

Technische
omschrijving.



WOLDERBURGHT
MEERSTAD



d.d. 16 april 2026

33 Eengezinswoningen

Inhoudsopgave.

	1. Algemene informatie.		
5	1.1 Contractstukken		2.4 Berging
	1.2 Status van wijzigingen (erratum) & aanvullende informatie	16	2.5 Fundering en vloeren
	1.3 Energieprestatie en zomercomfort		2.6 Gevels, binnenwanden, buitenbetimmeringen en gevelbekleding
	1.4 Mogelijkheden kopersopties	17	2.7 Hellende daken
	1.5 Algemene voorwaarden kopersopties		2.8 Platte daken
7	1.6 Keuken, sanitair en tegelwerk	18	2.9 Gevelopeningen
	1.7 Parkeerplaats		2.10 Binnenkozijnen en -deuren
	1.8 Hagenplan / erfafscheiding		2.11 Hang- en sluitwerk
8	1.9 Krijtstreepmethode		2.12 Trappen
	1.10 Beschermd diersoorten	19	2.13 Beglazing
	1.11 Beglazing		2.14 Vloerafwerking
	1.12 SWK	20	2.15 Binnenwandafwerking
	1.13 SWK Garantie- en waarborgregeling		2.16 Plafondafwerking
9	1.14 Borgingsinstrument en kwaliteitsborger		2.17 Diverse afwerkingen
	1.15 Oplevervoorwaarden sanitair en tegelwerk		2.18 Schilderwerk
	1.16 Koop- / aannemingsovereenkomst (KAO)		2.19 Keukeninrichting
	1.17 Vrij op naam (V.O.N.)		2.20 Goten en hemelwaterafvoeren
10	1.18 Levering- / Eigendomsakte	21	2.21 Waterinstallatie
	1.19 Termijnen en betalingen		2.22 Sanitair
	1.20 Opleveringsprognose		2.23 Verwarmingsinstallatie
	1.21 Je huidige woning	22	2.24 Ventilatie- en luchtbehandeling
11	1.22 Veiligheid tijdens uitvoering		2.25 Elektra
	1.23 Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen	23	2.26 Overige info
	1.24 Consumentendossier		
	1.25 Verklaringen en keuringen	3. Staat van afwerking.	
12	1.26 Verzekeringen	24	3.1 Staat van afwerking
	1.27 Aansluiting / levering van warmte en elektra		
	1.28 Wat betekent dit voor jou?	4. Kleur- en materiaalstaat.	
	1.29 Onderhoudsperiode met contractuele garantie	25	4.1 Gevels
	1.30 Wet bescherming persoonsgegevens	26	4.2 Kozijnen
			4.3 Daken
14	2. Technische opbouw.	27	4.4 Terreininrichting
	2.1 Vloerpeil en vrije hoogte		4.5 Interieur
	2.2 Grondwerken en terreininrichting		
15	2.3 Erfafscheiding		

Voorwoord.

Voor je ligt de technische omschrijving die bestaat uit een algemeen inleidend deel en de technische opbouw van je woning, inclusief de staat van afwerking en de kleur- en materiaalstaat. Het doel van de technische omschrijving is in de eerste plaats om je zo goed mogelijk te informeren over hoe je woning eruit gaat zien. Daarnaast hebben zowel de technische omschrijving als de technische verkooptekeningen 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.

Als je na het lezen van deze technische omschrijving nog vragen hebt, dan zijn wij vanzelfsprekend graag bereid je hierop antwoord te geven. Je kunt hiervoor contact opnemen via het klantplatform mijn.droomwoning.nl of via onderstaand adres.

Je kan ervan overtuigd zijn dat wij, indien 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 conform de desbetreffende Technische Omschrijving als ook verkoop- en kopersoptietekeningen, naar de eis van goed en deugdelijk werk en het bouwbesluit, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

Correspondentieadres:

Heijmans Woningbouw B.V.
T.a.v. afdeling kopersbegeleiding
Postbus 354
9200 AJ Drachten

Bezoekadres:

Lavendelheide 9
9212 PD Drachten

1. Algemene informatie.

1.1 Contractstukken

De Technische Omschrijving en de bijbehorende verkoop- en kopersoptietekeningen worden via het klantplatform 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 "circa maten". Indien 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 inblaasventielen en rookmelders.

Op het waarmerkingsformulier van de koop-/aannemings-overeenkomst 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 je 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 kopersopties 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 (technische) verkoop- en kopersoptietekeningen proberen we je een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe je woning eruit gaat zien. Bij tegenstrijdigheden tussen de verkoop- en kopersoptietekeningen en de Technische Omschrijving, heeft de Technische Omschrijving altijd voorrang. De Technische Omschrijving en de verkoop- en kopersoptietekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de verkoopbrochure. Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

1.2 Status van wijzigingen (erratum) & aanvullende informatie

In het geval er tijdens de ontwikkeling van de woning wijzigingen in het ontwerp optreden, wordt dit vastgelegd in een zogenaamd erratum. Dit erratum zal

via klantplatform mijn.droomwoning.nl met je worden gedeeld en geldt als aanvulling op de contractstukken.

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.
- **TOjuli: Oververhittingsrisico:** Voor woningen zonder actieve koeling wordt de TOjuli-indicator gebruikt. Deze geeft aan of de woning tijdens warme zomerdagen risico loopt op oververhitting. Het doel is een comfortabel binnenklimaat, ook zonder airconditioning.
- **Zomercomfort bij actieve koeling:** Heeft jouw woning wél een koelsysteem? Dan gelden alsnog aanvullende eisen voor zomercomfort. Deze worden per project beoordeeld, afhankelijk van de gekozen technische oplossingen.

1.4 Mogelijkheden kopersopties

Je wordt in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld op de standaard koperskeuzelijst (via mijn.droomwoning.nl). Aanvullende kopersopties kunnen met de kopersbegeleider besproken worden. Alhoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren, omdat de bouw van de woning deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en de woning bij oplevering naast het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (hierna te noemen BBL) ook dient de voldoen aan de installatie voorwaarden (NEN-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van SWK.

1.5 Algemene voorwaarden kopersopties

1. Omgevingsvergunning (van toepassing op kopersopties zoals aanbouw, erker, kozijn in gevel en dakkapel):

Deze kopersoptie is vergunningsplichtig en wordt aangeboden onder voorbehoud van het verstrekken van de onherroepelijke omgevingsvergunning door de gemeente. Mocht deze vergunning om welke reden dan ook niet worden verleend, dan kan de kopersoptie helaas niet worden gekozen en vervalt de verstrekte opdracht. Eventuele opdrachten aanvullend op deze kopersoptie 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) zal administratief worden verwerkt op de opdrachtbevestiging.

2. Energielabel / BENG eisen (van toepassing op kopersopties zoals (voorziening voor) aanbouw, lichtstraat, dakkapel, dakraam, zolderindeling, verhogen zoldertemperatuur en extra badkamer)

Op basis van de BENG-berekening voor de omgevingsvergunning wordt een voorlopig energielabel afgegeven. Bij de oplevering van de woning ontvang je het definitieve energielabel, dat rekening houdt met eventuele aanpassingen zoals kopersopties. Let op: het definitieve label kan afwijken van het voorlopige label, afhankelijk van de regelgeving die op dat moment van kracht is.

De basiswoning voldoet, zonder extra kopersopties, volledig aan de BENG-eisen zoals vastgesteld in het BBL. Wil je extra kopersopties toevoegen? Houd er dan rekening mee dat dit invloed kan hebben op de BENG-berekening. Als aanpassingen nodig zijn, wordt er een nieuwe berekening gemaakt om te toetsen of de woning nog steeds aan de wettelijke eisen voldoet. Sommige kopersopties vragen namelijk om een aangepaste berekening. In dat geval worden de bijkomende kosten voor aanvullende bouwkundige maatregelen en de kosten voor de aanvullend benodigde BENG-berekening in rekening gebracht. De gekozen kopersopties worden uiteindelijk verwerkt in de definitieve BENG-berekening, die als basis dient voor het energielabel bij oplevering van de woning.

3. Aanvullende bouwkundige informatie kopersoptie aanbouw

- Bij de keuze voor een aanbouw worden de woningscheidende bouwmuren en de verdiepingsvloer verlengd. De indeling van de achtergevel is weergegeven in de kopersoptietekeningen behorend bij de aanbouw.
- De spouwmuurconstructie, buitengevel 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 sprake van een bebouwing over de erfgrans van de gekochte kavel. Dit geeft geen recht op verrekening.

- Indien 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 en/of de houten gevelbekleding 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 kopersoptietekening.
- Houd er rekening mee dat de diepte van de tuin wordt verkleind.
- Bij de keuze voor een aanbouw wordt de uitvoering van de warmtepomp hierop mogelijk aangepast.

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

Bij eventuele aanwezigheid van PV-panelen op het schuine dakvlak zal door het plaatsen van het dakkapel / dakraam het legplan van de PV-panelen worden gewijzigd. Het legplan van de PV-panelen wordt te allen tijde bepaald door ons adviesbureau.

5. Aanvullende info kopersoptie extra badkamer / wastafelaansluiting / afgedopte badaansluiting

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.

6. Aanvullende info kopersoptie indeling 2e of 3e verdieping met onbenoemde ruimten + vloerverwarming 22 graden in plaats van 18 graden

De ruimten op de 2e / 3e verdieping (bouwnummer 17) zijn in de terminologie van het BBL aangemerkt als "onbenoemde ruimten". Deze 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. Ten behoeve van de daglichttoetreding en ventilatiemogelijkheden verwijzen wij naar de kopersopties in de keuzelijst Ruwbouw kopersopties, zoals bijvoorbeeld een dakraam.

1.6 Keuken, sanitair en tegelwerk

Standaard is de woning niet voorzien van een keukenopstelling. Wij bieden daarentegen wel verschillende mogelijkheden aan via de koperskeuzelijst 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. Individuele wensen zijn te bespreken met de showrooms. Zij zullen een uitnodiging versturen.

Meer informatie over de kopersopties en de procedure staan vermeld in de kopershandleiding welke te vinden is op het klantplatform mijn.droomwoning.nl.

Gevolgen kopersoptiemogelijkheid aanbouw voor de naastgelegen woning

Voor bijna alle woningen in dit project gelden kopersoptiemogelijkheden voor het realiseren van een aanbouw op de begane grond aan de achterzijde. Indien de naastgelegen woning van je kavel hiertoe besluit, heeft dit gevolgen voor de gebruiksoppervlakte en vorm van jouw kavel. Voor deze aanbouw wordt bij de notariële eigendomsoverdracht een zakelijk recht (kwalitatieve verplichting) van overbouwning gevestigd. De zijmuren van de aanbouw van de naastgelegen woning komen dan gedeeltelijk over de erfgrans. De overschrijding van de erfgrans bedraagt circa 260 mm over de diepte van de aanbouw. De grond onder de aanbouw(en) van de naastgelegen woning(en) komt dan in gebruik van uw burens. Gezien de beperkte oppervlakte van de grond waar het om gaat word je hiervoor niet financieel gecompenseerd.

1.7 Parkeerplaats

Bij de woning horen parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen dienen, ook door opvolgende verkrijgers, in stand gehouden te worden.

1.8 Hagenplan / erfafscheiding

Het langs de openbare weg gelegen gedeelte van het perceel wordt door Heijmans voorzien van een groene

erfafscheiding bestaande uit een haag, een en ander conform het hagenplan van de gemeente. Dit valt buiten de garantie van de SWK. Verkrijger (en opvolgende verkrijgers) is verplicht de aangebrachte erfafscheidingen in stand te houden en te onderhouden.

1.9 Krijtstreepmethode

De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (buitengevelkozijnen, ramen en deuren met beglazing) bepalen 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.

1.10 Beschermdediersoorten

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. In geval dit van toepassing is zullen de kopers nader worden geïnformeerd over het aantal nestkasten en de posities binnen het project.

1.11 Beglazing

De norm NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen', die niet vanuit het BBL wordt aangestuurd, is voor dit project van toepassing. Deze norm geeft aan dat, bij beglazing gelijk of lager dan 85 cm (vanaf vloerniveau), gehard of gelaagd veiligheidsglas bescherming biedt tegen persoonlijk letsel bij glasbreuk.

1.12 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. 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.

1.13 SWK Garantie- en waarborgregeling

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2024 van toepassing met de op het project van toepassing zijnde modules. 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 conform de Technische Omschrijving en de verkoop- en kopersoptietekening(en) 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 derhalve 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 je 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. Zie voor meer uitleg over het consumentendossier verderop in deze technische omschrijving.

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:

- Bij faillissement van Heijmans na het ingaan van de garantietermijn;
- 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 ([swk.nl](#)).

Tevens 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 biedt meer zekerheid!

Je woning wordt zonder keuken opgeleverd. Dat wil zeggen dat dit onderdeel van de complete woning, als bedoeld in de Garantie- en Waarborgregeling, en de daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken, zijn uitgesloten van de Garantie en Waarborgregeling.

1.14 Borgingsinstrument en kwaliteitsborger

De kwaliteit van je 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 je woning bij de oplevering ook daadwerkelijk minimaal aan deze wettelijke eisen voldoet.

1.15 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 mogelijkheid.

1.16 Koop- / aannemingsovereenkomst (KAO)

Besluit je om de woning te kopen dan ontvang je de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) ter ondertekening. 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 je deze KAO (digitaal) hebt getekend ontvang je de KAO direct in het klantplatform [mijn.droomwoning.nl](#). Een kopie van de originele KAO wordt naar de notaris gezonden, 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) de hypotheekstukken door je geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de KAO is voldaan.

1.17 Vrij op naam (V.O.N.)

De woning wordt "Vrij op naam" aan je 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 conform 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 (mits in de wijk aanwezig);
- 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 KAO-kopersopties;
- Kwaliteitsborging.

De met de financiering van je 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 reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
- De kosten voor de kopersopties welke niet in de KAO 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 (mits aanwezig).
- 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.

1.18 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 is voldaan. Je dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de 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 de geldgever ontvangt.

1.19 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 het eigendom 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 je eventuele geldgever 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 je geldverstrekker.

1.20 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 klantplatform mijn.droomwoning.nl voor de voorschouw en de oplevering van je woning, deze uitnodiging is bindend voor beide partijen.

1.21 Je huidige woning

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

Wacht je, voor het maken van definitieve afspraken, onze uitnodiging voor oplevering af (circa 4 weken voor de oplevering) waarin de exacte datum van oplevering wordt 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.

1.22 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 ter zake 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 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. veiligheidsschoeisel, 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.

1.23 Oplevering, sleuteloverticht en betalingen

Bij de uitnodiging voor de oplevering van je woning ontvang je tevens de eindafrekening. Als je aan alle 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 uw woning.

Eén à twee weken voor oplevering zal Heijmans met je 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 onvolkomenheden 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 onvolkomenheden dienen binnen de daarvoor gestelde

termijn te worden opgelost. Wij streven er uiteraard naar dat de woning zonder onvolkomenheden wordt opgeleverd.

1.24 Consumentendossier

Heijmans zal bij de voorschouw aan de koper een consumentendossier beschikbaar stellen via mijn.droomwoning.nl. 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. Bescheiden die op dat moment nog niet beschikbaar zijn zullen zo spoedig mogelijk na de voorschouw worden verstrekt.

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

1.25 Verklaringen en keuringen

- Energielabel
- Tekeningen
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- Revisie elektra + groepenoverzicht
- Opdrachtbevestiging kopersopties inclusief bijbehorende tekeningen
- Gebruikshandleidingen
- Verwarming- / koeling systeem
- Temperatuurregeling
- Ventilatiesysteem
- Zonnepanelen systeem
- Rookmelders
- Projectspectifieke installaties
- 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, zonweringleveranciers
- Overzicht met toegepaste kleuren in een RAL of andere gebruikelijke kleurcodering en toegepaste materialen en installaties ventilatie en verwarming.
- Projectspectifieke garantie.

1.26 Verzekeringen

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

1.27 Aansluiting / levering van warmte en elektra

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van elektriciteit en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit in je 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). Indien 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 indien de woning op dat moment is voorzien van warmte, water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf en de leverancier van de warmte een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van warmte en elektra. Op deze manier zijn alle woningen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit en warmte.

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

1.28 Wat betekent dit voor jou?

In het bericht voor de oplevering, waarin je wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning, verstrekken wij EAN-codes. Dit zijn unieke aansluitnummers die je nodig hebt voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor je 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 je contract hebt omgezet of opnieuw hebt afgesloten, kan je mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van je energieleverancier) voorkomen.

Tijdig voordat je gaat verhuizen moet je dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit (en mogelijk gas) van je huidige woning. Je neemt het contract met leverancier

van je huidige woning mee naar je nieuwe woning. Let daarbij op dat je in je nieuwe woning geen gaslevering meer nodig hebt. Pas op het moment dat je contract met je huidige elektriciteit- (en mogelijk gasleverancier) afloopt, kan je er voor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij je contact op te nemen met uw huidige energieleverancier.

Indien je nog geen leveringscontract hebt dien je zelf tijdig een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Voor de levering van water kan je je in- of overschrijven naar de waterleverancier van je regio.

1.29 Onderhoudsperiode met contractuele garantie

De onderhoudsperiode inzake 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 conform de SWK-regeling schriftelijk te melden via mijn.droomwoning.nl. Op welke wijze wordt nader toegelicht in het consumentendossier (Woonwijzer), die je voor de oplevering van je woning van Heijmans zal 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.

1.30 Wet bescherming persoonsgegevens

Heijmans respecteert je 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 je 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 tegelleverancier.

2. Technische opbouw.

Terminologie Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)	
Ruimtenaam	Terminologie BBL
Entree/hal	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Meterkast	Meterruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Trapkast	Bergruimte / techniek
Overloop	Verkeersruimte
Badkamer	Badruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Zolder / onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte
Techniek	Technische ruimte
Berging	Bergruimte

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
2.1 Vloerpeil en vrije hoogte			
Vloerpeil		Bovenkant afgewerkte vloer in de entree/hal	Het vloerpeil wordt door de gemeente Groningen opgegeven.
Vrije hoogte		Vrije hoogte onder plafonds en onder de nokgording	De vrije hoogte vanaf de afgewerkte betonvloer tot aan het betonplafond is op de begane grond circa 263 cm. Op de 1 ^e en 2 ^e verdieping (en 3 ^e verdieping van bouwnummer 17) circa 263 cm. Op de 2 ^e verdieping onder de nokgording is deze circa 450 cm voor de bouwnummers 1 t/m 5, 10 t/m 15, 24 en 28 en ca. 300 cm voor de bouwnummers 18 t/m 23, 25 t/m 27 en 29 t/m 33.
2.2 Grondwerken en terreininrichting			
Algemeen		Rondom de woning	Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen; de koper dient zelf voorzieningen te treffen voor de afvoer van hemelwater op eigen terrein; dit mag niet geloosd worden op het achterpad. In de tuin lopen leidingen van riolering en nuts; met de aanleg van de tuin moet hier rekening mee gehouden worden.
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. De grond waarmee de tuin is aangevuld 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	Betonklinkers	Opstelplaatsen voor de auto	10x20 cm volgens tekening.
	Gebakken klinkers	Entreepad naar voordeur	10x20 cm volgens tekening.
	Betontegels	Looppad / Staptegels naar berging in achtertuin	In basis zijn geen looppaden of staptegels voorzien in de achtertuin.
Opstelplaats kiko's	Grond	Opstelplaats huisvuil kiko's	In basis zijn hiervoor geen voorzieningen opgenomen, maar de opstelplaats conform verkooptekening dient in stand te worden gehouden.
Buitenuit warmtepomp	Kunststof / metaal	In de achtertuin nabij de berging	Positie conform tekening. Waar op de situatietekening aangegeven wordt op een deel van de woningscheiding een schutting geplaatst van circa 2 meter hoog en 2 respectievelijk 5 meter lang..
Opleveren kavel			Vrij van grof puin, onkruid en overig afval, niet te behouden begroeiingen verwijderd.
Poortdeur	Hout	Tussen de voortuin en de achtertuin. Volgens tekening.	Bij de bouwnummers 1, 9, 10, 17, 18, 24, 25 en 33 wordt een houten poortdeur in een houten frame geplaatst als afscheiding van de voortuin met de achtertuin.
Riolering			
Systeem	Kunststof buizen	Onder- en rondom de woning tot perceelsgrens	De vuil- en schoonwaterafvoerleidingen van de woning worden op het gescheiden stelsel van het gemeenteriool aangesloten.
Uitvoering			Vorstvrij, waterdicht, stankvrij, beluchting, ontstoppingsstukken.
Drainage buis	Geribbelde geperforeerde kunststof buis met gerecyclede polypropyleen omhulling in grof zand strook gelegd	1 streng in de breedte van de woning onder de fundering door	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.

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Bergings-voorziening	Grindkoffer	Onder de hemelwaterafvoer van de berging	Een grindkoffer van grof grind. Afmeting rond 300 mm en 500 mm diep.
Er zijn met uitzondering van de hemelwaterafvoeren in de voor- en achtergevel van de woning, de drainagevoorziening onder de woning en de grindkoffer onder de hemelwaterafvoer van de buitenberging geen voorzieningen getroffen om het hemelwater op de eigen grond in de tuin af te voeren. Dit hemelwater mag ook niet geloosd worden op het achterpad, het openbaar gebied of op het drainagesysteem van de woning. Je dient zelf voorzieningen te treffen voor de afvoer van hemelwater op eigen grond in de aanleg van de tuin. In de tuin en/of onder de woning lopen leidingen van het rioleringsysteem en leidingen van de nutsbedrijven. Deze moeten voor eventuele onderhoudswerkzaamheden bereikbaar blijven. In de achtertuin ligt een elektrakabel naar de berging. Ook hiermee dien je als koper rekening te houden als de tuin wordt aangelegd. De drainage onder de woning garandeert niet dat er geen water in de kruipruimte aanwezig kan zijn.			
2.3 Erfafscheiding			
Algemeen	Houten perkoenpaaltjes	Hoekpunten tuin	Perkoenpaaltjes ter markering van de tuingrenzen. Tussen de tuinen onderling wordt geen erfafscheiding aangebracht.
Hekwerk	Metaal	Erfafscheiding tussen parkeerplaatsen; volgens tekening	Metalen frame van 180 cm hoog. Tegen het frame worden klimplanten van circa 60 cm hoog geplant.
	Houten schutting	Achtertuint; waar aangegeven op de situatietekening	Houten schutting van circa 180 cm hoog, bestaande uit houten palen en houten delen om-en-om. De schutting wordt voorzien van een houten poortdeur.
Groenvoorziening	Haagbeuk	Volgens tekening	Erfafscheidingen circa 60 / 100 / 180 cm hoog.
2.4 Berging			
Begane grondvloer	Betonvloer	Begane grond	Prefab betonvloer op palen.
Tussenwanden	Houten stijl- en regelwerk	Tussenwand naar berging burens	Stijl- en regelwerk van verduurzaamd vurenhout aan beide zijden bekleed met OSB platen.
Buitenwanden	Houten stijl- en regelwerk	Wanden	Ongeïsoleerd stijl en regelwerk van verduurzaamd vurenhout geplaatst op fundering / betonvloer. Buitenwand verduurzaamd houten delen, verticaal plankeffect.
Dak	EPDM met sedum	Platte dak	Ongeïsoleerde houten balklaag voorzien van dakplaten. Het dak is voorzien van EPDM dakbedekking met daarop een sedummixmat.
Deur/kozijn	Hardhouten kozijn + deur met glasopening	Volgens tekening	Deur met glasopening met enkele matte beglazing voorzien van cilinderslot gelijksluitend met de woning.
Ventilatie	Aluminium		De berging wordt voorzien van ventilatie roosters t.b.v. natuurlijke ventilatie.
De berging is een buitenruimte en is daardoor niet vorstvrij en de vocht huishouding wisselt. Deze ruimte is volgens BBL regenwerend uitgevoerd.			
2.5 Fundering en vloeren			
Fundering	Beton	In de grond	Funderingsbalken op betonnen palen, afmetingen aan de hand van sonderingen en berekening constructeur, nader uit te werken door Heijmans.
Kruipruimte	Schoon zand	Bodemafsluiting	In de kruipruimte onder de begane grondvloer van de woning wordt een bodemafsluiting van minimaal 100 mm schoon zand toegepast.
Begane grondvloer	Beton	Begane grond	Geïsoleerde systeemvloer, isolatiewaarde; standaard Rc = 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.
Vloerluis	Vezelcement plaat	Begane grond, entree hal (positie op verkooptekening is indicatief)	Geïsoleerd luis opgenomen in een gegalvaniseerde metalen omranding op de ruwe begane grondvloer.

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Verdiepingsvloer	Beton	Eerste en tweede verdieping. Derde verdieping bouwnummer 17.	Kanaalplaatvloer.
Dakvloer	Beton	Dakvloer platte daken	Kanaalplaatvloer.
2.6 Gevels, binnenwanden, buitenbetimmeringen en gevelbekleding			
Buitenspouwblad	Metselwerk	Gevel, inclusief erkers bouwnummers 1, 5, 6, 10, 14 en 15	Volgens kleur- en materiaalstaat. Isolatiewaarde spouwmuur: Rc = 4,7 m ² K/W. Het metselwerk is niet geschikt voor iedere willekeurige zonwering.
	Houten gevelbekleding	Gevel	Volgens kleur- en materiaalstaat. Isolatiewaarde: Rc = 4,7 m ² K/W. Waar nodig is er brandwerende beplating achter de gevelbekleding aangebracht. De houten gevelbekleding is niet geschikt voor iedere willekeurige zonwering.
Binnenspouwblad	Beton	Voor- en achtergevel	De voor- en achtergevel zijn uitgevoerd als prefab betonnen binnenspouwblad, behalve de gevels die hieronder zijn omschreven als houten binnenspouwblad.
	Geïsoleerde houten binnenspouwbladen afgewerkt met gipsplaten	Erkers bouwnummers 1, 5, 6, 10, 14 en 15, terugliggende gevels entrees bouwnummer 16 en 17, 1 ^e verdieping voorgevelzijde bouwnummers 20, 32 en 33	De gevel is uitgevoerd als geïsoleerd houten binnenspouwblad, afgewerkt met gipsplaten.
Woningscheidende wanden	Beton	Tussenwanden	De woningscheidende wanden zijn ankerloos uitgevoerd. Waar nodig zijn ter plaatse van vloeren koppelstrippen / -staven aangebracht.
	Geïsoleerde houten elementen, afgewerkt met gipsplaten	Borstweringen onder dwarskappen, wanden tussen erkers bouwnummers 14 en 15	
Binnenwanden	Gasbeton	Alle scheidingswanden op de begane grond en verdiepingen	Lichte scheidingswanden, dikte 100 mm.
Binnenwanden	Gipsplaten	Alle scheidingswanden op de 2 ^e verdieping / zolder verdieping onder schuine kap	Lichte scheidingswanden, bestaande uit metalen profielen of houten regels, aan 2 zijden afgewerkt met gipsplaten.
	Dragende wanden	Dragende wanden onder de woningen met dwarskap, volgens tekening	Dragende wanden bestaande uit houten regels, afgewerkt met een houten OSB of underlayment plaat
Voorzetwand (met plateau)	Gipsplaten	Ombouw van inbouwreservoir toilet / douchehoek; volgens tekening	Lichte scheidingswand, bestaande uit metalen profielen of houten regels, afgewerkt met gipsplaten en tegelwerk.
Buitenbetimmering	Aluminium beplating	Dagkanten rondom verdiept kozijn 1 ^e verdieping bouwnummers 20, 32 en 33 / afdekplaat voor de hemelwaterafvoeren in de gevels; volgens tekeningen	Aluminium. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
	Aluminium afdekking	Afdekking goten en gevels langs dakranden hellende daken en op de dakranden van de platte daken	Aluminium. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Plafonds	Beplating met steenstrips	Plafond boven entree bouwnummers 16 en 17	Steenstrips volgens gevelmetselwerk. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Pergola's	Hout	Aan de achtergevels van de bouwnummers 18 t/m 20 en 25 t/m 27. Volgens tekening	Houten pergola aan de achtergevel, met schroefpalen onder de staanders.
Bankjes	Kunststeen	In de kopgevels van de bouwnummers 1, 9 en 10 en in de voor- en kopgevel van bouwnummer 17. Volgens tekening	Kunststenen element op metselwerk, volgens kleur en materiaalstaat.
Plantenbakken	Metselwerk		Plantenbak kopgevel bouwnummers 10 en 17
Ecologische voorzieningen	Beton / steen	In de gevels volgens tekeningen	Vleermuiskasten, huismuskasten, gierzwaluwkasten, bijenstenen. Binderklinkers t.b.v. het bevestigen van klimbeplanting.
Staaldraden	RVS	Ter plaatse van gevelsprongen bouwnummers 24 en 28, volgens tekeningen	Langs de gevel gespannen staaldraden t.b.v. klimbeplanting.
Vlaggenstokhouder	Metaal	Onder een te openen raam in voorgevel 1 ^e verdieping	Gemonteerd aangebracht.
2.7 Hellende daken			
Hellend dak	Prefab dakelementen	Kap	Binnenzijde onafgewerkte spaanplaat in bruine of groene kleur. Isolatiewaarde dakelement: Rc = 6,3 m ² K/W. Waar nodig voor brandwerendheid worden gipsplaten aangebracht tegen de onderzijde van de dakkap.
Knieschotten	Onafgewerkte spaanplaat in bruine of groene kleur met houten regelwerk	Onder hellend dak 2 ^e verdieping bouwnummers 18 t/m 23, 25 t/m 27 en 29 t/m 33	Binnenzijde afgewerkt met spaanplaat in bruine of groene kleur, voorzien van twee afschroefbare luiken. De knieschotten zijn constructief en mogen NIET verwijderd worden.
Borstweringen	Geïsoleerde houten elementen, afgewerkt met gipsplaten	Borstweringen onder dwarskappen	
Dakbedekking	Dakpannen keramisch	Dakafwerking	Kleur en type conform kleur- en materialenstaat.
Afdekking houten kopgevels	Aluminium afdekkers	Boven doorlopende kopgevels met houten gevelbekleding	Beëindiging houten gevelbekleding, afgedekt met aluminium afdekking volgens kleur en materiaalstaat.
Dakdoorvoeren	Kunststof / Metaal	Hellend dak	Prefab schoorsteen, exacte positie nader te bepalen.
Dakramen	Houten kanteldakraam	Hellende daken bouwnummers 18 t/m 23, 25 t/m 27 en 29 t/m 33 volgens tekening	Kanteldakraam afmeting ca. 0,78x118 cm voorzien van isolatie glas en inbraakwerendheid voorziening weerstandsklasse 2. Binnenzijde wit afgewerkt. Afgetimmerd met onafgewerkte spaanplaat in bruine of groene kleur.
2.8 Platte daken			
Plat dak	Baanvormige dakbedekking van bitumen	Platte daken volgens tekening	Waar nodig voorzien van grind, dakdoorvoeren en dakrand. Isolatiewaarde platte dak Rc = 6,3 m ² K/W.
Muurafdekking metselwerk dakranden	Aluminium afdekkers	Volgens tekening	Metselwerk beëindiging afgedekt met aluminium afdekking volgens kleur en materiaalstaat.

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
	Kunststenen afdekkers	Erkers	Metselwerk beëindiging afgedekt met kunststenen afdekking volgens kleur en materiaalstaat.
2.9 Gevelopeningen			
Buitenkozijnen, ramen en deuren	Hardhout	Gevel	Geschilderd in kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Dorpels	Kunststeen / kunststof	Onder de buitendeuren	
Buitendeur	Samengestelde geïsoleerde houten deur	Entreedeur	Inclusief briefplaat, weldorpel, garnituur. Voorzien van glasopening met isolatieglas en/of opdekplaten indien dit op tekening is aangegeven. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Vakvulling kozijnen	Houten geveldelen	In / tussen gevelkozijnen bouwnummers 3, 8, 13 en 17. Volgens tekening.	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Geveldraggers en lateien	Staal	Opvang metselwerk boven kozijnen	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Vensterbanken	Marmercomposiet Bianco C	Onderzijde binnenzijde raamkozijnen met borstwering behoudens badkamer	Borstwering badkamer mee betegeld.
Raamdorpels	Kunststenen dorpel	Onderzijde kozijnen buitenzijde; volgens tekening	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
	Aluminium waterslag	Onderzijde kozijnen buitenzijde; volgens tekening	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Spekbanden	Kunststeen	Gevels ter plaatse van schijnerkers bouwnummers 2, 4, 7, 11 en 12; volgens tekeningen.	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
2.10 Binnenkozijnen en -deuren			
Binnenkozijnen	Staal	Alle binnenkozijnen	Fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen. Waar nodig geluidswerende kozijnen.
Binnendeuren	Fabrieksmatig gelakte vlakke deur	Alle binnendeuren	Uitgevoerd als opdekdeur. De meterkast voorzien van ventilatieroosters in de deur. Waar nodig geluidswerende deuren. Nadere informatie over de deuren kan je vinden op klantplatform Mijn.Droomwoning.nl.
Deurkrukken	Aluminium	Binnendeuren	Met bijbehorende schilden / rozetten.
Binnendeurbeslag	Metaal	Toilet, badkamer	Vrij-bezet slot
		Meterkast	Kastslot
		Overige binnendeuren	Loopsloten
2.11 Hang- en sluitwerk			
Hang- en sluitwerk deuren	Meerpuntssluiting met cilinderslot, gelijksluitend	Voordeur, terras- / achterdeur	Inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
Hang- en sluitwerk ramen	Meerpuntssluiting met raamkruk	Draai-kiepramen / draairamen	Inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
2.12 Trappen			
Vaste trap	Vurenhout	Van begane grond naar 1 ^e verdieping	Dichte trap, waar nodig afgetimmerde "lepe" hoeken (t.b.v. leidingwerk). De ruimte tussen de trapboom en wand blijft open en wordt niet afgewerkt.

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Vaste trap	Vurenhout	Van begane grond naar 1 ^e verdieping bouwnummers 20, 24, 28 en 33. Verdiepingen alle woningen	Open trap, waar nodig afgetimmerde "lepe" hoeken (t.b.v. leidingwerk). De ruimte tussen de trapboom en wand blijft open en wordt niet afgewerkt.
Lepe hoeken	MDF	Conform tekening	Daar waar installatietechnisch nodig, uitgevoerd met zogenaamde 'lepe hoeken', geschilderd conform 'schilderwerk'
Traphek/balustrade	Vurenhout	Langs het trapgat en op de trapboom langs de open zijde van de trap	Trap en trapgat wordt, daar waar nodig, afgezet met een vurenhouten spijlenhek. Daar waar opklimbaarheid mogelijk is via de leuning wordt een MDF-paneel met een dikte van 12 mm in het traphek opgenomen.
Leuning	Hardhout	Langs trap	Gelakte bruine leuning; langs één zijde aangebracht.
2.13 Beglazing			
Bovenlichten	Glas	Bovenlichten binnenkozijnen	Enkel glas; met uitzondering van de meterkast, trapkast en technische ruimten (dicht paneel) en in wanden onder het schuine dak (wand doorgezet).
Beglazing berging	Glas	Glas in bergingsdeur	Matglazen uitvoering.
Beglazing woning	Isolatieglas	Gevelkozijnen, -ramen en -deuren	Triple isolatieglas. Daar waar volgens NEN 3569 noodzakelijk wordt veiligheidsbeglazing toegepast. Het is mogelijk dat deze veiligheidsbeglazing een andere tint heeft dan de standaard beglazing. Dit kan niet worden aangemerkt als een gebrek.
	Zonwerende beglazing / brandwerende beglazing	Waar nodig volgens BENG	
	Gekleurd glas	Ter plaatse van borstwering gevelkozijn in kopgevel bouwnummers 1 en 10	Gekleurde glaspanelen. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
	Glasplaat frans balkon	Bevestigd op kozijn frans balkon bouwnummers 1, 3, 8, 9, 10, 13 en 17. Volgens tekening	Gelaagd glas
2.14 Vloerafwerking			
Afwerkvloer	Zandcement dekvloer	Begane grond, verdiepingen / zolder	De 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 conform 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 15 mm. Het aanbrengen van een dikke vloerafwerking kan problemen geven met het openen van een deur en beperkt de luchtcirculatie.			
Tegelwerk	Keramische tegels	Badkamer en toilet	Conform tegelwerk Professional versie 2025 (zie factsheet verderop in TO). T.p.v. de doucheput worden tegels onder afschot gelegd.
Je dient er rekening mee te houden dat douchewater dat buiten de douchehoek belandt, niet vanzelfsprekend zal worden afgevoerd naar de doucheput. Mogelijk kan dit water zelfs van de douchehoek afstromen. Om dit te voorkomen adviseren wij je dan ook om de douchehoek te voorzien van een afscheiding.			

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
2.15 Binnenwandafwerking			
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 afgelichte ondergrond. Binnen de deze norm zijn dus oneffenheden toegestaan. Deze wandafwerking is daardoor geschikt voor dik behang en niet geschikt voor sauswerk en het direct aanbrengen van dunner (renovlies) behang. Ter plaatse van de plintzone wordt de wand niet afgewerkt.
Wandtegels	Keramische tegels	Toilet	Conform tegelwerk Professional versie 2025 (zie factsheet verderop in TO) – hoogte conform 'staat van afwerking'.
Wandtegels	Keramische tegels	Badkamer	Conform tegelwerk Professional versie 2025 (zie factsheet verderop in TO) – hoogte conform 'staat van afwerking'.
Spuitwerk	Wit structuur spuitwerk	Toilet en badkamer. Boven de wandtegels tot het plafond.	
2.16 Plafondafwerking			
Spuitwerk	Wit structuur spuitwerk	Alle betonplafonds, met uitzondering van meterkast	De v-naden tussen de geprefabriceerde betonnen vloerelementen kunnen in het zicht blijven. 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.
2.17 Diverse afwerkingen			
Trappatafwerking	Multiplex / MDF	Trapgat	Geschilderd
Dorpels	Kunststeen	Toilet, badkamer	Antraciet
2.18 Schilderwerk			
Watergedragen	Acrylaatverf	Binnenzijde gevelkozijnen en aftimmeringen, traphek / trapboom / beplating lepe hoeken trap	Volgens kleur- en materiaalstaat. De traptreden en stootborden worden niet geschilderd. Alle trapbomen worden geschilderd.
Oliegedragen	Alkydverf	Buitenzijde gevelkozijnen en aftimmeringen buiten	Volgens kleur- en materiaalstaat.
2.19 Keukeninrichting			
Keuken	Exclusief		Aansluitingen volgens 0-tekening projectleverancier / verkooptekening. De woning is standaard niet voorzien van een keukenopstelling. Via Eigenhuis Keukens Groningen is er een keukenaanbieder voor dit project. Let op: de keuken wordt na oplevering geplaatst.
2.20 Goten en hemelwaterafvoeren			
Goot	Hout	Dakgoot	Verwerkt in dakkap en aangesloten op de hemelwaterafvoeren. De goten zullen vlak worden gemonteerd, hetgeen betekent dat er een geringe hoeveelheid water in de goten kan blijven staan.
Gootbekleding in getimmerde goot	EPDM dakbedekking	Dakgoot	Bekleding in de getimmerde goot.
Hemelwaterafvoeren	Kunststof	Gevels	Hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de riolering.

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
2.21 Waterinstallatie			
Tappunten koudwater	Kunststof en koper waterleiding	Keuken, toilet, fontein, douche, wastafel, wasmachine	In de keuken worden de waterleidingen voorzien van aftapkraantje.
Tappunten warmwater	Kunststof en koper waterleiding	Keuken, douche en wastafel in badkamer	In de keuken worden de waterleidingen voorzien van aftapkraantje. De warmwatervoorziening van de woning voldoet aan de eisen van SWK. Echter, in het geval er sprake is van twee of meer badruimten zijn de in 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, niet van toepassing voor het gelijktijdig gebruik van tappunten.
2.22 Sanitair			
Wasmachinekraan en -afvoer		Tweede verdieping (derde verdieping bij bouwnummer 17)	Wasmachinekraan. Afvoer voorzien van T-stuk ten behoeve van afvoer droger.
Toilet begane grond	Conform sanitairlijst	Conform verkooptekening	Conform sanitairlijst Professional versie 2025 (zie factsheet verderop in TO).
Badkamer	Conform sanitairlijst	Conform verkooptekening	Conform sanitairlijst Professional versie 2025 (zie factsheet verderop in TO).
2.23 Verwarmingsinstallatie			
<p>Voor de opwekking van de benodigde warmte in je woning wordt gebruik gemaakt van een lucht-warmtepomp. Deze warmtepomp maakt gebruik van de buitenlucht, middels een ventilator wordt lucht over een platenwisselaar (verdampers) gezogen of geblazen, uit deze lucht wordt warmte onttrokken. Deze energie wordt gebruikt om de woning te verwarmen en zorgt voor warm tapwater. Het systeem zorgt dag en nacht voor gelijkmatige warmte in de gehele woning. De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van het SWK.</p> <p>De buitenunit wordt in de achtertuin geplaatst nabij de berging. De exacte positie staat weergegeven op de verkooptekening. Via geïsoleerde leidingen wordt onder de grond en onder de fundering door de buitenunit verbonden met de binnenunit van je woning. De buitenunit wordt op een betonplaat geplaatst waardoor verzakking wordt voorkomen. Het uit de lucht ontstane condenswater wordt via een uitloop aan onderzijde van de buitenunit afgevoerd naar het ondergelegen grindbed. Er dient rekening mee te worden gehouden dat de warmtepomp in alle dagdelen en jaargetijden kan draaien voor de opwekking van warmte. De warmtepomp heeft voldoende vrije ruimte nodig om voldoende lucht op te kunnen nemen en uit te kunnen blazen. Als er bijvoorbeeld maar half zoveel lucht opgenomen kan worden dan nodig is, dan kan de warmtepomp ook maar half zijn werk doen. De unit dient aan de voorzijde een vrije ruimte te hebben van circa 3 meter. In dit vlak mogen zich geen gesloten belemmeringen bevinden zoals dichte beplantingen of opstapeling van bijv. tuinmeubilair. Tussen de berging en de buitenunit mogen zich geen obstakels bevinden.</p> <p>De binnenunit bevindt zich in een technische ruimte in de woning. Het toegevoerde warme water vanuit de buitenunit wordt door de binnenunit getransporteerd naar zowel de boiler ten behoeve van het tapwater als naar de vloerverwarming. Het geluidsniveau van de binnenunit is minimaal, het enige draaiende en geluid producerende component is een circulatiepomp.</p>			
Het afgiftesysteem (vloerverwarming)			
<p>De vloerverwarming betreft een laag temperatuursysteem. De verwarming geschiedt door middel van kunststof vloerverwarmingsleidingen, welke in alle verkeersruimten, alle verblijfsruimten, de zolders en onbenoemde ruimten (beperkt veld), het toilet (enkele slag) en de badkamer (enkele slagen) wordt aangelegd. In de badkamer waar een hogere comforttemperatuur gewenst is, kan je met de elektrische radiator snel inspelen op de warmtevraag. Er mag vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming niet in de afwerkvloer geboord of gehakt worden. Om een goede 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 effect op de functionaliteit van de vloerverwarming. 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. Laat je ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert.</p>			
Elektrische handdoekradiator			
<p>In de badkamer waar een hogere comforttemperatuur gewenst is, kan 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 van verdeler(s) conform verkooptekening.</p>			
Tapwater			
Om voldoende comfort aan warmwater te leveren is naast de warmtepomp een 200 liter boiler geplaatst.			

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Temperatuurregeling			
<p>In de woonkamer is de zogenaamde RuimteBedienEenheid (RBE) geplaatst. Deze zorgt in combinatie met de buitenvoeler voor een weersafhankelijke regeling voor de aansturing van de warmtepomp. De buitenvoeler wordt op een schaduwrijke gevel gemonteerd. Je dient er rekening mee te houden dat de warmtepomp niet schakelt op gemeten ruimtetemperatuur, maar schakelt op gemeten retourwater op de warmtepomp. Dit kan ertoe leiden dat de warmtepomp nog enige tijd doordraait bij een bereikte ingestelde ruimtetemperatuur.</p> <p>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 (-n) 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 radiatoren. De warmtepomp biedt het optimale rendement indien u de gewenste temperatuur in de woning constant houdt.</p>			
Na-regeling in slaapkamers			
<p>Met de na-regeling kan je de temperatuur in een slaapkamer lager instellen. De na-regeling stuurt de verdeler aan die vervolgens de betreffende groep open of dicht zet. De mogelijkheid bestaat dat de door u ingestelde lagere temperatuur op de na-regeling in de slaapkamer 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 (-n) en de eventuele bezonning door de gevelopeningen spelen ook bij deze regeling een belangrijke rol. De na-regeling zal nabij de lichtschakelaar in de slaapkamer of in de onbenoemde ruimte worden geplaatst. De badkamer is niet voorzien van een na-regeling. De onbenoemde ruimten (zolders) zijn in basis niet voorzien van een na-regeling, deze is wel als kopersoptie mogelijk.</p>			
2.24 Ventilatie- en luchtbehandeling			
Ventilatievoorziening	WTW unit (Warmte Terug Winsysteem)	Zolder	De warmte terugwin unit is een ventilator van het fabricaat Zehnder. Door de motor in de unit wordt de lucht van buiten naar binnen gezogen. De warmtewisselaar in de WTW installatie zorgt er voor dat gefilterde verse buitenlucht voorverwarmd wordt door de restwarmte van de afgezogen lucht uit de woning. Hierdoor vindt er warmteoverdracht plaats, zonder dat beide luchtstromen met elkaar in aanraking komen. De vuile lucht wordt daarna naar buiten afgevoerd. De WTW unit is voorzien van een automatische bypass.
Afzuigventielen	Kunststof	Conform tekening; exacte positie nader te bepalen	Aantallen en capaciteit volgens berekeningen. Op de mv-ventielen in de buitenlicht kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten. Het uitgangspunt is een recirculatiekap.
Inblaasventielen	Kunststof	Conform tekening; exacte positie nader te bepalen	Aantallen en capaciteit volgens berekeningen.
Bediening	Hoofdbediening	Keuken	Standaard 3-standenregeling
2.25 Elektra			
Hoofdaansluiting			De aansluitwaarde van de hoofdaansluiting is 3x25A. De meterkast wordt voorzien van 2 aardlekschakelaars voorzien van benodigde groepen en 1 aardlekschakelaar voor de PV-panelen.
Schakelmateriaal	Kunststof, wit	Conform tekening	<p>Hoogte elektra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • schakelaars: 105 cm + vloer • wandcontactdozen: 30 cm + vloer • wandcontactdozen keuken: 125 cm + vloer • wandcontactdoos badkamer 105 cm + vloer • leidingen / UTP: 30 cm + vloer • thermostaat + hoofdbediening mv: 150 cm + vloer • wandlichtpunten: badkamer 195 cm + vloer, overige 210 cm + vloer
Deurbel	Kunststof óf metaal	Conform tekening	De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een opbouw beldrukker bij de voordeur, een bel boven de meterkastdeur en een transformator in de meterkast.
Rookmelders		Conform tekening	Aangesloten op de elektrische installatie. De rookmelders worden onderling gekoppeld zodat alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders afgaat.

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Buitenlichtpunt		Voordeur, achterdeur, zijdeur, berging	Exclusief verlichtingsarmatuur, behalve bij de voordeur.
Aansluiting UTP		Woonkamer	UTP CAT6 [®] bedraad vanaf de meterkast, standaard UTP afgemonteerd, niet aangesloten in meterkast e.e.a. afhankelijk van de door de koper zelf te contracteren provider.
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).			
PV-panelen	Glas	Hellend dak, tussen / op de pannen	Conform tekening. Exacte positie nader te bepalen. Aantal definitief te bepalen aan de hand van de definitieve BENG berekening en na definitieve keuze van kopersopties via meer- en minderwerk. De hoeveelheid stroomopbrengst van de zonnepanelen die op je woning zijn aangebracht is niet afgestemd op het verwachte stroomverbruik door jou als gebruiker.
Heijmans wijst je er op dat het kunnen terugleveren van elektriciteit afhankelijk is van de beschikbare netcapaciteit. De netbeheerder is hiervoor verantwoordelijk. Heijmans is derhalve 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.			
2.26 Overige info			
Dilatatievoegen			Om scheuren door krimp of uitzetting van de huizen te voorkomen, worden dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk en de lichte scheidingswanden. Dit houdt in dat er verticale naden (dilatatievoegen) voorkomen, die ook in de eindafwerking de bewegingen van de wand moeten kunnen volgen. Hiermee moet rekening worden gehouden met de eindafwerking. Dit geldt ook voor alle horizontale aansluitingen tussen wanden en de plafond(s).
Krimpscheurtjes			<p>Er ontstaan, door onder andere drogen van het materiaal en zetting van materialen, scheurtjes in vloeren, wanden, plafondaansluitingen en houten trappen alsmede ter plaatse van naden van vloerelementen, zogenaamde krimpscheurtjes. Dit is ook mogelijk bij de panelen boven de binnenkozijnen zonder bovenlicht. Dit is met name zichtbaar bij het spuitwerk en aansluiting van verschillende wandmaterialen. Krimpscheurtjes komen niet in aanmerking voor herstel onder garantie.</p> <p>Dekvloer met vloerverwarming</p> <p>Je woning is voorzien van een dekvloer voorzien van vloerverwarming aangebracht op de constructieve systeembetonvloer.</p> <p>Wij wijzen je erop dat kleine scheurvorming in deze vloer 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 je keuze voor de vloerafwerking.</p> <p>Indien je kiest voor gladde gehechte vloerafwerkingen zoals bijvoorbeeld pvc-gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren adviseren wij je zich te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden (en beperkingen) waaronder deze vloer aangebracht zal worden, evenals de van toepassing zijnde garantievoorzieningen. Voor losliggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is het minder van belang om rekening te houden met de gebruikelijke werking van de ondervloeren.</p> <p>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 uw 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 je 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.</p>
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.

Ruimte	Afwerking			Ruimtetemperatuur
	Vloer	Wand	Plafond	Vloerverwarming Zie bijlage SWK
Entree	Zandcement dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	18 °C
Meterkast	Kunststof meterkast vloerplaat	Onafgewerkt	Onafgewerkt	-
Toilet begane grond	Vloertegels	Wandtegels tot circa 1,4 m, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	18 °C
Woonkamer	Zandcement dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Trapkast	Zandcement dekvloer	Onafgewerkt	Onderzijde trap wit geground	-
Keuken	Zandcement dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Overloop	Zandcement dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	18 °C
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot circa 2,2 m, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	22 °C
Slaapkamer 1	Zandcement dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Slaapkamer 2	Zandcement dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Slaapkamer 3	Zandcement dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Zolder	Zandcement dekvloer (behoudens achter knieschot)	Behangklaar (excl. knieschotten)	Onafgewerkt (schuine kap)	18 °C
Techniek inpandig	Zandcement dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt (schuine kap)	15 °C

4. Kleur- en materiaalstaat.

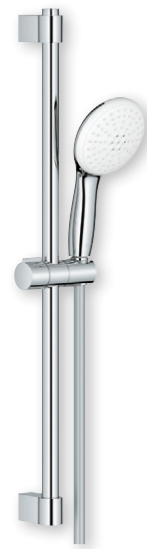
Kleur en materiaalstaat		
4.1 Gevels		
Gevels bouwnummers 1 t/m 15		
Gevelsteen	Baksteen, waalformaat, wildverband	Denali 25040791 (Engels), grijs-bruin
	Baksteen, waalformaat, tegelverband (plinten, erkers)	Denali 25040791 (Engels), grijs-bruin
Voegwerk	Doorstrijkmortel, terugliggend	Donkergrijs/bruin bij donkere gevelvlakken
	Doorstrijkmortel, terugliggend	Crème-kleurig bij lichte gevelvlakken (bouwnummers 3, 9 en 13)
	Doorstrijkmortel, platvol	Crème-kleurig, bij metselwerk tegelverband (plinten, erkers)
Lateien / geveldraggers	Staal	Beigegrijs, RAL 7006
Hemelwaterafvoeren	Metalen afdekkap	Kleur nader te bepalen, passend bij ontwerp
Hemelwaterafvoeren erkers	Metalen afdekkap	Beigegrijs, RAL 7006
Spekbanden boven schijnerkers bouwnummers 2, 4, 7, 11 en 12	Kunststeen	Bruingrijs
Bankjes bouwnummers 1, 9, 10 en 17	Kunststeen	Bruingrijs
Gevelroosters wtw	Metaal	Kleur nader te bepalen, afgestemd op metselwerk
Nestkasten, accentstenen, binderklinkers	Beton/(bak)steen	Kleur nader te bepalen, passend bij ontwerp
Huisnummers	Beton / steen	Kleur nader te bepalen, passend bij ontwerp
Gevels bouwnummers 16 en 17		
Gevelsteen	Baksteen, waalformaat, wildverband	Strating Oost-Gronings oranje rood (WF-P-0001-61)
	Baksteen, waalformaat, blokverband	Strating Oost-Gronings oranje rood (WF-P-0001-61)
Voegwerk	Doorstrijkmortel, terugliggend	Rood, bij metselwerk wildverband
	Doorstrijkmortel, platvol	Rood, bij metselwerk tegelverband
Plafond boven entree	Steenstrips	Gezaagd uit Strating Oost-Gronings oranje rood
Lateien / geveldraggers	Staal	Signaalbruin, RAL 8002
Hemelwaterafvoeren	Metalen afdekkap	Kleur nader te bepalen, passend bij ontwerp
Gevelroosters wtw	Metaal	Kleur nader te bepalen, afgestemd op metselwerk

Nestkasten, accentstenen, binderklinkers	Beton/(bak)steen	Kleur nader te bepalen, passend bij ontwerp
Huisnummers	Beton / steen	Kleur nader te bepalen, passend bij ontwerp
Gevels bouwnummers 18 t/m 33		
Houten geveldelen	Verduraamd vuren hout, verticaal geplaatst	Ombergrijs, RAL 7022
Afwerking rondom verdiept kozijn 1 ^e verdieping bouwnummers 20, 32, en 33	Aluminium	Kleur nader te bepalen, passend bij ontwerp
Hemelwaterafvoeren	Metalen afdekkap	Kleur nader te bepalen, passend bij ontwerp
Nestkasten	Beton/steen	Verwerkt in / achter de houten gevelbekleding
Huisnummers	Metaal	Kwartsgrijs, RAL 7039
4.2 Kozijnen		
Gevelkozijnen en draaiende delen in grijs-bruin metselwerk met donkere voeg	Hardhout, Red Grandis o.g.	Ombergrijs, RAL 7022
Gevelkozijnen en draaiende delen in grijs-bruin metselwerk met crème-kleurige voeg	Hardhout, Red Grandis o.g.	Grijsbeige, RAL 1019
Gevelkozijnen en draaiende delen in oranje rood metselwerk	Hardhout, Red Grandis o.g.	Grijsbeige, RAL 1019
Voordeurkozijnen en voordeuren in houten gevelbekleding	Hardhout, Red Grandis o.g.	Ombergrijs, RAL 7022
Raamkozijnen en ramen in houten gevelbekleding	Hardhout, Red Grandis o.g.	Kwartsgrijs, RAL 7039
Vakvulling tussen kozijnen bnr. 3, 8, 13 en 17	Vuren hout, verticaal geplaatst	In kleur kozijnen
Raamdorpels metselwerk gevels	Kunststeen	Bruingrijs
Waterslagen in houten gevels	Aluminium	Ombergrijs, RAL 7022
Gekleurd glazen panelen kopgevelkozijn bouwnummers 1 en 10	Glas	Colorbel o.g.; kleur nader te bepalen
4.3 Daken		
Dakpannen	Keramisch	Monier, Signy-Finnez Antraciet Mat Vol Donker
Muurafdekkers	Aluminium	Kleur nader te bepalen, afgestemd op dakpannen
Dakbedekking platte daken	Bitumen / EPDM	Zwart / donkergrijs
Daktrimmen vlakke dakranden	Aluminium	Kleur nader te bepalen, passend bij ontwerp
Muurafdekkers erkers	Kunststeen	Bruingrijs

4.4 Terreininrichting		
Bergingen en schuttingen	Vuren hout, verticaal geplaatst	Ombergrijs, RAL 7022
Kozijn bergingen	Hardhout	Ombergrijs, RAL 7022
Poortdeuren tussen voor- en achtertuin bouwnummers 1, 9, 10, 17, 18, 24, 25 en 33	Vuren hout, verticaal geplaatst	Ombergrijs, RAL 7022
Toegangspad naar woning	Gebakken klinkers	Grijs genuanceerd, WF65 Gromo Antica o.g.
Parkeerplekken	Betonklinkers	Grijs, Struyk Verwo Lavarò 200x100x80 kei formaat o.g.
Frames tussen parkeerplekken (waar aangegeven op situatietekening)	Staal, voorzien van klimbeplanting	Ombergrijs, RAL 7022
Pergola's bouwnummers 18 t/m 20 en 25 t/m 27	Hout	
4.5 Interieur		
Vensterbanken	Kunststeen	Bianco C
Binnenkozijnen	Metaal	Gebroken wit, RAL 9010
Binnendeuren	Opdekdeuren	Gebroken wit, RAL 9010
Binnenschilderwerk	Watergedragen acrylverf	Gebroken wit, RAL 9010
Elektrische radiator badkamer	Metaal	Wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Gebroken wit, RAL 9010

Professional sanitair.

Douchecombinatie.



Grohe Tempesta
glijstangset

Grohe 800 douche
thermostaat



Aquaberg vloerput
15 x 15 cm

Radiator.



Zehnder Aura
elektrische radiator
78 x 40 cm
(kleur: RAL9016)

Wastafelcombinatie.



Villeroy & Boch
wastafel O Novo wit
60 x 46 cm



Grohe Euroeco
wastafelmengkraan



Spiegel
57 x 40 cm

Professional sanitair.

Wandclosetcombinatie.



Villeroy & Boch
wandcloset O.novo wit
Pack incl. closetzitting
met softclose en quick release



Geberit Sigma 30
wit/glanzend/wit

Fonteincombinatie.



Villeroy & Boch
fontein O.novo wit
kraangat conform tekening
36 x 27,5 cm



Grohe Euroeco
fonteinkraan

heijmans

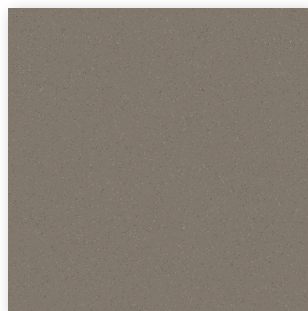
Professional tegels.

Vloertegels 30 x 30 cm.

In douchehoek 15 x 15 cm bij toepassing doucheput



2213-C460/R10A
SECRET GREY

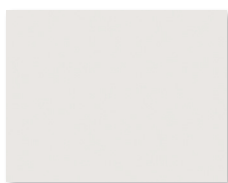


2213-C471/R10A
CLAY BROWN

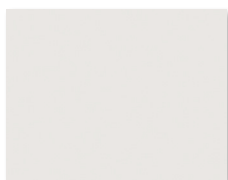


2213-C490/R10A
SOLID GREY

Wandtegels 20 x 25 cm.



1330-TW01
MAT WIT



1330-TW02
GLANS WIT

In het toilet en de badkamer kunt u een keuze maken voor het type wand- en vloertegel.

De uitgangspunten voor het tegelwerk zijn:

- 1) Per ruimte is er de mogelijkheid om 1 type wand- en 1 type vloertegel te kiezen.
- 2) De vloertegels worden in recht verband gelegd, dus niet diagonaal.
- 3) De wandtegels worden liggend in blokverband betegeld (lange zijde van de tegel horizontaal).
- 4) De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt.
- 5) Uitwendige hoeken worden voorzien van een witte kunststof strip.
- 6) Kleur voegwerk:
 - Vloertegelwerk: grijs
 - Wandtegelwerk: wit