

Beneden-Leeuwen

Het Leeuwse Veld Midden, fase 19
37 hoek- en tussenwoningen

technische omschrijving



freijmans

W whoon



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

HET LEEUWSE VELD FASE 19

23-01-2026

status : Definitief

heijmans

www.heijmans.nl

VOORWOORD

Voor je ligt de Technische Omschrijving (TO). Het doel van de Technische Omschrijving is om je zo goed mogelijk te informeren over hoe jouw woning eruit gaat zien en met welke materialen deze is opgebouwd. Daarnaast hebben zowel de Technische Omschrijving, de verkooptekeningen en de woonwenslijst een contractuele waarde en maken deze onderdeel 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, indien je besluit een woning van Heijmans 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 deze Technische Omschrijving en de verkoop- en woonwenstekeningen, naar de eis van goed en deugdelijk werk en het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving), met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

Deze Technische Omschrijving bestaat uit drie delen.

DEEL 1: ALGEMEEN

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

DEEL 2: DE WONING; BOUWOMSCHRIJVING

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

Deel 3: STAAT VAN AFWERKING

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

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

INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMEEN.....	5
1.1	CONTRACTSTUKKEN.....	5
1.2	STAAT VAN WIJZIGING.....	6
1.3	ENERGIEPRESTATIE EN ZOMERCOMFORT	6
1.4	ENERGIELABEL	6
1.5	WOONWENSEN	6
1.6	ALGEMENE VOORWAARDEN WOONWENSEN.....	7
1.7	KEUKEN, SANITAIR EN WANDBEKLEDING (TOILET EN BADKAMER).....	8
1.8	GEVOLGEN WOONWENS: AANBOUW VOOR DE NAASTGELEGEN WONING	8
1.9	INBRAAKBEVEILIGING EN POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN	8
1.10	KRIJSTREPMETHODE	8
1.11	ERFDIENSTBAARHEID ACHTERPADEN EN PARKEERSTRAAT	9
1.12	ERFSCHIEDING	9
1.13	SWK	9
1.14	SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING	9
1.15	BORGINGSINSTRUMENT EN KWALITEITSBORGER	10
1.16	OPLEVERVOORWAARDEN SANITAIR EN WANDBEKLEDING	11
1.17	KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST (KAO)	11
1.18	VRIJ OP NAAM (V.O.N.).....	11
1.19	LEVERING- / EIGENDOMSAKTE	12
1.20	TERMIJNEN EN BETALINGEN.....	12
1.21	OPLEVERINGS-PROGNOSE	12
1.22	JE HUIDIGE WONING.....	12
1.23	OPLEVERING, SLEUVELOVERDRACHT EN BETALINGEN	13
1.24	CONSUMENTENDOSSIËR	13
1.25	VERZEKERINGEN	14
1.26	AANSLUITING/LEVERING VAN ELEKTRA	14
1.27	WELKE VERVOLGSTAPPEN DIEN JE TE NEMEN?	14
1.28	ONDERHOUDSPERIODE MET CONTRACTUELE GARANTIE	14
1.29	VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING	15
1.30	WET BESCHERMING PERSOONS-GEGEVENS	15
2	DE WONING; BOUWOMSCHRIJVING.....	16
2.1	GRONDWERKEN EN TERREININRICHTING	17
2.2	RIOLERING	17
2.3	ERFAFSCHIEDING	18
2.4	HOUTEN BERGING IN ACHTERTUIN (ONGEÏSOLEERD)	18
2.5	HOUTEN PERGOLA.....	19
2.6	FUNDERING EN VLOEREN	19
2.7	BUITENGEVELS, BINNENMUREN EN SCHEIDINGSWANDEN	20
2.8	DAKAFWERKING	21
2.9	GEVELOPENINGEN.....	22
2.10	HANG- EN SLUITWERK.....	22
2.11	BINNENKOZIJNEN EN - DEUREN.....	22
2.12	BUITENBEGLAZING	23

2.13	TRAPPEN	23
2.14	VLOERAFWERKING	24
2.15	BINNENWANDAFWERKING	24
2.16	PLAFONDAFWERKING.....	25
2.17	SCHILDERWERK	25
2.18	KEUKENINSTALLATIE	25
2.19	SANITAIR	26
2.20	GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	26
2.21	WATERINSTALLATIE	26
2.22	VERWARMING-, KOELING-, VENTILATIE EN TAPWATER INSTALLATIE	27
2.23	ELEKTRA	27
2.24	ZONNESTROOMINSTALLATIE	29
3	STAAT VAN AFWERKING	29
3.1	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	31

1 ALGEMEEN

1.1 CONTRACTSTUKKEN

Deze Technische Omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen en de woonwensenlijst worden door de makelaar en/of Heijmans 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, rookmelders, elektrische radiatoren e.d.) of luchtroosters en -ventielen ten behoeve van ventilatie, verwarming en/of koeling.

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 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 nog 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 wijziging van woningtypen en/ of het project geheel of gedeeltelijk staken. Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de in de verkoopbrochure en/of project website opgenomen impressies en sfeerplattegronden van de woningen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om je een idee te geven van het uiterlijk van de woning. In de impressies zijn mogelijk ook enkele opties (hierna genoemd woonwensen) getoond.

Ongeacht hetgeen in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Met deze Technische Omschrijving, de bijbehorende verkooptekeningen en de woonwenstekeningen geven we een zo goed mogelijk beeld hoe jouw woning eruit gaat zien. Bij tegenstrijdigheden tussen de documenten heeft de Technische Omschrijving altijd voorrang. De Technische Omschrijving en de verkoop- en woonwenstekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de verkoopdocumenten. 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 STAAT VAN WIJZIGING

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

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 ENERGIELABEL

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 woonwensen. Let op: het definitieve label kan afwijken van het voorlopige label, afhankelijk van de regelgeving die op dat moment van kracht is.

1.5 WOONWENSEN

Voor dit project is een woningontwerp samengesteld dat voor jou als verkrijger een aantal voordelen oplevert. Je kan de woning met verschillende woonwensen samenstellen. Bij al onze woningen worden de verkrijgers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit woonwensen, zoals vermeld op de koperskeuzelijst te vinden via klantplatform Mijn.Droomwoning.nl. Door de relatief korte bouwperiode zijn de kosten voor de bouwrente lager en kan de woning eerder worden opgeleverd. De sluitingsdata voor het kiezen van de aangeboden woonwensen zijn afgestemd op de benodigde voorbereidingstijd om de verstrekte kopersopdrachten te verwerken, in productie te geven en de benodigde materialen te bestellen. Alleen dan is een goede start van het project gewaarborgd. Alhoewel het onze intentie is om met zoveel mogelijk wensen rekening te houden, is het helaas niet mogelijk om aan individuele verzoeken te voldoen. Dit komt omdat wij gebruik maken van een prefab bouwsysteem. Bij dit

bouwsysteem worden alle vloeren, wanden en daken in de fabriek geproduceerd en kant en klaar op de bouwlocatie aangeleverd. Dit is dan ook de reden dat wij geen aanvragen voor andere woonwensen, dan in de koperskeuzelijst zijn opgenomen, in behandeling kunnen nemen.

1.6 ALGEMENE VOORWAARDEN WOONWENSEN

Omgevingsvergunning (van toepassing op woonwensen zoals aanbouw, kozijn in zijgevel en dakkapel):

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

Energielabel/ BENG eisen (van toepassing op woonwensen zoals dakkapel, dakraam, indeling 2^e verdieping):

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

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

Aanvullende bouwkundige informatie woonwens aanbouw

- Bij de keuze voor een aanbouw worden de begane grondvloer, woningscheidende bouwmuren en de verdiepingsvloer verlengd. De indeling van de achtergevel is weergegeven in de woonwensentekeningen behorend bij de aanbouw.
- De spouwmuurconstructie, buitenmuren en fundering van de aanbouw zullen deels op de naastgelegen kavel gesitueerd zijn, waardoor de naastgelegen tuinbreedte ter plaatse van de aanbouw smaller is. Wanneer de verkrijger/bewoners van de naastliggende woning kiezen voor de aanbouw, is er 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 boven het achtergevelkozijn van de aanbouw is niet zonder meer geschikt voor het plaatsen van zonwering bijvoorbeeld een uitvalscherm. Wij adviseren dit te laten beoordelen door een professioneel bedrijf.
- Als de naastgelegen woning ook wordt uitgebreid met een aanbouw dan bestaat de mogelijkheid dat de hemelwaterafvoer op een andere positie wordt aangebracht dan de positie op de woonwensentekening.

Legplan zonnedak / PV-panelen (van toepassing op woonwensen zoals dakkapel/ dakraam)

Het legplan van de PV-panelen op het schuine dakvlak zal worden gewijzigd door het plaatsen van een dakkapel / dakraam. In enkele gevallen kan dit er zelfs toe leiden dat er geen ruimte meer is om PV-panelen te plaatsen. Dit kan zorgen voor een lager BENG-resultaat en energielabel.

Aanvullende informatie woonwensen badkamer

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 verkrijger zelf te besluiten hoe de onbenoemde ruimte gebruikt gaat worden.

1.7 KEUKEN, SANITAIR EN WANDBEKLEDING (TOILET EN BADKAMER)

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

De woning wordt standaard voorzien van sanitair en wandbekleding in de toiletruimte en de badkamer.

De individuele wensen met betrekking tot het wijzigen van de wand- en vloerafwerking, sanitair en keukenopstelling kunnen besproken worden met de kopersbegeleiding. Meer informatie over de woonwensen en de procedure staat vermeld in de kopershandleiding welke je vindt op het klantplatform 'Mijn.Droomwoning.nl'.

1.8 GEVOLGEN WOONWENS: AANBOUW VOOR DE NAASTGELEGEN WONING

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

1.9 INBRAAKBEVEILIGING EN POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN

Je woning voelt pas aan als thuis als jij 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, en samen 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 het certificaat ontvangen. Voor meer informatie over het certificaat kun je kijken op www.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 altijd aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding.

1.11 ERFDIENSTBAARHEID ACHTERPADEN EN PARKEERSTRAAT

De achter de woning gelegen achterpaden zijn eigendom van de aangrenzende percelen. Op de achterpaden rust ook een erfdiensbaarheid voor de aanliggende woningen. In de akte van levering zal de notaris daarom een recht van overpad opnemen voor de aanliggende perceel eigenaren. Deze achterpaden moeten altijd vrije doorgang bieden aan de aanliggende perceel eigenaren om te komen tot en te gaan naar de openbare weg/ parkeerhoven. Dit is ook geformuleerd in de (concept) akte van levering. Deze erfdiensbaarheid rust op het perceel en deze zal bij doorverkoop door de notaris overgedragen worden aan de volgende eigenaar.

1.12 ERFSCHEIDING

Op de situatietekening worden de diverse uitvoeringen van de erfafscheidingen aangegeven. De erfafscheidingen kunnen als lage/ hoge haag of als draadhekwerk worden uitgevoerd. Om het project een groen karakter te geven worden de erfafscheidingen voorzien van groene beplanting. De erfafscheidingen vallen buiten de garantie van het SWK. Verkrijger (en opvolgende verkrijgers) is verplicht de aangebrachte (groene) erfafscheidingen in stand te houden en te onderhouden. Dit is vastgelegd in de (concept) leveringsakte van de woning.

Het kan zijn, dat de beplantingen in verband met het plantseizoen pas na de oplevering van je woning worden aangebracht. Dit geldt dan niet als opleverpunt. Tot het moment van definitief planten verzoekt Heijmans je de stroken voor beplantingen conform de situatietekening beschikbaar en bereikbaar te houden. Je dient, zodra Heijmans de aanplant gaat verzorgen, direct te zorgen dat deze stroken vrij zijn.

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 aanbidders 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 verkrijger 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.

1.14 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 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 conform de Technische Omschrijving, de verkooptekeningen en de woonwensenlijst en, voor zover aanwezig, staat van wijziging(en). Deze prestatie van de ondernemer wordt gewaarborgd door de verzekeraar. Dit houdt in dat de aan het SWK verbonden verzekeringsmaatschappij de meerkosten voor de afbouw van de woning aan een afbouwende ondernemer betaalt wanneer de oorspronkelijke ondernemer tijdens de bouw van de woning insolvent raakt (failliet gaat). Deze waarborg wordt de insolventiewaarborg genoemd.

De verzekeringsmaatschappij heeft hierbij de keuze tussen de afbouw van de woning dan wel terugbetaling van de reeds door de koper betaalde termijnen, vermeerderd met rente. De verkrijger 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 verkrijger 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 verkrijger in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebreken Waarborg bij SWK doen:

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

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

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 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 verkrijger de zekerheid hebt dat jouw woning bij de oplevering ook daadwerkelijk minimaal aan deze wettelijke eisen voldoet.

1.16 OPLEVERVOORWAARDEN SANITAIR EN WANDBEKLEDING

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

1.17 KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST (KAO)

Besluit je om de woning te kopen dan ontvang je de koop- en aannemingsovereenkomst (KO en AO) ter ondertekening via het portaal van Whoon. Bij deze KO en AO gaan de koper met de verkoper (KO) en de verkrijger met de ondernemer (AO) een overeenkomst aan, waarbij de koper/ verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de koop-/aanneemsom en de ondernemer zich verplicht tot de bouw van de woning en de verkoper de uitgifte in eigendom van de daarbij behorende grond met de daarbij behorende rechten en plichten.

Nadat alle partijen de KO en AO hebben ondertekend, staat de getekende versie op het portaal van Whoon. Een kopie van de originele KO en AO wordt beschikbaar gesteld aan de notaris, die dan de notariële akte kan voorbereiden, zodra de opschortende voorwaarden van de KO en AO zijn vervuld. De notaris nodigt je uit voor het tekenen van de levering-/eigendomsakte, nadat (eventueel) jouw hypotheekstukken door jouw geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de KO en AO is voldaan.

1.18 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- en 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 en data(mits aanwezig);
- Kosten t.b.v. het garantiecertificaat (SWK);
- Energielabel;
- De mee gefinancierde woonwensen.
- Kwaliteitsborging.

De met de financiering van je woning verband houdende kosten zijn niet in de koop- en 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 woonwensen welke niet in de KO en AO mee gefinancierd 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
- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- De afsluitprovisie voor de geldgever;
- Kosten voor regelingen als Starterslening of KoopStart;

1.19 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. Deze opschortende voorwaarden staan vermeld in jouw koop- en aannemingsovereenkomst. Je dient 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 van Whoon aan de koper;
- 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 KO (peildatum). De termijnen van de aanneemsom in de AO “vervallen” al naar gelang de bouw vordert.

Whoon en Heijmans sturen je de betreffende 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 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 de bankrekening van Heijmans is bijgeschreven. Wij adviseren je erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkom je, dat Heijmans rente in rekening brengt. Heijmans onderhoudt hierover geen contacten met je 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 of regent kan er mogelijk niet of minder worden gewerkt. 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 jouw woning Deze uitnodiging is dan bindend voor partijen.

1.22 JE HUIDIGE WONING

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

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

1.23 OPLEVERING, SLEUTELOVERDRACHT 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 de woning.

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

1.24 CONSUMENTENDOSSIER

Heijmans zal bij de voorschouw aan de verkrijger een consumentendossier (Woonwijzer) beschikbaar stellen. Documenten die op dat moment nog niet beschikbaar zijn zullen zo spoedig mogelijk na de voorschouw worden verstrekt. Het dossier bevat gegevens en documenten 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/ DOCUMENTEN

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

GEBRUIKSHANDLEIDINGEN

- Verwarming-, koelings- en ventilatiesysteem;
- Temperatuurregeling;
- Zonnepanelen systeem;
- Elektrasysteem;
- Rookmelders.

ONDERHOUDSADVIEZEN

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

- Klimaatinstallatie.

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 en zonweringleverancier;
- Overzicht met toegepaste kleuren in een RAL of andere gebruikelijke kleurcodering en definitief toegepaste materialen.

1.25 VERZEKERINGEN

Op de dag van oplevering van je 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 tevens 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 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 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 VERVOLGSTAPPEN DIEN JE TE NEMEN?

In het bericht voor de oplevering, waarin je wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning, verstrekken wij EAN-codes/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 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 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 jouw huidige woning. Je neemt het contract met leverancier van je huidige woning mee naar jouw nieuwe woning. Pas op het moment dat je contract met jouw huidige elektriciteit leverancier afloopt, kun je ervoor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij je contact op te nemen met jouw huidige energieleverancier. 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 kun jij je in- of overschrijven naar de waterleverancier van jouw regio.

1.28 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 het klantenportaal Mijn.Droomwoning.nl.

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

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., zal er een kijk- en inmeetmoment worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Via klantplatform Mijn.Droomwoning.nl zal de datum van deze kijkdag 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 kijkmoment ontvang je informatie hierover.

1.30 WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS

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

2 DE WONING; BOUWOMSCHRIJVING

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

2.1 GRONDWERKEN EN TERREININRICHTING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Vloerpeil		Bovenkant afgewerkte vloer in de entree/hal	Het vloerpeil wordt door de gemeente West Maas en Waal opgegeven en ligt op circa 6,25 meter boven NAP.
Ontgraven	Grond	Onder de woning en berging	Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen.
Aanleg	Grond	Tuin	De tuin is aangevuld met grond die is ontgraven uit de bouwput. De grond is beoordeeld op geschiktheid voor het doel van woningbouw. 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 u om contact op te nemen met een hovenier. De hovenier kan u advies geven over de geschiktheid van de grond en eventuele maatregelen die nodig zijn om de groei van planten te bevorderen.
Bestrating	Betontegels	In de voortuin van de voordeur naar openbaar gebied	Bij de voordeur worden er drie grijze betontegels naast elkaar aangebracht. Hierdoor ontstaat er een plateau. Van plateau tot openbaar gebied wordt een strook betontegels (afmeting 400 x 600 mm) aangebracht. Onder de bestrating wordt minimaal 10 cm bestratingszand aangebracht.
	Betontegels	Van achterdeur naar de berging en achterpad, conform situatietekening	In het kader van duurzaamheid is de hoeveelheid verharding (tegelbestrating in grijze betontegels) op het eigen perceel zoveel als mogelijk beperkt gehouden. Dit om onnodig aanbrengen en weggooien van materialen te voorkomen. Dit betekend dat de aangebrachte verharding bij oplevering niet geheel voldoet aan de eisen van het 'Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)'. Desgewenst kunnen wij op jouw verzoek en na overleg met de kopersbegeleider, dit aanpassen waarbij onder andere het pad met grijze betontegels vanaf openbaar gebied (trottoir) naar de voordeur wordt verbreed naar 1200mm en een pad van 1200mm breed vanaf openbaar gebied (parkeerhof of achterpad) naar de deur van de tuinberging wordt opgenomen.
	Betontegels	Achterpad, conform situatietekening	Achterpad uitgevoerd in betontegels 300 x 300, inclusief aan beide zijden opstuitbandjes van 50 mm. Onder de bestrating wordt minimaal 10 cm bestratingszand aangebracht. Wanneer dit een gedeeld eigendom, met recht van overpad, is voor jou als koper/ verkrijger en de overige aangrenzende kopers/ verkrijgers, dan bent je met elkaar ook verantwoordelijk voor het onderhoud van dit achterpad.
Opleveren kavel			Vrij van grof puin en overig afval, niet te behouden begroeiingen verwijderd. Ter plaatse van de erf grenzen wordt, indien nodig een talud aangebracht om de hoogteverschillen met de aangrenzende percelen op te vangen.

2.2 RIOLERING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Rioleringsleiding	Kunststof	Onder en rondom de woning tot perceelsgrens	De vuilwaterafvoerleidingen van de woning worden op het gescheiden stelsel van het gemeenteriool aangesloten.
Afvoer regenwater naar omgeving	Kunststof	Onder en rondom de woning tot perceelsgrens	Afvoer van regenwater vanaf de daken van de woning naar het openbaar gebied wordt bovengronds aangeboden. Hiervoor wordt op eigen terrein ondergrondse afvoerbuis aangelegd, welke nabij de perceelsgrens op de eigen kavel voorzien wordt van een zogenaamde leeuwenkop spuwer. De leeuwenkop spuwer zorgt ervoor dat het regenwater bovengronds via de openbare inrichting naar een wadi stroomt. Hier kan het regenwater wegzakken in de

			bodem. Deze zogenaamde leeuwenkop spuwer wordt voorzien tegen de kavelgrens in de voortuin van het perceel.
	Kunststof	Berging bouwnummers: 213, 214, 227, 228, 236 en 237	Afvoer van regenwater van het dak van de berging wordt aangesloten op het rioleringsstelsel van de woning. Hiervoor wordt op eigen terrein een ondergrondse afvoerbuĳ aangelegd.
		Berging bouwnummers: 211, 212, 229, 230, 238 en 239	Afvoer van regenwater van het dak van de berging wordt aangesloten op het rioleringsstelsel in het achterpad.
		Berging bouwnummers: 207 t/m 210, 215 t/m 226, 231 t/m 235 en 240 t/m 243	Loost bovengronds op het openbare achterpad.
Riolering achterpad	Kunststof	Gemeenschappelijk achterpad volgens tekening	Riolering voorzien van afvoerputten aangesloten op hoofdriool in de openbare inrichting. Indien dit een gedeeld eigendom is van jou als verkrijger en de overige aangrenzende verkrijgers dan ben je met elkaar ook verantwoordelijk voor het onderhoud van deze voorzieningen.

Er zijn met uitzondering van de hemelwaterafvoeren in de voor- en achtergevel van de woning en de buitenberging geen voorzieningen getroffen om het hemelwater op de eigen grond in de tuin af te voeren. Je dient zelf voorzieningen te treffen voor de afvoer van hemelwater op eigen grond in de aanleg van de tuin. Het rioleringsstelsel in de aanwezige achterpaden is niet berekend op extra hemelwaterafvoer vanuit de tuinen. In de tuin en/of onder de woning lopen leidingen van het rioleringsstelsel 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.

2.3 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 erfafscheiding aangebracht.
Beplanting	Beukenhaag	Conform situatietekening	Aanpoothoogte beplanting ca. 400 – 600 mm (5st/m1), geplant in het plantseizoen.
Erfafscheiding	Staalmathekwerk voorzien van begroeiing	Conform situatietekening	Ca. 1800mm hoog, voorzien van hедера beplanting, geplant in het plantseizoen met een aanpoothoogte van ca. 1000-1200mm (5st/m1). Tussen de huizen onderling wordt geen erfafscheiding aangebracht.
	Stalen rasterpoort	Conform situatietekening	Tussen de erfafscheiding in de achtertuin wordt een stalen poortdeur aangebracht. Daar waar geen erfafscheiding in de achtertuin wordt aangebracht, brengen we ook geen poort aan.

2.4 HOUTEN BERGING IN ACHTERTUIN (ONGEÏSOLEERD)

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Fundering	Plaatfundering van prefab lichtbeton	In de achtertuin	Geplaatst op zandpakket met een minimale dikte van circa 10 cm.

Buitenwanden	Houten stijl- en regelwerk	Wanden	De ongeïsoleerde buitenwanden bestaan uit horizontaal aangebrachte rabatdelen met een dikte van 18 mm van verduurzaamd vurenhout op een vurenhouten regelwerk. De rabatdelen worden in kleur conform de kleur- en materiaalstaat afgewerkt.
Tussenwanden	Houten stijl- en regelwerk	Tussenwand naar berging buren	De tussenwand van de dubbele bergingen bestaat uit een vurenhouten stijl- en regelwerk, waarop tweezijdig een OSB-plaatmateriaal met een dikte van 9 mm wordt aangebracht.
Dak	Bitumen dakbedekking	Platte dak	Het dak van de berging bestaat uit een ongeïsoleerde houten balklaag op afschot met OSB-plaatmateriaal en voorzien van volledig verkleefde dakbedekking zonder grind. De dakranden worden afgewerkt met een verzinkte dakkap in kleur conform de kleur- en materiaalstaat.
HWA	Kunststof voorzien van Loro-X ondereind	Berging bouwnummers: 207 t/m 212, 215 t/m 226, 229 t/m 235 en 238 t/m 243	Wanneer de hwa van de berging in het achterpad of aan de openbare inrichting is gesitueerd wordt deze voorzien van een Loro-x stalen ondereind.
	Kunststof	Berging bouwnummers: 213, 214, 227, 228, 236 en 237	Aangesloten op het rioleringsstelsel van de woning.
Deur/kozijn	Hardhouten kozijn en deur met glasopening	Conform tekening	De hardhouten deur van de berging is voorzien van gelaagd mat glas en is uitgevoerd met een cilinderslot, gelijksluitend met de woning. Deur en kozijn zijn fabrieksmatig geground en fabrieksmatig dekkend afgeschilderd. De kleur is vermeld op de kleur- en materiaalstaat. De onderdorpel van het deurkozijn is een aluminium deurstrip. De aluminium deurstrip is verder onbehandeld.
Ventilatie			De berging wordt voorzien van een natuurlijke ventilatie.

De berging is een buitenruimte en is daardoor niet vorstvrij en de vochtthuishouding wisselt. Deze ruimte is volgens Besluit bouwwerken leefomgeving regen-werend uitgevoerd.

2.5 HOUTEN PERGOLA

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Fundering	Betonpoeren	Onder kolommen	Betonpoeren geplaatst op zandpakket met een minimale dikte van circa 100 mm.
Kolommen/ liggers	Hout	Conform verkooptekening in de voortuin	Naaldhouten kolommen, fabrieksmatig behandeld in kleur conform de kleur- en materialenstaat.

De pergola's krijgen een uitvoering conform verkooptekening. De volgende bouwnummers krijgen een pergola in de voortuin (zie ook situatie- en verkooptekeningen) bouwnummers: 208 t/m 213 en 237 t/m 242.

Onder de pergola wordt geen verharding toegepast, behoudens de betontegels naar de voordeur toe.

2.6 FUNDERING EN VLOEREN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Fundering	Beton	In de grond	Voor de fundering van de woning wordt gebruik gemaakt van prefab betonnen funderingsbalken die rusten op geprefabriceerde

			betonnen palen. Afmetingen conform 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 100 mm schoon zand toegepast.
Begane grondvloer	Beton	Begane grond	Geïsoleerde lichte kanaalplaatvloer, isolatiewaarde minimale Rc = 3,7 m ² K/W.
Vloerluik	Vezelcementplaat	Positie(s) conform tekening is indicatief	Geïsoleerd luik opgenomen op in de ruwe begane grondvloer in de trapkast. Het is mogelijk dat er in de kruipruimte (bij bijvoorbeeld een hoge grondwaterstand) water staat.
Verdiepingsvloer	Gelamineerd finerhout (LVL)	Eerste en tweede verdieping	De verdiepingsvloeren worden samengesteld uit structureel LVL-balklagen van liggers, met daarop een constructieve LVL-vloerplaat.

2.7 BUITENGEVELS, BINNENMUREN EN SCHEIDINGSWANDEN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Buitenspouwblad	Vezelcementplaat voorzien van steenstrips (met dikte van 20mm)	Plint	De keramische steen-strips worden in verband uitgevoerd. De kleur(en) is/zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
		Voor-, achter- en zijgevel (hoofdmassa)	De keramische steen-strips worden in verband uitgevoerd. De kleur(en) is/zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat. Het metselwerk is niet geschikt voor het bevestigen van ieder willekeurige zonwering, laat je hier goed over informeren door de leverancier.
		Kaders en horizontale banden/ accenten	De keramische steen-strips worden in verband uitgevoerd. De kleur(en) is/zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat. Het metselwerk is niet geschikt voor het bevestigen van ieder willekeurige zonwering, laat je hier goed over informeren door de leverancier.
	Voegwerk	Steenstrips	Het voegwerk in het metselwerk wordt terug-liggend gevoegd. De kleur(en) conform kleur- en materiaalstaat.
Gevelstroken	Vezelcement plank	Conform verkooptekening bouwnummers: 207 t/m 214,	Vezelcement plank voorzien van houtstructuur. De kleur conform kleur- en materiaalstaat.
Dicht paneel ter plaatse van frans balkon	Plaatmateriaal	Conform verkooptekening, bouwnummers: 215, 222, 223, 226, 236, 239, 240 en 243	De kleur conform kleur- en materiaalstaat.
Huisnummer	Kunststof	Voorgevel, nabij voordeur	Onder het buiten armatuur, hoogte 1700mm + peil, verlijmen
Kantplank	Cementgebonden vezelplaat voorzien van isolatie	Voor-, achtergevel en zijgevel	Ter plaatse van het metselwerk en de gevelbekleding wordt een stuk boven het maaiveld zichtbaar een kantplank aangebracht.
Binnenspouwblad	Geprefabriceerde houtskeletbouw elementen	Voor-, achter- en kopgevel indien van toepassing	Stijl- en regelwerk voorzien van isolatiemateriaal met aan de binnen-zijde een constructieplaat voorzien van plaatmateriaal en aan de spouwzijde een houtvezelplaat. Isolatiewaarde van de totale HSB wand minimaal Rc = 4,7 m ² K/W.
Woning-scheidende wanden	Geprefabriceerde houtskeletbouw elementen	Tussenwanden	Voorzien van een ankerloze spouwmuur. Met andere woorden: spouwankers worden niet toegepast, woningen worden onderling wel gekoppeld op vloerniveau t.b.v. de stabiliteit.

			De woningscheidende wand bestaat uit stijl- en regelwerk voorzien van isolatiemateriaal met aan de binnenzijde een constructieplaat voorzien van plaatmateriaal en aan de spouwzijde een plaatmateriaal. De opbouw van de wand van de burens is gelijk.
Constructieve binnenwanden stabiliteitskern	Gelamineerd fineerhout	Dragende wanden rondom trapkern	Gelamineerde constructieplaten driezijdig rondom de trapkern, met daarop een plaatmateriaal.
Constructieve binnenwanden	Geprefabriceerde houtskeletbouw elementen	Alle dragende scheidingswanden	Dragend stijl- en regelwerk tussen keuken en hal, slaapkamer en overloop/badkamer. Beide zijden voorzien van een constructieplaat met daarop een plaatmateriaal (aan badkamerzijde komt een constructieplaat met daarop de kunststof wandpaneel afwerking)
Binnenwanden	Geprefabriceerde houtskeletbouw elementen	Alle niet dragende scheidingswanden	Stijl- en regelwerk voorzien van isolatiemateriaal, en beiden zijden voorzien van plaatmateriaal.
Voorzetwand	Geprefabriceerde houtskeletbouw elementen	Badkamer ter plaatse van woningscheidende wand	Lichte scheidingwand van stijl- en regelwerk, aan de badkamerzijde afgewerkt met een constructieplaat, met daarop de kunststof wandpaneel afwerking.
Dilatatiegevelelementen	Horizontaal en verticaal doorlopend	Voor-, achter- en zijgevel indien van toepassing	De gevel is per verdieping opgedeeld in elementen. De dilatatie tussen deze elementen wordt afgewerkt en bezand.
Krimpscheurtjes	Er kunnen krimpscheurtjes bij wand- en plafond aansluitingen ontstaan. Deze krimpscheurtjes zijn door de onderlinge werking van de toegepaste materialen niet te voorkomen en kunnen niet worden aangemerkt als een gebrek.		

2.8 DAKAFWERKING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Hellend dak	Geïsoleerde prefab dakplaten	Hellende daken	De onderzijde is voorzien van een onafgewerkt plaatmateriaal. De ruimte onder het dak betreft hier een technische ruimte en onbenoemde ruimte op zolder. Bevestigingsmiddelen blijven in het zicht. Naden tussen de constructieplaten blijven in het zicht. De isolatiewaarde van het hellende dak is minimaal $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
Omtimmering dakoverstekken/boeiboorden	Onderhoudsvrij plaatmateriaal	Conform verkooptekening	Kleur conform kleur- en materiaalstaat
Dakpannen	Keramisch	Hellende daken	Kleur conform kleur- en materiaalstaat
Dakafwerking	PV-systeem	Eén hellend dak	Volledig geïntegreerd daksysteem met glas-glas zonnedakpannen, zie hoofdstuk 2.24 voor verdere informatie
Dakdoorvoeren	kunststof/metaal	Op de daken, conform tekening	Voor de installaties worden doorvoeren gemaakt voor de ontluchting van het rioolstelsel en de toe- en afvoer van het gecombineerde ventilatie- en verwarmingssysteem.
Dakvenster		Hellende dak conform verkooptekening, bouwnummers: 208 t/m 213 en 237 t/m 242	4-pans tuimeldakraam, afmeting 550mmx780mm, aan de binnenzijde in kleur wit afgewerkt.
		Hellende dak conform verkooptekening, bouwnummers: 215 t/m 222 en 224 t/m 235	Tuimeldakraam, afmeting 940mm x 1180 mm, aan de binnenzijde in kleur wit afgewerkt.

2.9 GEVELOPENINGEN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Buitenkozijnen, ramen- en deuren	Hardhout	Gevel	De buitengevelkozijnen, ramen- en deuren worden uitgevoerd in hardhout. Op de tekening staat aangegeven welke ramen zijn uitgevoerd als draai en/of draai-kiepraam. Deuren en ramen zijn naar binnen draaiend, met uitzondering van de achterdeur(en). Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
Buitendeur	Samengesteld geïsoleerd vlakke houten voordeur	Voordeur	Fabrieksmatig afgeschilderd met een alkydverf systeem. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Inclusief weldorpel, garnituur, brievenbus en glasopening volgens tekening.
Dagkantstukken	Plaatmateriaal	Binnenzijde buitenkozijnen	Binnenzijde van de buitenkozijnen worden rondom afgewerkt.
Vensterbanken	Kunststeen marmer composiet	Onderzijde raamkozijnen met een borstwering aan de binnenzijde	Kleur vensterbanken volgens kleur- en materiaalstaat.
Waterslagen	Aluminium gemoffeld	Onderzijde raamkozijnen aan de buitenzijde	Voorzien van anti-dreunfolie en bijbehorende kopschotjes. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
Frans balkon hekwerk	Staal	Conform verkooptekening, bouwnummers: 207, 209, 211, 212, 214, 215, 217, 220, 222, 223, 226, 227 t/m 235, 236, 239, 240 en 243	Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
Dicht paneel naast voordeur	Plaatmateriaal	Conform verkooptekening, bouwnummers: 227, 230, 231 en 235	Vlak met kozijn, kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Alle bewegende delen in de buitenkozijnen, ramen en deuren, met uitzondering van de buitenberging, worden voorzien van tochtprofielen.

Bij een bad positie onder een raam mag conform Bbl de blokkade van de draairichting niet opgeheven worden om hiermee doorval risico te voorkomen. Het bad wordt in deze situatie gezien als een opstapmogelijkheid waarbij een doorval risico aan de orde is.

2.10 HANG- EN SLUITWERK

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Hang- en sluitwerk deuren	Meerpunts-sluiting met cilinderslot, gelijksluitend, met kerntrek-beveiliging. SKG**	Voor-, achter- en zijgevel	De buitendeuren zijn voorzien van een meerpuntssluiting, uitgevoerd met een cilinderslot en een deurschild. De meerpuntssluiting is niet van toepassing voor de deur in een houten berging. De cilindersloten van de voordeur, achterdeur, bergingsdeur en poort worden gelijksluitend uitgevoerd waardoor met één sleutel alle deuren kunnen worden geopend en gesloten (Inbraakwerendheidsklasse 2).
Hang- en sluitwerk ramen	Meerpuntssluiting met raamkruk. SKG**	Draai-kiepramen	De draai-kiepramen zijn voorzien van een meerpuntssluiting met raamkruk (Inbraakwerendheidsklasse 2).

2.11 BINNENKOZIJNEN EN - DEUREN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Binnenkozijnen	Staal	Conform tekening	Fabrieksmatige afgelakte plaatstalen montagekozijnen, Svedex, type Match uitgevoerd zonder een bovenlicht.
Binnendeuren	Fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren	Conform tekening	Uitgevoerd als Svedex opdekdeur. De plaatsing van een spatscherm/douchewand in een doucheruimte (na oplevering) is benodigd om vochtschade aan een badkamerdeur te voorkomen.
		Meterkastdeur	De meterkast wordt voorzien van een Svedex deur met ventilatierooster onder- en bovenin de deur en kastslot.
Binnendeurbeslag	Lichtmetaal	Binnendeuren	Met bijbehorende schilden van Svedex, type Buvalux extra
		Toiletruimte, badkamer	Vrij-bezet slot
		Meterkast	Kastslot
		Overige binnendeuren	Loopsloten
Dorpels	Kunststeen	Toiletruimte en badkamer	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat

2.12 BUITENBEGLAZING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Beglazing	Isolatieglas	Gevelkozijnen, deuren- en ramen	Triple glas, daar waar volgens de Bbl noodzakelijk wordt doorvalveilige beglazing toegepast. Door een verschillend productieproces is het mogelijk dat deze veiligheidsbeglazing een andere tint heeft dan de standaard beglazing. Dit kan niet worden aangemerkt als een gebrek.
		Dakvenster	HR++ isolatieglas.
	Zonwerende beglazing		Daar waar nodig om te kunnen voldoen aan de gestelde BENG eisen.
Colorbel	Gekleurd glas	Kozijn t.p.v. voorgevel begane grond conform verkooptekening bouwnummer: 227, 230, 231, 235	Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

2.13 TRAPPEN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Vaste trap	Vurenhout	Van begane grond naar eerste verdieping	Dichte vurenhouten trap met stootborden.
Vaste trap	Vurenhout	Van eerste naar tweede verdieping	Open vurenhouten trap.
Traphek/ Balustrade ,,,,	Vurenhout	Langs het trapgat op zolder	Ter voorkoming van opklimbaarheid wordt op zolder een dicht hek met MDF-paneel opgenomen. Dit paneel wordt fabrieksmatig afgeschilderd met watergedragen verf, kleur wit.

Leuning	Grenenhout	Aan de wand naast de trap van de eerste en tweede verdieping	Rond, fabrieksmatig blank afgelakt.
Installatieschacht	Plaatmateriaal	Conform tekening	Voor het installatieverloop wordt de trap uitgevoerd met een schacht, fabrieksmatig afgeschilderd met een watergedragen verf in dezelfde kleur als de trapboom, bevestigingsmiddelen blijven in het zicht i.v.m toekomstige service en onderhoud.

2.14 VLOERAFWERKING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Afwerkvloer	Cementdekvloer	Begane grond, behoudens toilet	De woning is voorzien van een dekvloer op de constructieve systeembvloer.
	Multiplex	Toilet en badkamer	Multiplex vloer welke fabrieksmatig op afschot wordt gefreesd ter plaatse van de douchehoek. Toplaag wordt voorzien van epoxy vloerafwerking (zie onder).
	Zwevend	Eerste verdieping, behoudens de badkamer. Tweede verdieping.	Op de constructieve houten vloer op de eerste en tweede verdieping wordt een droge zwevende dekvloer opgebouwd uit een isolatielaag en beplating.
Vloerafwerking	Epoxyvloer	Badkamer en toiletruimte	Vloerafwerking opgenomen op basis van RAL-kleuren uit de Heijmans Collectie.
Algemeen	Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht.		
Scheurvorming	Wij wijzen u erop dat kleine scheurvorming in de begane grondvloer niet is te voorkomen door werking van de betonconstructie en krimp van de cementdekvloer. Wij adviseren u hier rekening mee te houden bij uw keuze voor de vloerafwerking. Indien u bijvoorbeeld kiest voor gladde gehechte vloerafwerkingen zoals pvc-gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren adviseren wij u zich te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden en de garantievoorwaarden waaronder deze vloer aangebracht zal worden. Het toepassen van bijvoorbeeld een pvc gietvloer is niet mogelijk op de houten verdiepingsvloeren.		
Vochthuishouding	Bij oplevering bevat de woning vocht. Houdt hier rekening mee bij het aanbrengen van de wand- en vloerafwerking van uw woning. De stookkosten kunnen als gevolg van het bouwvocht in de eerste periode na oplevering hoger zijn.		

2.15 BINNENWANDAFWERKING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Wandbekleding	Kunststof wandpanelen	Toiletruimte	Er is een wandafwerking van de Heijmans Collectie opgenomen. De wandpanelen in de toiletruimte worden in basis verdiepingshoog uitgevoerd.
Wandbekleding	Kunststof wandpanelen	Badkamer	Er is een wandafwerking van de Heijmans Collectie opgenomen. De wandpanelen in de badkamer worden in basis verdiepingshoog uitgevoerd.
Wanden van meterkast, trapkast en techniekruimte	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 vlakheidsklasse Klasse C volgens tabel TBA 'Afwerkingsniveaus van in het werk af te werken gipskarton- en gipsvezelplaten op systeemwanden en -plafonds'. Deze wandafwerking is niet geschikt voor sauswerk. Binnen deze norm zijn dus oneffenheden toegestaan. Ter plaatse van de plintzone wordt de wand niet afgewerkt.

2.16 PLAFONDAFWERKING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Plafondafwerking	Spanplafond	Onderzijde verdiepingvloeren begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping (indien plat dak)	Het plafond wordt voorzien van een elastisch hoogwaardig kunststof doek dat rondom strak in een klemsysteem wordt opgespannen, waardoor er een strak egaal plafond ontstaat. Kleur wit. Voorzien van achterhout rondom lamposposities en nabij kozijnen t.b.v. eventuele gordijn ophangingen. Het achterhout kan minimaal zichtbaar zijn door het spanplafond.

2.17 SCHILDERWERK

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Algemeen	Alkydverf	Buitenschilderwerk	Volgens kleur- en materiaalstaat
	Watergedragen verf	Binnenschilderwerk	Volgens kleur- en materiaalstaat
Voordeur en kozijn	Alkydverf	Conform verkooptekening	Fabrieksmatig gegrond en fabrieksmatig afgelakt. Volgens kleur- en materiaalstaat
Overige kozijnen, ramen en deuren	Alkydverf	Conform verkooptekening	Fabrieksmatig gegrond en fabrieksmatig afgelakt. Volgens kleur- en materiaalstaat
Trap (dicht)	Watergedragen verf	Van begane grond naar de eerste verdieping	In het zicht blijvende delen van de trapbomen en spil, worden fabrieksmatig afgeschilderd. De bovenzijde van de treden en stootborden zijn enkel fabrieksmatig gegrond. Onderzijde zichtbaar vanuit de trapkast is enkel fabrieksmatig gegrond.
Trap (open)	Watergedragen verf	Van de eerste naar de tweede verdieping	In het zicht blijvende delen van de trapbomen en spil, worden fabrieksmatig afgeschilderd. De treden zijn enkel fabrieksmatig gegrond.
Hekwerken / balustrade	Watergedragen verf	Eerste en tweede verdieping	Fabrieksmatig gegrond en afgelakt.
Leuning	Watergedragen verf	Eerste en tweede verdieping	Rond, fabrieksmatig blank afgelakt.

2.18 KEUKENINSTALLATIE

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Keukeninstallatie		Conform 0-tekening	De woning wordt aangeboden zonder keukeninrichting. In de basis wordt uitgegaan van het toepassen van een recirculatiekap. Dit is een afzuigkap met motor zonder afvoer naar buiten. In de woning wordt géén voorziening aangebracht voor de mogelijkheid tot een motorloze afzuigkap. Een afzuigkap met afvoer rechtstreeks naar buiten is niet mogelijk. De mogelijkheden betreffende de te kiezen afzuigkap zullen door de verkoper van de showroom (Huysinc te Waardenburg) worden toegelicht. Voor de specifieke omschrijving van de basis keukeninstallatie verwijzen wij u naar het hoofdstuk 2.21 en 2.23 van deze technische omschrijving.
Keukencheque		Bouwnummers: 207, 211, 214, 215, 222, 223, 226, 227, 230, 231, 235, 236, 239, 240 en 243	Bij aankoop van de woning is een keukenwaardecheque inbegrepen ter waarde van € 1.500,- (inclusief BTW) en in te leveren bij aankoop van een keuken via Huysinc in Waardenburg.

		Bouwnummers: 208, 209, 210, 212, 213, 216 t/m 221, 224, 225, 228, 229, 232, 233, 234, 237, 238, 241 en 242	Bij aankoop van de woning is een keukenwaardecheque inbegrepen ter waarde van € 1.000,- (inclusief BTW) en in te leveren bij aankoop van een keuken via Huysinc in Waardenburg.
--	--	--	---

2.19 SANITAIR

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Toiletruimte begane grond	Conform factsheet	Conform tekening	In de basis is een sanitairpakket van de Heijmans Premium Collectie opgenomen.
Badkamer	Conform factsheet	Conform tekening	In de basis is een sanitairpakket van de Heijmans Premium Collectie opgenomen.
	Glazen douchewand	Conform tekening, bouwnummers: 207, 211, 214, 215, 222, 223, 226, 227, 230, 231, 235, 236, 238 t/m 240 en 243	Voorzien van wandprofiel chroom op volle lengte en stabiliteit stang rond chroom naar de wand.
	Douchegordijnrail	Conform tekening, bouwnummers: 208, 209, 210, 212, 213, 216 t/m 221, 224, 225, 228, 229, 232, 233, 234, 237, 241 en 242	Voorzien van wand tot wand, stang rond chroom.
Wasmachine/ Wasdroger	Kraan en afvoer (opbouw)	Conform tekening	1x rioolafvoer in het zicht op de wand aangebracht. 1x verchromde koudwater wasmachinekraan. De wasmachinekraan is voorzien van een terugstroombeveiliging.
Voor de specifieke omschrijving van het sanitairpakket verwijzen we naar de sanitairlijst.			

2.20 GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Goten	Zink	Conform tekening	Zinken mastgoot op verzinkte metalen gootbeugels, aangesloten op de hemelwaterafvoeren. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat. De goten zullen vlak worden gemonteerd, hetgeen betekent dat er een geringe hoeveelheid water in de goten kan blijven staan.
Hemelwaterafvoeren	Zink	Voorgevel en achtergevel, conform tekening	De hemelwaterafvoeren worden op de buitengevels tegen het metselwerk aangebracht. Bij het afvoeren van de platte daken wordt een vergaarbak van kunststof op de buitengevel voor de aansluiting van het hemelwater geplaatst. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

2.21 WATERINSTALLATIE

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Tappunten koudwater	Kunststof waterleiding	Keuken, toiletruimte, fonteintje, douche, wastafel en wasmachine	De koudwaterleidingen worden vanaf de watermeter in de meterkast naar alle sanitaire-toestellen aangebracht. Op aansluitpunten van de keukeninrichting die niet worden

			aangesloten is een stopkraan voorzien waarmee de leidingen kunnen worden gespoeld.
Tappunten warmwater	Kunststof waterleiding	Keuken, douche en wastafel	De warmwaterleidingen worden vanaf de boiler in de woning (op de tweede verdieping) aangebracht naar de badkamer en de plaats voor de spoelbak van de optionele keukeninrichting.
Lucht in de dienstleiding van het leverend waterbedrijf of het toepassen van snelsluitende kranen (voor sommige typen éénhendelmengkranen en elektronische vaatwas- of wasmachinekranen) kunnen waterslag veroorzaken. Dit is het zogenaamde 'slaan' van waterleidingen.			

2.22 VERWARMING-, KOELING-, VENTILATIE EN TAPWATER INSTALLATIE

Het intelligente klimaattoestel voorziet in luchtverwarming en -koeling via het ventilatiesysteem. Het ventilatiesysteem maakt gebruik van een warmteterugwinning (WTW). De capaciteit van de totale installatie is berekend volgens de eisen van het SWK.

HET HORIZON KLIMAATSYSTEEM

Het klimaatsysteem is een volledig geautomatiseerd alles-in-één systeem dat zorgt voor verwarming, ventilatie, warmtapwater en topkoeling. Het toestel is ontworpen om zelfstandig te functioneren, zonder handmatige instellingen. Dankzij de geïntegreerde slimme software en de speciaal ontwikkelde configuratie past het systeem zich automatisch aan het gebruik en de omstandigheden in de woning aan. Topkoeling zorgt voor een lichte verlaging (enkel graden) van de binnentemperatuur in de zomer, waardoor het comfort wordt verhoogd zonder dat sprake is van actieve airconditioning. Hierdoor wordt een optimaal binnenklimaat gerealiseerd met minimale interventie.

De woning wordt verwarmd door middel van geconditioneerde ventilatielucht. Buitenlucht wordt eerst opgewarmd via de warmte-terugwinunit (WTW), die warmte onttrekt aan de afgevoerde binnenlucht. Vervolgens wordt de lucht verder verwarmd door de geïntegreerde warmtepomp. De verwarmde lucht wordt via roosters in de woon- en slaapkamers ingeblazen. Voor extra snel comfort in de woonkamer is een elektrische naverwarmer aanwezig, die automatisch door het systeem wordt aangestuurd. Het toestel meet continu de binnentemperatuur en schakelt zelfstandig tussen actief verwarmen, koelen en ventileren. De gewenste temperatuur kan eenvoudig worden ingesteld; alle overige functies verlopen volledig automatisch.

De warmtepomp is uitgevoerd als een geavanceerd warmtapwatersysteem met een ingebouwde warmtepompboiler. De boiler van de Compact P2 heeft een netto inhoud van 180 liter en voorziet de woning van warm tapwater op efficiënte wijze.

In de badkamer, waar een hogere comfort temperatuur gewenst is, dient met de elektrische radiator ingespeeld te worden op de warmtevraag. De elektrische radiator, voorzien van een eigen temperatuurregeling, wordt snel warm en brengt de badkamer op de gewenste temperatuur.

De temperatuurregeling vindt plaats via een klimaatregelaar in de woonkamer. In het ventilatiekanaal is een elektrische naverwarmer geïntegreerd voor extra comfort in deze ruimte. Voor de overige verblijfsruimten, verkeersruimten en onbenoemde ruimten worden radiatoren toegepast om de gewenste temperatuur te handhaven. Deze radiatoren zorgen voor aanvullende warmteafgifte, zodat ook bij lage buitentemperaturen en beperkte luchtverwarming aan de comfort- en regelgevingseisen wordt voldaan.

2.23 ELEKTRA

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Hoofdaansluiting			De installatie wordt verdeeld in de benodigde groepen in de meterkast met een verdeelinrichting voor een aansluitwaarde van 3x25A. De PV-panelen worden op een aparte aardlekschakelaar voorzien.
Schakelmateriaal	Kunststof	Conform tekening	Wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in kunststof in standaard wit en worden gemonteerd als inbouwmodel (in de wand) in de woning en als opbouwmodel (op de

			wand) in de installatiezone, meterkast en in de buitenberging. De positie en hoogte zijn weergegeven op de tekening.
Lichtschakelaars	Kunststof	Conform tekening	Enkelvoudige lichtschakelaars worden als plakschakelaar uitgevoerd, batterij gevoed. Lichtschakelaars opgenomen in een meervoudig afdekraam worden op het lichtnet aangesloten. In basis kunnen meerdere lichtpunten vanuit dezelfde schakelaar bediend worden.
Elektrische aansluitpunten	Kunststof	Conform tekening	Een wandcontactdoos wordt binnen een enkelvoudig óf drievoudig afdekraam voorzien. In geval van een dubbele wandcontactdoos zal het derde afdekraam blind uitgevoerd worden. Een datapunt wordt altijd binnen een drievoudig afdekraam voorzien.
Hoogte schakelmateriaal			Schakelaars en wandcontactdozen naast schakelaars worden standaard geplaatst op 1.050 mm + vloerpeil. De schakelaars en wandcontactdozen boven de keukeninrichting worden standaard op 1.200 mm + vloerpeil aangebracht. De aantallen, plaats en soort zijn op tekening aangegeven. Overige wandcontactdozen en data worden standaard op 300 mm + vloerpeil aangebracht tenzij anders aangegeven op tekening. De meervoudige wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst.
Lichtaansluitpunten	Kunststof	Plafond en wanden, conform tekening	De lichtaansluitpunten worden voorzien van een dekplaatje met lamphaak en afgewerkt met een kroonsteen.
Aansluitpunten keukeninstallatie		Conform 0-tekening keukens	Op de plaats waar de keukeninrichting is voorzien, zijn de volgende (vaste) aansluitpunten aangebracht; <ul style="list-style-type: none"> • Aansluitpunt op circa 1.200 mm boven vloerpeil t.b.v. huishoudelijk gebruik; • 3 fase aansluiting voor de keuken verdeler met 2x 230V fornuis groep t.b.v. kookplaat 7,3Kw. • Enkele aansluiting t.b.v. een vaatwasser. • Aansluitpunt t.b.v. recirculatie afzuigkap; • Aansluitpunt t.b.v. koelkast;
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).			

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Rookmelders		Verkeersruimten conform tekening	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 tekening	De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een opbouw bedrukker buiten en twee bellen binnen. De bellen worden geactiveerd d.m.v. een draadloos signaal.
Buitenlichtpunt		Voorgevel	Aan de voorgevel wordt een armatuur type Geo Down aangebracht. Deze is via de schakelaar in de keuken of entreehal te bedienen.
		Achtergevel	Aan de achtergevel wordt een armatuur type Geo Down aangebracht. Deze is via de schakelaar in de woonkamer te bedienen.
		Buitenberging in tuin	Aan de berging wordt een lichtpunt armatuur type Philips BWC110KP LED, kleur zwart aangebracht. Hiervoor is in de berging een RST16 connector, aan de achterzijde van de wandplank, aangebracht. Het betreft een aansluiting met continu spanning, waarop een armatuur met schemerschakelaar kan worden aangebracht. Dit buitenlichtpunt is niet schakelbaar.

Aansluitpunt DATA		Woonkamer conform tekening	POF (Plastic optical fiber), bedraad vanaf de meterkast, niet standaard UTP afgemonteerd
Voorziening DATA		Slaapkamer 1 conform tekening	Niet standaard UTP afgemonteerd
Aansluiting wasmachine		Techniekrimte / techniekzone	1x enkele wandcontactdoos, op een aparte groep
Aansluiting wasdroger		Techniekrimte / techniekzone	1x enkele wandcontactdoos, op een aparte groep
Voorziening zonnestroom-installatie		Techniekrimte / techniekzone	Nabij de gereserveerde positie voor de omvormer van de zonnestroom-installatie. Een elektraleiding vanaf de meterkast, mogelijkheid tot dataverbinding middels wifi.

2.24 ZONNESTROOMINSTALLATIE

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Zonnestroom-installatie	PV dak systeem t.p.v. hellend dak	Conform tekening	Deze installatie bestaat uit zonnepanelen, een omvormer in de installatiezone en een aparte groep in de meterkast. Via de slimme meter wordt de opgewekte stroom terug in het elektriciteitsnetwerk geleid. Om zoveel mogelijk rendement uit de zonnepanelen te halen, worden deze, indien mogelijk, op het dakvlak gelegd, waar de zon het meeste op schijnt (beste oriëntatie). Zonnepanelen wekken gelijkstroom op. Het elektriciteitsnet werkt echter met wisselstroom. Om de zonnepanelen aan het elektriciteitsnet te kunnen koppelen, is een omvormer en een aparte werkschakelaar nodig, deze komen in de technische ruimte/techniekzone. Een zonnestroominstallatie wordt verplicht via een aparte aardlekschakelaar in de meterkast gekoppeld aan het elektriciteitsnet. Zo kan, in het geval van een calamiteit, de zonnestroominstallatie in de meterkast buiten werking worden gesteld.
Heijmans wijst u er op dat het kunnen terug leveren 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 terug leveren van opgewekte energie niet mogelijk is als gevolg van onvoldoende netcapaciteit of andere oorzaken gelegen buiten de verantwoordelijkheid van Heijmans.			

3 STAAT VAN AFWERKING

Ruimte :	Vloer :	Wand :	Plafond :	Vertrektemperatuur (Conform SWK)*
(Entree)hal	Afwerkvloer	Behangklaar	Spanplafond	18 °C
Toiletruimte begane grond	Expoxyvloer	Wandbekleding met panelen plafondhoog	Spanplafond	18 °C
Woonkamer	Afwerkvloer	Behangklaar	Spanplafond	22 °C
Trapkast	Afwerkvloer	Onafgewerkt	Onderzijde trap wit gegrond verder onbehandeld	15 °C
Keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Spanplafond	22 °C
Overloop	Afwerkvloer	Behangklaar	Spanplafond	18 °C
Badkamer	Expoxyvloer	Wandbekleding met panelen plafondhoog	Spanplafond	22 °C
Slaapkamer 1	Afwerkvloer	Behangklaar	Spanplafond	22 °C
Slaapkamer 2	Afwerkvloer	Behangklaar	Spanplafond	22 °C

Slaapkamer 3 (Indien van toepassing)	Afwerkvloer	Behangklaar	Spanplafond	22 °C
Onbenoemde ruimte (zolder)	Afwerkvloer	Behangklaar	Onafgewerkt (schuine kap)	18 °C
Techniekrimte	Afwerkvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt (schuine kap)	-
Berging	Betonvloer onafgewerkt	Binnenzijde niet afgewerkt	onafgewerkt	onverwarmd

* De te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°C.

3.1 KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel:	Materiaal / omschrijving:	Kleur	Bouwnummer
Gevel:			
Metselwerk plint	ECO steenstrip uit collectie 20mm dik	Zwart mangaan	215 t/m 226 en 236 t/m 243
Metselwerk hoofdmassa	ECO steenstrip uit collectie 20mm dik	Corum	236 t/m 243
		Rega	207 t/m 214
		Boston	215 t/m 226
		Reno	227 t/m 235
Metselwerk kaders en horizontale banden/ accenten	ECO steenstrip uit collectie 20mm dik	Perla	215 t/m 226 en 236 t/m 243
		Rega	227 t/m 235
Voegwerk plint	Doorstrijk 2 á 3 mm verdiept	Antraciet	215 t/m 226 en 236 t/m 243
Voegwerk hoofdmassa	Doorstrijk 2 á 3 mm verdiept	Grijs	207 t/m 214 en 236 t/m 243
		Antraciet	215 t/m 226
		Grijs/ antraciet	227 t/m 235
Voegwerk kaders en horizontale banden/ accenten	Doorstrijk 2 á 3 mm verdiept	Wit	215 t/m 226 en 236 t/m 243
		Grijs	227 t/m 235
Gevelstroken	Vezelcement plan	Tingrijs	207 t/m 214
Dilatatie voegen elementen	Afkitten en bezanden, ca. 10mm verdiept	In kleur voegwerk	
Geïsoleerde kantplank	Cementgebonden vezelplaat verlijmd op XPS isolatieplaat	Grijs	
Kozijnen, ramen en deuren:			
Voordeur met glasopening	Hout	RAL 7039, Kwartsgrijs	207 t/m 214
		RAL 7043, Verkeersgrijs	215 t/m 243
Kozijnen	Hout	RAL 7039, Kwartsgrijs	207 t/m 214
		RAL 7043, Verkeersgrijs	215 t/m 243
Draaiende delen	Hout	RAL 7039, Kwartsgrijs	207 t/m 214
		RAL 7043, Verkeersgrijs	215 t/m 243
Achterdeur	Hout	RAL 7039, Kwartsgrijs	207 t/m 214
		RAL 7043, Verkeersgrijs	215 t/m 243
Waterslagen onder buitenkozijn	Aluminium gemoffeld	RAL 7039, Kwartsgrijs	207 t/m 214
		Ral 7043, Verkeersgrijs	215 t/m 243
Dicht paneel naast voordeur	Plaatmateriaal	Ral 7043, Verkeersgrijs	227 t/m 235
Hekwerk frans balkon	Striphekwerk, staal	RAL 7039, Kwartsgrijs	207, 209, 211, 212, 214,
		Ral 7043, Verkeersgrijs	215, 217, 220, 222, 223, 226, 227 t/m 235
Dicht paneel ter plaatse van frans balkon	Colorbel	Grijs	215, 222, 223, 226, 236, 239, 240 en 243
Dak:			
Dakpannen	Keramisch, vlakke pan	Leikleur mat engobe	

Omtimmering dakoverstekken/ boeiboorden	Onderhoudsvrij plaatmateriaal	Ral 9010, reinwit	
Dakgoten	Mastgoot, zink	Naturel	
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel	
Geïntegreerde zonnepanelen	Volledig dakvlak glas-glas zonnepanelen, voorzien van glazen dummy panelen	Zwart	
Dakdoorvoeren	Ten behoeve van luchtaanvoer en geïntegreerde -afvoer / ontluchting	Antraciet	
Buitenberging in achtertuin:			
Gevelbekleding	Verduurzaamd vurenhout (horizontale rabatdelen)	Naturel	
Kozijn buitendeur berging	hardhout alkydverf	RAL 7043, Verkeersgrijs	
Buitendeur berging	hardhout v.v. mat gelaagd glas	RAL 7043, Verkeersgrijs	
Dakrand		Blank	
Overige:			
Pergola	Hout	Wit	208 t/m 213, 237 t/m 242
Deurbel	Kunststof		
Huisnummerbordje	Kunststof	Wit, zwarte cijfers	



Initiatief



whoon.nl

Informatie en verkoop

Van Erp Makelaardij
Zandstraat 76
6658 CW Beneden-Leeuwen
T 0487 - 51 77 77
info@vanerpmakelaardij.nl
www.vanerpmakelaardij.nl

Witte Makelaars
Veemarkt 4
4001 AE Tiel
T 0344 - 61 93 44
info@wittemakelaars.nl
www.wittemakelaars.nl

Havermans Makelaardij
Kerkstraat 22
5331 CE Kerkdriel
T 0418 - 63 53 53
info@havermansmakelaardij.nl
www.havermansmakelaardij.nl

Aannemer



Heijmans
Databankweg 28B
3821 AL Amersfoort
T 033 - 450 24 00
info@heijmans.nl
www.heijmans.nl/wonen

Architect

Quadrant Architecten
www.qarch.nl

Notaris

PPH Notarissen
Schoonstraat 1
5384 AK Heesch
T 0412 - 66 56 85
nieuwbouw@pphnotarissen.nl
www.pphnotarissen.nl

Showroom keuken



Huysinc | keukens, badkamers & tegels
Regterweistraat 5
4181 CE Waardenburg (A2, afrit 16)
T 0418 55 66 66
info@huysinc.nl
www.huysinc.nl

Heijmans Horizon

Duurzaam bouwen, gezond wonen
www.heijmans.nl/horizon



www.hetleeuwseveld.nl

ontwikkelt.
bouwt.
versnelt.