HETWARENHUIS

Technische omschrijving
28 appartementen” in Leeuwarden

1.1 Algemeen

Project
Deze technische omschrijving is van toepassing op de bouw van 28 Appartementen aan de Nieuwestad/Ruiterskwartier te Leeuwarden.

SHP Vastbouw is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit van uw woning.

Als de woning gekocht wordt terwijl deze al in aanbouw of gereed is, en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan wordt de voorkeur gegeven aan de uitvoering van de woning. De maten op de tekeningen zijn “circa-maten”. De maatvoering is niet geschikt voor opdrachten door koper aan derden (bijvoorbeeld keukeninrichting/stoffering).

De op tekening aangegeven apparatuur, meubilair en groenvoorziening dient alleen ter oriëntatie en is, voor zover niet uitdrukkelijk in de omschrijving genoemd, niet in de koopsom inbegrepen. Hoewel de geveltekeningen, artist impression en situatietekening zo exact mogelijk zijn, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.
De samenstellers van deze brochure kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele zet-, druk- en andere fouten.

De tekeningen en technische omschrijving worden onderdeel van de koop-/aannemingsovereenkomst. Na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst wordt u in de gelegenheid gesteld een keuze te maken uit een kopers keuzelijst.

1.2 Peil en riolering

Peil
Het peil -P- van de woning is gelijk aan de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer.

Grondwerk
Er worden geen grondwerkzaamheden uitgevoerd

Riolering
De gehele buitenriolering wordt uitgevoerd in pvc-buis, in overeenstemming met de geldende regelgeving. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem aangelegd. De vuilwaterafvoer (VWA) wordt aangesloten op het gemeenteriool in de straat. De hemelwaterafvoer (HWA) wordt afzonderlijk op het gemeenteriool aangesloten of op aangelegen water afgevoerd.
De leidingen zijn voorzien van de nodige ontstoppingsstukken, stankafsluiters en beluchtingen. De verzamelleiding van de binnenriolering. zal met een flexibele koppeling worden aangesloten op de buitenriolering. De aansluitkosten voor de aansluiting op het gemeenteriool zijn in de koopsom begrepen.

Technische omschrijving
28 appartementen” in Leeuwarden

1.3 Terreininrichting

Bestrating
Er worden geen bestratingen en zand geleverd en/of aangebracht m.u.v. de binnentuin.

Beplanting/daktuin
Op de 2e verdiepingsvloer wordt een daktuin gerealiseerd conform tekeningen. De bijbehorende balkons op 2e verdieping worden hiermee voorzien van betonnen tegels.

Daktuin wordt vanuit onder voorzien van een kleikorrellaag in de plantenvakken ten behoeve van de drainage (afwatering). Soort planten welke geplaatst worden is nader te bepalen. Verder worden er op diverse plekken looppaden van betontegels/vlonderplanken aangebracht. de beplanting wordt afgeschermd middels lage borderafscheiding. Ook komen er een aantal ronde zitbanken welke afgewerkt worden met kunststof vlonderplanken.

1.4 Constructie

Fundering
Aan de hand van de constructietekeningen wordt er door verkoper een verhoogde vloer aangebracht bovenop de 2e (bestaande) verdiepingsvloer. Deze verhoogde vloer heeft een Rc= 3,7 M^2K/W . De appartemeten dragen dus op de bestaande constructie van het pand. e.e.a. conform advies van de constructeur en goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

Er is geen kruipruimte aanwezig onder de vloer van de appartementen.

Casco
De dragende bouwmuren,stabiliteits en woningscheidend wanden worden uitgevoerd in prefab geïsoleerde houtskelet elementen. De buitenmuren hebben een Rc= 4,7 M^2K/W.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in metal-stud wanden.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in prefab houten vloeren, afgewerkt met een cementdekvloer van 60 mm.

Technische omschrijving
28 appartementen” in Leeuwarden

Gevelafwerking
De buitenwanden worden met verschillende gevelafwerkingen afgewerkt zoals aangegeven op tekening. Hierbij denken aan gevelmetselwerk/houtengevel bekleding/ gevelstucwerk / natuursteen volgens het kleuren- en materialenschema. Open stootvoegen in het metselwerk worden aangebracht t.b.v. de ventilatie van de luchtspouw en de afvoer van eventueel vocht hierin. Waar nodig wordt het metselwerk voorzien dilatatievoegen, lateien en waterkeringen.

Dakconstructie
Op het platdak wordt isolatie aangebracht Rc= 6,3 M2K/W (Bouwbesluit Rc= 6,3 M2K/W). Op de verdiepingsvloer, afgewerkt met een cementendekvloer van 60mm, (scheiding tussen appartementen) wordt ook een isolatielaag aangebracht om zo het contact geluid zoveel mogelijk te beperken. In de vloeren worden onder andere de elektra- en rioleringsleidingen en indien mogelijk de kanalen voor de ventilatie opgenomen.

Staalconstructies en metaalwerken
Er worden stalen balken toegepast om de zo hierop de houten verdiepingsvloeren te dragen, conform constructie rapport. De constructief noodzakelijke stalen balken t.p.v. evt. trapgaten en gevellateien boven gevelsparingen zijn van thermisch verzinkt staal, en ontworpen conform de berekening van de constructeur.

1.5 Buiten- en binnenkozijnen

Buitenkozijnen in hout
Alle buitengevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in Hout. Deze kozijnen worden fabrieksmatig afgelakt. Het hang&sluitwerk voldoet aan inbraakswerendheidklasse 2. De buiten en binnenzijde van kozijnen, ramen en deuren worden voorzien van dezelfde Ral-kleur. Kleur houten kozijnen conform verkoopplattegronden en kleur materiaalstaat.

Alle buitendeuren zijn voorzien van cilindersloten met 1-sleutelsysteem. Onder de kozijnen waarvan de onderdorpel hoger ligt dan het vloerpeil worden houten vensterbanken met een kunststof toplaag (werzalit) en een maximaal overstek van 100 mm aangebracht. Waar nodig worden er aluminium waterslagen aangebracht aan onderzijde houten kozijnen t.b.v. de afwatering.

Binnendeurkozijnen en deuren
De binnenkozijnen in de woning zijn fabrieksmatig (standaardkleur) afgelakte stalen verdiepingshoge kozijnen met bovenlichten. De montage kozijnen worden standaard voorzien van fabrieksmatig (standaardkleur) afgelakte opdekdeuren en zijn daar waar nodig brandwerend uitgevoerd. Het hang- en sluitwerk van de binnendeuren is afgestemd op de functie van de ruimte achter deze deur. Bij de binnendeurkozijnen van de toiletten badruimte worden aan de onderzijde kunststenen dorpels aangebracht.

Technische omschrijving
28 appartementen” in Leeuwarden

1.6 Afbouw

Dakbedekking
De hellende daken van het trappenhuis worden voorzien van een stalen dak met felsbanen , compleet met de benodigde hulpstukken. De platte daken worden voorzien van bitumen dakbedekking inclusief de nodige isolatie. Dakranden worden rondom voorzien van een aluminium daktrim.

Beglazing
De glasopeningen in de buitengevels van de buitenkozijnen, ramen en deuren zullen worden voorzien van HR++ beglazing met een passend U-waarde. In de bovenlichten van de binnendeurkozijnen wordt enkel helder beglazing geplaatst.

1.7 Afwerking

Onafgewerkte ruimtes
Onafgewerkte ruimtes zijn ruimtes die niet nader worden afgewerkt. Dit zijn de meterkast en en bergingen.

Stukadoorswerk
De niet betegelde binnenwanden worden “behangklaar” (afwerkgroep 3) afgewerkt, met uitzondering van de onafgewerkte ruimtes. Voordat u gaat behangen, moet u nog wel de daartoe behorende voorbereidingen treffen. Bijvoorbeeld kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbewerken. De wanden in algemeen hallen worden sausklaar (afwerkgroep 2) afgewerkt en vervolgens voorzien van sauswerk.

De plafonds in de appartementen worden “behangklaar” (afwerkgroep 3) afgewerkt, met uitzondering van de onafgewerkte ruimtes. Deze keuze is gemaakt zodat iedereen nog kan kiezen in een geschilderd of spackspuitwerk plafond. De plafonds in algemeen hallen worden gecoat in een n.t.b. kleur.

Binnen tegelwerk
De vloeren in de badkamer en het toilet worden afgewerkt met vloertegels volgens kleur en materiaalstaat, 15×15cm vloer/wandtegels in standaard kleur. De rechte wanden in de badkamer worden tot het plafond betegeld en de wanden in het toilet tot ca. 120 cm+ peil. Overige ruimten worden niet van vloer- en wandtegels voorzien. Voor wand- en vloertegels is er keuze uit verschillende mogelijkheden zie hiervoor het sanitairboekje. T.p.v. de douchehoek wordt het vloervlak standaard verdiept en onder afschot naar de afvoer betegeld. De dagkanten van het gevelkozijn in de badkamer worden ook betegeld. Voor uitwendige hoeken bij tegelwerk worden standaard witte kunststof profielen toegepast.

Technische omschrijving
28 appartementen” in Leeuwarden

Dekvloeren
Met uitzondering van de meterruimte worden alle vloeren afgewerkt met een cementdekvloer van 60 mm.
In de badruimte wordt de dekvloer voorzien van een aardingsnet t.b.v. de elektrische aarding.

Aftimmerwerken
In de woningen worden geen vloer en of plafondplinten aangebracht of geleverd, er worden wel plinten aangebracht in algemene hallen. De trapgaten, ventilatiekanalen en leidingschachten zullen worden voorzien van een aftimmering. De meterkast wordt uitgevoerd volgens voorschriften van de nutsbedrijven en voorzien van een meterbord en benodigde ventilatieopeningen. Het inbouwreservoir van een closet wordt betimmerd. In de woning worden indien nodig leiding kokers getimmerd t.b.v. het installatiewerk bijv.

Schilderwerk
Binnen schilderwerk wordt niet uitgevoerd m.u.v. van de algemeen hallen. Hierin worden de houten delen/wanden afgeschilderd.

Keukens
Er wordt géén keuken, keukenmeubilair en/of keukenapparatuur geleverd en/of gemonteerd. Maar de basis installatievoorzieningen hiervoor zijn wel aanwezig. De voorzieningen zoals de koud- en warmwaterleiding en riolering worden afgedopt aangebracht. De bedrade kookleiding (aparte groep) eindigt met een wcd en het standaard elektra wordt afgemonteerd. Eventuele aanpassingen in het installatiewerk zijn tegen meerprijs mogelijk. Er worden geen muurdoorvoeren/roosters aangebracht uitgaande dat de afzuigkap wordt aangebracht met een recirculatie systeem Voor het basis installatiewerk van de keuken wordt een tekening aangeleverd, welke als uitgangspunt dient voor de situering van de aansluitpunten.

1.8 Technische installaties Nuts-aansluitingen

De huisaansluiting voor riolering, elektriciteit en water op het openbare leidingnet worden door de ontwikkelaar verzorgt en de kosten hiervoor zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten voor abonnement/entreenergielevering, telefoonaansluiting en kosten van een centrale CAI/glasvezel aansluiting etc. zijn niet in de koop- /aanneemsom begrepen.

Binnenriolering
De binnenriolering wordt samengesteld uit pvc-buis met KOMO-keurmerk en volgens voorschriften aangelegd. Alle sanitaire toestellen en de warmtepomp worden voorzien van een stankafsluiter. De keuken en wasmachine worden niet voorzien van een stankafsluiter, deze worden afgedopt opgeleverd.

Technische omschrijving
28 appartementen” in Leeuwarden

Waterinstallaties

Koudwaterleidingen uitgevoerd in kunststof leidingen worden aangelegd vanaf de watermeter in de meterruimte naar de volgende punten:

- opstelplaats keuken; voor aanrechtmengkraan en vaatwasser
- spoelinrichting toiletreservoirs in toiletruimte
- fontein in toiletruimte en voorzien van stopkraan;
- mengkraan op wastafel in badruimte en voorzien van stopkraan;
- thermostatische mengkraan bij douche in badruimte;
- tapkraan voor wasmachine in de technische ruimte

1.9 Sanitair

Er is basis sanitair pakket meegenomen, de kopers is hierin vrij om naar de aangewezen leverancier om hierin zijn sanitair te wijzigen/ aan te passen. Meer/minderkosten worden hier verrekend. Het basis sanitair kunnen jullie vinden in het sanitairboekje.

Toiletruimte:

- fontein met verchroomde afvoer en stopkraan en voorzien van een verchroomde tapkraan;
- wandcloset diepspoel, voorzien van zitting met deksel (softclose), met een inbouwreservoir.

Badruimte:

- geen toilet in badkamer.
- wastafel met verchroomde afvoer 60cm breed, stopkranen en voorzien van verchroomde mengkraan;
- rechthoekige spiegel 400×570mm
- een verchroomde thermostatische mengkraan compleet met verchroomde handdouche, doucheslang en glijstang. Geen douchecabine of wand meegenomen in basis sanitair.
- elektrische design radiator type Elba o.g.1462×500mm in een witte kleur.

Overig:

- tapkraan met beluchter, waterkeerklep en slangwartel t.b.v. aansluiting wasmachine in de technische ruimte.
- de warm- en koudwaterleiding in de keuken beëindigt met stopkraantjes.

1.10 Verwarming (lage temperaartuur verwarming)

De woning heeft geen gasaansluiting “all electric” en is voorzien van een lucht-water warmtepomp met buitenunit die de verwarming en het warm water regelen. De woning wordt verwarmd d.m.v. vloerverwarming (en koeling mogelijk). In de woonkamer en slaapkamer(s) wordt een honeywell Round thermostaat geplaatst . De temperatuur van de verschillende zijn afzonderlijk d.m.v. thermostaten te regelen. Deze warmtepomp wordt in berging geplaatst.

Technische omschrijving
28 appartementen” in Leeuwarden

1.11 Ventilatie

In de berging wordt een WTW ComfoAir ventilatie unit geplaatst. De unit is voorzien van diverse sensoren (druk en vocht). De woonkamer en slaapkamers worden voorzien van CO2 sensoren. De unit is hierdoor volledig zelfregelend. In de badkamer wordt een RF bediening (Radio Frequence) geplaatst waarmee de unit handmatig op de hoogste ventilatie stand gezet kan worden. De ventilatie unit ventileert de woning op basis van Type D ventilatie, mechanische toevoer met mechanische afvoer. De unit wint warmte terug uit de afgevoerde lucht en zorgt voor hogere temperatuur inblaaslucht.

Het leidingwerk naar de afvoerpunten wordt uitgevoerd d.m.v. DYKA Air kunststof kanalen in de vloeren en Spiralo kanalen t.b.v. het zichtwerk. De aansluitpunten in de vertrekken worden afgewerkt met een ventilatie ventiel in de kleur wit.

1.12 Elektrische-, CAI- en telefooninstallatie

De elektrische installatie wordt geheel aangelegd volgens de voorschriften van het normblad NEN 1010.
Alle schakelaars (op 1050 mm hoog) en wandcontactdozen (op 300 mm hoog, met uitzondering van combinatie wcd schakelaar en nultekening keuken) zijn van wit (jung) vlak inbouwmateriaal. Alle wandcontactdozen in de gehele woning zijn voorzien van randaarde. De installatie omvat de in de afwerkstaat en op de verkooptekeningen aangegeven lichtpunten en wandcontactdozen.

T.b.v. telefoon-, C.A.I.- of computervoorzieningen worden vanuit de meterkast naar de woonkamer 2 loze leidingen. In de meterkast kan dan worden aangesloten op het netwerk. De woning is voorzien van een elektrische intercom/ belinstallatie waarbij de drukknop naast de entreedeur complex wordt geplaatst. In de woning worden in de hal, overloop een rookmelder aangebracht welke zijn aangesloten op het elektranet.

1.13 Energie Prestatie Norm (EPC) / PV-panelen

Elk appartement wordt standaard voorzien van 2 PV-panelen op het platte dakvlak. Daarmee voldoen de woningen aan de eis van het bouwbesluit EPC 0,4.

1.14 Intercom/postkasten

De appartementen worden standaard voorzien van een comelit intercom-video systeem.
Bij het entree van het gebouw worden postkasten geplaatst. Definitieve kleur is n.t.b.

Technische omschrijving
28 appartementen” in Leeuwarden

1.15 Voorbehoud

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen vanuit overheidswege en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor om wijzigingen aan te brengen in materialen, afwerking en fabricaten zonder hiermee afbreuk te doen aan de kwaliteit en functionaliteit van de woning.

Garantie op technische gebreken na oplevering

2.1 Algemeen

Tot besluit enkele aandachtspunten met betrekking tot de garantie en nazorg: klachten dienen direct na constatering schriftelijk te worden gemeld. U dient de ondernemer altijd in de gelegenheid stellen om het garantiegebrek te herstellen. De door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schade beperkende noodreparatie noodzakelijk is.

2.2 Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er na de oplevering sprake van een vochtig klimaat in de woning als gevolg van bouwvocht, hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te ‘hoog’ in te stellen. Ook wordt hiermee het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse ‘harde’ vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, onder meer doordat er bouwvocht ‘opgesloten’ wordt.
De ondernemer is niet verantwoordelijk voor deze schade. Let op dat er bij het (laten) leggen van plavuizen, goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussengelegen funderingsbalken. In de dekvloeren is veel leidingwerk opgenomen, om deze reden raden wij het u af om te boren/spijkeren of te frezen in de dekvloeren. Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken.

Eventuele aftimmeringen/plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen.

HETWARENHUIS

Technische omschrijving
28 appartementen” in Leeuwarden

2.3 Thermische breuk van de ruiten

Thermische breuk kan ontstaan als er in een glasruit grote temperatuurverschillen voorkomen. Hierdoor ontstaan plaatselijke druk- en trekspanningen. Een aantal factoren zijn van invloed op het ontstaan van thermische breuk:
• hoge binnentemperaturen achter het glas (veroorzaakt door bijv. binnen zonwering);
• plaatselijke afkoeling, bijv. door een op het glas gerichte ventilator;
• gedeeltelijk beschaduwen, o.a. door voor-/najaarszonloodrecht op de ruit, gedeeltelijk gesloten zonwering en/of het geheel of gedeeltelijk afplakken van de ruit.

Thermische breuk valt niet onder de garantie voortkomend uit de bouw en oplevering van uw woning.
Wij adviseren u de schade te claimen bij uw opstal-/glasverzekering.

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze veroudert en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Voor het onderhoud dient u overschilderbare beglazingskit toe te passen. Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glas tetsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk.

2.4 Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er vooral bij aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van het privé-gedeelte worden dichtgezet met bijvoorbeeld acrylaatkit.

In de hoeken van stucwerk kunnen bijvoorbeeld haarscheurtjes ontstaan. Deuren kunnen eventueel gaan klemmen, omdat hout moet ‘wennen’ aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw huis wegtrekkend vocht. Deze kleine dingen kunnen we nooit voorkomen. Eventuele aftimmeringen/plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

Deuren zijn vooral in de beginperiode erg gevoelig voor temperatuurschommelingen. Om te voorkomen dat binnendeuren kromtrekken is het verstandig deur zoveel mogelijk open te laten staan, niet tegen de wand. Om te voorkomen dat buitendeuren onnodig kromtrekken is verstandig deze deuren zoveel mogelijk met behulp van de meerpuntssluiting af te sluiten. Dit kan ca. 1 jaar duren.

Technische omschrijving
28 appartementen” in Leeuwarden

Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor uw eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwe ge de huidige ARBO-voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en de locatie. Wij willen u ook verwijzen naar de Woningborgbrochure ‘Aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud van uw woning’, welke u samen met het Woningborgcertificaat heeft ontvangen.

Algemene informatie en wegwijzer

3.1 Voorwoord

Het kopen van een nieuwbouwwoning is geen alledaagse bezigheid. Voor u is dit wellicht de eerste keer dat u een nieuwbouwwoning koopt. Daarom brengen wij hieronder enige algemene onderwerpen onder uw aandacht waarmee u te maken krijgt bij het kopen van een nieuwbouwwoning.

3.2 Wat betekent de Woningborggarantie voor u?

Als u een woning koopt onder de garantie van Woningborg, koopt u een woning met zekerheid.
Dit betekent onder meer het volgende:
• de ondernemer garandeert dat uw woning voldoet aan de door Woningborg gestelde kwaliteitsnormen;
• deze garantie is over het algemeen zes jaar geldig. Voor sommige onderdelen is de garantietermijn korter of langer;
• Woningborg biedt u als koper de zekerheid dat, als de ondernemer failliet mocht gaan, uw woning zal worden afgebouwd. Als dat niet mogelijk is, keert Woningborg tot een bepaald maximum een schadevergoeding uit;
• wanneer u in de garantietermijn een klacht heeft, waarbij u met de ondernemer niet tot een oplossing kunt komen, dan heeft u de mogelijkheid om Woningborg om bemiddeling te vragen.

Nadat u uw aankoopbesluit hebt genomen, ontvangt u van de makelaar de Woningborggarantie- en waarborgregeling 2024. In de Woningborggarantie- en waarborgregeling zijn onder meer de garantieregeling, garantienormen, garantietermijnen e.d. opgenomen. De regeling is voor u belangrijk en wij raden u aan om deze zorgvuldig door te nemen. Het garantiecertificaat wordt u rechtstreeks toegezonden nadat de koop-/aannemingsovereenkomst is getekend, de ontbindende voorwaarden zijn vervallen en aan de opschortende voorwaarden is voldaan.

Voor meer informatie over Woningborg en voor het downloaden van diverse brochures kunt u terecht op woningborg.nl.

Technische omschrijving
28 appartementen” in Leeuwarden

3.3 Woningborg en overige bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze omschrijving daarmee onverenigbaar is c.q. nadeliger is voor u als verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Behalve de voorschriften en bepalingen van Woningborg zijn ook van toepassing:
- aanvullende voorschriften en bepalingen van de ondernemer (optioneel);
- bouwbesluit;
- gemeentelijke bouwverordening;
- standaard bepalingen van de nutsbedrijven.

3.4 Maten

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven zijn alle maten in millimeters aangegeven. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wand-afwerking. De maatvoering op de tekeningen betreft ‘circa’ maten, geringe maatafwijkingen worden derhalve voorbehouden. Van de tekeningen kunnen de maten niet exact worden afgemeten. Het blijft mogelijk dat tijdens de bouwfase wijzigingen worden aangebracht, indien deze noodzakelijk dan wel wenselijk blijken. De maten dienen dus altijd in het werk te worden gecontroleerd.

De op de tekeningen aangegeven inrichtingselementen (inclusief de gestippelde keukenopstelling) maken geen onderdeel uit van het gekochte. Ingeval enige bepaling in de technische omschrijving onverenigbaar is met hetgeen is vermeld op de verkooptekening, dan prevaleert de technische omschrijving.

Tevens wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van overheidswege, architect en/of nutsbedrijven. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het verrekenen van meerdere of mindere kosten. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de (splitsings)tekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein behorende tot het woningrecht, geven evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Technische omschrijving
28 appartementen” in Leeuwarden

3.5 Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop-/aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomsten pas hun werking krijgen nadat aan deze voorwaarden is voldaan.

Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, hiermee rekening te houden bij het aangaan van andere verplichtingen (zoals het kopen van een keuken of het verkopen van uw huidige woning).

3.6 Situatie(tekening)

De nummers/letters bij de woningen zijn bouwnummers. Deze worden zowel tijdens de bouw gehanteerd, als in de officiële stukken en correspondentie. De bouwnummers zijn geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan u bekend gemaakt. In de correspondentie verzoeken wij u altijd uw bouwnummer te vermelden.

De situatietekening en de daarop aangegeven inrichting van het openbaar gebied en/of de aangrenzende percelen zijn slechts indicatief. Hieraan kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend. De juiste maten van de kavels worden na opmeting door het Kadaster vastgelegd. Getekende openbare voorzieningen zoals bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de erfgrenzen etc. vallen onder de verantwoordelijkheid van derden, tenzij anders vermeld. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kunnen wij geen verantwoordelijkheid op ons nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet gereed is. Enige hinder van bouwstraat en bouwverkeer kan zich voordoen. De ondernemer aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Technische omschrijving
28 appartementen” in Leeuwarden

3.7 Bouwbesluit

Dit project wordt gerealiseerd conform de afgegeven bouwvergunning en de (destijds) geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de namen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In plaats daarvan wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfs- en verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie.
De begrenzingen van deze zones of gebieden behoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van een woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Het verschil tussen de dorpel van de voordeur en de vloeren binnen voldoet bij oplevering aan de maximale opstaphoogte van 20 mm zoals deze in het bouwbesluit van toepassing is. De koper dient ervoor te zorgen dat door toepassing van vloerbedekking aan de bepaling in het bouwbesluit wordt voldaan. Tevens is het verstandig om de aansluitende bestrating aan de buitenzijde vrij te houden van de dorpel zodat overtollig vocht uit de dorpel kan komen.

3.8 Nutsvoorzieningen

Uw woning wordt aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, elektra en riolering. Tevens wordt uw woning voorzien van een aansluitmogelijkheid voor CAI en telefoon. De aansluitkosten en/ of entreegelden voor de betreffende nutsvoorzieningen m.u.v. CAI en telefoon maken onderdeel uit van de koop-/aannemingssom. Entree- c.q. abonnementsgelden n.a.v. het aansluitverzoek van de koper, komen voor diens rekening. De telefoonaansluiting d.m.v. koperbedrading wordt niet meer automatisch in uw woning aangebracht. Wanneer u wel een vaste verbinding wenst op het telefoonnet dan dient u tijdig een leveringscontract af te sluiten met een leverancier. Laat dit ook weten aan de bouwer zodat dit tijdens de bouw uitgevoerd kan worden. Wanneer u later (achteraf) een aansluiting wilt dan zijn de kosten daar aanzienlijk hoger van en komen deze voor uw eigen rekening.

Technische omschrijving
28 appartementen” in Leeuwarden

3.9 Duurzaam bouwen

De aandacht voor het milieu en daarmee samenhangend de gezondheid, staat hoog op de maatschappelijke agenda. Terecht, want willen we het milieu voor de toekomst veiligstellen, dan moeten we nú actie ondernemen. Ook in de bouw! Daar ligt de oplossing in duurzaam bouwen. Duurzaam bouwen wil eigenlijk niets anders zeggen dan dat we achter de tekentafel en op de bouwplaats bewust bezig zijn met het milieu en de gezondheid van mensen. Beperking van afval en het gebruik van (meer) milieuvriendelijke, recyclebare en minder milieubelastende grondstoffen vormen hierbij het voornaamste doel. Door bewust voor bepaalde materialen te kiezen en moderne inzichten toe te passen in de bouw kunnen we het milieu en de gezondheid sparen. Dit kan vaak al met relatief eenvoudige middelen zoals afvalscheiding op de bouwplaats of het toepassen van herbruikbare materialen. Ook van belang is de inzet van kwalitatief hoogwaardige materialen die tijdens de productie of het gebruik het milieu niet of nauwelijks schaden.

Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen zoals een goede isolatie van vloeren, wanden, daken en beglazing. Ook het toepassen van juiste detaillering draagt hieraan bij. Daarnaast vinden wij het van belang te letten op de gezondheid en het welzijn van zowel de medewerkers op de bouwplaats als de toekomstige bewoners; het op de bouwplaats dragen van helmen en/of beschermende kleding, het daar waar nodig plaatsen van veiligheidsvoorzieningen en het gebruik van gebruiksvriendelijke materialen.

3.10 Vragen en/of opmerkingen

Ongetwijfeld heeft u na het lezen van deze technische omschrijving vragen en/ of opmerkingen. De makelaar is in de periode voorafgaande aan de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst uw eerste aanspreekpunt. De makelaar kan u nauwkeurig informeren over het bouwplan en kan u tevens behulpzaam zijn bij de eventuele verkoop van uw huidige woning en/of het aanvragen van een hypothecaire financiering van uw nieuwe woning. Na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst neemt de koper begeleider het contact van de makelaar over. De koper begeleider zal na de ondertekening contact met u opnemen voor het maken van een afspraak om eventuele aanvullende wensen met u door te nemen.

3.11 Nieuwsbrieven

Tijdens het bouwproces en de periode die hieraan voorafgaand houden wij u middels nieuwsbrieven op de hoogte van allerhande zaken zoals verkoopstanden, informatiebijeenkomsten, wijzigingen en de voortgang van de bouw. Vanzelfsprekend kunt u bij tussentijdse vragen altijd contact opnemen met de makelaar of de koper begeleider.

Technische omschrijving
28 appartementen” in Leeuwarden

3.12 Voorbehoud

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen vanuit overheidswege en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor om wijzigingen aan te brengen in materialen, afwerking en fabricaten zonder hiermee afbreuk te doen aan de kwaliteit en functionaliteit van de woning. Wijzigingen kunnen ook van invloed zijn op de situatietekening.

Hoewel de technische omschrijving is vervaardigd aan de hand van de meest recente gegevens, is het mogelijk dat deze gegevens nadien zijn gewijzigd. De plaats en de maatvoering van de aangegeven radiatoren, de plaats van de elektrasymbolen en de overige installatieonderdelen zijn niet bindend. Verrekening op basis hiervan is niet mogelijk.

Voor dit werk zijn artist impressies gemaakt. Deze zijn zo natuurgetrouw en zorgvuldig mogelijk getekend aan de hand van de technische gegevens welke tijdens de ontwerpfase beschikbaar waren. Aan deze impressies kunnen geen rechten worden ontleend. Daar waar op de tekeningen kasten, meubels, keukens en huishoudelijke apparaten zijn getekend, zijn deze uitsluitend ter plaatsbepaling en verduidelijking.

De inrichting van het omliggende gebied is indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Bij verschil tussen de plattegronden, gevelaanzichten en de artist impressies, prevaleren de plattegrond en de gevelaanzichten.