerd over de prognose van oplevering van jouw nieuwe woning.

Wacht, voor het maken van definitieve afspraken, onze uitnodiging voor oplevering af (ongeveer 4 weken voor de oplevering van jouw woning). Hierin wordt de exacte datum van de voorschouw en de oplevering vermeld. Uiteraard streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals vorst en regen) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen.

OPLEVERING, SLEUTELOVERDRACHT EN BETALINGEN

Bij de uitnodiging voor de oplevering van jouw woning ontvang je ook de eindafrekening. Als je aan al jouw financiële verplichtingen hebt voldaan en de betalingen uiterlijk een dag voor de oplevering op onze bankrekening zijn bijgeschreven, ontvang je direct na oplevering de sleutels van jouw woning.

Eén à twee weken voor oplevering zal Heijmans met jou de woning inspecteren, de 'voorschouw'. Bij de oplevering wordt met jou de woning nogmaals geïnspecteerd en zullen de sleutels aan je worden overgedragen. Eventuele zichtbare gebreken worden in een "Proces-Verbaal van Oplevering" genoteerd. Het "Proces-Verbaal van Oplevering" wordt zowel door Heijmans als door jou ondertekend. De op het Proces Verbaal genoteerde gebreken dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost. Wij streven er uiteraard naar dat de woning zonder gebreken wordt opgeleverd.

CONSUMENTENDOSSIER

Heijmans zal bij de voorschouw aan de koper een consumentendossier beschikbaar stellen. Bescheiden die op dat moment nog niet beschikbaar zijn, zullen zo spoedig mogelijk na de voorschouw worden verstrekt. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

VERKLARINGEN EN KEURINGEN

- Energielabel;
- Meetrapport Mechanische Ventilatie.

TEKENINGEN/ DOCUMENTEN

- Opdrachtbevestiging woonwensen inclusief bijbehorende tekeningen;
- Revisietekeningen w-installatie over riolering, verwarming, mechanische installatie en waterleidingen;
- Revisie elektra + groepenoverzicht.

GEBRUIKSHANDLEIDINGEN

- Verwarming-/koeling systeem;
- Temperatuurregeling;
- Ventilatiesysteem;
- Zonnepanelensysteem;
- Rookmelders;
- Project-specifieke installaties.

ONDERHOUDSADVIEZEN

- Beglazing;
- Kozijnen;
- Schilderwerk;
- Vensterbanken;
- Binnendeuren en binnendeurkozijnen;
- Project specifieke onderdelen.

SERVICE EN ONDERHOUDSADVIEZEN

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen;
- Woonwijzer voor grondgebonden woningen met algemene gebruiksaanwijzingen en onderhoudsadviezen;
- Informatiekaarten vloerleverancier, wandafwerker, hovenier en zonweringleverancier;
- Overzicht met toegepaste kleuren in een RAL of andere gebruikelijke kleurcodering en definitief toegepaste materialen.

VERZEKERINGEN

Op de dag van oplevering van jouw woning dient de woning voor jouw rekening met een opstalverzekering verzekerd te zijn. Gezien de eventuele werkzaamheden die je in je woning direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren c.q. te laten uitvoeren, is het verstandig ook een inboedelverzekering af te sluiten.

AANSLUITING/LEVERING VAN ELEKTRA

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van energie en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit in jouw nieuwe woning, neem je het contract met de huidige leverancier van de oude woning mee. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heb je dus geen keuzevrijheid). Als je nog geen leveringscontract hebt, omdat je bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit is, dien je zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze. Aangezien een nieuwbouwwoning uitsluitend opgeleverd kan worden als de woning op dat moment is voorzien van water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektriciteit. Op deze manier zijn alle woningen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit.

LET OP: deze levering is tijdelijk, je dient zelf onderstaande procedure te volgen.

WELKE VERVOLGSTAPPEN DIEN JE TE NEMEN?

In het bericht voor de oplevering, waarin je wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning, verstrekken wij EAN-codes of word je verwezen naar EANCodeboek.nl. Deze staan ook vermeldt in [Mijn Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl). Dit zijn unieke aansluitnummers die je nodig hebt voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor jouw nieuwe woning. Je kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. Heijmans zal na oplevering van de woning haar contract opzeggen.

Wanneer je tijdig jouw contract hebt omgezet of opnieuw hebt afgesloten, kun je mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van jouw energieleverancier) voorkomen. Tijdig voordat je gaat verhuizen moet je dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit van je huidige woning. Je neemt het contract met leverancier van jouw huidige woning mee naar jouw nieuwe woning. Pas op het moment dat jouw contract met jouw huidige elektriciteit leverancier afloopt, kun je ervoor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij je contact op te nemen met jouw huidige energieleverancier. Als je nog geen leveringscontract hebt dien je zelf tijdig een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze. Voor de levering van water kun je je in- of overschrijven naar de waterleverancier van jouw regio.

ONDERHOUDSPERIODE MET CONTRACTUELE GARANTIE

De onderhoudsperiode over de contractuele garantie van zes maanden na oplevering, zoals bedoeld in artikel 18 lid 1 van de Algemene Voorwaarden van het SWK, gaat bij oplevering in. Tijdens deze periode heb je de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Deze tekortkomingen dien je volgens de SWK-regeling schriftelijk te melden via het klantenportaal [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl).

Op welke wijze wordt nader toegelicht in het consumentendossier (Woonwijzer), die je bij de oplevering van jouw woning van Heijmans zult ontvangen. Na de genoemde periode wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Garantie- en waarborgregeling, van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling in.

VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving vanuit de Arboret is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld kan worden voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf.

Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijk- en inmeetmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Via klantplatform [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl) zullen de data van deze kijkdagen aan je bekend worden gemaakt.

Heijmans heeft veiligheid op de bouwplaats hoog in het vaandel staan. Heijmans stelt de benodigde persoonlijke beschermingsmiddelen (o.a. laarzen, helm en geel hesje) beschikbaar, die je verplicht bent te dragen bij het betreden van de bouwplaats. Voor het 1e kijkmoment ontvang je informatie hierover.

WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS

Heijmans respecteert jouw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die je ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij je ons meedeelt dat je daarop geen prijs stelt, zullen wij jouw NAW-gegevens verwerken om je te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast mag Heijmans aan alle partijen die aan het project verbonden zijn, en waarbij het noodzakelijk is voor de uitvoering van de overeenkomst waarbij de betrokkene\koper partij is (de KAO), de NAW-gegevens van de kopers verstrekken. Deze partijen zijn bijvoorbeeld de keuken-, sanitair- en tegelshowroom.

DEEL 2

technische opbouw

DE WONING; BOUWOMSCHRIJVING	
RUIMTENAAM	TERMINOLOGIE BOUWBESLUIT
Entree/hal	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Meterkast	Meterruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Trapkast	Bergruimte
Overloop	Verkeersruimte
Badkamer	Badruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte
WP/Techniek/Technische ruimte	Technische ruimte
Berging	Bergruimte

GRONDWERKEN EN TERREININRICHTING			
ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Vloerpeil		Bovenkant afgewerkte vloer in de entree/hal	Het vloerpeil wordt door de gemeente Noordenveld opgegeven en ligt ongeveer 1,3 m' boven NAP.
		Vrije hoogte onder plafonds en onder de nokgording	De vrije hoogte vanaf de afgewerkte betonvloer tot aan het gipsplafond is op de begane grond ongeveer 260 cm. Op de 1 ^e verdieping ongeveer 260 cm en op de 2 ^e verdieping onder de nokgording ongeveer 400 cm.
Ontgraven	Grond	Onder de woning en berging	Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen.
Aanleg	Grond	Tuin	De tuin is aangevuld met grond die is ontgraven uit de bouwput. De grond is beoordeeld op geschiktheid voor het doel van woningbouw en voldoet aan de vereiste kwaliteitsnormen voor woningbouw. De grond wordt voor oplevering doorgespit om de waterdoorlatendheid te vergroten. Om de optimale groei van planten in de tuin te garanderen, adviseren wij je om contact op te nemen met een hovenier. De hovenier kan je advies geven over de geschiktheid van de grond en eventuele maatregelen die nodig zijn om de groei van planten te bevorderen.
Bestrating	Graskeien	Parkeerstrook voortuin	Naast de woning m.u.v. kavel 4 en 5 wordt t.b.v. 2 auto's een parkeerstrook van graskeien aangelegd, e.e.a. volgens situatietekening. De graskeien, 10 cm dik worden op een zandbed van minimaal 15 cm bestratingszand aangelegd. Na aanleg worden de graskeien gevuld met teelaarde en voorzien van graszaad
	Betontegels	Achterdeur woning	T.p.v. de achterdeur van de woning worden er 2 betontegels 50 x 50 x 5 aangebracht. Onder de bestrating wordt minimaal 15 cm bestratingszand aangebracht. In basis zijn geen staptegels voorzien in de achtertuin.
	Betontegels	Buitenunit LWP	T.p.v. de buitenunit t.p.v. de houten buitenberging van de woning wordt een vlak van 150 x 100 cm van betontegels 50 x 50 x 5 aangebracht. Onder de bestrating wordt minimaal 15 cm bestratingszand aangebracht.
	Delfts stoepje incl. betonpalen	Voorzijde woningen	Het Delfts stoepje wordt aangelegd in opdracht van de gemeente Noordenveld. Na oplevering word jij eigenaar van dit deel.
Opleveren kavel			Vrij van grof puin, onkruid en overig afval, niet te behouden begroeiingen worden verwijderd.

RIOLERING			
ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Rioleringsleiding Vuilwater	Kunststof	Onder en rondom de woning tot perceelsgrens	De vuilwaterafvoerleidingen van de woning worden op het gescheiden stelsel van het gemeenteriool aangesloten. Het onstoppingsstuk en doorspuitputten worden, zo dicht als mogelijk tegen de erfsgrens aangelegd.
Afvoer regenwater Schoonwater naar omgeving	Kunststof	Onder en rondom de woning tot perceelsgrens	Afvoer van regenwater vanaf de daken en/of vanaf de verharding rond de woning naar het openbaar gebied wordt bovengronds aangeboden. Hiervoor wordt op eigen terrein ondergrondse afvoerbuisc aangelegd, welke nabij de perceelsgrens op de eigen kavel voorziet van een omgekeerde kolk, ook wel spuwer genoemd. Deze heeft de omgekeerde werking van een straatkolk. De omgekeerde kolk zorgt ervoor dat het regenwater bovengronds via de wegen wegstroomt. Hier kan het regenwater wegzakken in de bodem.
Bergings-voorziening	Grindkoffer	Onder de hemelwaterafvoer van de berging	Een grindkoffer van grof grind, afmeting ongeveer 30 cm en 50 cm diep.
	Grindkoffer	Onder afvoer buitenunit warmtepomp	Een grindkoffer van grof grind, afmeting ongeveer 30 cm en 50 cm diep.
Er zijn met uitzondering van de hemelwaterafvoeren in de voor- en achtergevel van de woning en de grindkoffers onder de hemelwaterafvoer van de buitenberging en buitenunit van de warmtepomp geen voorzieningen getroffen om het hemelwater op de eigen grond in de tuin af te voeren. Dit hemelwater mag geloosd worden op openbaar gebied en de nieuwe watergangen. Je dient zelf voorzieningen te treffen voor de afvoer van hemelwater op eigen grond in de aanleg van de tuin. In de achtertuin ligt een elektrakabel naar de berging. Ook hiermee dien je als koper rekening te houden als de tuin wordt aangelegd.			

ERFAFSCHEIDING			
ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Erfgrenzen	Vuren houten piktjes	Benodigde perceelhoeken	Ter markering van de kavelgrenzen worden, voor zover één en ander niet 'voor zich spreekt', de perceelsgrenzen gemarkeerd. Tussen de huizen onderling wordt geen erfscheiding aangebracht.
Afrasteringen	Houten palen met staal verzinkte gaasnetten hekwerken	Op erfsgrenzen achterzijde volgens situatietekening	Ter afscheiding een hekwerk, met houten palen en staal verzinkte gaasnetten met een maaswijdte van 10 x 10 cm.
Houten poortdeur	Houten deur	Volgens situatietekening bij kavel 04 en 05	Houten poortdeur met stalen frame met houten palen en voorzien van een cilinderslot met kruk opgenomen in de stenen tuinmuur.
	Gemetselde tuinmuur	Op erfsgrens zijkant kavel 4 en 5	Een gemetselde tuinmuur, uitvoering volgens contracttekening en het metselwerk is in Waalformaat en wildverband uitgevoerd. De kleur (en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat. Het voegwerk in het metselwerk wordt doorgestreken, iets terugliggend en zonder kleurtoevoegingen uitgevoerd.
Beplanting	Hedera	Op erfsgrenzen achterzijde volgens situatietekening	Hedera haag, hoogte stekken 40/50 cm, 5 stuks per m ¹ op staal verzinkt hekwerk.

HOUTEN BERGING IN ACHTERTUIN (ONGEÏSOLEERD)			
ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Fundering	Plaatfundering van prefab lichtbeton	In de achtertuin	Geplaatst op zandpakket met een minimale dikte van ongeveer 10 cm.
Buitenwanden	Houten stijl- en regelwerk	Wanden	De ongeïsoleerde buitenwanden bestaan uit horizontaal aangebrachte rabatdelen met een dikte van 18 mm van verduurzaamd vuren hout op een vuren houten regelwerk. De rabatdelen worden in kleur volgens kleur- en materialenstaat aangebracht.
Tussenwanden	Houten stijl- en regelwerk	Tussenwand naar berging burens	De tussenwand van de dubbele bergingen bestaat uit een vuren houten stijl- en regelwerk, waarop tweezijdig een OSB- plaatmateriaal wordt aangebracht.
Dak	Sedum dak	Platte dak	Het dak van de berging bestaat uit een ongeïsoleerde houten balklaag op afschot met OSB-plaatmateriaal en voorzien van EPDM-dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een verzinkte dakkap in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. Het dak is voorzien van een sedum substraat. De betreffende vegetatiemat bestaat uit 8 tot wel 12 verschillende soorten sedum en heeft een kleuren pallet van lichtgroen en donkergroen (vegetatie) tot aan geel, wit en rood (bloemen)
Deur/kozijn	Hardhouten kozijn en deur met glasopening	Volgens tekening	De hardhouten deur van de berging is voorzien van gelaagd matglas en is uitgevoerd met een cilinderslot, gelijksluitend met de woning. Deur en kozijn zijn fabrieksmatig gegrond en fabrieksmatig dekkend afgeschilderd. De kleur is vermeld op de kleur- en materiaalstaat. De onderdorpel van het deurkozijn is een verduurzaamde vuren houten dorpel met daaroverheen een aluminium hoeklijn. De aluminium hoeklijn is verder onbehandeld.
Ventilatie			De berging wordt voorzien van een natuurlijke ventilatie.
De berging is een buitenruimte, is daardoor niet vorstvrij en de vochtuithouding wisselt. Deze ruimte is volgens bouwbesluit regen werend uitgevoerd.			

FUNDERING EN VLOEREN			
ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Fundering	Beton	In de grond	Voor de fundering van de woning wordt gebruik gemaakt van betonnen funderingsbalken die rusten op zgn. schroefmortel- palen. Afmetingen aan de hand van de sonderingen en berekeningen van de constructeur.
Begane grondvloer	Beton	Begane grond	Geïsoleerde systeemvloer, isolatiewaarde; standaard Rc = 3,70 m² K/W. De vloerbelasting voor de woonfunctie (personen en meubilair) van deze vloer is door de constructeur op 175 kg per/m² berekend.
Vloerluik	Vezelcementplaat	Positie(s) volgens verkooptekening is indicatief	Het vloerluik biedt toegang tot een ruimte onder de woning. Vanwege het hoge grondwaterpeil kan er periodiek een laag water in deze ruimte staan.
Verdiepingsvloer	Hout	1 ^e , 2 ^e Verdieping	De verdiepingsvloeren worden samengesteld uit een houten balklaag met daarop een constructieplaat. De onderzijde van de vloeren wordt afgewerkt met een gipsplaat en afgewerkt met spuitwerk.
Druk balklaag	Hout	Boven 2 ^e verdiepingsvloer	Deze constructieve balklaag wordt niet voorzien van een constructieplaat. De houten balken blijven in het zicht.

BUITENGEVELS, BINNENMUREN EN SCHEIDINGSWANDEN			
ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Buitenspouwblad	Metselwerk	Voor-, achter- en zijgevel en gemetselde poort en tuinmuur	Het metselwerk is in Waalformaat en wildverband uitgevoerd. De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
	Voegwerk	Metselwerk	Het voegwerk in het metselwerk wordt doorgestreken, iets terugliggend en zonder kleurtoevoegingen uitgevoerd.
Binnenspouwblad	Geprefabriceerde houtskelet element	Voor-, achter- en kopgevel indien van toepassing	Stijl- en regelwerk voorzien van biobased Hempwool isolatie met aan de binnenzijde een constructieplaat en een gipsplaat. Isolatiewaarde van de totale spouwmuur $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Woningscheidende wanden	Geprefabriceerde houtskelet element	Tussenwanden	Deze geïsoleerde (biobased Hempwool isolatie) houtskeletbouwwanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwconstructie met aan de binnenzijde een constructieplaat en een gipsplaat.
Binnenwanden constructief	Geprefabriceerde Houtskeletbouw elementen	Alle dragende scheidingswanden	Stijl- en regelwerk voorzien van biobased hempwool isolatie, constructieplaten en beide zijden voorzien van gipsplaten.
Binnenwanden	Geprefabriceerde Houtskeletbouw elementen	Alle niet dragende scheidingswanden	Stijl- en regelwerk voorzien van biobased hempwool isolatie, en beide zijden voorzien van gipsplaten.
Huisnummerbord	Kunststof	Nabij entree deur	12x12 cm bordje gegraveerd met huisnummers, in kleur volgens kleur- en materialenstaat.
Betonkader	Prefabbeton	Rondom voordeur	Natuur.
Gevel element boven poort	Prefabbeton	T.p.v. ingangspoort	Natuur, voorzien van letters.
Raamdorpels	Prefabbeton	Onder kozijnen, en horizontale lijnen volgens verkooptekening	Standaard grijs.
Ecologische maatregelen		Volgens verkooptekening	Op en aan de gevels worden nodige inbouw- en opbouwkasten en insectenblokken aangebracht en inbouwnestkasten aangebracht. Zie verkooptekening t.b.v. de positie en aantallen.
Dilatatievoegen	Verticale doorlopende voegen	Volgens opgave leverancier en in overleg met constructeur	Om scheuren door krimp of uitzetting van de gevels of het 'werken' van de woningen onderling te voorkomen, worden zogeheten dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk. Dit houdt in dat er verticale doorlopende voegen komen op plaatsen waar scheurvorming verwacht wordt. Deze open voegen zijn enkele millimeters breed.
Stalen gevellateien	Verzinkt en gepoedercoat staal	Boven de raam- en deurkozijnen	De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
Krimpscheurtjes	De binnenhoeken bij wand/ wand en wand/ plafondaansluitingen worden gekit. Echter er kunnen krimpscheurtjes bij wanden plafond aansluitingen ontstaan. Deze krimpscheurtjes zijn door de onderlinge werking van de toegepaste materialen niet te voorkomen en kunnen niet worden aangemerkt als een gebrek.		

DAKAFWERKING			
ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Hellend dak	Geïsoleerde prefab dakplaten	Sporenkap	De onderzijde van het hellende dak, me biobased Hempwool, is een constructieplaat met hierop een onafgewerkte gipsplaat aangebracht. Bevestigingsmiddelen blijven in het zicht. Naden tussen de constructieplaten blijven in het zicht. De naad tussen de dakelementen en aansluiting op de bouwmuur blijft in het zicht en wordt verder niet afgewerkt. De isolatiewaarde van het hellende dak is $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Dakkapellen	Geïsoleerde houtskeletbouw elementen	Dakkapellen voorgevel bij kavel 04 en 07	De samengestelde dakkapellen worden aan de buitenzijde, voorzien van zinken felsbanen, de voorzijde wordt voorzien van rockpanel met kleuren volgens kleur- en materialenstaat.
Topgevels	Zink	Afdekker topgevel	Zinken rand, kleur naturel
Gootbetimmering	Rockpanel	Gootoverstek	Aftimmeringen, kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Sierschoorsteen	Steenstrip + zinken afdekker	Zie verkooptekening	Kleuren volgens kleur- en materiaalstaat.
Dakpannen	Keramisch	Hellende daken	Keramische pan. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Dakdoorvoeren	Kunststof/metaal	Op de daken, volgens verkooptekening	Voor de installaties worden individuele doorvoeren gemaakt voor de ontluchting van het rioolstelsel en de toe- en afvoer van het ventilatiesysteem. De luchtaanzuiging van de WTW-installatie wordt niet afgewerkt en blijft op de 2 ^e verdieping aan de binnenzijde van de woning in het zicht.

GEVELOPENINGEN			
ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Buitenkozijnen van ramen en deuren	Hardhout	Gevel	De buitengevelkozijnen, ramen- en deuren worden uitgevoerd in hardhout met een FSC-keurmerk. Op de contracttekening staat aangegeven welke ramen zijn uitgevoerd als draai en/of draai-kiepraam. Kleur volgens kleur- en materialenstaat.
Dorpels	Kunststof	Voordeur	Onder de voordeur en achterdeur pui.
Buitendeur	Samengestelde geïsoleerde vlakke houten voordeur	Voordeur	Uitvoering volgens verkooptekening. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Inclusief briefplaat, weldorpel, garnituur en glasopening volgens verkooptekening. Afgeschilderd met een Alkyd verfsysteem.
Raamluiken	Aluminium, beweegbaar	Volgens verkooptekening	Beweegbare raamluiken met lamellen, in kleur gecoat volgens kleur- en materialenstaat.
Dagkantstukken	Plaatmateriaal	Binnenzijde buitenkozijnen	Binnenzijde van de buitenkozijnen worden rondom afgewerkt met kantstukken van plaatmateriaal. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Vensterbanken	Kunststeen marmercomposiet	Onderzijde raamkozijnen met een borstwering aan de binnenzijde, met uitzondering van de badkamer	In de badkamer wordt de vensterbank voorzien van tegelwerk. Kleur vensterbanken volgens kleur- en materiaalstaat.
Waterslagen kozijnen	Beton	Onderzijde raamkozijnen aan de buitenzijde	Betonnen raamdorpel. Kleur volgens kleuren materiaalstaat.
Alle bewegende delen in de buitenkozijnen van ramen en deuren, met uitzondering van de buitenberging, worden voorzien van tochtprofielen.			

HANG- EN SLUITWERK			
ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Hang- en sluitwerk deuren	Meerpuntssluiting met cilinderslot, gelijksluitend en met kerntrek-beveiliging SKG**	Voor-, achtergevel	De buitendeuren zijn voorzien van een meerpuntssluiting, uitgevoerd met een cilinderslot en een deurschild. De cilindersloten van de voor-, achter- en bergingsdeur worden gelijksluitend uitgevoerd waardoor met één sleutel alle deuren kunnen worden geopend en gesloten. De meerpuntssluiting is niet van toepassing voor de deur in een houten berging.
Hang- en sluitwerk ramen	Meerpuntssluiting met raamkruk SKG**	Draai-kiepramen	De draai-kiepramen zijn een inbraakgevoelige plek en daarom ook voorzien van een meerpuntssluiting met raamkruk (weerstandsklasse 2). In de badkamer wordt enkel de kiepstand mogelijk gemaakt.

BINNENKOZIJNEN EN - DEUREN			
ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Binnenkozijnen	Hout	Volgens verkooptekening	Alle Vurenhouten binnenkozijnen, dekkend afgeschilderd met watergedragen verf, uitgevoerd zonder bovenlichten.
Binnendeuren	Fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren	Volgens verkooptekening	Uitgevoerd als Svedex opdekdeur. Het is mogelijk om optioneel, via een speciale Svedex website, te kiezen voor andere binnendeuren. Nadere informatie hierover kan je vinden op klantplatform Mijn. Droomwoning.nl. De plaatsing van een douchedeur of -gordijn in een doucheruimte (na oplevering) is benodigd om vochtschade aan de badkamerdeur te voorkomen en om de garantie van de deur te behouden.
		Meterkastdeur	De meterkast wordt voorzien van een Svedex deur met ventilatioerooster onder- en boven in de deur.
Binnendeurbeslag	Lichtmetaal	Binnendeuren	Met bijbehorende schilden van Svedex.
		Toiletruimte en badkamer	Vrij-bezet slot.
		Meterkast	Kastslot.
		Overige binnendeuren	Loopsloten.

BUITENBEGLAZING			
ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Beglazing	Isolatieglas	Gevelkozijnen, van deuren en ramen Noordgevel	Triple glas, HR+++ isolatieglas.
	Zonwerend isolatieglas	Gevelkozijnen, van deuren en ramen Oost-, Zuid- en Westgevel	Triple, zonwerend HR+++ isolatieglas. Door een ander productieproces is het mogelijk dat deze zonwerende beglazing een andere tint heeft dan de standaard beglazing. Dit kan niet worden aangemerkt als een gebrek.
	Doorvalveilig glas	Volgens NEN 3569	Daar waar volgens de NEN 3569 noodzakelijk wordt doorvalveilige beglazing toegepast. In verband met een ander productieproces is het mogelijk dat deze doorvalveilige beglazing een andere tint heeft dan de standaard beglazing. Dit kan niet worden aangemerkt als een gebrek.
	Wiener sprossen	Ramen voorzijde en zijgevel van de woning	In de beglazing worden zgn. Wiener sprossen opgenomen (aluminium strips op kleur), deze worden in 1 spouw deel opgenomen.

TRAPPEN			
ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Vaste trap	Vurenhout	Van begane grond naar 1 ^e verdieping	Dichte vurenhouten trap met stootborden.
Vaste trap	Vurenhout	Van 1 ^e naar 2 ^e verdieping	Open vurenhouten trap.
Lepe hoeken	MDF	Volgens verkooptekening	Daar waar installatietechnisch nodig, uitgevoerd met zogenaamde 'lepe hoeken', dekkend afgeschilderd met een watergedragen verf.
Traphek/ Balustrade	Vurenhout	Langs het trapgat en op de trapboom langs de open zijde van de trap	Er wordt een vurenhouten spijlenhek aangebracht, dekkend afgeschilderd met een watergedragen verf. Daar waar opklimbaarheid mogelijk is via de leuning wordt een MDF-paneel met een dikte van 12 mm in het traphek opgenomen. Dit paneel wordt dekkend afgeschilderd met een watergedragen verf. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Leuning	Hardhout	Aan de wand naast de trap van de 1 ^e en 2 ^e verdieping	Blank gelakte hardhouten leuning.

VLOERAFWERKING			
ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Afwerkvloer	Gehechte dekvloer	Begane grond en badkamer	De begane grondvloer wordt voorzien van een afwerkvloer op de constructieve systeem betonvloer. De badkamervloer wordt voorzien van een afwerkvloer op de houten constructievloer.
			De afwerkvloer is uitgevoerd volgens vlakheidsklasse 4 -NEN 2747. Ter plaatse van een binnendeur is het hoogteverschil tussen de afwerkvloer en de onderkant van de deur ongeveer 28 mm. We gaan uit van een vloerafwerking door de koper aangebracht van 15 mm. Het aanbrengen van een dikke vloerafwerking kan problemen geven met het openen van een deur en beperkt de luchtcirculatie.
Afwerkvloer	Zwevend	Eerste verdieping	Op de constructieve houten vloer wordt een droge zwevende afwerkvloer opgebouwd uit een isolatielaag en gipsvezelplaat.
		Tweede verdieping	Blijft onafgewerkt.
Tegelwerk	Keramische tegels volgens factsheet	Badkamer en toiletruimte	In de basis is een vloertegel van de Collectie Heijmans Premium opgenomen, vloertegel afmetingen: 30 x 30 cm. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels onder afschot gelegd.
			Ook is het mogelijk om optioneel te kiezen voor andere tegels. Eventuele wijzigingen in het wand- of vloertegelwerk kan je via de showroom regelen.
Algemeen	Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht.		

Scheurvorming	Wij wijzen je erop dat kleine scheurvorming in de begane grondvloer niet is te voorkomen als gevolg van de gebruikelijke werking van de betonconstructie en krimp van deze afwerkvloer. Wij adviseren je hier rekening mee te houden bij jouw keuze voor de vloerafwerking. Als je kiest voor gladde gehechte vloerafwerkingen zoals bijvoorbeeld pvc-gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren adviseren wij je om je te laten informeren door een vloerleverancier over de mogelijkheden (en beperkingen) waaronder deze vloer aangebracht zal worden, evenals de van toepassing zijnde garantievoorwaarden. Voor losliggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is het minder van belang om rekening te houden met de gebruikelijke werking van de ondervloeren. Bij de keuze van de vloerafwerking (ongeacht het soort vloerafwerking) is het van belang rekening te houden met de maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking. Dit in verband met de juiste werking van de vloerverwarming. De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,09 m² K/W. Anders werkt je vloerverwarming niet optimaal. Het kan helpen om de vloerverwarming voor het aanbrengen van de vloerafwerking rustig op te stoken en na enkele dagen weer af te laten koelen. In vaktermen wordt dit vaak een opstookprotocol genoemd. Het uitvoeren van een opstookprotocol geeft echter geen zekerheid dat scheurvorming niet meer zal voorkomen. Heijmans voert géén opstookprotocol uit. Als jouw vloerafwerker dit wenselijk acht, dan dien je dit zelf uit te voeren. Laat je ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert.
---------------	---

BINNENWANDAFWERKING			
ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Wandtegels	Keramische tegels volgens factsheet	Toiletruimte	In de basis is een wandtegel van de Heijmans collectie Premium opgenomen: Wandtegel afmeting (h x b) 25 x 40 cm.
			(Liggend patroon). De wanden in de toiletruimte wordt betegeld tot een hoogte van ongeveer 150 cm.
Wandtegels	Keramische tegels volgens factsheet	Badkamer	In de basis is een wandtegel van de Heijmans collectie Premium opgenomen: Wandtegel afmeting (h x b) 25 x 40 cm.
			(Liggend patroon). De wanden in de badkamer wordt betegeld tot plafondhoogte.
Toiletruimte	Wit structuur spuitwerk	Boven de wandtegels tot het plafond	
De aansluitingen van de wand- en vloertegels worden voorzien van een kit voeg. Het wandtegelwerk wordt standaard wit gevoegd. De voeg van de wandtegel loopt niet door in de voeg van de vloertegel. Een wit kunststofprofiel wordt standaard toegepast bij de uitwendige hoeken. Het is mogelijk om optioneel te kiezen voor andere tegels. Eventuele wijzigingen in het wand- of vloertegelwerk kun je via de showroom regelen.			
Wanden van meterkast, trapkast en techniekruimte	Niet nader afgewerkt		
Overige wanden	Behangklaar	Volgens staat van afwerking tot de plintzone (ongeveer 5 cm vanaf bovenkant vloer)	Met behangklaar wordt bedoeld dat deze wanden in de woning voldoen aan de vlakheidsklasse groep 3 volgens de NEN 13914-2. Hierbij kunnen plaatselijk onregelmatigheden voorkomen van 1 tot 3 mm, zijn kleurverschillen toegestaan en volgt (plaatselijk) een afgefilmde ondergrond. Binnen de deze norm zijn dus oneffenheden toegestaan. Deze wandafwerking is daardoor niet geschikt voor sauswerk. Ter plaatse van de plintzone wordt de wand niet afgewerkt.

PLAFONDAFWERKING			
ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Plafondafwerking	Gipsplaten	Onderzijde verdiepingvloeren	Met uitzondering van de meterkast, installatieruimte en hellend dak.
Verlaagd plafond	Gipsplaten	Toilet, badkamer, entreehal en overloop	
	Wit structuur spuitwerk	Onderzijde plafonds	Hal, toilet, keuken, woonkamer, overloop, slaapkamers en badkamer

SCHILDERWERK			
ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Algemeen	Alkydverf	Buitenschilderwerk	Volgens kleur- en materiaalstaat.
	Acrylaatverf	Binnenschilderwerk	Volgens kleur- en materiaalstaat.
Trap (dicht)	Watergedragen verf	Van begane grond naar 1 ^e verdieping	In het zicht blijvende delen van de trapbomen en spil, worden dekkend afgeschilderd. De bovenzijde van de treden en stootborden zijn enkel fabrieksmatig gegrond. Onderzijde zichtbaar vanuit de trapkast is enkel fabrieksmatig gegrond.
Trap (open)	Watergedragen verf	Van 1 ^e naar 2 ^e verdieping	In het zicht blijvende delen van de trapbomen en spil, worden dekkend afgeschilderd. De treden zijn enkel fabrieksmatig gegrond.
Hekwerken/ balustrade	Watergedragen verf	1 ^e en 2 ^e verdieping	Fabrieksmatig gegrond en in het werk afgelakt.###
Leuning	Watergedragen verf	1 ^e en 2 ^e verdieping	Fabrieksmatig blank afgelakt.
Lepe hoeken trap	Watergedragen verf	Aan muurzijde van de trap	Fabrieksmatig gegrond en in het werk afgelakt.
Binnenkozijnen	Watergedragen verf		Fabrieksmatig gegrond en in het werk afgelakt.
Binnen aftimmering	Watergedragen verf		Fabrieksmatig gegrond en in het werk afgelakt.
Buitenkozijnen, -ramen en -deuren	Alkydverf		Fabrieksmatig gegrond en fabrieksmatig afgelakt. Deur fabrieksmatig gegrond en afgelakt, kozijn en aftimmerlatten fabrieksmatig gegrond en in het werk afgelakt

KEUKENINSTALLATIE			
ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Keukeninstallatie		Volgens 0-tekening	De woning is niet standaard voorzien van een keukenopstelling. Voor de specifieke omschrijving van de standaard elektra verwijzen we je naar het hoofdstuk 2.20 Waterinstallatie/ 2.23 Elektra van deze technische omschrijving. Via Eigenhuis keukens Groningen is er een keukenaanbieding voor dit project. Let op: De keuken wordt na oplevering geplaatst.

SANITAIR			
ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Toiletruimte begane grond	Volgens factsheet	Volgens verkooptekening	In de basis is een sanitair pakket van de Heijmans collectie Premium opgenomen.
Badkamer met 2 ^e toilet	Volgens factsheet	Volgens verkooptekening	In de basis is een sanitair pakket van de Heijmans collectie Premium opgenomen.
Badkamer met wastafelcombinatie	Volgens factsheet	Volgens verkooptekening	In de basis is een sanitair pakket van de Heijmans collectie Premium opgenomen.
Badkamer (douchecombinatie)	Volgens factsheet	Volgens verkooptekening	In de basis is een sanitair pakket van de Heijmans collectie Premium opgenomen.

Wasmachine en wasdroger	Kraan en afvoer (opbouw)	Volgens verkooptekening	Eén rioolafvoer in het zicht op de wand aangebracht, voorzien van Y-stuk voor de afvoeren van de wasmachine en wasdroger. Eén verchroomde koudwater wasmachinekraan, fabricaat VSH.
Het is mogelijk om optioneel voor ander sanitair te kiezen wat niet standaard in je sanitair pakket is opgenomen. Via de showroom kun je kiezen voor ander sanitair, waarvoor je een offerte op maat kunt laten maken. Het gebruik van regen- of stortdouches raden we af vanwege het hoge warmwaterverbruik.			
Bij een optionele bad positie onder een raam mag volgens bouwbesluit de blokkade van de draairichting niet opgeheven worden om hiermee doorvalrisico te voorkomen. Het bad wordt in deze situatie gezien als een opstapmogelijkheid waarbij een doorval risico aan de orde is.			

GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN			
ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Goten	Zink	Gevels	Zinken bakgoot, gelegd in een getimmerde goot, aangesloten op de hemelwaterafvoeren. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat. De goten worden vlak gemonteerd, hetgeen betekent dat er een geringe hoeveelheid water in de goten kan blijven staan.
Hemelwater-afvoeren	Zink	Gevels	De hemelwaterafvoeren van de woning worden op de buitengevels tegen het metselwerk aangebracht. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

WATERINSTALLATIE			
ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Tappunten koudwater	Kunststof waterleiding	In badkamer, toiletruimte en keuken, bij fonteintje, douche, wastafel, spoelbak en wasmachine	De koudwaterleidingen worden vanaf de meterkast naar alle sanitaire toestellen, de plaats voor de spoelbak van de keukeninrichtingen de plaatsingsmogelijkheid voor de wasmachine aangebracht. Op aansluitpunten van de keukeninrichting die niet worden aangesloten is een stopkraan voorzien, waarmee de leidingen kunnen worden gespoeld.
Tappunten warmwater	Kunststof waterleiding	In badkamer en keuken, bij douche, wastafel en spoelbak	De warmwaterleidingen worden vanaf de warmtepomp in de woning aangebracht naar de douchehoek, wastafel en de plaats voor de spoelbak van de optionele keukeninrichting. In het geval er sprake is van twee of meer badruimten zijn de in SWK-garantieregeling genoemde waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warmwater, en ook het product van de hoeveelheid liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warmwater niet van toepassing voor het gelijktijdig gebruik van tappunten.
Lucht in de dienstleiding van het leverend waterbedrijf of het toepassen van snelsluitende kranen (voor sommige typen ���nhandel-mengkranen en elektronische vaatwas- of wasmachinekranen) kunnen waterslag veroorzaken. Dit is het zogenaamde 'slaan' van waterleidingen. De waterinstallatie in de woningen is niet ontworpen voor het gelijktijdig gebruik van warmtapwater.			

VERWARMINGSINSTALLATIE (LUCHT WARMTEPOMP)

De warmtepompinstallatie zal jouw woning op een duurzame wijze voorzien van verwarming, koeling en warm tapwater. De installatie bestaat in hoofdzaak uit de warmtepomp, het afgiftesysteem en de regeltechniek. Specifieke handleidingen van de betreffende apparatuur wordt ten tijde van oplevering verstrekt. De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van het SWK.

DE WARMTEPOMP

Voor de opwekking van de benodigde warmte, tapwater en koude in jouw woning wordt gebruik gemaakt van een lucht warmtepomp, buitenunit Bosch type Compress 5800I AW of gelijkwaardig en binnenunit, Tower, met een geïntegreerde boiler met een inhoud van 170 liter. Het systeem zorgt dag en nacht voor een gelijkmatige temperatuur in de woning. De warmtepomp zet de energie uit de lucht om in bruikbare energie om de woning en het tapwater te verwarmen naar de gewenste temperatuur. Je woning is via de vloerverwarming en de lage temperaturen radiatoren (LT-radiatoren) voorzien van een actieve (top) koeling: dit is geen airco, maar daarmee kan de woning in de zomer in principe een stuk aangenamer worden dan wanneer er geen koeling zou zijn. Of dit daadwerkelijk het geval is, is afhankelijk van hoe je de woning gebruikt.

De buitenunit wordt geplaatst ter plaatse van de losse buitenberging in de tuin. Hou hiermee rekening met de inrichting van de tuin.

HET AFGIFTESYSTEEM (VLOERVERWARMING EN LT RADIATOREN GESCHIKT VOOR KOELING)

De vloerverwarming betreft een laag temperatuursysteem. De verwarming geschiedt door middel van kunststof vloerverwarmingsleidingen, welke in alle verkeersruimten, alle verblijfsruimten van de begane grond wordt aangelegd. De slaapkamers worden voorzien van een lage temperaturen (LT) radiator. Met een luchtwarmtepomp is het ook mogelijk de woning enigszins af te koelen. De warmtepomp zorgt er dan voor dat er relatief koud water door het afgiftesysteem stroomt. Hierdoor kan de woning in de zomer op een lagere temperatuur gehouden worden. Voor de goede orde; de warmtepomp kan of verwarmen of koelen maar niet tegelijk. Koeling is niet actief in de badkamer om condensvorming op de vloer te voorkomen.

Er mag vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming niet in de afwerkvloer geboord of gehakt worden. Om in de zomer en in de winter een goede koude- respectievelijk warmteoverdracht van de vloer naar het vertrek mogelijk te maken, moet de warmteweerstand van de vloerafwerking zo laag mogelijk zijn. Een vloerafwerking met een te hoge warmteweerstand heeft een nadelig en vertragend effect op de functionaliteit van de vloerverwarming dan wel koeling. Voor een gedegen werking van de vloerafwerking mag de weerstand van de vloerafwerking/-bedekking niet hoger zijn dan $R_c = 0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Raadpleeg altijd je leverancier of het product geschikt is voor vloerverwarming- dan wel vloerkoeling. Laat je ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert.

ELEKTRISCHE HANDDOEKRADIATOR

In de badkamer waar een hogere comforttemperatuur gewenst is, kun je met de elektrische radiator snel inspelen op de warmtevraag. De elektrische radiator, voorzien van thermostaat, wordt snel warm en brengt aanvullend op de vloerverwarmingsleidingen de badkamer op de gewenste temperatuur. De kleur is op de kleur- en materiaalstaat aangegeven. Positie volgens verkooptekening.

TAPWATER

Om voldoende comfort aan warmwater te leveren is de warmtepomp voorzien van een tapwatervat met een netto inhoud van ongeveer 170 liter warm tapwater. De tapwatertemperatuur wordt zodanig ingesteld dat wordt voldaan aan boilercapaciteit zoals vereist door SWK.

TEMPERATUURREGELING

In de woonkamer is de zogenaamde RuimteBedienEenheid (RBE) geplaatst. Deze zorgt in combinatie met de buitenvoeler voor een weersafhankelijke regeling voor de aansturing en temperatuurregeling van de warmtepomp. Je dient er rekening mee te houden dat de warmtepomp niet schakelt op de gemeten ruimtetemperatuur, maar schakelt op de gemeten retourwater temperatuur vanuit de vloerverwarming op de warmtepomp. Dit kan ertoe leiden dat de warmtepomp nog enige tijd doordraait bij een bereikte ingestelde ruimtetemperatuur. In de zomersituatie zal het systeem automatisch omschakelen naar koeling. Deze omschakeling wordt bepaald door de gemeten buitentemperatuur over een langere periode. De mogelijkheid bestaat dat de door jou ingestelde lagere temperatuur in de woning niet wordt behaald omdat deze mede afhankelijk is van omgevingsfactoren. De isolatie van de woning, de constructie van de woning, de vloermassa, de vertrektemperatuur van de eventuele naastgelegen woning(-en) en de eventuele bezonning door de gevelopeningen spelen hierbij een belangrijke rol. Deze zaken zorgen ervoor dat de gewenste temperatuur niet in een kort tijdsbestek kan worden behaald. Om een aangenaam binnenklimaat en een laag energieverbruik te verkrijgen is het van belang om op een andere manier om te gaan met dit verwarmingssysteem dan met de verwarming middels traditionele radiatoren. De warmtepomp biedt het optimale rendement indien je de gewenste temperatuur in de woning constant houdt.

NA-REGELING IN SLaAPKAMERS/OPEN ZOLDER

Daar waar LT-convectoren in (slaap)/ verblijfsruimten komen is de (na)regeling door middel van een thermostatische radiatorafsluiter per radiator. Het is niet mogelijk om gelijktijdig de ene kamer te koelen en de andere te verwarmen. De mogelijkheid bestaat dat de ingestelde (lagere) temperatuur in de slaapkamer niet wordt behaald omdat deze mede afhankelijk is van omgevingsfactoren. De isolatie van de woning, inblaastemperatuur van de WTW-installatie, de constructie van de woning, de vloermassa, de vertrektemperatuur van de eventuele naastgelegen woning (-n) en de eventuele bezonning door de gevelopeningen spelen ook bij deze regeling een belangrijke rol.

BALANS VENTILATIE (WTW)			
ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Ventilatie-voorziening	Warmte Terug Win systeem (WTW)	Volgens verkooptekening	De warmte terugwin unit is een ventilator van het fabricaat Zehnder, of gelijkwaardig. De warmtewisselaar in de WTW-installatie zorgt ervoor dat gefilterde verse buitenlucht voorverwarmd wordt door de restwarmte van de afgezogen lucht uit je woning. Hierdoor vindt er warmteoverdracht plaats zonder dat beide luchtstromen met elkaar in aanraking komen. De vuile lucht wordt daarna naar buiten afgevoerd. Tijdens warme perioden werkt dit principe andersom, de zogenaamde bypass.
Afzuigventielen	Wit kunststof ventiel	Volgens vertekening; Exacte positie nader te bepalen	Aantallen en capaciteit volgens berekeningen. In het consumentendossier is de gemeten capaciteit per/ruimte aangegeven.
Inblaasventielen	Wit kunststof ventiel	Volgens tekening; Exacte positie Nader te bepalen	Aantallen volgens berekeningen. In het consumentendossier is de gemeten capaciteit per/ruimte aangegeven.
Bediening	Hoofdbediening	Woonkamer/Keuken, volgens verkooptekening	In de woonkamer/keuken zit een driestanden schakelaar waarmee je de ventilatie standen kan regelen. De positie is op de verkooptekening aangegeven. • Stand 1 is een niet thuis stand. • Stand 2 is de aanwezigheid stand. • Stand 3 is de stand die je gebruikt bij het koken en douchen. Voor een gezonde leefomgeving is het advies om de installatie op stand 2 te zetten.
Algemeen		Keuken	Op de afzuigpunten in de keuken kan geen afzuigkap aangesloten worden. Je kunt uitsluitend kiezen voor het gebruik van een zogenaamde recirculatiekap.
		Opstelplaats wasdroger	Er wordt in de woning geen luchtafvoerkanaal voor de aansluiting van een zogenaamde luchtdroger aangebracht. Er kunnen hierdoor uitsluitend zogenaamde condens droger worden geplaatst.
		Leidingwerk 2 ^e verdieping.	Het leidingwerk van de WTW-installatie wordt niet afgewerkt en blijft in het zicht.

ELEKTRA			
ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	
Hoofdaansluiting			
Schakelmateriaal	Kunststof	Volgens verkooptekening	
Hoogte schakelmateriaal			
Lichtaansluitpunten	Kunststof	Plafond en wanden, volgens verkooptekening	
Aansluitpunten keukeninstallatie		Volgens 0-tekening	
Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn gemaakt volgens KEMA-keur. De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en de NEN1010 (dit zijn de normen die van toepassing zijn op de woning op het gebied van elektra).			
Rookmelders		Verkeersruimten volgens verkooptekening	De rookmelders worden op het lichtnet van de woning aangesloten. Door de rookmelders onderling te koppelen, zullen alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.
Deurbel	Kunststof	Volgens verkooptekening	De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een opbouw belddrukker, een bel en een transformator.

Buitenlichtpunt		Voorgevel	Aan de voorgevel wordt een lichtpunt met armatuur aangebracht. Deze is via de schakelaar in de entreehal te bedienen.
		Achtergevel	Aan de achtergevel wordt een lichtpunt zonder armatuur aangebracht. Deze is via de schakelaar in de woonkamer te bedienen.
		Buitenberging in tuin	Aan de berging wordt een lichtpunt zonder armatuur aangebracht. Deze is via de schakelaar in de berging te bedienen.
Aansluitpunt TV/ CAI		Woonkamer conform verkooptekening	CAI, bedraad met combikabel COAX/CAT6 vanaf de meterkast, standaard CAI afgemonteerd, niet aangesloten in de meterkast, e.e.a. afhankelijk van de door jou als koper zelf te contracteren provider.
Aansluitpunt DATA/ UTP		Woonkamer, Volgens verkooptekening	UTP CAT6, bedraad met combikabel COAX/CAT6 vanaf de meterkast, standaard UTP afgemonteerd, niet aangesloten in de meterkast, e.e.a. afhankelijk van de door jou als koper zelf te contracteren provider.
Aansluitpunt DATA/ UTP		Slaapkamers volgens verkooptekening	In de slaapkamers bevindt zich een leiding, voorzien van een UTP-bedrading, welke niet wordt aangesloten/ afgemonteerd in de meterkast en in de slaapkamer wordt voorzien van een blinde plaat. De aansluiting op het net is niet opgenomen in de V.O.N.-prijs van de woning.
Aansluiting wasmachine		Techniekzone zolder	Eén enkele wandcontactdoos op aparte groep.
Aansluiting wasdroger		Techniekzone zolder	Eén enkele wandcontactdoos op aparte groep.
Voorziening zonnestroom-installatie		Techniekzone zolder	Ten behoeve van de omvormer is een elektraleiding met werkschakelaar voorzien.

ZONNESTROOMINSTALLATIE			
ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Zonnestroom-installatie	Op-dak systeem t.p.v. de hellende daken	Volgens verkooptekening	Deze installatie bestaat uit zonnepanelen en een omvormer in de installatiezone en een aparte groep in de meterkast. Via de slimme meter wordt de opgewekte stroom terug in het elektriciteitsnetwerk geleid. Het kan zijn, dat de aanwezigheid van de zonnepanelen gevolgen heeft voor de keuzemogelijkheden van bijvoorbeeld dakramen of dakkapellen. Onze Kopersbegeleider kan je hierover meer vertellen. Zonnepanelen wekken gelijkstroom op. Het elektriciteitsnet werkt echter met wisselstroom. Om de zonnepanelen aan het elektriciteitsnet te kunnen koppelen, is een omvormer en een aparte werkschakelaar nodig, deze komen in de technische ruimte/techniekzone. Dit is in wezen een grote adapter, zoals je die kent van veel elektrische apparaten. Een zonnestroominstallatie wordt verplicht via een aparte aardlekschakelaar in de meterkast gekoppeld aan het elektriciteitsnet. Zo kan, in het geval van een calamiteit, de zonnestroominstallatie in de meterkast buiten werking worden gesteld. Op de woningen worden PV-panelen geplaatst, oriëntatie en aantallen van de PV-panelen volgens verkooptekening.
Heijmans wijst je erop dat het kunnen terugleveren van elektriciteit afhankelijk is van de beschikbare netcapaciteit. De netbeheerder is hiervoor verantwoordelijk. Heijmans is daarom niet verantwoordelijk en/of aansprakelijk in het geval dat het terugleveren van opgewekte energie niet mogelijk is als gevolg van onvoldoende netcapaciteit of andere oorzaken gelegen buiten de verantwoordelijkheid van Heijmans.			

DEEL 3

*kleur- en materialenstaat,
staat van afwerking &
contactgegevens partijen*

AFWERKSTAAT				
RUIMTE	VLOER	WAND	PLAFOND	VERTREKTEMPERATUUR (CONFORM SWK)*
Entree	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk	18 °C
Toiletruimte begane grond	Vloertegels, Kunststeen onderdorpel	Wandtegels tot ongeveer 150 cm, daarboven structuur spuitwerk	Structuur spuitwerk	18 °C
Meterkast	Kunststof meterkast vloerplaat	Onafgewerkt	Onafgewerkt	-
Techniekruimte begane grond	Afwerkvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	-
Woonkamer/keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk	22 °C
Trapkast	Afwerkvloer	Onafgewerkt	Onderzijde trap fabrieksmatig geground	15 °C
Keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk	22 °C
Overloop	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk	18 °C
Badkamer	Vloertegels, Kunststeen onderdorpel	Wandtegels plafondhoogte	Structuur spuitwerk	22 °C
Slaapkamer 1	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk	22 °C
				22 °C
Slaapkamer 2	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk	22 °C
Slaapkamer 3	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk	18 °C
2 ^e Verdieping (Onbenoemde ruimte)	Hout.	Behangklaar	Dakplaten voorzien van niet nader afgewerkte gipsplaat	18 °C
* De te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°C				

KLEUR-EN MATERIAALSTAAT				
NR.	ONDERDEEL	MATERIAAL (CODE/TYPE)	TYPE	KLEUR
GEVELS				
22	gevelmetselwerk basis	gevelsteen, WF	Type 03	steen: crème wit voeg: lichtgrijs
22	gevelmetselwerk plint	gevelsteen, WF	Type 03	steen: crème wit voeg: lichtgrijs
22	gevelmetselwerk, accent			
	1. rollaag	gevelsteen, WF, 90° verticaal, meerlaags	Type 03	steen: crème wit voeg: donkergrijs
	2. speklaag/diagonaal accent	gevelsteen, WF	Type 03	steen: crème wit voeg: donkergrijs
	3. accenten balk-ankers	gevelsteen WF	Type 04	steen: antraciet
23	kantplanken t.p.v. peilkozijnen	geïsoleerde kantplank		grijs
23	betonnen kader t.p.v. voordeur	beton, gepigmenteerd en gehydroforbeerd		grijs
23	betonnen gevelement t.p.v. poort	beton, gepigmenteerd en gehydroforbeerd		grijs, letters n.t.b.
23	betonnen afdekker tuinmuur	beton		grijs
43	afdekker	aluminium, gemoffeld zink in kleur		groenblauw
43	lateien, boven gevelopening	staal, thermisch verzinkt en gepoedercoat		benadert kleur metselwerk
45	timpaan topgevels	Rockpanel,		beige , kopse kanten in kleur
45	smetplank onder goot	Rockpanel,		beige, kopse kanten in kleur
99	gevelarmatuur	aluminium, type Gino 2 down (1.2)		grijs/zilver (afgestemd op huisnr. bordje)

KLEUR-EN MATERIAALSTAAT				
NR.	ONDERDEEL	MATERIAAL (CODE/TYPE)	TYPE	KLEUR
99	huisnummer	kunststof (120x120mm)		grijs/zilver met zwarte letters
99	postkast	Allux 200		verzinkt staal
99	bel	Friedland, Type D723		zwart

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN				
23	raamdorpel	betonnen raamdorpel		grijs
30	gevelkozijnen	hardhout, geschilderd in kleur, roedes wienersprossen		buitenzijde: wit binnenzijde: wit
30	ramen	hardhout, geschilderd in kleur, roedes wienersprossen		buitenzijde: leembruin binnenzijde: leembruin
30	voordeur	hardhouten deur met glasvlak		buitenzijde: leembruin binnenzijde: leembruin
30	overige deuren	hardhouten deur met glasvlak, scharnieren		buitenzijde: leembruin binnenzijde: leembruin
30	beglazingsprofielen (tbv raamhout)	aluminium, gemoffeld in kleur		zwartgrijs
30	beglazingsprofielen (tbv beglazing)	aluminium, gemoffeld in kleur		leembruin
43	beweegbare raamluiken	aluminium gemoffeld		leembruin

DAK				
30	dakramen (optioneel)	type n.t.b.		Donkergrijs
33	dakbedekking hellend dak	keramische pan	Type B	OVH Klassiek vieilli blauw gesmoord
33	dakdoorvoeren ventilatiepan	dakdoorvoer vlgs. installateur		antraciet
50	goten	mastgoot, zink, getimmerde bakgoot		wit rockpanel, kopse kanten in kleur
50	HWA's	zink		grijs
70	PV panelen	"all black" panelen		antraciet inclusief kaderprofiel

DAKKAPEL				
30	gevelkozijnen dakkapel	hardhout, geschilderd		wit
30	ramen dakkapel	hardhout, geschilderd		leembruin
33	zijwangen en dak	zink, felsbanen		grijs
35	voorgevel dakkapel	rockpanel		wit, kopse kanten in kleur

BUITENBERGING				
24	kantplank	hardhout		naturel
45	gevelbekleding	horizontale rabatdelen, waxed wood		zwart, bevestiging in kleur
30	kozijn en deur	hardhout, geschilderd		antraciet, bevestiging in kleur
30	deur	hout, met glasvlak, stomp, beslag		antraciet, bevestiging in kleur
33	dakbedekking plat dak	bitumineuze dakbedekking		basiskleur, sedum dak
43	daktrim plat dak	aluminium, gemoffeld in kleur		antraciet
50	hemelwaterafvoeren	zink		grijs
61	WP buitenunit (tegen berging)	aluminium, gemoffeld in kleur		donkergrijs

TERREIN				
	terrein volgens inrichtingsplan			

CONTACTGEGEVENS PARTIJEN

ONTWIKKELAAR & BOUWBEDRIJF

HEIJMANS WONINGBOUW NOORD B.V.

Postbus: 354
Postcode: 9200 AJ
Plaats: Drachten
Tel. Kopersbegeleider: 0512-368100
E-mail Kopersbegeleider: lwedda@heijmans.nl

MAKELAAR

SMIT & DOUMA MAKELAARS

Tel: 050-501 83 41
E-mail: Info@smitendouma.nl

NOTARIS

PLASBOSSINADE NOTARISSEN N.V.

Adres: Leonard Springerlaan 9C
Postcode: 9727 KB
Plaats: Groningen

ARCHITECT

TWA – ARCHITECTEN

Plaats: Burdaard

CONSTRUCTEUR

W2N ENGINEERS

Plaats : Drachten

heijmans

WONINGBOUW NOORD