

**Bouwnummer 1 t/m 28
Lemster Kwartier te
Lemmer**



Voorwoord

Voor je ligt de Technische Omschrijving (TO). Het doel van deze omschrijving is om je zo goed mogelijk te informeren over hoe je woning eruit komt te zien en met welke materialen deze wordt gebouwd. Daarnaast hebben zowel de Technische Omschrijving als de verkooptekeningen een contractuele waarde en maken ze deel uit van de koop- / aannemingsovereenkomst (KAO). Bij het ondertekenen van de KAO wordt er van je verwacht dat je op de hoogte bent van de inhoud van deze documenten.

Je kunt ervan overtuigd zijn dat wij, wanneer je besluit een woning van Heijmans Vastgoed 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 als ook de verkooptekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk en het Besluit bouwwerken leefomgeving (in dit document nader benoemd als Bbl) 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.

Heb je na het lezen van deze Technische Omschrijving nog vragen? Dan helpen we je graag verder. In dit document verwijzen we regelmatig naar ons klantportaal Mijn Droomwoning. Hier vind je alle informatie over jouw woning, relevante documenten en de beschikbare contactmogelijkheden overzichtelijk bij elkaar.

Kom je er niet uit of wil je persoonlijk contact? Neem dan contact op met jouw Heijmans-contactpersoon.

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	4
1.1	Contractstukken	4
1.2	Staat van wijziging	5
1.3	Energieprestatie en zomercomfort	5
1.4	Energielabel	5
1.5	Kopersopties	5
1.6	Algemene voorwaarden bij kopersopties	6
1.7	Sluitingsdata voor kopersopties	7
1.8	Showroom	7
1.9	Inbraakbeveiliging en politiekeurmerk veilig wonen	7
1.10	Krijtstreepmethode	8
1.11	Erfafscheiding	8
1.12	Beschermde diersoorten	8
1.13	SWK	8
1.14	SWK garantie- en waarborgregeling	9
1.15	Borgingsinstrument en kwaliteitsborger	10
1.16	Oplevervoorwaarden sanitair en tegelwerk	10
1.17	Koop-aannemingsovereenkomst (KAO)	10
1.18	Vrij op naam (v.o.n.)	11
1.19	Levering- / eigendomsakte	11
1.20	Termijnen en betalingen	12
1.21	Opleveringsprognose	12
1.22	Je huidige woning	12
1.23	Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen	12
1.24	Consumentendossier	13
1.25	Verzekeringen	14
1.26	Aansluiting / levering van elektra	14
1.27	Welke stappen dien je te nemen richting oplevering?	14
1.28	Onderhoudsperiode met contractuele garantie	15
1.29	Veiligheid tijdens uitvoering	15
1.30	Persoonsgegevens	15
2.	De woning: bouwomschrijving	16
1.1	Grondwerken en terreininrichting	17
1.2	Riolering	18
1.3	Erfafscheiding	18
1.4	Fundering en vloeren	19

1.5	Buitengevels, binnenmuren en scheidingswanden.....	20
1.6	Dakafwerking.....	21
1.7	Gevelopeningen	22
1.8	Hang- en sluitwerk.....	23
1.9	Binnenkozijnen en - deuren.....	23
1.10	Buitenbeglazing	24
1.11	Trappen	24
1.12	Vloerafwerking.....	25
1.13	Binnenwandafwerking	25
1.14	Plafondafwerking.....	26
1.15	Schilderwerk.....	26
1.16	Keukeninstallatie	26
1.17	Sanitair	27
1.18	Goten en hemelwaterafvoeren	27
1.19	Regenwateropvang en hergebruik.....	27
1.20	Waterinstallatie.....	28
1.21	Verwarming en koeling (bodem warmtepomp).....	29
1.22	Balans ventilatie (WTW).....	31
1.23	Elektra	32
1.24	Zonnestroominstallatie	34
1.25	Overige informatie	34
3.	Staat van afwerking.....	35
2.1	Afwerkstaat	35
2.2	Kleur- en materiaalstaat	36

1. Algemeen

1.1 Contractstukken

Deze Technische Omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen worden door de makelaar en/of Heijmans via het klantportaal Mijn Droomwoning 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 "circa 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.), ventilatieventielen 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 opnieuw worden ontwikkeld, 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 projectwebsite 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 kopersopties getoond.

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, zijn onverkort van toepassing de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden zoals gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Met deze Technische Omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen wordt een zo nauwkeurig mogelijk beeld gegeven van de wijze waarop de woning zal worden uitgevoerd. In geval van tegenstrijdigheden tussen de Technische Omschrijving en de verkooptekeningen, prevaleert de Technische Omschrijving.

1.2 Staat van wijziging

In het geval er tijdens de ontwikkeling en/of realisering van de woning wijzigingen in het ontwerp optreden, dan wordt dit vastgelegd in een staat van wijziging (erratum). Deze staat van wijziging zal via je persoonlijke account op klantportaal Mijn Droomwoning met je worden gedeeld. Indien de wijzigingen noodzakelijk zijn en geen afbreuk doen aan de waarde, en/of kwaliteit, en/of uiterlijk, en/of aanzien en/of bruikbaarheid van de woning, gelden deze wijzigingen als wijziging op de eerder afgegeven contractstukken bij de KAO.

1.3 Energieprestatie en zomercomfort

Bij het ontwerpen van jouw woning is veel aandacht besteed aan energiezuinigheid en een prettig binnenklimaat. Hiervoor gelden wettelijke eisen, zoals de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) en, indien van toepassing, aanvullende eisen voor zomercomfort. De energieprestatie van een woning wordt uitgedrukt in drie BENG-indicatoren:

- BENG 1: Warmte- en koelbehoefte: Geeft aan hoeveel energie de woning nodig heeft om het hele jaar door een comfortabel binnenklimaat te behouden.
- BENG 2: Primair fossiel energieverbruik: Meet het gebruik van fossiele energie voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Dit wordt berekend op basis van een gemiddeld huishouden en klimaat.
- BENG 3: Hernieuwbare energie: Toont in hoeverre de woning zelf in de energiebehoefte voorziet, bijvoorbeeld met zonnepanelen, warmtepompen of zonneboilers.

Beheersing van oververhitting

De woning wordt zodanig ontworpen en gerealiseerd dat het risico op oververhitting tijdens warme periodes effectief wordt beheerst. De noodzakelijke maatregelen worden per bouwnummer gespecificeerd, waardoor wordt gewaarborgd dat de woning voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en aan de gestelde kwaliteitsnormen op het gebied van thermisch comfort.

1.4 Energielabel

Bij oplevering ontvang je het definitieve energielabel, dat kan afwijken van het voorlopige label door gekozen kopersopties of geldende regelgeving. Kopersopties kunnen het energielabel beïnvloeden, bijvoorbeeld door aanpassingen aan isolatie, installaties of glas.

1.5 Kopersopties

Voor dit project heb je als koper de mogelijkheid om jouw woning naar wens aan te passen met een selectie aan kopersopties. De sluitingsdata voor het doorgeven van deze wensen zijn afgestemd op de planning van de bouwwerkzaamheden. Zo kunnen we de benodigde materialen op tijd bestellen en garanderen we een vlotte start van het project. Je vindt het overzicht van beschikbare kopersopties op ons klantportaal Mijn Droomwoning. Omdat we werken met een prefab bouwsysteem, kunnen we helaas geen maatwerk leveren buiten de aangeboden kopersopties. Dit systeem zorgt ervoor dat de bouw sneller verloopt en draagt bij aan een lagere stikstofuitstoot.

1.6 Algemene voorwaarden kopersopties

Een gevelgerelateerde kopersoptie wordt aangeboden onder voorbehoud van goedkeuring op basis van het welstandsbeleid van de gemeente. Voldoet de optie niet aan de eisen en wordt daarvoor geen vergunning verleend, dan vervalt de opdracht en alle gerelateerde aanvullende opdrachten; hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Dit wordt verwerkt in de opdrachtbevestiging.

De basiswoning voldoet zonder extra opties aan de Bbl en BENG-eisen. Extra kopersopties kunnen invloed hebben op de benodigde bouwkundige maatregelen om te voldoen aan de gestelde eisen. Als nodig, volgt een nieuwe berekening. Eventuele extra kosten voor vereiste bouwkundige maatregelen en berekeningen worden doorberekend. De definitieve BENG-berekening bepaalt uiteindelijk het energielabel bij oplevering.

Aanvullende bouwkundige informatie kopersoptie aanbouw

- Algemeen: De aanbouw wordt uitgevoerd conform de kopersoptietekeningen en de voor het project geldende technische uitgangspunten.
- Constructie: De woningscheidende wanden en verdiepingsvloer worden ter plaatse van de aanbouw verlengd. De achtergevel wordt uitgevoerd conform de op de optietekeningen aangegeven indeling.
- Situering op naastgelegen kavel: De buitengevels en fundering van de aanbouw kunnen deels op de aangrenzende kavel worden geplaatst, waardoor de tuinbreedte daar kan verminderen. Bij keuze voor een aanbouw door de burens wordt een zakelijk recht van overbouwing gevestigd. De zijgevel van die aanbouw kan circa 30 cm over de erfgrans worden geplaatst. De onderliggende grond komt in gebruik van de burens; hiervoor wordt geen compensatie verstrekt.
- Aanbouw op erfgrans: Wanneer beide aangrenzende woningen dezelfde aanbouw kiezen, wordt de aanbouw op de erfgrans gerealiseerd. De tuinbreedtes blijven dan ongewijzigd.
- Energieprestatie: Door uitbreiding van de woning neemt het energieverbruik toe. Deze toename valt buiten de energieprestatie van de basiswoning.
- Zonwering: Het metselwerk boven het achtergevelkozijn is niet standaard geschikt voor montage van zonwering. Mogelijkheden en beperkingen staan in de informatiekaart die bij oplevering wordt verstrekt. Eventuele zonwering dient door een specialist te worden gemonteerd.
- Hemelwaterafvoer (HWA): Als ook de naastgelegen woning wordt voorzien van een aanbouw, kan de definitieve HWA-positie afwijken van de locatie op de verkooptekeningen.

Legplan panelen (van toepassing op kopersopties zoals dakkapel / dakraam)

De gekozen opties kunnen van invloed zijn op het legplan van de zonnepanelen op het dakvlak. Het legplan van de zonnepanelen wordt te allen tijde bepaald door ons adviesbureau.

Aanvullende informatie kopersoptie extra badkamer / wastafelaansluiting / afgedopte badaansluiting

De warmwatervoorziening van de woning is gecombineerd met de centrale verwarmingsinstallatie. De in de SWK-garantieregeling genoemde waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warmwater, alsmede het product van de hoeveelheid liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warmwater, is niet van toepassing voor het gelijktijdig gebruik van tappunten.

De plaatsing van een douchedeur of -gordijn in een doucheruimte (na oplevering) 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 Bbl stelt aan bijvoorbeeld een slaapkamer (=benoemde ruimte). Het is echter aan de koper zelf te besluiten hoe de onbenoemde ruimte gebruikt gaat worden.

1.7 Sluitingsdata voor kopersopties

Voor het verwerken van kopersopties hanteert Heijmans twee soorten sluitingsdata: één voor ruwbouwopties en één voor afbouwopties.

Ruwbouwopties

Onder ruwbouw verstaan we alle bouwkundige indelingswijzigingen, zoals een aanbouw, dakkapel, gevel- en/of dakwijzigingen zoals puien en dakramen, of het samenvoegen van slaapkamers die vóór de ruwbouwsluitingsdatum moeten worden doorgegeven. Na deze datum ligt de technische productie van de prefab elementen vast en kunnen wijzigingen niet meer worden verwerkt.

Afbouwopties

Onder afbouw verstaan we alle installaties en verdere afwerking van je woning, zoals extra wandcontactdozen, leidingwerk, binnendeuren en sanitair en tegelkeuzes via de sanitair- en tegelshowroom. Afbouwopties kunnen tot de afbouwsluitingsdatum worden gekozen. Na deze datum is het niet meer mogelijk wijzigingen door te voeren, omdat materialen worden besteld en werkzaamheden worden ingepland.

De sluitingsdata worden per project vastgesteld op basis van de bouwplanning en gepubliceerd in het klantportaal Mijn Droomwoning. Geef je keuzes tijdig door; na deze data is het niet meer mogelijk om wijzigingen door te geven.

1.8 Showroom

De woning wordt standaard zonder keukenopstelling opgeleverd. De toiletruimte en badkamer zijn wél standaard voorzien van sanitair en bijbehorend tegelwerk, zoals beschreven in deze Technische Omschrijving.

Voor het maken van keuzes voor de keuken, het sanitair en het tegelwerk werkt Heijmans samen met een vaste showroompartner. In de showroom kun je alle beschikbare opties bekijken en samen met een adviseur jouw persoonlijke keuzes samenstellen. Deze wensen worden tijdens het showroombezoek vastgelegd en, waar van toepassing, verwerkt als kopersopties. In de Kopershandleiding in Mijn Droomwoning vind je uitgebreide informatie over deze procedure.

1.9 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 hiervoor met elkaar een gezamenlijke inspectie aanvragen en bij een positieve conclusie zal je een certificaat ontvangen. Voor meer informatie over het certificaat kun je kijken op politiekeurmerk.nl.

1.10 Krijtstreepmethode

De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (buitengevelkozijnen, 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.

1.11 Erfafscheiding

De situatietekening geeft aan waar de erfafscheidingen zich bevinden. In Deel 2 van deze Technische Omschrijving staat beschreven op welke wijze de erfafscheidingen worden uitgevoerd. Erfafscheidingen vallen niet onder de SWK-garantie. Als binnen het project (groene) erfafscheidingen worden aangebracht, ben je als eigenaar zelf verantwoordelijk voor het in stand houden en onderhouden daarvan. De verplichtingen die hiervoor gelden worden, als van toepassing, vastgelegd in de notariële leveringsakte.

Beplanting die onderdeel uitmaakt van de erfafscheiding kan vanwege het plantseizoen soms pas na oplevering worden aangebracht. Totdat de definitieve beplanting wordt geplaatst, dienen de stroken die op de situatietekening zijn aangegeven vrij en bereikbaar te blijven. Zodra Heijmans de aanplant verzorgt, moet je ervoor zorgen dat deze stroken onmiddellijk toegankelijk en vrij van obstakels zijn.

1.12 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.

1.13 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 woning 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. Tevens 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.

1.14 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- / aannemingsovereenkomst. Dit betekent kort samengevat het volgende:

Heijmans is gehouden om de woning te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk en het Bbl met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Eén en ander volgens de Technische Omschrijving en de verkooptekeningen 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 reeds 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 middels 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 gebrekenwaarborg bij SWK doen:

1. Bij faillissement van Heijmans na het ingaan van de garantietermijn;
2. Als 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 op 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 gebruikgemaakt 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.

1.15 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 Bbl gecontroleerd, waardoor je als koper de zekerheid hebt dat jouw woning bij de oplevering ook daadwerkelijk minimaal aan deze wettelijke eisen voldoet.

1.16 Oplevervoorwaarden sanitair en tegelwerk

Onder de nieuwe Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (WKB) is het verplicht om woningen op te leveren met volledig afgewerkt sanitair en tegelwerk, zoals benoemd in het Bbl. Het opleveren van een casco badkamer of toiletruimte is daarom geen optie.

1.17 Koop-aannemingsovereenkomst (KAO)

Wanneer je besluit de woning te kopen, ontvang je de koop- / aannemingsovereenkomst (KAO) ter ondertekening via het klantportaal Mijn Droomwoning. In deze overeenkomst leggen koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) de afspraken vast. Je verplicht je onder meer tot betaling van de koop- / aanneemsom. Heijmans verplicht zich tot het bouwen van de woning en het leveren van de bijbehorende grond, inclusief de daarbij horende rechten en plichten.

Zodra zowel jij als Heijmans de KAO digitaal hebben ondertekend, wordt de getekende versie digitaal beschikbaar gesteld op klantportaal Mijn Droomwoning. Deze digitaal getekende KAO wordt ook aan de projectnotaris verstrekt. De projectnotaris kan de notariële akte pas voorbereiden wanneer aan alle opschortende voorwaarden uit de KAO is voldaan.

Wanneer jouw financier (als van toepassing) de benodigde hypotheekstukken bij de projectnotaris heeft aangeleverd én alle voorwaarden uit de KAO zijn vervuld, ontvang je een uitnodiging van de notaris om de akte van levering / eigendomsakte te ondertekenen (het notarieel transport).

1.18 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 inzake 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, data
- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering voor zover het aanbrengen ervan de contractuele verantwoordelijkheid van de ondernemer is;
- Kosten t.b.v. het garantiecertificaat (SWK);
- Energielabel;
- De mee gefinancierde kopersopties;
- Kwaliteitsborging.

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

- De kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- Rente over de grondkosten en eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
- De kosten voor de kopersopties welke niet in de overeenkomst meegefinancierd zijn;
- Eventuele onderzoekskosten t.b.v. de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft);
- Aansluitkosten voor levering van water, elektra, data;
- De aanleg- en aansluitkosten van extra aansluitpunten, de abonnementskosten op het telefoonnet en de data-installatie (kabel);
- 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.

1.19 Levering- / eigendomsakte

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

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.

1.20 Termijnen en betalingen

De termijn grondkosten ben je verschuldigd bij het sluiten van de overeenkomst (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 contact met jouw geldverstrekker.

1.21 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, etc. Je zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Circa 4 weken voor de oplevering ontvang je een bericht via klantportaal Mijn Droomwoning voor de vooroplevering en de oplevering van jouw woning. Deze uitnodiging is bindend voor partijen.

1.22 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 (circa 4 weken voor de oplevering van jouw woning). Hierin wordt de exacte datum van de vooroplevering 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.

1.23 Oplevering, sleuteloeverdracht en betalingen

Bij de uitnodiging voor de oplevering van jouw woning ontvang je tevens 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 á twee weken voor oplevering zal Heijmans met jou de woning inspecteren, de 'vooroplevering'. 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.

1.24 Consumentendossier

Heijmans zal bij de vooroplevering aan de koper een consumentendossier beschikbaar stellen. Bescheiden die op dat moment nog niet beschikbaar zijn, zullen zo spoedig mogelijk na de vooroplevering 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:

Tekeningen en documenten

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

Gebruikershandleidingen

- Verwarming- / koeling systeem;
- Temperatuurregeling;
- Ventilatiesysteem;
- Zonnepanelensysteem;
- Rookmelders;
- Regenwater hergebruikstelsel;
- Projectsamenlijke installaties.

Onderhoudsadviezen

- Beglazing;
- Kozijnen;
- Schilderwerk;
- Vensterbanken;
- Binnendeuren en binnendeurkozijnen.

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;
- Projectsamenlijke garanties.

1.25 Verzekeringen

Op de dag van oplevering van jouw woning dient de woning voor jouw rekening middels 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.

1.26 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 je 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.

1.27 Welke stappen dien je te nemen richting oplevering?

In het bericht voor de oplevering, waarin je wordt uitgenodigd voor de vooroplevering en de oplevering van de woning, verstrekken wij EAN-codes of word je verwezen naar EANCodeboek.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 bij 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 je huidige woning mee naar je nieuwe woning. Pas op het moment dat je contract met je 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 je 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.

1.28 Onderhoudsperiode met contractuele garantie

De onderhoudsperiode van zes maanden na oplevering, zoals vastgelegd in artikel 18 lid 1 van de Algemene Voorwaarden van het SWK, gaat in op het moment van oplevering van de woning. Tijdens deze periode kun je eventuele nieuwe tekortkomingen melden die zijn ontstaan ná de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het normale 'werken' van materialen.

Deze tekortkomingen moet je overeenkomstig de SWK-regeling schriftelijk melden via het klantenportaal Mijn Droomwoning. De exacte werkwijze hiervoor wordt toegelicht in het consumentendossier dat je bij de oplevering van jouw woning van Heijmans ontvangt.

Na afloop van deze onderhoudsperiode wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Vanaf dat moment treden de verplichtingen en garanties vanuit de Garantie en waarborgregeling in werking van de waarborgende instelling die in de overeenkomst is genoemd.

1.29 Veiligheid tijdens uitvoering

Binnen de huidige wetgeving vanuit de Arbowet 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 klantportaal Mijn Droomwoning 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 1^e kijkmoment ontvang je informatie hierover.

1.30 Persoonsgegevens

Heijmans gaat zorgvuldig om met jouw persoonlijke gegevens. De gegevens die je met ons deelt, worden vertrouwelijk behandeld en alleen gebruikt voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt. Tenzij je aangeeft hier geen prijs op te stellen, gebruiken wij jouw NAW-gegevens om je te informeren over onze producten en diensten.

Voor de uitvoering van de overeenkomst kan het nodig zijn dat Heijmans jouw NAW-gegevens deelt met partijen die bij het project betrokken zijn. Dit gebeurt uitsluitend wanneer deze gegevens noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld met showroompartners die je begeleiden bij het maken van keuzes voor de keuken, het sanitair en het tegelwerk.

Meer informatie over hoe Heijmans omgaat met persoonsgegevens vind je in de Privacyverklaring van Heijmans N.V. op [heijmans.nl / privacy](https://heijmans.nl/privacy).

2. De woning: bouwomschrijving

Ruimtenaam	Terminologie Bbl
Entree / hal	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Meterkast	Meterruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Trapkast	Onbenoemde ruimte / technische ruimte
Overloop	Verkeersruimte
Badkamer	Badruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Zolder / onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte
WP / Techniek / Technische ruimte	Technische ruimte
Berging	Bergruimte

De relatie tussen de woningtypes in het project en de bijbehorende bouwnummers is hieronder weergegeven, waarna in het vervolg van dit document de eigenschappen per woningtype met deze woningtypeaanduiding worden beschreven.

Woningtype	Bouwnummer (BNR)
Poseidon (type C01)	BNR : 001, 010, 011 en 016
Nautilus (type C01)	BNR : 002 t/m 009 en 012 t/m 015
Triton (type C01)	BNR : 017 en 028
Delphin (type C01)	BNR : 018 t/m 027

1.1 Grondwerken en terreininrichting

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Vloerpeil		Bovenkant afgewerkte vloer in de entree / hal	Het vloerpeil wordt door de gemeente De Fryske Marren opgegeven en ligt circa 0.45 meter boven NAP.
		Vrije hoogte onder plafonds en onder de nokgording	De vrije hoogte vanaf de afgewerkte betonvloer tot aan de onderkant betonplafond is weergegeven in de doorsnede van de verkooptekening.
Ontgraven	Grond	Onder de woning	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. 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	Betontegels voortuin	In de voortuin van de voordeur naar openbaar gebied	Positie zoals weergegeven op de situatietekening. Onder de bestrating wordt bestratingszand aangebracht.
	Betontegels oprit	Opstelplaats auto	Conform situatietekening.
Pergola	Hout	Conform verkooptekening	Er wordt een houten pergola aangebracht, voorzien van verticale latten op de erfafscheiding en een metalen rooster aan de voorzijde. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
Opleveren kavel	De kavel wordt opgeleverd zonder grof vuil en ander afval. Beplanting die niet behouden blijft, wordt verwijderd, en het onkruid wordt zo goed als mogelijk verwijderd.		
Leidingtracé	In de tuin en/of onder de woning lopen leidingen van het rioleringssysteem en leidingen van de nutsbedrijven. Deze moeten voor eventuele onderhoudswerkzaamheden bereikbaar blijven. In de tuin zijn trekstangen aanwezig die vanaf de damwanden schuin de grond in lopen. Bij de keuze voor een vrijstaande houten berging komt er een elektrakabel naar de berging. Ook hiermee dien je als koper rekening te houden als de tuin wordt aangelegd.		
Gesloten bodembron	Bodemplus (kunststof)	In achtertuin, voortuin of onder woning	Voor het onttrekken van warmte uit de bodem wordt één of meerdere verticale gesloten bodemlussen aangebracht via grondboringen. In deze gesloten lussen circuleert een vloeistof door buizen in de bodem, zonder direct contact met het grondwater. Het benodigde aantal boringen en de boordiepte zijn bouwnummer specifiek en worden bepaald op basis van capaciteitsberekeningen.

1.2 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.
Rioleringsleiding regenwater	Kunststof	Onder en rondom de woning tot perceelsgrens	Regenwater van de daken wordt afgevoerd via een gescheiden regenwatersysteem (RWA), dat dus niet is aangesloten op het vuilwaterriool. Onder de begane grondvloer wordt een waterzak aangebracht die het regenwater van de hemelwaterafvoeren opvangt. Zie hiervoor paragraaf 2.19 van deze Technische omschrijving. Vanaf de waterzak wordt een ondergrondse regenwaterafvoerbuïs aangelegd die het overtollige dakwater tot aan de perceelsgrens transporteert.
Drainage	Drainagebuis	1 streng onder de fundering van de woning	Geribbelde, geperforeerde kunststof buis met gerecyclede polypropyleen omhulling. Aangesloten op het hoofdriool in de straat en voorzien van terugslagklep. Het is niet toegestaan om de tuinafwatering via het drainagesysteem af te voeren; daar is de capaciteit niet op berekend.
Algemeen	In en rondom de woning worden twee soorten riolering toegepast: vuilwaterafvoer (VWA) en regenwaterafvoer (RWA). Het vuilwaterriool is bedoeld voor afvalwater uit de woning, zoals uit de keuken, badkamer en het toilet. Regenwater wordt via een gescheiden systeem afgevoerd. Bij de aanleg van de tuin ben je zelf verantwoordelijk voor de afvoer van regenwater op eigen terrein. Dit regenwater mag niet worden aangesloten op het vuilwaterriool en betreft uitsluitend schoon water afkomstig van daken en verhardingen op je eigen perceel. De drainage onder de woning garandeert niet dat er geen water in de kruipruimte aanwezig kan zijn.		

1.3 Erfafscheiding

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Erfgrenzen	Vurenhouten piketjes	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.
	Groene erfscheiding	Conform situatietekening	Haag als erfscheiding tussen de voortuin en het openbaar gebied, aangebracht als natuurlijke afscheiding met afhankelijk van toegepaste soort seizoensgebonden of blijvende afscherming.
Beplanting			Mogelijke beplanting op je kavel wordt vermeld op de situatietekening.

1.4 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 betonnen palen. Afmetingen aan de hand van de sonderingen en berekeningen van de constructeur.
Kruipruimte	Schoon zand	Bodemafsluiting	In de kruipruimte onder de begane grondvloer van de woning wordt een bodemafsluiting van minimaal 10 cm schoon zand toegepast.
Begane grondvloer	Beton	Begane grond	Geïsoleerde systeemvloer met een minimale gemiddelde thermische isolatiewaarde (RC-waarde) van 3.7 m ² K / W. De vloerbelasting voor de woonfunctie (personen en meubilair) van deze vloer is door de constructeur op 175 kg per / m ² berekend.
Vloerluik	Vezelcementplaat	Positie op verkooptekening is indicatief	Een geïsoleerd vloerluik, geplaatst in een stevige omranding en bevestigd op de ruwe ondervloer.
Verdiepingsvloer	Beton	1e, 2e Verdieping en dakvloer	De verdiepingsvloeren en dakvloer van de zij-aanbouw worden uitgevoerd als een plaatvloer van beton. De v-naden aan de onderzijde blijven in het zicht. De vloerbelasting voor de woonfunctie (personen en meubilair) van deze vloeren is door de constructeur op 175 kg per / m ² berekend.

1.5 Buitengevels, binnenmuren en scheidingswanden

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Buitenspouwblad	Standaard Metselwerk	Conform geveltekening	Kleur metselwerk conform kleur- en materiaalstaat.
	Staad Metselwerk	Conform geveltekening	Kleur metselwerk conform kleur- en materiaalstaat.
	Verdiept Metselwerk	Conform geveltekening	Kleur metselwerk conform kleur- en materiaalstaat.
	Voegwerk	Metselwerk	Het voegwerk in het metselwerk wordt doorgestroken, iets terugliggend. De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
	Hout	Conform geveltekening	Kleur hout conform kleur- en materiaalstaat.
Binnenspouwblad	Geprefabriceerde geopolymer-beton of cement-beton element	Voor-, achter- en kopgevel indien van toepassing	De spouwmuur wordt met minerale wol en een luchtsouw geïsoleerd. De gemiddelde isolatiewaarde van de totale spouwmuur is minimaal $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K} / \text{W}$ (volgens Bbl art 5.3.1).
Woningscheidende wand	Geprefabriceerde geopolymer-beton of cement-beton element	Tussen twee woningen	De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwconstructie. Ter plaatse van de 2e verdiepingsvloer worden een aantal koppelingstrippen ten behoeve van de stabiliteit aangebracht.
Huisnummer	Metaal	Nabij entree deur	Oijfer(s).
Binnenwanden	Gasbeton	Posities conform verkooptekening	Lichte scheidingswanden, dikte 7 cm en 10 cm. De lichte scheidingswanden die aansluiten op een platdak worden, afhankelijk van de overspanningslengte van de vloer, aan de bovenzijde van de wand voorzien van een kunststof U-profiel. Posities conform verkooptekening.
	Metalstud / gipsplaten	Posities conform verkooptekening	Lichte scheidingswanden, bestaande uit metalen profielen. Aan twee zijden afgewerkt met gipsplaten.
Voorzetwand met plateau	Metalstud / gipsplaten	Ombouw van het inbouwreservoir toilet	Lichte scheidingswand, bestaande uit houten en/of metalen frame afgewerkt met drukvaste beplating v.z.v. gipsplaat afwerking.
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.
Stootvoegroosters	Kunststof	Opgenomen in het gevelmetselwerk	Het rooster sluit de stootvoeg af zodat muizen, insecten, vogels en andere kleine dieren niet in de spouw kunnen komen, terwijl lucht gewoon kan blijven circuleren.
Nestkasten	Zie hoofdstuk 'beschermde diersoorten'	Conform geveltekening	In het project zijn nestvoorzieningen opgenomen voor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen. De nestkasten zijn geïntegreerd in het ontwerp en de posities zijn aangegeven op de geveltekeningen.
Insectenstenen	Steen	Conform geveltekening	In de gevel van de zij-aanbouw worden 2 insectenstenen aangebracht.
Krimpscheurtjes	Er ontstaan krimpscheurtjes bij wand- en plafondaansluitingen alsmede ter plaatse van v-naden van vloerelementen. Dit is met name zichtbaar bij het spuitwerk. Deze krimpscheurtjes zijn door de werking van de toegepaste materialen niet te voorkomen en kunnen niet worden aangemerkt als een gebrek.		

1.6 Dakafwerking

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Hellend dak	Geïsoleerde prefab dakplaten	Sporenkap	De onderzijde is voorzien van bruine, vochtbestendige, onafgewerkte spaanplaten. Bevestigingsmiddelen blijven in het zicht. Naden tussen de spaanplaten blijven in het zicht. De naad tussen de dakelementen en aansluiting op de bouwmuur wordt voorzien van strook, vochtbestendige, onafgewerkte spaanplaat. De gemiddelde isolatiewaarde van het hellende dak is minimaal $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K} / \text{W}$ (volgens Bbl art 5.3.3).
Overstekken kap	Onderhoudsarme beplating	Dakrand en gootoverstek	Aftimmeringen, kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Knieschotten	Constructief	Hellende daken	De knieschotten zijn voorzien van bruine, vochtbestendige, onafgewerkte spaanplaten op een vuren houten stijl- en regelwerk en per / zijde voorzien van één afschroefbaar luik. De knieschotten zijn onderdeel van de constructie van de woning en mogen uitgezonderd het luik niet worden verwijderd.
Dakpannen	Keramisch materiaal	Conform geveltekening	Het dak van de woning wordt voorzien van keramische dakpannen, type en kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.
Dak zij-aanbouw	Groendak	Conform verkooptekening	Het platte dak van de zij-aanbouw wordt voorzien van een groendak.
Dakrand	Aluminium daktrim / afdekkap	Platdak woning	Een daktrim is een afwerkprofiel dat wordt gebruikt om de randen van het plat dak te beschermen en af te werken. kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Dakdoorvoeren	Kunststof / metaal	Conform verkooptekening	Voor de installaties worden individuele dakdoorvoeren gemaakt voor de ontluftung van het rioolstelsel en de toe- en afvoer van het ventilatiesysteem.
Dakvenster	Velux	Conform verkooptekening	Het dakvenster is uitgevoerd in hout, wit afgelakt, en wordt geplaatst in het hellende dak.

1.7 Gevelopeningen

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Buitenkozijnen van ramen en deuren	Kunststof	Gevel	Buitengevelkozijnen van ramen- en deuren van het fabricaat Europrovyl, profiel K-vision, uitvoering Trend CLK van kunststof. Aan de buitenzijde uitgevoerd met een rechte hoekverbindingen van 90°, zoals die ook bij houten kozijnen worden toegepast en aan de binnenzijde uitgevoerd met een hoekverbinding van 45°. Binnenzijde in de kleur wit. Op de verkooptekening staat aangegeven welke ramen zijn uitgevoerd als kiep en/of draai-kiepraam. Afwerking en kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Buitenkozijn voordeur	Hardhout, Dark red meranti	Voordeur	Afgeschilderd met een Alkydverfsysteem. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Buitendeur voordeur	Samengestelde geïsoleerde vlakke houten voordeur	Conform geveltekening	Afgeschilderd met een Alkydverfsysteem. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Inclusief briefplaat, weldorpel, garnituur en eventuele glasopening volgens verkooptekening.
Deur en kozijn zij-aanbouw	Hardhouten deur en kozijn	Achtergevel zij-aanbouw	Hardhouten kozijn en glasdeur voorzien van mat gelaagd glas.
Sectionaaldeur	Metaal / kunststof	Vorgevel zij-aanbouw	Handbediende sectionaaldeur.
Buitenzonwering – solar screens		Conform geveltekening of optietekening	Indien noodzakelijk volgens de BENG-berekeningen: buitenliggende zonwering met een autonome energievoorziening, toegepast om zoninstraling te beperken.
Vensterbanken	Kunststeen marmercomposiet Bianco C	Onderzijde raamkozijnen met een borstwering aan de binnenzijde, behoudens de badkamer	In de badkamer wordt de borstwering voorzien van tegelwerk. Kleur vensterbanken volgens kleur- en materiaalstaat.
Waterslagen	Aluminium gemoffeld	Conform geveltekening	Voorzien van anti-dreunfolie en bijbehorende kopschotjes. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Algemeen	Alle bewegende delen van de buitenkozijnen van ramen en deuren zijn voorzien van tochtprofielen, met uitzondering van de optionele buitenberging.		

1.8 Hang- en sluitwerk

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Hang- en sluitwerk deuren	Meerpuntssluiting met cilinderslot, gelijksluitend en met kerntrek-beveiliging SKG**	Voor-, achter- en zijgevel	De buitendeuren zijn uitgerust met een meerpuntssluiting in weerstandsklasse 2, uitgevoerd met een cilinderslot en deurschild. De cilindersloten van de voor-, achter- en bergingsdeur worden gelijksluitend uitgevoerd, zodat alle deuren met één sleutel bedienbaar zijn. De meerpuntssluiting in weerstandsklasse 2 is niet van toepassing op de deur van houten bergingen.
Hang- en sluitwerk ramen	Meerpuntssluiting met raamkruk SKG**	Draai-kiepramen	De draai kiepramen zijn voorzien van een meerpuntssluiting en raamkruk in weerstandsklasse 2. In de badkamer wordt, in verband met doorvalveiligheid, uitsluitend de kiepstand toegepast.

1.9 Binnenkozijnen en - deuren

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Binnenkozijnen	Staal	Conform verkooptekening	Plaatstalen montagekozijnen uitgevoerd met een bovenlicht van enkel glas. De kozijnen onder een schuine kap of ter plaatse van een verlaagd plafond hebben geen bovenlicht.
	Lakboardpaneel	Trapkast, meterkast techniekruimte	Bovenlicht met een dicht lakboard paneel.
Binnendeuren	Fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren	Conform verkooptekening	Binnendeur betreffen opdekdeur. Het is mogelijk om optioneel, via de Svedex deurentool, te kiezen voor andere binnendeuren. Nadere informatie hierover kan je vinden op klantportaal Mijn Droomwoning. De plaatsing van een douchedeur of - gordijn t.p.v. de douchehoek (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 ventilatierooster onder- en boven in de deur.
Binnendeurbeslag	Lichtmetaal	Binnendeuren	Met bijbehorende schilden van deurleverancier.
		Toiletruimte en badkamer	Vrij-bezet slot.
		Meterkast	Kastslot.
		Overige binnendeuren	Loopsloten.

1.10 Buitenbeglazing

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Beglazing	Isolatieglas HR++	Conform verkooptekening	De buitenbeglazing in de woning wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften uit het Bouwbesluit / BBL en de van toepassing zijnde NEN-normeringen.
	Doorvalveilig glas	Conform verkooptekening	Op posities waar dit vanuit Bbl vereist is, wordt doorvalveilig glas toegepast.
	Letselwerend glas	Conform verkooptekening	Op posities waar dit vanuit de NEN3596 wordt voorgeschreven wordt letselwerend glas toegepast.
	Zonwerend glas / triple glas	Conform verkooptekening	In het kader van de energieprestatie eisen (BENG) kan uit de bouwnummer specifieke berekening volgen dat zonwerend glas of triple glas noodzakelijk is. Deze glasvarianten worden alleen toegepast wanneer dit vereist is om aan de geldende energieprestatie eisen te voldoen. Indien dit van toepassing is, wordt dit vastgelegd in de opdrachtbevestiging.

1.11 Trappen

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Vaste dichte trap	Vurenhout	Van begane grond naar 1 ^e verdieping	Dichte vurenhouten trap met stootborden.
Vaste open trap	Vurenhout	Van 1 ^e naar 2 ^e verdieping	Open vurenhouten trap.
Lepe hoeken	MDF	Conform 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	Houten leuning	Aan de wandzijde van de trap.	Blank gelakte hardhouten leuning.

1.12 Vloerafwerking

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Afwerkvloer	Gehechte dekvloer	Begane grond, 1 ^e en 2 ^e verdieping	Je woning is voorzien van een afwerkvloer op de constructieve systeem betonvloer. Achter de knieschotten onder de schuine kap wordt geen afwerkvloer aangebracht.
			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 circa 28 mm. We gaan uit van een vloerafwerking door de koper aangebracht van maximaal 15 mm. Het aanbrengen van een dikkere vloerafwerking kan problemen geven met het openen van een deur en beperkt de luchtcirculatie.
Tegelwerk	Keramische tegels volgens afwerkstaat	Badkamer en toiletruimte	Conform het geselecteerde sanitairpakket; zie hoofdstuk Sanitair voor het op de woning van toepassing zijnde pakket. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels onder afschot gelegd.
Algemeen	Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht.		
Scheurvorming	Houd er rekening mee dat kleine scheurvorming in de vloer niet altijd te voorkomen is door de natuurlijke werking van de constructie en krimp van de afwerkvloer. Dit is belangrijk bij het kiezen van de vloerafwerking. Kies je voor een gladde, gehechte vloerafwerking zoals een pvc of gietvloer, laat je dan goed informeren door de vloerleverancier over de mogelijkheden, beperkingen en garantievoorwaarden. Bij losliggende vloerafwerkingen, zoals parket, laminaat of vloerbedekking, is dit minder kritisch. Ongeacht het type vloerafwerking is het belangrijk rekening te houden met de maximale warmteweerstand van de vloer in verband met de juiste werking van de vloerverwarming. Deze mag niet hoger zijn dan 0,09 m² K / W; anders werkt de vloerverwarming niet optimaal. Het kan helpen om de vloerverwarming vóór het aanbrengen van de vloerafwerking geleidelijk op te stoken en daarna weer te laten afkoelen (een zogenaamd opstookprotocol). Dit biedt echter geen garantie dat scheurvorming volledig wordt voorkomen. Heijmans voert geen opstookprotocol uit. Als jouw vloerafwerker dit nodig acht, dien je dit zelf te (laten) uitvoeren. Laat je hierover adviseren door de leverancier of monteur van de vloerafwerking.		

1.13 Binnenwandafwerking

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Wandtegels	Keramische tegels	Toiletruimte en badkamer	Conform het geselecteerde sanitairpakket; zie hoofdstuk Sanitair voor het op de woning van toepassing zijnde pakket.
Toiletruimte en Badkamer	Wit structuur spuitwerk	Boven de wandtegels tot het plafond	Conform het geselecteerde sanitairpakket; zie hoofdstuk Sanitair voor het op de woning van toepassing zijnde pakket.
Wanden van meterkast, trapkast en techniekruiimte	Niet nader afgewerkt		
Overige wanden	Behangklaar	Conform staat van afwerking tot de plintzone (circa 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 afgefilmd ondergrond. Binnen deze norm zijn dus oneffenheden toegestaan. Deze wandafwerking is daardoor niet geschikt voor sauswerk. Ter plaatse van de plintzone wordt de wand niet afgewerkt.

1.14 Plafondafwerking

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Spuitwerk	Wit structuur spuitpleister	Alle betonplafonds (m.u.v. de meterkast , onverwarmde bergingen en techniekruimte).	De v-naden tussen de geprefabriceerde betonnen vloerelementen blijven in het zicht. De afstand van de v-naden onderling is afhankelijk van de breedte van de betonnen vloerelementen en kan verschillen. Deze v-naden zijn ervoor om enig hoogteverschil in de vloerplaten te camoufleren; deze vloerplaten worden namelijk in de fabriek geprefabriceerd waarbij kleine maattoleranties kunnen voorkomen. Dit kan dus niet worden aangemerkt als een gebrek.
	Verlaagd plafond	Conform verkooptekening	Wanneer een ruimte op de tekening is aangeduid met een kruis, betekent dit dat deze ruimte wordt uitgevoerd met een verlaagd plafond. Dit verlaagde plafond bestaat uit een gipsplaat op regelwerk en wordt afgewerkt met witte structuur spuitpleister.

1.15 Schilderwerk

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Algemeen	Alkydverf	Buitenschilderwerk	Volgens kleur- en materiaalstaat.
	Acrylaatverf (watergedragen)	Binnenschilderwerk	Volgens kleur- en materiaalstaat.
Trap dichte trap	Acrylaatverf (watergedragen)	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. Als de trap met de onderzijde in de woonkamer in het zicht komt dan wordt hij met een watergedragen verf fabrieksmatig gegrond en in het werk afgelakt. Onderzijde zichtbaar vanuit de trapkast is enkel fabrieksmatig gegrond.
Vaste open trap	Acrylaatverf (watergedragen)	Van 1e 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	Acrylaatverf (watergedragen)	1 ^e en 2 ^e verdieping	Fabrieksmatig gegrond en in het werk afgelakt. Hoogte circa 1 meter.
Leuning	Acrylaatverf (watergedragen)	1 ^e en 2 ^e verdieping	Fabrieksmatig blank afgelakt.
Lepe hoeken trap	Acrylaatverf (watergedragen)	Aan muurzijde van de trap	Fabrieksmatig gegrond en in het werk afgelakt.
MDF aftimmerstrook	Gefolieerd MDF	Binnenzijde gevelkozijnen	Als afwerking in de dagkanten van de gevelkozijnen.
Voordeur en kozijn	Alkydverf	Voorgevel	Fabrieksmatig gegrond en fabrieksmatig afgelakt. Deur fabrieksmatig gegrond en afgelakt, kozijn en aftimmerlatten fabrieksmatig gegrond en in het werk afgelakt.

1.16 Keukeninstallatie

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Keukeninstallatie		conform verkooptekening	De woning wordt zonder keuken opgeleverd. De aansluitpunten voor water, elektra en ventilatie worden in basis aangebracht op de positie zoals weergegeven op de verkooptekening. Je kunt zelf, of via een keukenspecialist, een keuken naar eigen wens samenstellen.

1.17 Sanitair

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Toiletruimte en badkamer	Conform factsheet	Conform verkooptekening	Conform factsheet van sanitairpakketten versie 2025. De factsheets zijn te vinden op het klantportaal Mijn Droomwoning.
Wasmachine en wasdroger	Kraan en afvoer (opbouw)	Conform 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.
Algemeen	Wanneer een bad onder een raam is geplaatst, mag de blokkering van de draairichting volgens het Bbl niet worden opgeheven. Dit is om doorvalgevaar te voorkomen. In deze situatie wordt het bad beschouwd als een opstap, waardoor een verhoogd risico op doorvallen ontstaat.		

In de tabel hieronder staat op welke bouwnummers welk sanitairpakket wordt toegepast:

Sanitairpakket	Bouwnummer (BNR)
Professional	Alle bouwnummers

1.18 Goten en hemelwaterafvoeren

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Goten	Bouwkundig	Onder hellende daken	Onderaan de hellende daken wordt een bouwkundige goot opgenomen. De buitenzijde wordt conform de overstekken afgewerkt met een onderhoudsarme beplating.
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Conform geveltekening	De hemelwaterafvoeren worden aan de buitengevels tegen het metselwerk geplaatst. Voor de afvoer van het platte dak komt op de buitengevel een kunststof vergaarbak voor aansluiting van het regenwater. De kleur is volgens de kleur- en materiaalstaat.

1.19 Regenwateropvang en hergebruik

De woning is voorzien van een systeem dat regenwater opvangt en hergebruikt voor het toilet, de wasmachine en de buitenkraan. Dit bespaart drinkwater en helpt bij het opvangen van regenwater bij hevige neerslag.

Werking

Regenwater van het dak wordt via de goten en hemelwaterafvoeren afgevoerd naar een waterzak in de kruipruimte en daar gefilterd. Een pomp brengt het water naar de woning, waar het nogmaals wordt gefilterd. Is er te weinig regenwater, dan schakelt het systeem automatisch over op drinkwater.

Veiligheid en kwaliteit

Het systeem voldoet aan alle geldende normen. Het water is geschikt voor toilet, wasmachine en buitenkraan, maar niet om te drinken.

Toegang en onderhoud

De waterzak is bereikbaar via het kruipluik en moet goed toegankelijk blijven. Het onderhoud is de verantwoordelijkheid van de eigenaar en staat beschreven in de gebruiksaanwijzing. Periodiek onderhoud kan ook via een onderhoudscontract.

1.20 Waterinstallatie

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Tappunten koudwater	Kunststof waterleiding	In badkamer, toiletruimte en keuken, bij fonteintje, douche, bad (indien aanwezig), wastafel, spoelbak en wasmachine	De koudwaterleidingen worden vanaf de meterkast naar de sanitaire toestellen. Stopkraan op waterleiding, positie: keuken, wastafel, fontein toilet. Omschrijving: Bij de aansluitingen wordt een stopkraan aangebracht. Hiermee kan de watertoevoer van de aansluiting worden afgesloten. Ook is de hoeveelheid water door de waterleiding te knijpen waardoor er minder water wordt verspild / verbruikt.
Buitenkraan achtergevel		Op de achtergevel. Conform verkooptekening	Het leveren en monteren van een vorstvrije buitenkraan met 1 / 2" slangwartel en losse sleutel. De kraan wordt aangesloten op de koudwaterinstallatie en hoeft in de winter niet te worden afgesloten of afgetapt. Een eventueel aangesloten tuinslang moet in de winterperiode wel worden losgekoppeld.
Tappunten warmwater	Kunststof waterleiding	In badkamer en keuken, bij douche, bad (indien aanwezig), wastafel en spoelbak	De warmwaterleidingen lopen vanaf de warmtepomp naar alle tappunten in de woning. Wanneer de woning beschikt over twee of meer badruimten, zijn de in de SWK-garantieregeling genoemde waarden voor de hoeveelheid warmtapwater en het product van liters per minuut en temperatuur (°C) niet van toepassing bij gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten. Ook bij gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten gelden deze SWK-garantiewaarden voor warmtapwaterhoeveelheid en temperatuur niet.
Algemeen	Lucht in de waterleiding van het waterbedrijf of het gebruik van snelsluitende kranen kan waterslag veroorzaken. Dit uit zich als het zogenoemde 'slaan' van de waterleidingen. De waterinstallatie in de woning is niet ontworpen voor het gelijktijdig gebruik van meerdere warmtapwaterpunten.		

1.21 Verwarming en koeling (bodem warmtepomp)

Je woning wordt opgeleverd met een bodemwarmtepomp. Dit systeem zorgt op een duurzame manier voor verwarming, koeling en warm tapwater. Het werkt op lage temperatuur en levert het meeste comfort wanneer je het gelijkmatig gebruikt. De specifieke handleidingen van de betreffende apparatuur worden bij de oplevering verstrekt, waarbij de capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van het SWK.

De bodembron

Onder je perceel ligt een of meerdere bodembronnen. Dit zijn gesloten lussen waarin een vloeistof circuleert die warmte of koude uit de bodem opneemt. Deze vloeistof komt niet in contact met grondwater. Het aantal bronnen en de diepte zijn per project bepaald op basis van je woning en de lokale bodemgesteldheid.

De warmtepomp

De warmtepomp haalt energie uit de bodembron en zet dit om in warmte voor je woning en warm tapwater. In de zomer werkt het systeem andersom en kan het je woning verkoelen. Tijdens het koelen slaat het systeem warmte op in de bodem, zodat deze in de winter weer gebruikt kan worden. Dit noemen we topkoeling: het is geen airco, maar het zorgt wel voor een aangenaam koeler binnenklimaat, enkele graden onder de buitentemperatuur. Hoe koel je huis wordt, hangt af van hoe je het gebruikt. Het is raadzaam om bij warm weer ramen en deuren zoveel mogelijk gesloten te houden. Daarnaast zorgt een constante ingestelde temperatuur voor een optimaal resultaat.

Vloerverwarming en vloerkoeling

Verwarming en koeling worden geleverd via kunststof leidingen die zijn opgenomen in de afwerkvloer. Deze leidingen liggen in alle verkeersruimten, verblijfsruimten, de toiletruimten, de badkamer en op zolder.

Belangrijke aandachtspunten:

- Er mag niet in de vloer worden geboord of gehakt, vanwege de aanwezigheid van vloerverwarmingsleidingen.
- De vloerafwerking moet geschikt zijn voor vloerverwarming; de maximale warmteweerstand is $R_c 0,09 \text{ m}^2\text{K} / \text{W}$. Controleer altijd bij je leverancier of de gekozen afwerking voldoet.
- Koeling is niet actief in de badkamer om condensvorming op de vloer te voorkomen.
- De warmtepomp kan óf verwarmen óf koelen, maar nooit beide tegelijk.

Elektrische handdoekradiator

In de badkamer wordt een elektrische radiator met thermostaat aangebracht. Deze radiator wordt gebruikt als aanvullende verwarming en maakt het mogelijk de badkamer snel op temperatuur te brengen, onafhankelijk van het hoofdverwarmingssysteem. De temperatuur is lokaal regelbaar via de ingebouwde thermostaat.

Vorraadvat warm water

Het voorraadvat wordt door de warmtepomp indirect verwarmd via een interne warmtewisselaar en dient voor de opslag en levering van warm tapwater voor huishoudelijk gebruik. Het voorraadvat heeft een netto inhoud van circa 176 liter. De prestaties van het tapwatervat zijn afgestemd op normaal huishoudelijk gebruik en voldoen aan de geldende SWK eisen.

Temperatuurregeling

In de woonkamer bevindt zich de ruimtebediening van de warmtepomp. De installatie werkt op basis van weersafhankelijke regeling: de warmtepomp reageert niet direct op de gemeten ruimtetemperatuur, maar stuurt op de temperatuur van het water dat via de vloerverwarming terugstroomt naar de warmtepomp. Hierdoor kan het systeem soms nog enige tijd blijven doorverwarmen nadat de ingestelde temperatuur al is bereikt.

In de zomer schakelt de installatie automatisch over op koeling. Dit gebeurt op basis van de buitentemperatuur, waarbij de warmtepomp kijkt naar de gemeten temperatuur over een langere periode om een stabiel binnenklimaat te behouden. Houd er rekening mee dat een lager ingestelde temperatuur niet altijd volledig wordt gehaald. De daadwerkelijke ruimtetemperatuur wordt namelijk beïnvloed door verschillende omgevingsfactoren, zoals de warmtebuffering van vloeren en wanden én externe invloeden zoals zoninstraling.

Na-regeling in slaapkamers

Met de naregeling kun je in de slaapkamers per ruimte een lagere temperatuur instellen. Hoe snel een kamer vervolgens op temperatuur komt, hangt – net als bij de hoofdregeling – af van diverse omgevingsfactoren, zoals isolatie, constructie, vloermassa en eventuele zoninstraling. Slaapkamers zijn standaard voorzien van naregeling; de badkamer niet. Een onbenoemde ruimte (zolder) heeft in de basis geen naregeling, maar deze kan als kopersoptie worden toegevoegd.

1.22 Balans ventilatie (WTW)

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Ventilatie-voorziening	Warmte Terug Win systeem (WTW)	Conform verkooptekening; exacte positie nader te bepalen	De warmteterugwinunit is een onderdeel van het ventilatiesysteem. De warmtewisselaar in de WTW-installatie zorgt ervoor dat gefilterde verse buitenlucht wordt voorverwarmd met behulp van de restwarmte van de afgevoerde lucht uit de woning. Hierbij vindt warmteoverdracht plaats zonder dat de beide luchtstromen met elkaar in contact komen. De vervuilde lucht wordt vervolgens naar buiten afgevoerd. Tijdens warme perioden kan dit proces worden omgekeerd via een bypass, waardoor opwarming van de toegevoerde lucht wordt voorkomen.
Afzuigventielen	Wit kunststof ventiel	Exacte positie nader te bepalen	Aantallen en capaciteit volgens berekeningen. In het consumentendossier is de gemeten capaciteit per ruimte aangegeven.
Inblaasventielen	Wit kunststof ventiel	Exacte positie nader te bepalen	Aantallen en capaciteit conform berekeningen. In het consumentendossier is de gemeten capaciteit per ruimte aangegeven.
Bediening	Hoofdbediening	Woonkamer / Keuken. Conform verkooptekening	Uitgevoerd als een driestanden schakelaar voor het regelen van de ventilatiestanden. Voor een gezonde binnen luchtkwaliteit wordt geadviseerd de installatie in stand 2 te gebruiken.
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 condensdrogers worden geplaatst. De ruimte waarin de wasmachine en / of wasdroger staat, wordt mechanisch geventileerd om een te hoge luchtvochtigheid te voorkomen.
		Leidingwerk 2 ^e verdieping.	Het leidingwerk van de WTW-installatie wordt niet afgewerkt en blijft in het zicht.

1.23 Elektra

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Hoofdaansluiting			De groepen zijn verdeeld over drie aardlekschakelaars, wanneer je woning standaard is voorzien van zonnepanelen wordt hier in basis een separate aardlekschakelaar aan toegevoegd.
Schakelmateriaal	Kunststof	Conform verkooptekening	Wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in standaard wit kunststof en worden gemonteerd als inbouwmodel (in de wand) en als opbouwmodel (op de wand) in de techniekruimte en indien van toepassing in de houten buitenberging. Wandcontactdozen en schakelmateriaal die in de keuken uit het zicht zijn, worden als opbouwmodel uitgevoerd. De positie en hoogte zijn weergegeven op de verkooptekening.
Hoogte schakelmateriaal		Conform verkooptekening	Schakelaars en wandcontactdozen worden geplaatst volgens de posities en maatvoering zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Dit geldt zowel voor de elementen naast schakelaars, de aansluitpunten boven de keukeninrichting als de overige wandcontactdozen en loze leidingen in de woning. Dubbele wandcontactdozen worden horizontaal uitgevoerd.
Lichtaansluitpunten	Kunststof	Plafond en wanden. Conform verkooptekening	De centraaldozen (lichtaansluitpunten) worden voorzien van een dekplaatje met lamphaak en afgewerkt met een kroonsteen. In de woning worden standaard op 6 plaatsen verhuisfittingen met een lamp voorzien.
Rookmelders		Verkeersruimten conform 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	Conform verkooptekening	De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een opbouw beldrukker, een bel en een transformator.
Buitenlichtpunt		Entree	Bij de woningentree 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 woning te bedienen.
Aansluitpunt DATA / UTP	UTP-kabel	Woonkamer en slaapkamers conform verkooptekening	De woning is standaard voorzien van bedrade UTP CAT6-bekabeling vanaf de meterkast. In de slaapkamers is een leiding aanwezig met een UTP CAT6-kabel. Deze kabel wordt niet afgemonteerd of aangesloten in de meterkast en is in de slaapkamer afgewerkt met een blinde plaat. Aansluiting op het netwerk is niet inbegrepen in de V.O.N.-prijs van de woning.
Aansluiting wasmachine		Techniekruimte / techniekzone	Eén enkele wandcontactdoos op een aparte groep.
Aansluiting wasdroger		Techniekruimte / techniekzone	Eén enkele wandcontactdoos op een aparte groep.
Voorziening zonnestroom- installatie		Techniekruimte / techniekzone	Ten behoeve van de omvormer is een elektraleiding met werkschakelaar voorzien.

Aansluitpunten keukeninstallatie

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Wandcontactdozen (3x dubbel)	Drie dubbele stopcontacten voor algemeen huishoudelijk gebruik	Keuken	Geplaatst op ca. 120 cm boven de vloer
Perilex-aansluiting	Aansluiting voor elektrische kookplaat	Keuken	Geschikt voor 2×230V
Wandcontactdoos vaatwasser	Stopcontact voor de vaatwasser	Keuken	Aangesloten op een aparte groep
Wandcontactdoos combi-oven	Stopcontact voor de combi-oven	Keuken	Aangesloten op een aparte groep
Wandcontactdoos afzuigkap	Stopcontact voor recirculatie afzuigkap	Keuken	
Wandcontactdoos koelkast	Stopcontact voor koelkast	Keuken	
Algemeen	De wandcontactdoos boven het keukenwerkblad en de wandcontactdoos voor de recirculatieafzuigkap worden als inbouw uitgevoerd. De overige wandcontactdozen onder het keukenwerkblad, ten behoeve van de keukeninstallatie, worden als opbouw uitgevoerd. Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn uitgevoerd volgens het KEMA keurmerk. De elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en aan de NEN 1010-normen die van toepassing zijn op de woning.		

1.24 Zonnestroominstallatie

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Zonnestroom-installatie	Op-dak systeem t.b.v. de hellende daken	Conform verkooptekening	De woning wordt uitgerust met een zonnestroominstallatie met zonnepanelen op het dak en een omvormer in de woning. De installatie wordt aangesloten op een aparte groep met aardlekschakelaar in de meterkast, zodat deze daar indien nodig kan worden uitgeschakeld. Overschotten aan elektriciteit worden via de slimme meter teruggeleverd aan het openbare net. De financiële afrekening van teruggeleverde elektriciteit wordt bepaald door de op dat moment geldende wet- en regelgeving. Het aantal zonnepanelen en het minimale vermogen worden bepaald op basis van de BENG-berekening die specifiek voor de woning is opgesteld. In werkelijkheid kan nog worden afgeweken van het aantal zonnepanelen dat op de verkooptekening staat. Bij keuzes voor onder andere dakramen of dakkapellen kan sprake zijn van beperkingen; dit dient vooraf te worden afgestemd met de kopersbegeleider.
Algemeen	Heijmans wijst erop dat het kunnen terugleveren van elektriciteit afhankelijk is van de beschikbare netcapaciteit. De netbeheerder is hiervoor verantwoordelijk. Heijmans is daarom niet verantwoordelijk en niet aansprakelijk wanneer het terugleveren van opgewekte energie niet mogelijk is als gevolg van onvoldoende netcapaciteit of andere oorzaken die buiten de verantwoordelijkheid van Heijmans vallen.		

1.25 Overige informatie

Onderdeel	Omschrijving
Vochthuishouding	Bij de oplevering bevat de woning veel bouwvocht. Houd hier rekening mee bij het aanbrengen van de wand- en vloerafwerking van je woning. De stookkosten kunnen als gevolg van het bouwvocht in de eerste periode na oplevering hoger zijn.
Leidingwerk techniek	In de ruimte techniek wordt er ten behoeve van de installaties leidingwerk in het zicht geplaatst. Het verloop en positie is afhankelijk van de technische uitwerking van de installaties.

3. Staat van afwerking

2.1 Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Ontwerptemperatuur*
Entree	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk	18 °C
Meterkast	Kunststof meterkast vloerplaat	Onafgewerkt	Onafgewerkt	geen SWK eis
Trapkast / techniek	Afwerkvloer	Onafgewerkt	Onderzijde trap fabrieksmatig geground	geen SWK eis
Toiletruimte begane grond	Vloertegels, kunststeen onderdorpel	Wandtegels tot circa 140 cm, daarboven structuur spuitwerk	Structuurspuitwerk	18 °C
Woonkamer/keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk	22 °C
Berging in zij-aanbouw	Afwerkvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	geen SWK eis
Overloop 1e verdieping	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk	18 °C
Toiletruimte 1e verdieping	Vloertegels, kunststeen onderdorpel	Wandtegels tot circa 140 cm, daarboven structuur spuitwerk	Structuurspuitwerk	18 °C
Badkamer	Vloertegels, kunststeen onderdorpel	Wandtegels tot circa 220 cm, daarboven structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk	22 °C
Slaapkamers	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk	22 °C
Onbenoemde ruimte 2e verdieping (zolder)	Afwerkvloer (behoudens achter knieschot)	Wanden behangklaar en knieschotten voorzien van niet nader afgewerkte bruine spaanplaat	Dakplaten voorzien van niet nader afgewerkte bruine spaanplaat	18 °C
Techniekrimte 2e verdieping (m.u.v. dwarskap)	Afwerkvloer	Onafgewerkt (installaties en leidingwerk in het zicht)	Dakplaten voorzien van niet nader afgewerkte bruine spaanplaat	geen SWK eis
Overloop 2e verdieping (bij dwarskap)	Afwerkvloer	Behangklaar	Dakplaten voorzien van niet nader afgewerkte bruine spaanplaat	18 °C

* De door SWK vastgestelde ontwerptemperatuur is de binnentemperatuur die bij een buitentemperatuur van -10 °C moet worden bereikt en gehandhaafd.

2.2 Kleur- en materiaalstaat

Terreininrichting

Onderdeel	Materiaalkeuze	Kleur	Locatie
Bestrating voortuin	Betontegels	Grijs	Conform situatietekening
Opstelstroken	Betontegels	Grijs	Conform situatietekening
Erfafscheidingen	Haag	Beplant /groen	Conform situatietekening

Stenen zij aanbouw

Onderdeel	Materiaalkeuze	Kleur	Locatie
Gevelsteen	Gevelwerk in voor-, zij- en achtergevel doorgezet	Teunisbloem	Conform geveltekening
Gevelsteen plint	Plint in voor-, zij- en achtergevel doorgezet	Hoornbloem	Conform geveltekening
Kozijn + deur	Hardhouten kozijn en glasdeur voorzien van mat gelaagd glas	Bruingrijs	Conform geveltekening
Sectionaaldeur	Metaal / kunststof	Bruingrijs	Conform geveltekening
Dakbedekking	Sedum op bitumen	Beplant / groen	Alle bouwnummers
Dakrand en rand boven deur	Daktrim / afdekkap	Bruingrijs	Alle bouwnummers
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Bruingrijs	Alle bouwnummers

Gevels

Onderdeel	Materiaalkeuze	Kleur	Locatie
Gevelsteen	Keramisch, handvorm, waalformaat, wildverband; deels staand verband	Teunisbloem	Conform geveltekening
Voegwerk	Voegmortel, ca. 2 mm terugliggend gevoegd	Lichtgrijs	Alle bouwnummers
Gevelsteen plint	Plint in voor-, zij- en achtergevel doorgezet	Hoornbloem	Conform geveltekening
Voegwerk plint	Voegmortel, ca. 2 mm terugliggend gevoegd	Antraciet	Alle bouwnummers
Houten vakvullingen	Thermisch gemodificeerd vurenhout	Flemish Gold	Conform geveltekening
Pergola's	Hout (soort nader te bepalen)	Flemish Gold	Alle bouwnummers
Pergolaroosters	Verzinkt staal	Naturel	Alle bouwnummers
Latei	Metaal	Bruingrijs	Alle bouwnummers
Kantplank onder kozijnen tot maaiveld	Geen kantplank maar klampsteen toepassen	Conform metselwerk	Alle bouwnummers
Waterslag onder kozijnen	Aluminium	Bruingrijs	Conform geveltekening
Huisnummer	Metaal	Nader te bepalen	Alle bouwnummers
Deurbel	Kunststof	Zwart	Alle bouwnummers
Armatuur voordeur	Start Surface Wall Cube Up & Down	Zwart / antraciet	Alle bouwnummers
Nestkastjes	Steen	Grijs / passend bij de gevel	Conform geveltekening

Gevelroosters	Metaal	Kleur passend bij metselwerk	Alle bouwnummers
---------------	--------	------------------------------	------------------

Kozijnen

Onderdeel	Materiaalkeuze	Kleur	Locatie
Voordeur (kozijn)	Hardhouten voordeurkozijn met houten deur	Binnen en buiten: Kozijn: bruingrijs Deur: bruingrijs	Conform geveltekening
Overige buitenkozijnen (buitenzijde)	Kunststof, uitvoering met haakse hoekverbinding	Bruingrijs	Conform geveltekening
Draaiende delen (buitenzijde)	Kunststof, uitvoering met haakse hoekverbinding	Bruingrijs	Conform geveltekening
Overige buitenkozijnen (binnenzijde)	Kunststof, gladde uitvoering met verstek hoekverbinding	Verkeerswit	Alle bouwnummers
Draaiende delen (binnenzijde)	Kunststof, gladde uitvoering met verstek hoekverbinding	Verkeerswit	Alle bouwnummers
Aftimmering kozijnen	Hout of kunststof	Als binnenzijde buitenkozijn	Alle bouwnummers
Onderdorpel (voordeur kozijn)	Aluminium systeem onderdorpel	Antraciet	Alle bouwnummers

Dak

Onderdeel	Materiaalkeuze	Kleur	Locatie
Dakpannen	Keramische pannen: Actua 10EB	Leikleur mat engobe	Alle bouwnummers
Dakdoorvoeren	Kunststof	Zwart	Alle bouwnummers
Dakoverstek / gootoverstek	Kunststof bekleding	Wit	Conform geveltekening

Goten/hemelwaterafvoer

Onderdeel	Materiaalkeuze	Kleur	Locatie
Goot	Bouwkundige goot met kunststof bekleding buitenzijde	Wit	Alle bouwnummers
Hemelwaterafvoer aan de woning	Aluminium	Bruingrijs	Alle bouwnummers

Binnenzijde Woning

Onderdeel	Materiaalkeuze	Kleur	Locatie
Binnenschilderwerk	Watergedragen acrylaatverf	Verkeerswit	Alle bouwnummers
Afwerking binnenzijde kappen	Spaanplaat	Bruin	Alle bouwnummers
Afwerkvloer	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Alle bouwnummers
Wanden	Behangklaar	Onafgewerkt	Alle bouwnummers
Wanden toilet	Tegelwerk	Professional (zie factsheet)	Alle bouwnummers
Wanden badkamer	Tegelwerk	Professional (zie factsheet)	Alle bouwnummers
Spuitwerk wanden boven tegelwerk	Structuur spuitwerk	Wit	Alle bouwnummers
Spuitwerk plafond	Structuur spuitwerk	Wit	Alle bouwnummers
Vensterbank	Kunststeen	Bianco C	Alle bouwnummers
Leuning trap	Hardhout, afgelakt	Blank	Alle bouwnummers
Binnenkozijnen	Metaal	Gebroken wit	Alle bouwnummers
Binnendeuren	Opdekdeuren superlak	Gebroken wit	Alle bouwnummers
Radiator badkamer	Metaal	Verkeerswit	Alle bouwnummers
Schakelmateriaal elektra	Busch Jaeger Balance SI	Gebroken wit	Alle bouwnummers
Onderdorpel badkamer en toilet	Kunststeen onderdorpel	Antraciet	Alle bouwnummers