



**BORG & BUITEN**  
FASE 3B

# **TECHNISCHE OMSCHRIJVING**



## VOORWOORD

Voor je ligt de Technische Omschrijving (TO) van de Heijmans TWO. Het doel van deze omschrijving is om je zo goed mogelijk te informeren over hoe je woning eruit komt te zien en met welke materialen deze wordt gebouwd. Daarnaast hebben zowel de Technische Omschrijving en de verkooptekeningen een contractuele waarde en maken ze deel uit van de aannemingsovereenkomst (AO). Bij het ondertekenen van de AO 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 Woningbouw B.V. (hierna te noemen Heijmans) te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat je ons geeft waar te maken. De woningen worden (af)gebouwd conform de desbetreffende Technische Omschrijving alsook de verkooptekeningen en de gekozen woonwensen 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 beantwoorden we die graag. Je kunt hiervoor contact opnemen via het klantplatform

[MIJN.DROOMWONING.NL](https://www.heijmans.nl/MIJN.DROOMWONING.NL)

Oktober 2025

# INHOUDSOPGAVE

Algemeen	4
1.1 Contractstukken	4
1.2 Staat van wijziging	4
1.3 Energieprestatie en zomercomfort	4
1.4 Woonwensen	5
1.5 Keuken en badkamer	5
1.6 Inbraakbeveiliging en politiekeurmerk veilig wonen	5
1.7 Erfafscheiding	6
1.8 Swk	6
1.9 Swk garantie- en waarborgregeling	7
1.10 Borgingsinstrument en kwaliteitsborger	7
1.11 Oplevervoorwaarden badkamer en keuken	7
1.12 Koop- en aannemingsovereenkomst (ko en ao)	7
1.13 Vrij op naam (v.O.N.)	8
1.14 Levering-/ eigendomsakte	8
1.15 Termijnen en betalingen	8
1.16 Opleveringsprognose	9
1.17 Je huidige woning	9
1.18 Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen	9
1.19 Consumentendossier	9
1.20 Verzekeringen	10
1.21 Aansluiting/levering van elektra	10
1.22 Welke vervolgstappen dien je te nemen?	10
1.23 Onderhoudsperiode met contractuele garantie	10
1.24 Veiligheid tijdens uitvoering	10
1.25 Wet bescherming persoonsgegevens	11
De woning: bouwomschrijving	12
Staat van afwerking	21
Kleur- en materiaalstaat	22

# ALGEMEEN

## 1.1 CONTRACTSTUKKEN

Deze Technische Omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen en de gekozen woonwensen worden door Heijmans via het klantplatform [MIJN.DROOMWONING.NL](https://www.mijn.droomwoning.nl) als contractstukken bij de aannemingsovereenkomst (AO) 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”.

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

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

Aan de situatietekening kunnen, buiten de eigen kavel en de bijbehorende erfgrenzen, geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, lantaarnpalen en dergelijke zijn 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.

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 keuzepakketten voor badkamer en optionele keuken geven we een zo goed mogelijk beeld van hoe jouw woning eruit gaat zien. Bij tegenstrijdigheden tussen de documenten heeft de Technische Omschrijving altijd voorrang. De Technische Omschrijving en de verkooptekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de verkoopbrochure. In geval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

## 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](https://www.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 AO.

## 1.3 ENERGIEPRESTATIE EN ZOMERCOMFORT

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

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

**BENG 2** = primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden, hoeveel fossiele energie heeft je woning nog

nodig om te voorzien in de BENG 1 eisen, plus de behoefte aan warmwater en ventilatie. Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrote, etc.

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

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

#### 1.4 WOONWENSEN

De Heijmans TWO is een kant-en-klaar woonproduct dat uit de fabriek komt. Woonwensen voor badkamer en optionele keuken worden daarom als pakket aangeboden. Overige woonwensen zijn niet mogelijk.

#### 1.5 KEUKEN EN BADKAMER

Standaard wordt de woning zonder keuken opgeleverd wel kan men optioneel kiezen voor de speciaal voor de Heijmans TWO ontworpen keuken. Wij bieden je daarbij de keuze uit een aantal kleurstellingen voor deze keuken. Het is niet mogelijk om wijzigingen in de opstelling of elektra aan te brengen.

De woning is standaard voorzien van een complete badkamer. Ook hiervoor bieden wij je de keuze uit een aantal kleurstellingen voor de badkamer. Het is niet mogelijk om wijzigingen in de opstelling of elektra aan te brengen.

Meer informatie over de woonwensen en de procedure staat vermeld in de kopershandleiding die je vindt op het klantplatform [MIJN.DROOMWONING.NL](https://www.mijn.droomwoning.nl).

#### 1.6 INBRAAKBEVEILIGING EN POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN

Je woning voelt pas aan als thuis als je er prettig en veilig voelt. Heijmans heeft daarom veel aandacht besteed aan de veiligheid binnen de woning en de bijbehorende kavel. Zo hebben we bij de woning onder meer gekozen voor het aanbrengen van hang- en sluitwerk dat aan de

door het Politiekeurmerk Veilig Wonen gestelde eisen voor inbraakpreventie voldoet. Ook wordt aan de eisen voor onder meer rookmelders, gekeurde gevelkozijnen en deuren voldaan.

Wil je het certificaat 'Veilig Wonen' verkrijgen, dan is het nodig dat je, voor eigen rekening, collectief met de burens voldoet aan de W-eisen (woning) en de K-eisen (kavel) van het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor eengezinswoningen. Je kunt hierbij met elkaar een gezamenlijke inspectie aanvragen en bij een positieve conclusie zal je een certificaat ontvangen. Voor meer informatie over het certificaat kunt je kijken op [politiekeurmerk.nl](https://www.politiekeurmerk.nl).

#### GEMEENSCHAPPELIJKE BINNENTERREINEN (VVE'S)

De bij het project behorende binnenterreinen worden afzonderlijk benoemd als gemeenschappelijk eigendom welke wordt beheerd door de Vereniging van Eigenaren (VVE). Bij de notariële overdracht van een woning word jij als koper tevens eigenaar van een aandeel in het binnenterrein en dus van rechtswege lid van de VVE. Het aandeel is voor alle woningen rondom de binnenterreinen, die daar elk een eigen toegewezen berging hebben, gelijk. Naast de eigenaren van de 51 Heijmans Two woningen hebben ook de eigenaren van de 19 woningen welke nog ontwikkeld en gerealiseerd moeten worden een aandeel in het binnenterrein dat aansluit aan deze 19 woningen. De binnenterreinen hebben als doel het creëren van een hoogwaardige en groene buitenruimtes voor alle bewoners (gemeenschappelijk gebruik).

Onlosmakelijk met het gemeenschappelijk eigendom verbonden is een beheerregeling, die het gebruik en de kosten van het gebruik en onderhoud van het binnenterrein regelt. De kosten voor regulier onderhoud en beheer zijn niet inbegrepen in de koop- en aanneemsom, maar zullen door de eigenaren van de VVE gedragen dienen te worden. De exacte vastlegging van de regeling wordt geregeld door de notaris. Om het beheer optimaal te kunnen uitvoeren wordt er dus een VVE opgericht. Vlak voor de oplevering van het binnenterrein wordt een vergadering van eigenaren belegd. In deze eerste vergadering zal uit de leden een bestuur voor de VVE worden gevormd. In het vervolg zal benoeming en ontslag van de bestuurders van de VVE plaatsvinden in de jaarlijkse vergadering. Twee mensen die samen een woning in eigendom hebben worden als één eigenaar gezien. Elke eigenaar heeft één stem.

De kopers zijn (als mede-eigenaren van het binnenterrein) aansprakelijk jegens derden. De VVE dient voor hen een collectieve aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Het binnenterrein zal worden opgeleverd aan de VVE, die vertegenwoordigd wordt door het bestuur.

## UITVOERING EN INRICHTING

De inrichting van de binnengebieden is conform het bijgevoegde tuinontwerp. De realisatie omvat de volgende hoofdcomponenten:

- **Terreinverharding:** de paden in de gemeenschappelijke binnengebieden worden uitgevoerd in halfverharding (bijvoorbeeld grind of split), conform de tekening.
- **Beplanting:** de binnengebieden worden voorzien van een diverse mix van vaste planten, heesters en (kleine) bomen, geselecteerd op basis van hun geschiktheid voor de lokale bodem en het creëren van ecologische waarde. De soorten en maatvoering staan indicatief vermeld in het tuinontwerp.
- **Gazon:** waar aangegeven op de tekening wordt gras ingezaaid of op rol aangelegd.
- **Afwatering:** het hemelwater wordt op het maaiveld opgevangen en adequaat afgevoerd middels infiltratie (grindkoffers naast de woning) en/of een (drainage) systeem naar het riool, conform de geldende normen.
- **Buitenverlichting:** ter bevordering van de veiligheid en sfeer wordt buitenverlichting langs de paden geplaatst. Dit betreft energiezuinige armaturen die zijn aangesloten op de elektriciteitsvoorziening van de VVE.
- **Buitenkraan:** om de beplanting te kunnen onderhouden, wordt een buitenkraan geplaatst welke is aangesloten op een watermeter van de VVE.

## OVERDRACHT EN ONDERHOUD

- **Oplevering:** het binnengebied wordt volledig ingericht opgeleverd, inclusief de initiële beplanting. Heijmans is verantwoordelijk voor de aanleg en de bijbehorende groeigarantie voor de beplanting (één groeiseizoen), onder de voorwaarde van adequaat beheer door de VVE.
- **VVE Beheer:** na oplevering is de VVE exclusief verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en de kosten daarvan (waaronder maaien, snoeien, onkruidbestrijding en het onderhoud van de verharding en voorzieningen). Deze kosten worden gedekt vanuit de servicekosten van de VVE.

- **Gebruik:** het gebruik van het binnengebied is voorbehouden aan de eigenaren en hun huishoudens en wordt geregeld via het Huishoudelijk Reglement van de VVE, waarin regels omtrent het gebruik zullen worden opgenomen.

## 1.7 ERFASSCHEIDING

Op de situatietekening worden de diverse uitvoeringen van de erfafscheidingen aangegeven. De erfafscheidingen vallen buiten de garantie van het SWK. Verkrijger (en opvolgende verkrijgers) is verplicht de aangebrachte (groene) erfafscheidingen in stand te houden en te onderhouden. Dit is vastgelegd in de leveringsakte van de woning. Het kan zijn, dat de beplantingen in verband met het plantseizoen pas na de oplevering van je woning worden aangebracht. Tot het moment van definitief planten verzoekt Heijmans je de stroken voor beplantingen conform de situatietekening beschikbaar en bereikbaar te houden. Je dient, zodra Heijmans de aanplant gaat verzorgen, direct te zorgen dat deze stroken vrij zijn.

## 1.8 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.

## 1.9 SWK GARANTIE- EN WAARBORG-REGELING

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 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 jij diverse onderdelen jaarlijks door een professionele partij laat onderhouden, zoals het schilderwerk, de installaties, draaiende delen, dakbedekking en goten. Het na te leven onderhoudsinterval ontvang je middels het consumentendossier, die bij de oplevering/sleuteloverdracht van je woning beschikbaar wordt gesteld.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde 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 ([swk.nl](http://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.

## 1.10 BORGINGSINSTRUMENT EN KWALITEITSBORGER

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

## 1.11 OPLEVERVOORWAARDEN BADKAMER EN KEUKEN

De Heijmans TWO is een kant-en-klaar woonproduct dat inclusief badkamer en exclusief keuken wordt geleverd vanuit de fabriek. Het opleveren van een casco badkamer is daarom geen mogelijkheid. Indien men bij de aankoop van de woning heeft aangegeven direct een keuken erbij te willen kopen, wordt deze ook voor oplevering geplaatst.

## 1.12 KOOP- EN AANNEMINGS-OVEREENKOMST (KO EN AO)

Besluit je om de woning te kopen dan ontvang je de koopovereenkomst (KO) en aannemingsovereenkomst (AO) ter ondertekening via klantplatform

**MIJN.DROOMWONING.NL.** Bij deze KO en AO gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de koop- en aanneemsom en de ondernemer zich verplicht tot de bouw van de woning (AO) en de uitgifte in eigendom van de daarbij behorende grond met de daarbij behorende rechten en plichten (KO). De KO en AO zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden.

Nadat alle partijen (Heijmans en jij) de KO en de AO hebben ondertekend staat de getekende versie op klantplatform **MIJN.DROOMWONING.NL.** 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 akte van 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.

### 1.13 VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

De woning wordt "vrij op naam" aan jou verkocht. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van de woning gemoeid zijn, in de koop- 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, CAI en/of glasvezel;
- Kosten t.b.v. het garantiecertificaat (SWK);
- Energielabel;
- Kwaliteitsborging.

De met de financiering van jouw 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;

- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Aansluitkosten voor levering van water, elektra, glasvezel en/of CAI.

### 1.14 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 hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van jouw hypotheekofferte.

### 1.15 TERMIJNEN EN BETALINGEN

De termijn grondkosten ben je verschuldigd bij het sluiten van de KO (peildatum) en overige termijnen conform de AO. De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert. Heijmans stuurt je facturen. Je hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn van de grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. Je hoeft dus geen betalingen te doen voordat de eigendom van jouw kavel aan je is overgedragen. Je dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente. Voor de termijnen die vervallen na de datum van levering, moet je er zelf op toezien dat jouw eventuele geldverstrekker ervoor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren je erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkom je, dat wij rente in rekening brengen. Heijmans onderhoudt hierover geen contact met jouw geldverstrekker.

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

- De akte van levering van de grond en de woning van Heijmans aan de verkrijger;
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening die je van jouw geldgever ontvangt.

Bijkomende kosten niet in de koop- en aanneemsom kunnen zijn:

- De rente tot de datum van levering over de vervallen, maar niet betaalde termijnen;

- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitprovisie voor de geldgever;
- Eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

### 1.16 OPLEVERINGSPROGNOSE

Op het moment van verkoop wordt een opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Circa vier weken voor de oplevering ontvang je een bericht via klantplatform [MIJN.DROOMWONING.NL](https://MIJN.DROOMWONING.NL) voor de voorschouw en de oplevering van jouw woning. Deze uitnodiging is bindend voor partijen.

### 1.17 JE HUIDIGE WONING

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

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

### 1.18 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 jouw woning.

Eén à twee weken voor oplevering zal Heijmans met jou de woning inspecteren, de ‘voorschouw’. Bij de oplevering wordt met jou de woning nogmaals geïnspecteerd en zullen de sleutels aan je worden overgedragen. Eventuele zichtbare gebreken worden in een “Proces-Verbaal

van Oplevering” genoteerd. Het “Proces-Verbaal van Oplevering” wordt zowel door Heijmans als door jou ondertekend. De op het Proces Verbaal genoteerde gebreken dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost. Wij streven er uiteraard naar dat de woning zonder gebreken wordt opgeleverd.

### 1.19 CONSUMENTENDOSSIER

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

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

#### VERKLARINGEN EN KEURINGEN

- Energielabel;
  - Meetrapport technische installaties.

#### TEKENINGEN/ DOCUMENTEN

- Tekeningen w-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische installatie en waterleidingen.
- Tekeningen elektra + groepenoverzicht

#### GEBRUIKSHANDLEIDINGEN

- Lucht-/lucht warmtepomp;
- Temperatuurregeling;
- Zonnepanelensysteem;
- Rookmelders;
- Keukenapparatuur (indien van toepassing);

#### ONDERHOUDSADVIEZEN

- Beglazing;
- Kozijnen;
- Schilderwerk;
- Binnendeuren en binnendeurkozijnen;
- Kingspan gevel- en dakpanelen
- Houten kopgevels

#### SERVICE EN ONDERHOUDSADVIEZEN

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen;

- Woonwijzer Heijmans TWO met algemene gebruiksaanwijzingen en onderhoudsadviezen;
- Overzicht met toegepaste kleuren in een RAL of andere gebruikelijke kleurcodering en definitief toegepaste materialen

## 1.20 VERZEKERINGEN

Op de dag van oplevering van jouw woning dient de woning voor jouw rekening middels een opstalverzekering verzekerd te zijn. Tevens is het verstandig om direct na oplevering een inboedelverzekering af te sluiten.

## 1.21 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.

## 1.22 WELKE VERVOLGSTAPPEN DIEN JE TE NEMEN?

In het bericht voor de oplevering, waarin je wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning, verstrekken wij EAN-codes of word je verwezen naar EANCodeboek.nl. Dit zijn unieke aansluitnummers die je nodig hebt voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor jouw nieuwe woning. Je kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. Heijmans zal na oplevering van de woning haar contract opzeggen.

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

## 1.23 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](https://www.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.

## 1.24 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 eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er inmeetmomenten worden georganiseerd bij een modelwoning. Via klantplatform [MIJN.DROOMWONING.NL](https://MIJN.DROOMWONING.NL) zullen de data van deze inmeetdagen aan je bekend worden gemaakt.

## **1.25 WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS**

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

# DE WONING: BOUWOMSCHRIJVING

Ruimtenaam	Terminologie Bbl
Meterkast	Meterruimte
Woonkamer/ keuken	Verblijfsruimte
Kast	Bergruimte
Overloop	Verkeersruimte
Badkamer	Badruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Technische ruimte	Technische ruimte
Berging	Bergruimte

## GRONDWERKEN EN TERREININRICHTING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Vloerpeil		Bovenkant afgewerkte vloer in de entree/hal	Het vloerpeil wordt door de gemeente Culemborg opgegeven en ligt circa 2,25m/2,35m boven NAP.
Ontgraven	Grond	Onder de woning en berging	Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen.
Aanleg	Grond	Voortuin	De voortuin is aangevuld met grond die is ontgraven uit de bouwput. De grond is beoordeeld op geschiktheid voor het doel van woningbouw en voldoet aan de vereiste kwaliteitsnormen voor woningbouw. De voortuin wordt voorzien van nader te bepalen vaste planten welke in stand gehouden moeten worden.
Bestrating	Betontegels	In de voortuin van de voordeur naar openbaar gebied en op het terras achter de woning	Bij de voordeur worden twee grijze betontegels naast elkaar aangebracht. Hierdoor ontstaat een plateau van 50x100 cm. Van plateau tot openbaar gebied wordt een strook betontegels aangebracht met een breedte van 50 cm en een tegelafmeting van 50x50x5 cm voorzien. Achter de woning worden 8x8 betontegels (50x50x5 cm) gelegd waardoor er een terras ontstaat van 4x4 meter. Onder de bestrating wordt minimaal 10 cm bestratingszand aangebracht.
Opleveren kavel			Vrij van grof puin, overig afval en niet te behouden begroeiingen verwijderd.

## RIOLERING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Vuilwater	Kunststof buizen		Vorstvrij, waterdicht, stankvrij, ontstoppingsstuk polder-expansiestuk, ontluchting
Afvoer regenwater Schoonwater naar omgeving		Onder en rondom de woning tot perceelsgrens	Aan de woning zijn geen hemelwaterafvoeren en goten opgenomen. Het hemelwater loost direct op het terrein.

De woning heeft geen hemelwaterafvoer en goten. Door middel van grindkoffers wordt hemelwater direct geloosd op het maaiveld. In de voortuin lopen leidingen van het rioleringsstelsel en leidingen van de nutsbedrijven. Deze moeten voor eventuele onderhoudswerkzaamheden bereikbaar blijven.

## ERFAFSCHEIDING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Erfgrenzen</b>	Vurenhouten piketjes	Benodigde perceelhoeken	Ter markering van de kavelgrenzen worden, voor zover één en ander niet 'voor zich spreekt', de perceelsgrenzen gemarkeerd.
<b>Beplanting</b>		Conform situatietekening en tuinontwerp	In de gemeenschappelijke binnengebieden wordt beplanting aangebracht (geplant in het plantseizoen) conform de situatietekening en het tuinontwerp.

## HOUTEN BERGING (ONGEÏSOLEERD)

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Fundering</b>	Plaatfundering van prefab lichtbeton	In het gemeenschappelijke binnengebied	Voor de fundering van de berging wordt gebruik gemaakt van betonnen funderingsbalken en een bergingsvloer die rusten op palen. Afmetingen aan de hand van de sonderingen en berekeningen constructeur, nader uit te werken door Heijmans.
<b>Buitenwanden</b>	Houten stijl- en regelwerk	Wanden	De ongeïsoleerde buitenwanden bestaan uit horizontaal aangebrachte rabatdelen met een dikte van 1,8 cm van verduurzaamd vurenhout op een vurenhouten regelwerk. De rabatdelen worden niet nader afgewerkt.
<b>Tussenwanden</b>	Houten stijl- en regelwerk	Tussenwand naar berging burens	De tussenwand van de geschakelde bergingen bestaat uit een vurenhouten stijl- en regelwerk, waarop tweezijdig een OSB- plaatmateriaal met een dikte van 9 mm wordt aangebracht.
<b>Dak</b>	EPDM	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. Het dak is voorzien van een sedum substraat.
<b>Deur/kozijn</b>	Hardhouten kozijn en deur met glasopening	Conform tekening	De hardhouten deur van de berging is voorzien van gelaagd matglas en is uitgevoerd met een cilinderslot, gelijksluitend met de woning. Deur en kozijn zijn fabrieksmatig geground en fabrieksmatig dekkend afgeschilderd. De kleur is vermeld op de kleur- en materiaalstaat. De onderdorpel van het deurkozijn is een verduurzaamde vurenhouten dorpel met daaroverheen een aluminium hoeklijn. De aluminium hoeklijn is verder onbehandeld.
<b>Ventilatie</b>			De berging wordt voorzien van een natuurlijke ventilatie.
De berging is een buitenruimte, is daardoor niet vorstvrij en de vochthuishouding wisselt. Deze ruimte is volgens Bbl regenwerend uitgevoerd.			

## FUNDERING EN VLOEREN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Fundering</b>	Beton	In de grond	Voor de fundering van de woning wordt gebruik gemaakt van prefab betonnen funderingsbalken die rusten op betonnen palen. Afmetingen aan de hand van de sonderingen en berekeningen van de constructeur.
<b>Begane grondvloer</b>	Stalen frame met houten balklaag met beschoot	Begane grond	Stalen frame met vurenhouten balklaag, geïsoleerd, houten beplating aan de bovenzijde en een vezelcementplaat aan de onderzijde.

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Verdiepingsvloer</b>	Gelamineerd massief hout	1 <sup>e</sup> verdiepingsvloer	De verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als een plaatvloer van CLT kruislaags hout, niet geïsoleerd. De vloerbelasting voor de woonfunctie (personen en meubilair) van deze vloeren is door de constructeur op 175 kg per m <sup>2</sup> berekend.

## BUITENGEVELS EN BINNENMUREN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Gevelafwerking</b>	Stalen panelen	Langsgevel	Stalen geïsoleerde sandwichpanelen met trapezium profilering, inclusief benodigde zetwerken/ profielen. Kleur conform kleur- en materialenstaat.
	Houten beplating	Kopgevels	Thermisch gemodificeerd houten plaat. Kleur conform kleur- en materialenstaat. Het hout vergrijsst door de invloed van zonlicht, regen en wind en verliest zijn natuurlijke kleurpigmenten waardoor het een grijze tint krijgt.
<b>Binnenspouwblad</b>	Gelamineerd massief hout	Langsgevel	
<b>Binnenwanden</b>	Houten beplating op regelwerk	Keuken, slaapkamers, technische ruimte, meterkast en badkamer. Conform verkooptekening	Houten beplating op vurenhouten stijl- en regelwerk.
<b>Huisnummerbord</b>	Kunststof	Nabij voordeur	Wit bordje gegraveerd met zwarte huisnummers

## DAKAFWERKING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Hellend dak</b>	Stalen panelen	Hellend dak	Stalen geïsoleerde sandwichpanelen met trapezium profilering, inclusief benodigde zetwerken/ profielen. Kleur conform kleur- en materialenstaat.
<b>Dakvenster</b>	Velux	Hellende dak conform verkooptekening	Buitenzijde in de kleur antraciet, binnenzijde in de kleur wit afgelakt. Dakvenster is elektrisch bedienbaar (draadloos) en voorzien van een screen aan de binnenzijde.

## GEVELOPENINGEN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Buitenkozijnen van ramen en deuren</b>	Kunststof	Kopgevels, conform verkooptekening	Binnenzijde in de kleur wit, binnenzijde in de kleur antraciet afgelakt. Op de verkooptekening staat aangegeven welke ramen zijn uitgevoerd als kiep en/of draai-kiepraam. Afwerking en kleur conform kleur- en materiaalstaat.
<b>Buitendeur</b>	Kunststof	Entredeur	Vlak vleugeloverdekkend deurpaneel, geïsoleerd, naar binnen draaiend met glasopening en aluminium briefklep. Kleur gelijk aan kozijn. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
		Terrasdeur	Vlakprofiel, naar buiten draaiend met glasopening. Kleur gelijk aan kozijn. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

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

## HANG- EN SLUITWERK

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Hang- en sluitwerk deuren</b>	Meerpuntssluiting met cilinderslot, gelijksluitend en met kerntrekbeveiliging SKG**	Entree- en terrasdeur	De buitendeuren zijn voorzien van een meerpuntssluiting, uitgevoerd met een cilinderslot en een deurschild. De cilindersloten van de voor-, achterdeur worden gelijksluitend uitgevoerd waardoor met één sleutel alle deuren kunnen worden geopend en gesloten.
<b>Hang- en sluitwerk ramen</b>	Meerpuntssluiting met raamkruk SKG**	Draai-kiepramen	De draai-kiepramen zijn een inbraakgevoelige plek en daarom ook voorzien van een meerpuntssluiting met raamkruk (weerstandsklasse 2).

## BINNENKOZIJNEN EN - DEUREN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Binnenkozijn</b>	Staal	Slaapkamers, meterkast en badkamer. Conform verkooptekening	Plaatstalen montagekozijnen zonder bovenlicht. Kleur helder wit conform kleur- en materiaalstaat.
	Samengesteld kozijn	Technische ruimte. Conform verkooptekening	Plaatstalen montagekozijn zonder bovenlicht met houten beplating aan woonkamerzijde. Kleur helder wit conform kleur- en materiaalstaat.
<b>Binnendeuren</b>	Samengestelde deur	Slaapkamers, meterkast en badkamer. Conform verkooptekening	Opdekdeur. Meterkastdeur voorzien van twee ventilatieroosters Slaapkamerdeuren voorzien van overstroomroosters. Kleur helder wit conform kleur- en materiaalstaat.
	Samengestelde deur	Technische ruimte	Stompe deur. Afwerking deur technische ruimte aan woonkamerzijde overeenkomstig overige houten wanden. Conform kleur- en materiaalstaat.
	Hout	Trapkast	Trapkast wordt voorzien van een houten deur overeenkomstig overige houten wanden. Conform kleur- en materiaalstaat.
<b>Binnendeurbeslag</b>	Lichtmetaal	Binnendeuren	Kruk met bijbehorende rozet
	Lichtmetaal	Badkamer	Kruk met vrij-bezet rozet.
	Lichtmetaal	Meterkast	Kastslot.
	Lichtmetaal	Technische ruimte	Deurknop.

## BUITENBEGLAZING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Beglazing</b>	Isolatieglas	Gevelkozijnen, deuren en ramen	HR++ isolatieglas, zonwerend. daar waar volgens Bbl noodzakelijk wordt doorvalveilige beglazing toegepast. In verband met een ander productieproces is het mogelijk dat deze doorvalveilige beglazing een andere tint heeft dan de standaard beglazing. Dit kan niet worden aangemerkt als een gebrek.

## TRAPPEN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Vaste trap</b>	Vurenhout	Van begane grond naar 1 <sup>e</sup> verdieping	Vurenhouten dichte trap met bomen en wel, multiplex stootborden, met trapkast d.m.v. houten panelen overeenkomstig binnenwandafwerking.
<b>Leuning</b>	Grenen	Aan de wandzijde van de trap	Blank gelakte grenen leuning.
<b>Balustrade</b>	Gemoffeld staal	Ter plaatse van vide	Kleur conform kleur- en materialenstaat. Hoogte hekwerk circa 1050mm, vanaf vloerniveau.

## VLOERAFWERKING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Vloerafwerking</b>	Recyclebaar vinyl	Gehele woning	2 mm dik, kleur Light cement conform kleur- en materialenstaat.
<b>Algemeen</b>	Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht.		

## BINNENWANDAFWERKING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Wandpanelen</b>	Houten paneel, waterdichte HPL-toplaag. Conform flyer keuzepakket	Badkamer	Wandtegelpanelen over volledige wandhoogte. Voor de specifieke omschrijving van de wandafwerking verwijzen we naar de betreffende flyer keuzepakketbadkamer.
<b>Overige wanden</b>	Gelamineerd massief hout	Keuken, woonkamer, slaapkamers	CLT kruislaags hout

## PLAFONDAFWERKING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Plafond</b>	Gelamineerd massief hout	Huiskamer, keuken, slaapkamers	CLT kruislaags hout
<b>Plafond</b>	Verlaagd plafond	Overloop boven trap	CLT kruislaags hout
<b>Plafond</b>	Verlaagd plafond	Badkamer	Vochtwerende plafondplaten met structuur. Kleur wit volgens kleur- en materialenstaat.

## KEUKENINSTALLATIE

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Keukeninstallatie</b>		Conform verkooptekening	De woning wordt standaard zonder keuken uitgevoerd. Voor de specifieke omschrijving van de standaard elektra verwijzen we je naar het hoofdstuk 2.24 van deze technische omschrijving.

## SANITAIR

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Wandcloset</b>	Keramisch	Badkamer	Closetzitting met deksel, inbouwreservoir met bediening en toiletrolhouder.
<b>Wastafelmeubel</b>	Kunststof	Badkamer	Wastafelmeubel 0,6 m breed met 2 lades inclusief spiegel en verlichting Kleur volgens flyer keuzepakket.badkamer
<b>Douche-mengkraan</b>	Thermostaatkraan	Badkamer	
<b>Douchebak en douchegarnituur</b>	Kunststof	Badkamer	Douchebak 1,0 x 0,9 m. Glijstangcombinatie met douchemengkraan.
<b>Douchedeur</b>	Helder glas	Badkamer	1-delige draaideur 0,9 m. Helder glas, kleur zilvermat

## WATERINSTALLATIE

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Tappunten koudwater</b>	Kunststof waterleiding	In keuken, bij douche, wastafel, en wasmachine	De koudwaterleidingen met isolatie worden vanaf de meterkast naar alle sanitaire toestellen, de plaats voor de spoelbak van de keukeninrichtingen de plaatsingsmogelijkheid voor de wasmachine aangebracht. Op aansluitpunten van de keukeninrichting die niet worden aangesloten is een stopkraan voorzien, waarmee de leidingen kunnen worden gespoeld.
<b>Tappunten warmwater</b>	Kunststof waterleiding	In de keuken, bij douche en wastafel	De warmwaterleidingen worden vanaf de warmtepomp in de woning aangebracht naar de douchehoek, wastafel en de plaats voor de spoelbak van de keuken.
<b>Wasmachine en wasdroger</b>	Kraan en afvoer (opbouw)	Conform verkooptekening	Eén rioolafvoer in het zicht op de wand aangebracht, voorzien van Y-stuk voor de afvoeren van de wasmachine en wasdroger. Eén verchroomde koudwater wasmachinekraan.
<b>Buitenkraan binnengebied</b>		Conform situatietekening	In het binnengebied komt een buitenkraan welke wordt aangesloten op de watermeter van de VVE.

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. De waterinstallatie in de woningen is niet ontworpen voor het gelijktijdig gebruik van warmtapwater.

## VERWARMING-, KOELING-, VENTILATIE EN TAPWATER INSTALLATIE

Met de intelligente warmtepomp wordt voorzien in luchtverwarming, comfortkoeling, ventilatie én warm tapwater. De capaciteit van de totale installatie is berekend volgens de eisen van het SWK.

### LUCHT/LUCHT WARMTEPOMP, LUCHTVERWARMING EN BIJVERWARMING

De warmtepomp is uitgevoerd met een geïntegreerde balansventilatie met Warmte Terug Winning (WTW). Hiermee zorgt het systeem dus naast de balansventilatie ook voor comfort verwarming en comfort koeling. Door een energiezuinige ventilator in het systeem wordt buitenlucht van buiten naar binnen gezogen. Deze verse buitenlucht wordt eerst door het systeem gefilterd op vuil en stof. Vervolgens wordt deze schonere lucht via ventielen ingeblazen in de verblijfsgebieden van de woning.

Gelijktijdig wordt door een tweede energiezuinige ventilator in het systeem, de binnenlucht in de woning via ventielen afgezogen. Dit gebeurt in keuken en badkamer. In de winterperiode wordt in de WTW-unit de warmte van de afgevoerde binnenlucht via een warmtewisselaar overgedragen op de frisse binnenkomende buitenlucht. Dit gebeurt zonder de twee luchtstromen te mengen. In de zomer werkt dit principe andersom. Hiermee wordt optimaal gebruik gemaakt van de gratis restenergie uit de lucht.

De warmtepomp zal, afhankelijk van het seizoen, de buitenlucht nog extra na-verwarmen dan wel na-koelen. De woning voelt hierdoor snel warm en behaaglijk aan. Tevens wordt er voorzien in elektrische radiatoren als bijverwarming. In de badkamer is deze uitgevoerd als handdoekradiator. In de woonkamer zorgt de warmtepomp er zelf automatisch voor dat de radiator aangestuurd wordt. In de overige ruimten kan deze bijverwarming naar eigen inzicht geregeld worden middels een temperatuurregelaar.

## TAPWATER

Naast dat de restwarmte gebruikt wordt om buitenlucht te verwarmen, gebruikt de intelligente warmtepomp deze energie ook om het tapwater uit de ingebouwde boiler te verwarmen. De boiler heeft een capaciteit van circa 185 liter, die continue op een temperatuur van ca. 55°C wordt gehouden. Dit staat gelijk aan ongeveer 300 liter gemengd warm tapwater van ca. 37°C. Wanneer je een douchekop gebruikt die 8 liter per minuut levert, kan je ongeveer 37 minuten douchen met water van 37°C. Daarna zal het douchewater geleidelijk afkoelen. Tijdens het verbruik van warmwater wordt de boiler wel bijgevuld met koud water welke opwarmingstijd nodig heeft. De standaard ingebouwde anti-legionella functie zorgt er automatisch voor dat op een vast in te stellen tijdsinterval de temperatuur van het water in de boiler voor een korte periode wordt verhoogd boven de 55°C, zodat legionella nooit een kans kan krijgen. 55°C, zodat legionella nooit een kans kan krijgen.

## COMFORTKOELING

De mogelijkheid van automatische comfortkoeling (niet te verwarren met een airco) met de ventilatielucht zorgt ervoor dat ook in erg warme periodes de woning van een behaaglijk en optimaal klimaat wordt voorzien. Als de temperatuur in de zomer namelijk te hoog dreigt te worden, wordt automatisch de warmte via een warmtewisselaar uit de buitenlucht onttrokken. Deze restwarmte wordt dan eveneens weer gebruikt om warm water te maken in de ingebouwde boiler. De afgekoelde buitenlucht wordt vervolgens ingeblazen met behoud van een zeer goede en optimale luchtvochtigheid. Op deze manier komt er koele en verfrissende lucht in de woning.  
temperatuur- en ventilatie

## REGELING

De automatische temperatuurregeling van de woning wordt geregeld door één centraal bedienpaneel in de woonkamer. Deze bediening regelt de binnentemperatuur automatisch in de winter én de zomer. De slaapkamers worden alleen verwarmd en gekoeld op basis van de ingestelde temperatuur in de woonkamer. Indien extra warmte gewenst is, kan de radiator als bijverwarming worden ingeschakeld.

De intelligente warmtepomp betreft een vol automatisch systeem. Dat wil zeggen dat, zodra de gewenste binnentemperatuur bereikt is, de verwarming uit gaat en er enkel geventileerd wordt. De ventilatie of verwarming snelheid zal toenemen zodra bijvoorbeeld de temperatuur te laag wordt, het CO<sub>2</sub>-gehalte in de woning te hoog wordt, de relatieve luchtvochtigheid te laag wordt, of er gekoeld moet gaan worden.

## ELEKTRA

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Hoofdaansluiting</b>			De groepen zijn verdeeld over drie aardlekschakelaars. Voor de PV-panelen is er een separate aardlekschakelaar.
<b>Schakelmateriaal</b>	Kunststof	Conform verkooptekening	Wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in standaard wit kunststof en worden gemonteerd als inbouwmodel (in de wand) en als opbouwmodel (op de wand) in de techniekruimte. Wandcontactdozen en schakelmateriaal die in de keuken uit het zicht zijn, worden als opbouwmodel uitgevoerd. De positie en hoogte zijn weergegeven op de verkooptekening.
<b>Hoogte schakelmateriaal</b>			Schakelaars en wandcontactdozen naast schakelaars worden standaard geplaatst op 105 cm + vloerpeil. De schakelaars en wandcontactdozen boven de keukeninrichting worden standaard op 120 cm + vloerpeil aangebracht. De aantallen, plaats en soort zijn op verkooptekening aangegeven. Overige wandcontactdozen en loze leidingen conform verkooptekening. Dubbele wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst.

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Elektragoot</b>	Opbouw leidinggoot	Woonkamer en keuken, techniekruimte en trapkast	Wandgoot kunststof. Kleur wit volgens kleur- en materialenstaat.
<b>Lichtaansluitpunten</b>	Kunststof	Gehele woning en berging. Conform verkooptekening	De centraaldozen (lichtaansluitpunten) worden voorzien van een dekplaatje met lamphaak en afgewerkt met een kroonsteen. In vide woonkamer schakelbare wcd voor verlichting.
<b>Aansluitpunten keukeninstallatie</b>		Conform verkooptekening	Op de plaats waar de keukeninrichting is voorzien, zijn de volgende aansluitpunten aangebracht; <ul style="list-style-type: none"> <li>• Driedubbele wandcontactdozen op circa 120 cm boven vloerpeil t.b.v. huishoudelijk gebruik;</li> <li>• Perilex aansluiting t.b.v. elektrische kookplaat (2x230V aansluiting)</li> <li>• Enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasser.</li> <li>• Enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. combi-oven.</li> <li>• Enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. wasmachine.</li> <li>• Enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. droger.</li> <li>• Enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast/vriezer.</li> <li>• Loze leiding t.b.v. extra apparatuur of verlichting</li> </ul>
<b>Rookmelders</b>		Verkeersruimten conform verkooptekening	De rookmelders worden op het lichtnet van de woning aangesloten. Door de rookmelders onderling te koppelen, zullen alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.
<b>Deurbel</b>	Kunststof	Conform verkooptekening	De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een opbouw beldrukker, een bel en een transformator.
<b>Berging</b>		Conform verkooptekening	Het elektra in de berging (wandcontactdoos en lichtaansluitpunt) wordt aangesloten op de elektriciteitsvoorziening van de VVE.
<b>Aansluitpunt DATA/ UTP</b>	kabel	Woonkamer en slaapkamers conform verkooptekening	UTP CAT6, bedraad vanaf de meterkast, standaard UTP afgemonteerd, niet aangesloten in de meterkast, e.e.a. afhankelijk van de door u als koper zelf te contracteren provider.
<b>Aansluiting wasmachine</b>		Keuken	Eén enkele wandcontactdoos.
<b>Aansluiting wasdroger</b>		Keuken	Eén enkele wandcontactdoos.
<b>Voorziening zonnestroominstallatie</b>		Techniekruimte	Ten behoeve van de omvormer is een elektraleiding met werkschakelaar voorzien.

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).

## ZONNESTROOMINSTALLATIE

Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Op-dak systeem t.p.v. de hellende daken</b>	Conform verkooptekening	<p>Deze installatie bestaat uit zonnepanelen en een omvormer in de trapkast en een aparte groep in de meterkast. Via de slimme meter wordt de opgewekte stroom terug in het elektriciteitsnetwerk geleid.</p> <p>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 trapkast. Dit is in wezen een grote adapter, zoals je die kent van veel elektrische apparaten.</p> <p>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.</p> <p>Het minimale te leveren vermogen van de zonnestroom-installatie wordt bepaald door de bouwnummer specifieke BENG-berekening.</p>
<p>Heijmans wijst je erop 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.</p>		

# STAAT VAN AFWERKING

## AFWERKSTAAT

Ruimte:	Vloer:	Wand:	Plafond:	Vertrektemperatuur (Conform SWK) *
Meterkast	Houten vloerplaat bekleed met gerecycled vinyl	CLT kruislaags hout -hout beplating	CLT kruislaags hout	-
Techniekrimte	Gerecycled vinyl	CLT kruislaags hout -hout beplating	CLT kruislaags hout	-
Woonkamer	Gerecycled vinyl	CLT kruislaags hout -hout beplating	CLT kruislaags hout	22 °C
Trapkast	Gerecycled vinyl	CLT kruislaags hout -hout beplating	Onderzijde trap vurenhout	15 °C
Keuken	Gerecycled vinyl	CLT kruislaags hout -hout beplating	CLT kruislaags hout	22 °C
Overloop	Gerecycled vinyl	CLT kruislaags hout -hout beplating	CLT kruislaags hout	18 °C
Badkamer	Gerecycled vinyl	Wandpanelen	Vochtwerende plafondplaten met structuur	22 °C
Slaapkamer 1	Gerecycled vinyl	CLT kruislaags hout -hout beplating	CLT kruislaags hout	22 °C
Slaapkamer 2	Gerecycled vinyl	CLT kruislaags hout -hout beplating	CLT kruislaags hout	22 °C

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

# KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Materiaal / omschrijving	Kleur
<b>Houten berging</b>		
<b>Gevelbekleding</b>	Verduurzaamd vurenhout	Naturel
<b>Kozijn buitendeur berging</b>	Hardhout alkydverf	RAL 7016, antracietgrijs
<b>Buitendeur berging</b>	Hardhout alkydverf	RAL 7016, antracietgrijs
<b>Hemelwaterafvoer</b>	Kunststof	Standaard grijs
<b>Gevels</b>		
<b>Stalen panelen Bouwnummers 1 t/m 5, 13 t/m 24 en 36 t/m 51</b>	Stalen geïsoleerde sandwichpanelen met trapezium profilering. Inclusief benodigde zetwerken/profielen.	Olive Green
<b>Stalen panelen Bouwnummers 6 t/m 12 en 25 t/m 35</b>	Stalen geïsoleerde sandwichpanelen met trapezium profilering. Inclusief benodigde zetwerken/profielen.	Khaki Green
<b>Houten beplating</b>	Thermisch gemodificeerd houten plaat	Hout
<b>Kozijnen en deuren</b>		
<b>Kozijn voordeur</b>	Kunststof. Buitenzijde voorzien van houtnerf, binnenzijde glad.	Binnenzijde: RAL9016, verkeerswit Buitenzijde: RAL7016, antracietgrijs
<b>Voordeur</b>	Kunststof. Buitenzijde voorzien van houtnerf, binnenzijde glad.	Binnenzijde: RAL9016, verkeerswit Buitenzijde: RAL7016, antracietgrijs
<b>Buitenkozijnen, -ramen en -deuren (buitenzijde)</b>	Kunststof, voorzien van houtnerf	RAL7016, antracietgrijs
<b>Buitenkozijnen, -ramen en deuren (binnenzijde)</b>	Kunststof, gladde uitvoering.	RAL9016, verkeerswit
<b>Onderdorpel (voordeur kozijn)</b>	Kunststeen	Zwart
<b>Raam- en deurgarnituur</b>	TNA	Blank geanodiseerd
<b>Dak</b>		
<b>Stalen panelen</b>	Stalen geïsoleerde sandwichpanelen met trapezium profilering. Inclusief benodigde zetwerken/profielen.	Antraciet
<b>Dakdoorvoer</b>	Kunststof	Antraciet
<b>Binnenzijde woning</b>		
<b>Balustrade overloop</b>	Gemoffeld staal	Zwart
<b>Leuningen</b>	Transparante lak	Blank
<b>Badkamerradiator (elektrisch)</b>	In kleur gemoffeld metaal	Wit
<b>Overig</b>		
<b>Beldrukker</b>	Kunststof	Friedland
<b>Armatuur nabij voordeur</b>		Wall Cube Up&Down
<b>Huisnummer</b>	Kunststof	



[borgenbuiten.nl](http://borgenbuiten.nl)