
BONIFATIUS PLEIN



3 stadswoningen

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Technische omschrijving

3 woningen Bonifatiusplein te Leeuwarden

07-09-2022

Het project "Bonifatiusplein te Leeuwarden" bestaat totaal uit 21 appartementen en 3 woningen op de hoek van Bonifatiusplein en Amelandsstraat.
Deze technische omschrijving is van toepassing op de 3 woningen. Het betreft bouwnummer 22, 23 en 24.

De bouw wordt gerealiseerd door Hesco Bouw, ingeschreven onder nummer 04536 in het Ondernemingsregister van Woningborg. Het Woningborg planregistratienummer van de woningen is W-2022-04536-E003.

De woningen zijn gelegen aan de oostkant van het centrum en voldoen aan alle gemakken van nu.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen.
De plattegronden zijn onderhevig aan kleine afwijkingen in de maatvoeringen en indelingswijzigingen op detailniveau. (Schachten e.d.)
Derhalve kunnen aan situatietekening, plattegronden en artist impressies geen definitieve rechten worden ontleend.

In deze technische omschrijving vindt u de technische informatie, geveltekeningen, plattegronden (per verdieping) en de kleur- en materiaallijst.

Het project wordt gerealiseerd door:

Zwanenburg Projecten
Marktweg 75
8444 AC Heerenveen



Adema Architecten
Vleesmarkt 7
9101 MH Dokkum



Hesco Bouw
Electronicaweg 8
9503 EX Stadskanaal



DRS installatietechnik
Swarte Mar 3
9257 MA Noardburgum



Inhoud

INLEIDING

- V.O.N.
- De Aankoop
- Van toepassing zijnde voorschriften en voorwaarden

VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN

- Wat betekent de garantie en waarborgregeling voor u?
- De herstelwaarborg

HET WOONGEBOUW EN DE OMGEVING

1. Peil van het woongebouw

2. Grondwerk

3. Bestratingen

4. Terreininventaris

5. Parkeren

6. Funderingen

7. Gevels en wanden

- 7.1 Gevelmetselwerk
- 7.2 Buitenbetimmeringen en gevelbekleding
- 7.3 Woning-scheidende wanden
- 7.4 Overige dragende wanden

8. Vloeren

9. Daken

10. Buitenkozijnen

- 10.1 Buitenkozijnen Kievitsweg
- 10.2 Hang- & sluitwerk

11. Beglazing

12. Buitenschilderwerk

13. Trappen

14. Stallingsruimte

15. Buitenriolering en drainage

16. Goten en hemelwaterafvoeren

17. Ventilatievoorzieningen

18. Elektrische installaties

- 18.1 Meterkasten
- 18.2 PV panelen

19. Waterleidinginstallatie

20. Verwarmingsinstallatie

21. Binnenwanden

3 WONINGEN BONIFATIUSPLEIN

22. Binnenkozijnen

- 22.1 Hang- & sluitwerk

23. Timmerwerk

24. Plafond-, Wand- en Vloerafwerking

- 24.1 Plafondafwerking
- 24.2 Wandafwerking
- 24.3 Vloerafwerking
- 24.4 Tegelwerken
- 24.5 Overige voorzieningen

25. Ventilatievoorzieningen

26. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

27. Binnenschilderwerk + beglazing

28. Sanitair

SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

UW APPARTEMENT/WONING OP MAAT

DE OPLEVERING

ONDERHOUD ALGEMEEN

VOORBEHOUD

APPARTEMENTSRECHT

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

BIJLAGE 1: OMSCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN CASCO

BADKAMER EN TOILET RUIMTEN

INLEIDING

Voor uw appartement/woning is door de garantie plichtige ondernemer een Woningborgcertificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie en waarborgregeling nieuwbouw 2021.

De bij deze woning Woningborgregeling behorende brochure dient voor het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

V.O.N.

De koop-/aaneemsom van de woning is vrij op naam. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een woning zijn gemoeid, in de koop-/aaneemsom zijn opgenomen:

- Notariskosten voor de leveringsakte;
- Kadastraal recht en metingen;
- 21% BTW.

Tevens zijn in de koop-/aaneemsom de volgende kosten opgenomen:

- Grondkosten (zie koopovereenkomst);
- Bouwkosten (zie aannemingsovereenkomst);
- Bijkomende kosten zoals:
 - Honoraria van architect, constructeur en dergelijke;
 - Kosten voor bodemonderzoek(en);
 - Verkoopkosten;
 - Kosten Woningborg
 - Gemeentelijke leges;
 - Standaard C.A.R.-verzekering tijdens bouwperiode;
 - Aansluitkosten nutsbedrijven (water, elektra, CAI, telefoon en/of glasvezel (indien beschikbaar)).

De grondkosten zijn voor aanvang van de bouw verschuldigd. De bouwtermijnen worden u middels een factuur ter betaling aangeboden volgens het betalingsschema welke staat vermeld in de aannemingsovereenkomst.

Niet in de koop-/aaneemsom inbegrepen kosten zijn:

- Alle kosten die verband houden met de financiering van de woning;
- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst al zijn vervallen (Dit betreft rente welke verschuldigd is over de uit een hypotheek betaalde termijnen aan de aannemer. Deze kosten zijn, voor zover zij betrekking hebben op de periode na het tekenen van de koop en de aannemingsovereenkomst, aftrekbaar van de inkomstenbelasting);
- Keukeninrichting;
- Badkamerinrichting;
- Toiletinrichting;
- Tuininrichting en dergelijke, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen;
- Inrichting zoals meubilair, wand-/vloerafwerkingen en stofferingen;
- Binnenschilderwerk;
- Verlichting/armatuur (interieur, exterieur);
- Eventuele af- of aanvoer van tuingrond en aanvoer van zand t.b.v. bestratingen, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen;
- Alle kosten die verband houden met de oprichting van de Vereniging van Eigenaren (VvE).

U bent zelf verantwoordelijk voor de geldigheidsduur van de hypotheekofferte. Let er op dat uw offerte een geldigheidsduur heeft tot aan het overeengekomen tijdstip van levering van de grond.

DE AANKOOP

De aankoop van een woning wordt gedaan door middel van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst. Bij deze beide overeenkomsten gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) overeenkomsten aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot de betalingsregeling volgens de overeenkomst. De ondernemer verplicht zich echter tot de bouw van het woongebouw en de woningen en de uitgifte van de grond met de daarbij horende rechten en plichten.

Nadat u de overeenkomsten heeft getekend, worden de overeenkomsten naar de notaris gezonden. De notaris gaat de leveringsakte voorbereiden. De notaris nodigt u vervolgens uit voor het tekenen van de leveringsakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldverstrekker in haar bezit zijn gesteld en er aan de voorwaarden in de overeenkomsten is voldaan.

Let op: Het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben, voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN EN VOORWAARDEN

1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2021;
2. De geldende eisen en voorschriften van de overheid;
3. De geldende eisen en voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
4. De geldende normbladen (NEN normen);
5. Het geldende Bouwbesluit op moment van indienen omgevingsvergunning;

VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Indien in de teksten, de bijgevoegde tekeningen en de Garantie- en waarborgregeling strijdige zaken voorkomen, dan is de rechtskracht als volgt:

1. Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2021;
2. Afwerkstaat;
3. Technische omschrijving;
4. Kleur- en materiaalstaat;
5. Tekeningen;

WAT BETEKENT DE GARANTIE EN WAARBORGREGELING VOOR U?

Als u een woning met Woningborg garantie van ons koopt, betekent dat o.a. het volgende:

- De tekst van de koop /aannemingsovereenkomst is in overeenstemming met het model van Woningborg; U heeft dus altijd een veilig contract;
- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
- Bij het tekenen van de koop /aannemingsovereenkomst ontvangt u het garantie en waarborgboekje, waarin u nog gedetailleerder alle bijzonder helder te zijn over de gebruikelijke procedures en heden over de garantie kunt vinden;
- U blijft nooit met een half afgebouwd woning zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht aan met de bouwondernemer. Woningborg zorgt voor de afbouw van het woning. Is het afbouwen om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg de koper een schadeloosstelling. Een en ander conform de in de Garantie en waarborgregeling vastgestelde regels. Deze zogeheten afbouwwaarborg of insolventieverzekering is goed gekeurd door NHG.

DE HERSTELWAARBORG

Woningborg waarborgt de garantie van de kwaliteit van uw woning. Voor een aantal onderdelen geldt een beperkte garantietermijn. Hoelang en op welk onderdeel van het woninggarantie zit, kunt u na lezen in de brochure 'Woningborg Garantie en waarborgregeling' die op het woning van toepassing is.

Het bezit van het waarborgcertificaat geeft de koper de zekerheid dat deze garantie wordt gewaarborgd. Dat wil zeggen: voldoet het woning niet aan de kwaliteitsnormen en de bouwondernemer kan of wil niet herstellen, dan wordt op grond van de Woningborg Garantie en waarborgregeling voor herstel zorg gedragen.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een garantie en waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

DE WONING EN DE OMGEVING

1. PEIL VAN DE WONING

Het peil waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afwerkvloer van de begane grond bij de voordeur. Het definitieve peil wordt bepaald in overleg met dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

2. GRONDWERK

De grond wordt ontgraven, opgeslagen en aangevuld t.b.v. fundering en riolering. De uitgekomen grond wordt verwerkt op het terrein. Hiertoe behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen.

3. BESTRATING

Conform situatie tekening is er indicatief de gezamenlijke binnentuin aangegeven. De inrichting van de binnentuin vindt plaats door Zwanenburg Projecten. Afwijkingen hierin zijn dan ook nog mogelijk. Er wordt geen bestrating aangebracht in de privé tuin.

4. TERREININVENTARIS

Op de situatietekening is indicatief de openbare inrichting aangegeven. Deze inrichting vindt plaats door de Gemeente Leeuwarden. Afwijkingen hierin zijn dan ook nog mogelijk. Conform situatietekening worden er aan de buitenkant van het woongebouw en de stadswoningen een Delftse stoep aangelegd (eigendom kopers begane grond). De Delftse stoep wordt middels hekwerk met ketting afgesloten van het openbare gebied. Aan de voor- en achterkant van het gebouw wordt de gemeenschappelijke binnentuin afgesloten met een hek. De afscheiding van de gezamenlijke binnentuin naar de privé tuin wordt afgeschermd volgens situatie tekening door hekwerk met Hedera. De woning met de bnr 24 heeft geen hekwerk voor de woning, deze woning staat in de steeg. Aan de achterkant van het gebouw worden aparte tuinen gerealiseerd tbv. Woningen met bnr 22, 23 en 24. Voorzien van een ongekoppelde geïsoleerde buitenberging.

5. PARKEREN

Er zijn geen parkeervoorzieningen op eigen terrein aanwezig.

6. FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het navolgende funderingssysteem toegepast:

De 3 woningen worden gefundeerd op boorpalen i.c.m. in werk gestorte fundatiebalken. Eén en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht. De kruipruimte wordt voorzien van een ventilatierooster en is geventileerd.

7. GEVELS EN WANDEN

7.1 Gevelmetselwerk

De gevelmetselwerken worden uitgevoerd in gebakken gevelstenen conform kleur- en materiaalstaat.

De spouw van de buitengevels van de woongebouwen wordt gedeeltelijk gevuld met isolatie. De isolatiewaarde van de totale buitengevelconstructie van de woningen bedraagt $RC = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$.

7.2 Buitenbetimmeringen en gevelbekleding

De woningen worden voorzien van een frans balkon, de balustrade bestaat uit een hardglazen borstwering inclusief afdekker. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

7.3 Woningscheidende wanden

De dragende (woning scheidende) wanden in de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

7.4 Overige dragende wanden

Overeenkomstig de afspraken met de constructeur worden waar nodige staalconstructies en stabilisatie wanden bestaande uit kalkzandsteen aangebracht.

8. VLOEREN

De begane grondvloer van de grondgebonden woningen wordt uitgevoerd als geïsoleerde breedplaatvloer. Voorzien van een dekvloer. De isolatie waarde van de begane grond bedraagt $RC = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$. De woningen zijn ontwikkeld met bouweisen die geldig zijn op het moment van aanvraag omgevingsvergunning. Het gebouw zal voldoen aan de BENG eisen.

De 1^e verdiepingvloer en daaropvolgende verdiepingen worden uitgevoerd als een kanaalplaat vloer en voorzien van een zwevende cementdekvloer, met zichtbare v-naden aan de onderzijde. Indeling van de woningen kan i.v.m. leidingverloop en doorvoeringen in deze vloeren niet gewijzigd worden.

9. DAKEN

De schuine dakconstructie wordt voorzien van een dakpan. De woningen hebben geen dakluik. De totale isolatiewaarde van de dakconstructie bedraagt $RC = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

10. BUITENKOZIJNEN

10.1 Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in kunststofkozijnen en voorzien van op tekening aangegeven glasvlakken en benodigde draaiende delen. De entredeuren van de woningen worden voorzien van brievenbussen. De kleuren conform kleur- en materiaalstaat.

10.2 Hang- & sluitwerk

De buitendeuren en ramen worden voorzien van hang en sluitwerk dat voldoet aan de in het bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot de inbraakwerendheidsklasse 2 volgens de NEN 5096. Op alle binnendeuren van de woning worden loopsloten aangebracht op de deur van het toilet wordt een vrij en bezetslot aangebracht. De entredeur van het woning heeft aan de buitenzijde een greep en aan de binnenzijde een kruk met dag- en nachtslot. Aan de binnenzijde van de entredeur wordt een draaiknop cilinder toegepast.

11. BEGLAZING

De buitenbeglazing wordt uitgevoerd als isolatieglas HR ++. Veiligheid- en doorvalveilig glas zal worden toegepast waar nodig conform bouwbesluit. U-waarde volgens BENG.

12. BUITENSCHILDERWERK

Het buitenschilderwerk wordt waar nodig uitgevoerd in een dekkend systeem. De toegepaste kleuren kunt u vinden in de kleur- en materiaalstaat (buitenzijde).

13. TRAPPEN EN (AF)TIMMERWERK

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping en de trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping zijn vuren houten open trappen.

Langs de trapgaten en de trapboom langs de open zijde van de trap wordt een vuren houten spijlenhek, bestaande uit een boven- en onderregel met daartussen ronde spijlen aangebracht.

Langs de muurzijde van de trappen wordt een houten stokleuning aangebracht op lichtmetalen leuninghouders. Deze leuning wordt blank afgelakt.

Er worden geen stofdorpels en geen plinten aangebracht. De aftimmeringen ter plaatste van de kozijnen worden gegrond opgeleverd. De afwerking hiervan dient in eigen regie na oplevering plaats te vinden.

14. BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aaneemsom begrepen. Het betreft een gescheiden rioolsysteem. De buitenrioleringen worden uitgevoerd in kunststof. De binnen riolering en de afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden tevens uitgevoerd in kunststof.

15. GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink aan de buitenzijde van het gebouw.

De binnen vuilwaterriolering, gescheiden van de riolering t.b.v. de hemelwaterafvoeren, komen vanaf de onder sanitair omschreven toestellen tot 1 meter buiten de gevel. Aangesloten op de buitenriolering in het terrein.

16. VENTILATIEVOORZIENINGEN

De woningen worden voorzien van een complete ventilatie bestaande uit een woonhuisventilator die in de technische ruimte geplaatst zal worden. De ruimtes zullen worden voorzien van instelbare afzuigventielen. Het leidingstelsel zal bestaan uit spiroventbuis, gemonteerd in het zicht tegen de wand. Één en ander zal worden aangebracht volgens de voorschriften NEN1087.

Ten behoeve van de ventilatie van het woning is er gekozen voor een gebalanceerd ventilatiesysteem middels een warmteterugwin-unit (WTW-unit). De WTW-unit wordt geplaatst in de technische ruimte van het woning. De 3-standenschakelaar zal in de badkamer gemonteerd worden.

De ruimtes die worden afgezogen; de badkamer, techniekruimte, toilet en keuken zullen worden voorzien van instelbare afzuigventielen. De ruimtes waar lucht in wordt geblazen; de woonkamer en de slaapkamer worden voorzien van instelbare toevoerventielen.

De woning kan tevens op natuurlijke wijze worden geventileerd door het openen van ramen en/of deuren welke op de als zodanig aangegeven plaatsen in de buitenkozijnen worden aangebracht. In een (gevel)doorvoer voor het afvoerkanaal van een afzuigkap wordt tijdens de bouw niet voorzien. Wij adviseren u een recirculatiekap toe te passen.

17. ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De elektrische installatie wordt aangebracht conform de aansluitvoorwaarden van het stroom leverend bedrijf.

In de meterkast wordt een groepenkast geplaatst met een verdeelinrichting met de benodigde eindgroepen; Standaard wordt het schakelmateriaal op een hoogte van ca. 105 cm boven de vloer gemonteerd, tenzij anders aangegeven.

Wandcontactdozen worden op ca. 30 cm boven de bovenkant vloer aangebracht.

Het leveren en aanbrengen van een complete elektrische installatie, volgens NEN1010.

Woningen:

Meterkast:

- Dubbele wcd opbouw.
- Alle groepen die benodigd zijn voor de installaties. Zoals hieronder omschreven.

Hal:

- 1 lichtpunt incl. schakelaar
- 1 schakelaar wandlichtpunt voordeur
- 1 dubbele wandcontactdoos

Keuken:

- 2 dubbele wandcontactdozen (1150+ boven keuken)
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koel/ vries combinatie
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatieafzuigkap
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. (combi) oven
- 1 Perilex aansluiting t.b.v. kooktoestel met vermogen tot 7400W
- 1 lichtpunt incl. schakelaar (boven keukentafel)

Optie:

- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser (eigen groep)
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. Quooker (eigen groep)

Woonkamer:

- 4 dubbele wandcontactdozen
- 1 CAI aansluiting
- 1 data kabel (minimaal CAT-6)
- 1 lichtpunt incl. schakelaar
- Bediening ventilatie
- Thermostaat
- 1 wissel schakelaar voor verlichting overloop

Toilet:

- 1 lichtpunt incl. schakelaar

Overloop:

- 1 lichtpunt incl. wissel schakelaar
- 1 enkele wcd naast schakelaar

Slaapkamer Master:

- 3 dubbele wandcontactdozen
- 1 data kabel (minimaal CAT-6)
- 1 lichtpunt incl. schakelaar

Slaapkamer Overig:

- 2 dubbele wandcontactdozen
- 1 lichtpunt incl. schakelaar

Badkamer:

- 1 lichtpunt incl. schakelaar
- 1 wandlichtpunt incl. schakelaar voor spiegelverlichting
- 1 dubbele wcd naast spoelbak
- 1 enkele wcd t.b.v. elektrische radiator

Techniek:

- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine
- 1 lichtpunt incl. schakelaar
- 1 enkele wcd naast schakelaar
- Aansluitingen t.b.v. de installaties

Optie:

- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. droger (aparte groep) afvoer gecombineerd met wasmachine

18.2 PV panelen

De woningen worden elk uitgevoerd met pv-panelen. Het aantal zonnepanelen en het vermogen wordt vastgesteld in de BENG-berekening. De zonnepanelen worden aangesloten op de elektrische installatie in de eigen meterkast. De monitoring van de PV-panelen is af te lezen in de eigen meterkast.

19. WATERLEIDINGINSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water is in de aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de oplevering voor rekening van de aannemer.

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke is geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten worden aangesloten:

1. Reservoir en fontein van het toilet
2. Afgedopte waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken
3. Wastafel- en douchemengkraan in de badkamer
4. Wasmachinekraan in de technische ruimte
5. Aansluiting voor de elektrische boiler

Vanaf de elektrische boiler worden de volgende aansluitpunten voor de warmwatervoorziening aangebracht:

1. Afgedopte waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken
2. Wastafel- en douchemengkraan in de badkamer

20. VERWARMINGSINSTALLATIE

Voor de verwarming- en warmwatervoorziening wordt er een lucht/water warmtepomp geïnstalleerd. De binnenunit met boiler wordt in technische ruimte geplaatst. Ondanks dat de warmtepomp met zorgvuldigheid wordt geplaatst kan de unit geluid produceren. De buitenunit wordt op het dak geplaatst. Als warmteafgiftesysteem is gekozen voor vloerverwarming.

De woning kan worden verwarmd. De temperatuurregeling vindt plaats middel een temperatuurregeling in de woonkamer/keuken en heeft naregeling per vertrek (master/slave).

Vanaf de boiler van de warmtepomp wordt een warm waterleiding gelegd naar de volgende tappunten:

1. Afgedopte waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken
2. Wastafel- en douchemengkraan in de badkamer

21. BINNENWANDEN

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden. De wanden worden "behangklaar" opgeleverd volgens vlakheidsklasse 3. Voordat de uiteindelijk afwerking van de wand wordt aangebracht dient er eerst nog een voorbehandeling plaats te vinden. Uw leverancier kan u hierover inlichten.

22. BINNENKOZIJNEN

De binnen kozijnen in de woningen zijn stalen opdek inbouwkozijnen met bovenlicht. De binnendeuren en de kozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte witte opdek deuren.

22.1 Hang- & sluitwerk

Op alle binnendeuren in de woningen worden loopsloten aangebracht, op de deur van het toilet en badkamer wordt een vrij en bezetslot aangebracht. De entree deur van het woning heeft aan de buitenzijde een greep en aan de binnenzijde een kruk met dag en nachtslot.

23. TIMMERWERK

Er worden geen stofdorpels en geen plinten aangebracht. De aftimmeringen in de woningen wordt gegrond opgeleverd. De afwerking hiervan dient in eigen regie na oplevering plaats te vinden.

24. PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING

Naast onderstaande omschrijvingen verwijzen wij u ook graag naar de afwerkstaat.

24.1 Plafondafwerking

In de woning worden de plafonds gespact in de kleur wit, de naden in het plafond blijven in het zicht.

Dakplaten van de dakconstructie, worden afgewerkt met witte spaanplaten, de plaatovergangen en schroefgaten zijn afgewerkt. (Vlakheidsklasse 3).

24.2 Wandafwerking

De wanden van het woning worden behangklaar afgewerkt. De wanden van de meterkast en installatieruimte worden **niet** afgewerkt. Behangklaar (Vlakheidsklasse 3) betekent dat de wanden met enige voorbereiding geschikt zijn voor het aanbrengen van dik behang. Uw leverancier kan u hierover inlichten.

24.3 Vloerafwerking

In het gehele woning worden cement dekvloeren toegepast m.u.v. de meterkast, schachten en achter knieschotten, daar wordt geen dekvloer toegepast.

Ten plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het bouwbesluit met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer dan 20 mm zijn. U dient rekening te houden bij het maken van uw keuze van vloerafwerking van de entree, door bijvoorbeeld achter de voordeur een (dunne) schoonloopmat als vloerafwerking te leggen.

LET OP: in de vloeren mag niet worden geboord of gespijkerd in verband met de aanwezigheid van leidingen.

24.4 Tegelwerken

De wanden van de badkamer worden voorzien van keramische wandtegels tot plafond in formaat 200x250 mm. De wanden van de toiletten worden voorzien van keramische wandtegels tot h=ca 1200m. De vloeren wordt voorzien van keramische vloertegels in formaat 300x300 mm. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels een tegeldikte verdiept en onder afschot naar het doucheputje aangebracht. Het tegelwerk wordt recht en niet strokend verwerkt. Het tegelwerk wordt geleverd en gemonteerd. Er is in de basis keuze uit verschillende kleuren. U wordt de mogelijkheid geboden om bij de tegel showroom (Bouwcenter Concordia te Heerenveen) ander tegelwerk uit te kiezen. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

24.5 overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde composiet vensterbanken toegepast, conform kleur- en materiaalstaat. De buitenzijde onder de kunststofkozijnen voorzien van aluminium waterslagen.

25. VENTILATIEVOORZIENINGEN

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een gebalanceerd ventilatiesysteem middels een warmteterugwin-unit (WTW-unit). De WTW-unit wordt geplaatst in de technische ruimte van de woning. De 3-standenschakelaar zal in de douche gemonteerd worden.

De ruimtes die worden afgezogen; de doucheruimte, techniekruimte, toilet en keuken zullen worden voorzien van instelbare afzuigventielen. De ruimtes waar lucht in wordt geblazen; de woonkamer en de slaapkamer worden voorzien van instelbare toevoerventielen.

De woning kan tevens op natuurlijke wijze worden geventileerd door het openen van ramen en/of deuren welke op de als zodanig aangegeven plaatsen in de buitenkozijnen worden aangebracht. In een afvoerkanaal tbv een afzuigkap is niet voorzien. Er dient een recirculatiekap afzuigkap toegepast te worden.

26. AANRECHT EN OPSTELPLAATS KOOKTOESTEL

De woningen worden zonder keuken aangeboden. Bij het tijdig aanleveren van de keuken installatie tekening worden de standaard keuken aansluiting (zie installaties 31.1) op de juiste plek aangebracht. Aansluitingen die niet tot de basisinstallatie behoren worden conform kopers keuzelijst verrekend. De keuken dient na oplevering geplaatst te worden. Tijdens de bouw is er eenmalig de mogelijkheid voor de leverancier om eenmalig de keuken te komen inmeten.

27. BINNENSCHILDERWERK + BEGLAZING

In de woning wordt geen dekkend schilderwerk aangebracht.

28. SANITAIR

Het onderstaande sanitair wordt geleverd en gemonteerd. U wordt de mogelijkheid geboden om bij de sanitair showroom (Gevier te Drachten) ander sanitair uit te kiezen. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

30.1 Toiletruimte

1 Wandclosetcombinatie (incl. bevestigingsmateriaal) bestaande uit:

- 1 wandcloset wit
- 1 inbouwreservoir
- 1 bedieningselement wit
- 1 closetzitting met deksel wit

1 Fonteincombinatie (incl. bevestigingsmateriaal) bestaande uit:

- 1 fontein wit
- 1 toiletkraan
- 1 plugbekersifon met rozet

30.2 Badkamer

1 Wastafelcombinatie (incl. bevestigingsmateriaal) bestaande uit:

- 1 wastafel 60cm wit
- 1 wastafelmengkraan
- 1 plugbekersifon met rozet
- 1 rechte spiegel VVA kwaliteit 57 x 45 cm
- 1 stel spiegelklemmen
- 1 kunststof planchet 50 cm wit

1 Douchecombinatie (incl. bevestigingsmateriaal) bestaande uit:

- 1 vloerput nr. 16 15x15 cm
- 1 thermostatische douchemengkraan + glijstang combinatie

SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

De woning dient binnen het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen geheel voor bewoning gereed te worden opgeleverd, gerekend na de aanvang van de bouw van het woongebouw.

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd; het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden "schoon" opgeleverd.

De kosten voor gebruik van water en elektriciteit, welke door de ondernemer voor zijn werkzaamheden zijn gemaakt, komen tot oplevering voor rekening van deze ondernemer.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Andere afspraken of toezeggingen zijn niet rechtsgeldig. De oplevering kan enkel plaatsvinden als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan. Tijdens de oplevering kunt u zich laten bijstaan door een eigen specialist van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis.

Op het moment van oplevering inspecteren ondernemer en u samen het gebouwde; eventuele onvolkomenheden worden genoteerd op het "proces-verbaal van oplevering", hetgeen bindend is voor het herstel. Voor de punten waarvan op voorhand bekend is dat herstel redelijkerwijs niet binnen deze termijn kan plaatsvinden (in verband met bijvoorbeeld nalevering of seizoensgebonden uitvoering), wordt in het proces-verbaal van oplevering een hersteltermijn opgenomen. Het spreekt voor zich dat u de (onder-)aannemer(s) in de gelegenheid moet stellen om de nodige herstelwerkzaamheden uit te voeren. Na herstel c.q. uitvoering van de opleveringspunten, wordt het proces-verbaal van oplevering u voor de tweede keer ter ondertekening aangeboden.

Als u het proces-verbaal van oplevering heeft ondertekend, ontvangt u de sleutels van de woning. Het door u in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het woning aan u is opgeleverd.

Indien u ervoor kiest om na oplevering stuc-, spuit- of sauswerk aan te brengen, dan kunt u in de loop der tijd krimpscheuren verwachten. Scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf, vallen buiten de garantie.

Niet onder opleveringspunten behoren de in iedere nieuwbouwwoning voorkomende zaken als bijvoorbeeld krimpscheurtjes in alle constructiedelen, krimpscheurtjes in spuitwerk, eventuele niveauverschillen (binnen de tolerantie normen) van betonnen vloer- /plafondplaten i.v.m. vooraf getoogd zijn van deze voorgespannen platen, en krimpende houten plinten en betimmeringen.

Indien het in verband met de weersgesteldheid niet mogelijk is het buitenschilderwerk en groenvoorzieningen in het terrein voor de oplevering uit te voeren, behoudt de ondernemer zich het recht voor dit in het eerstvolgende "goed weer"- periode uit te voeren, zonder dat dit overigens de betalingsverplichtingen van de verkrijger opschort.

Tijdens de bouw heeft de ondernemer de woningen verzekerd via een C.A.R.-verzekering. Op de dag van de oplevering van uw woning en berging dient de woning en berging voor uw rekening te worden verzekerd door middel van een opstalverzekering. In verband met eventuele werkzaamheden die u in uw woning direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

UW WONING OP MAAT

Uw woning op maat: meer- en minder werk worden vooraf vastgelegd in een addendum op de aannemovereenkomst en kunnen na aanvang van de bouwwerkzaamheden niet meer worden gewijzigd.

Hesco Bouw behoudt zich het recht voor om individuele meerwerk verzoeken niet uit te voeren in verband met de technische uitvoerbaarheid daar van. De stand van de bouwwerkzaamheden evenals het ontwerp van de woning zijn bepalend voor de mogelijkheden.

DE OPLEVERING

Bij de oplevering van uw woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden. Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren.

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 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, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie. Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Gebruik en onderhoud van uw woning', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

VOORBEHOUD

De in de brochure opgenomen artist impressies en tekeningen van plattegronden, gevelaanzichten en doorsneden zijn uitsluitend bedoeld als schematische voorstellingen en hieraan kunnen met betrekking tot de uitvoering, de kleurstelling en de detaillering etc. geen rechten worden ontleend. Van de tekeningen kan officieel niet worden afgemeten. Ondanks dat de documentatie met grote zorg is samengesteld uit de ons ter beschikking gestelde gegevens van de gemeente, het kadaster, de architect, de installateur, de constructeur etc. moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen naar aanleiding van veranderde regelgeving, eisen van gemeente en/of nutsbedrijven, drukfouten etc. Tevens behouden wij ons het recht voor om kleine technische wijzigingen door te voeren in afwijking op de gegevens in deze technische omschrijving, zonder dat deze afbreuk doen aan de uitstraling en het comfort van het woning. De woningen worden u verder aangeboden onder voorbehoud van de medewerking van de betrokken instanties t.a.v. het verlenen van de noodzakelijke vergunningen.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Exterieur

GEVEL		
metselwerk trasraam	Teunisbloem WS, Waalformaat, Wildverband	Geel nuance
metselwerk plint	Teunisbloem WS, Waalformaat, Wildverband	Geel nuance
metselwerk horizontaal en verticaal	Teunisbloem WS, Waalformaat, Wildverband	Geel nuance
voegwerk	Verdiepte voeg. Exacte kleur graag in overleg met de architect	Lichtgrijs
zetwerk, dakranden en waterslagen	Dakrand/muurafdekker: zetwerk	Donkergrijs
gevelbeplating entree, overstek	NVT	
GEVELOPENINGEN		
kozijnen	Kunststof, Ral 7021	Zwart mat
kozijn voordeur	Kunststof, Ral 7021	Zwart mat
voordeur	Kunststof, Ral 7021	Zwart mat
raam/draaiendeel	Kunststof, Ral 7021	Zwart mat
waterslag	Aluminium zetwerk, Ral 7021. Kleur: Overeenkomstig met kleur kozijn.	Zwart mat
zetwerk	Aluminium zetwerk, Ral 7021. Kleur: Overeenkomstig met kleur kozijn.	Zwart mat
balkonhekken	Frans balkon: Glas. Frans balkon, tpv Amelandsstraat, begane grond: staal (zie tekening)	
privacy schermen	NVT	
DAKEN		
dakpan	OVH Klassiek	Zwart satinet
dakgoot	Vorm: bakgoot. Materiaal: gepatineerd zink, overeenkomstig met de kleur van de afdekkers	Donkergrijs
boeideel	NVT	
daktrim	NVT	
dakbedekking	Platte dak: Bitumen	
HWA's	Vierkant. Gepatineerd zink. Overeenkomstig met de kleur van dakgoot.	Donkergrijs
Dakkapel	Gepatineerd zink	Donkergrijs

Interieur

vloerafwerking	Toilet – tegelwerk 300x300mm	Antraciet
	Badkamer – tegelwerk 300x300mm	Antraciet
plafondafwerking	Spackwerk – V-naden blijven in het zicht	Wit
wandafwerking woningen	Wanden "behang" klaar afgewerkt	Wit
Douche/toilet wandtegelwerk	wandtegelwerk 200x250, in toilet hoogte tot 1,2m +	Antraciet
houtentrap incl. hekwerk	Vuren	Wit gegrond
trapeuning	Vuren	Wit gegrond
kunststof gevelkozijnen	kunststof gevelkozijnen	Wit
betimmering dagkant kunststofkozijnen		
vensterbanken	Composiet	Bianco C
binnenkozijnen	Staal en honingraat	Wit
binnendeuren	Staal en honingraat	Wit

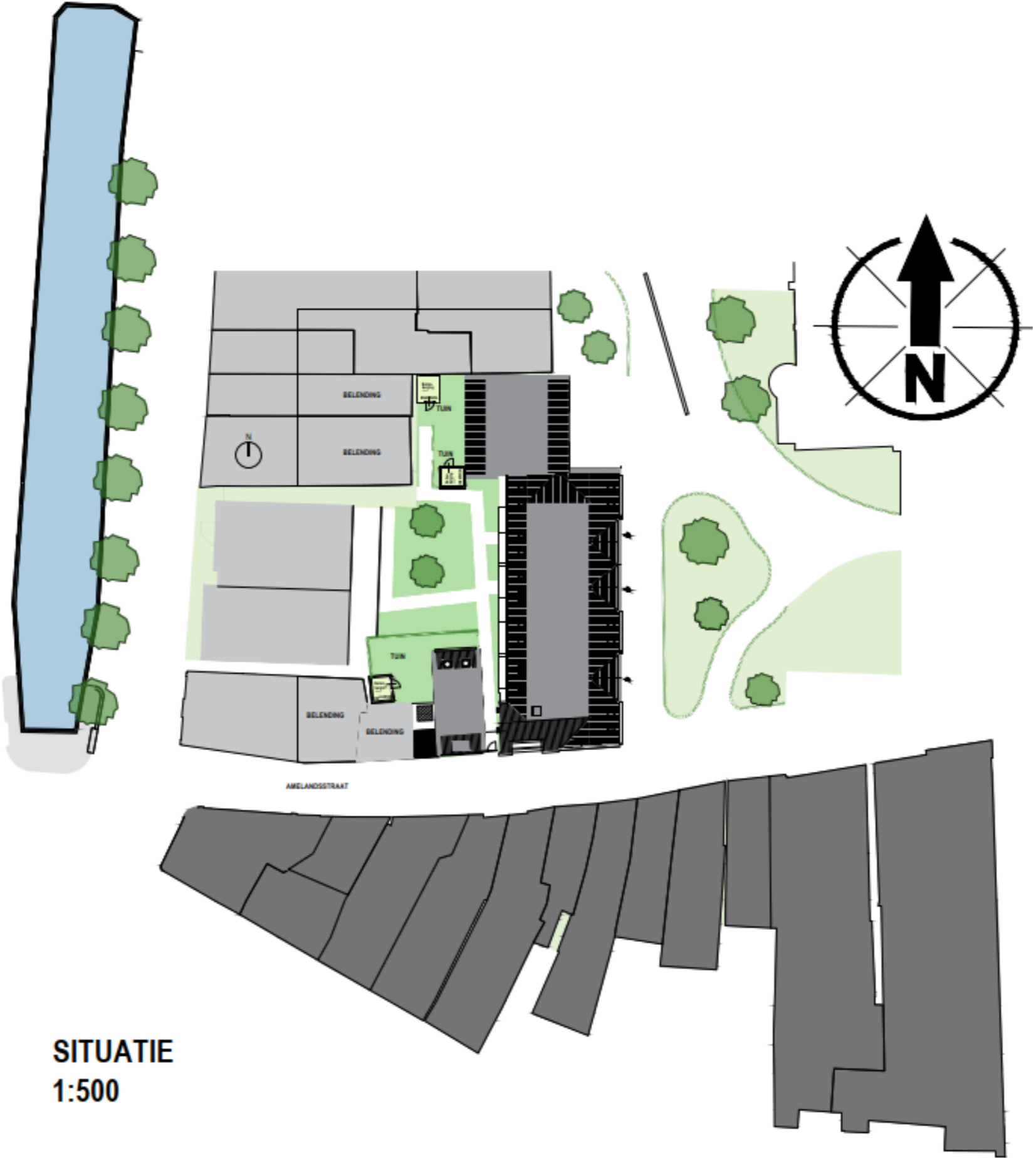
BIJLAGE 1: "Omschrijving en uitgangspunten Casco Badkamer en toilet ruimten":

Omschrijving en uitgangspunten Casco Badkamer en toilet ruimten:

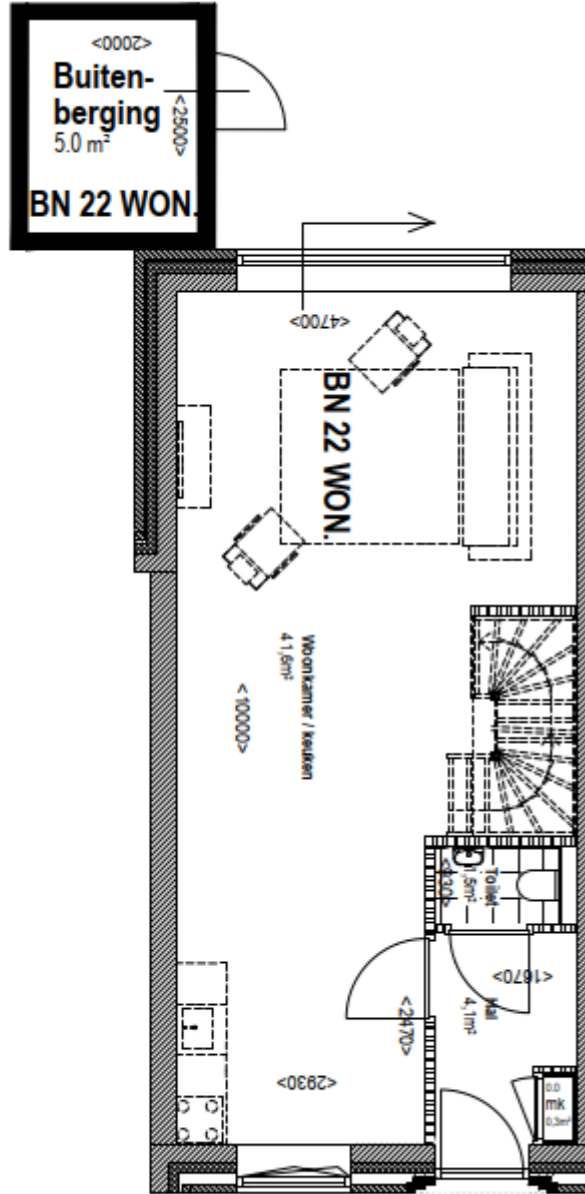
6-9-2022

Bij een casco badkamer en toilet gelden onderstaande uitgangspunten. De door u aangeleverde tekeningen van de badkamer en toilet worden niet door Hesco Bouw gecontroleerd.

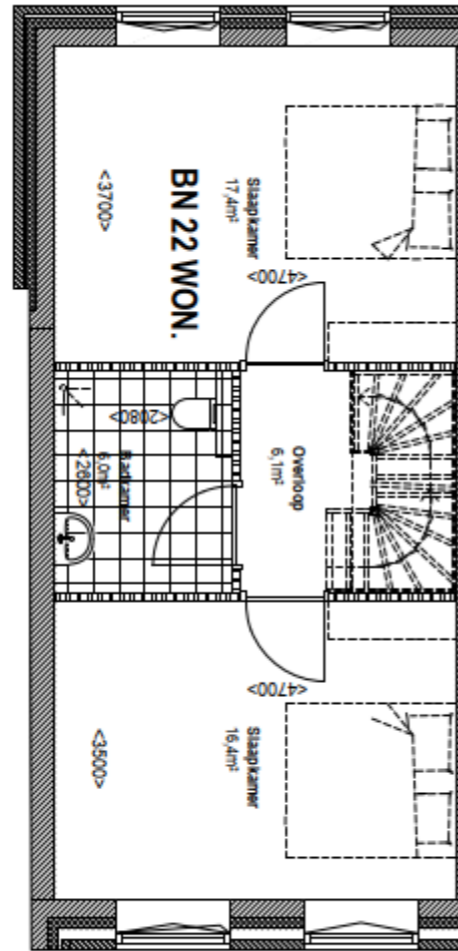
Installaties	Afwerking
<p>Verwarming: Door middel van een elektrische radiator, deze dient zelf aangekocht te worden. Hiervoor wordt wel een wandcontactdoos op en standaard positie geplaatst.</p>	<p>Cementdekvloer: Er wordt geen cementdekvloer aangebracht in de badkamer en het toilet. Tevens wordt het aardingsnet aangebracht in de badkamer.</p>
<p>Elektra: De elektrapunten worden op de standaard positie (conform verkooptekening) afgemonteerd in de wand. Naast het aangebrachte plafondlichtpunt is er één wandlichtpunt aanwezig t.b.v. spiegelverlichting. Het wandlichtpunt en het plafondlichtpunt zijn apart van elkaar schakelbaar, excl. armatuur</p>	<p>Plafond: Het (verlaagd) plafond wordt gespackt. Deze afwerking is gelijk aan de rest van uw woning. Met de V-naden in het zicht.</p>
<p>MV-ventiel: Het mechanisch ventilatieventiel wordt afgewerkt opgeleverd.</p>	<p>Wanden: De wanden worden casco opgeleverd. Er wordt geen stuc- en spackwerk aangebracht. Naden en sleuven in de wanden worden niet dichtgezet.</p>
<p>Afvoer: Toilet: De afvoer van het toilet wordt ca. 10cm boven en het hart ca. 10cm uit de wand afgedopt. Douchehoek: De afvoer van de douche wordt ca. 10cm boven en het hart ca. 10cm uit de wand afgedopt. Wasbak: De afvoer van de wasbak wordt ca. 10cm boven de vloer en het hart ca. 10cm uit de wand afgedopt. Zie voor de positie de bijgevoegde tekening.</p>	<p>Koven/wanden/ombouwen: Er worden geen bouwkundige voorzieningen aangebracht zoals schachten, koven, wanden, (toilet)ombouwen etc.</p>
<p>Waterleidingen: De waterleidingen worden voor de wand op rol met 1,5 m overlengte aangebracht. Zie voor de positie de bijgevoegde tekening.</p>	<p>Dorpel: Er worden geen dorpels toegepast.</p>
<p>Opmerking: Vrije indeling van de badkamer is beperkt i.v.m. leidingverloop de woning kanaalplaatvloeren, hier dient voortijd rekening mee worden gehouden. Voor start bouw dienen deze gegevens bekend te zijn i.v.m. engineering van de kanaalplaatvloeren.</p>	<p>Deur: Ruimte onder deur badkamer vanaf bovenzijde dekvloer ca. 3 cm.</p>



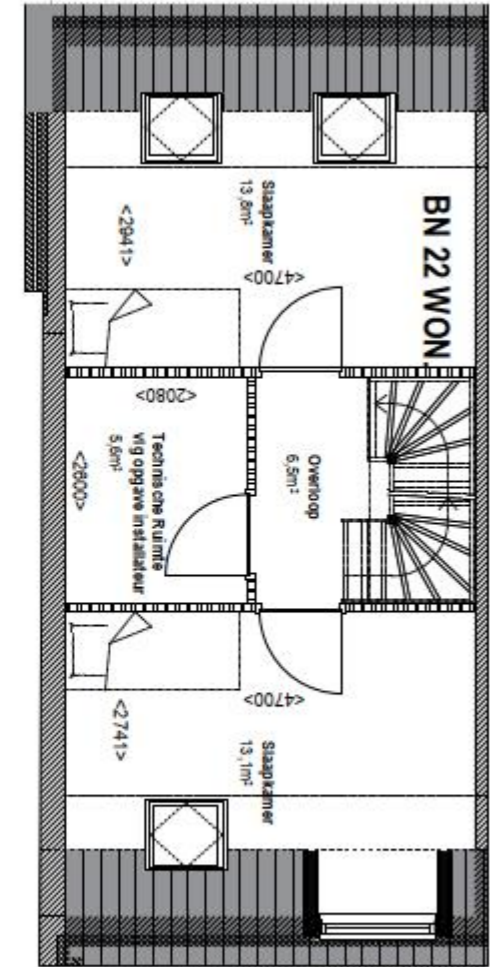
SITUATIE
1:500



Begane grond

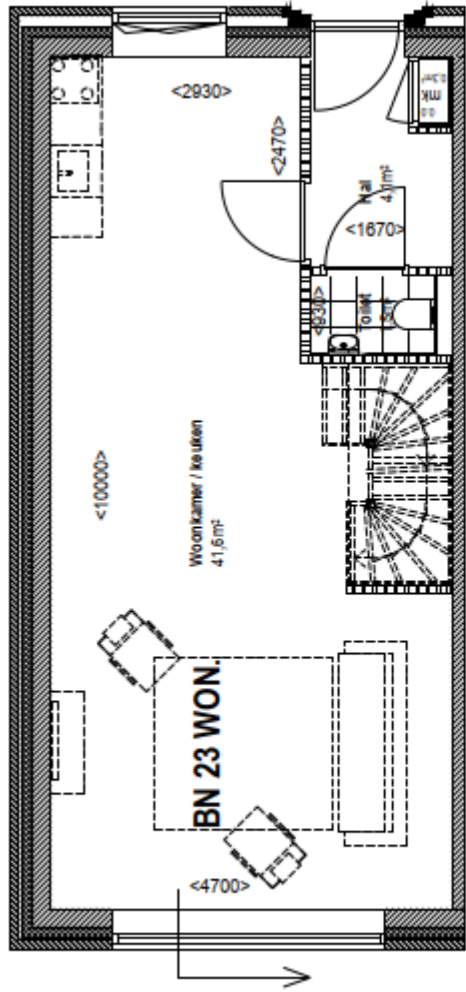


1e verdieping



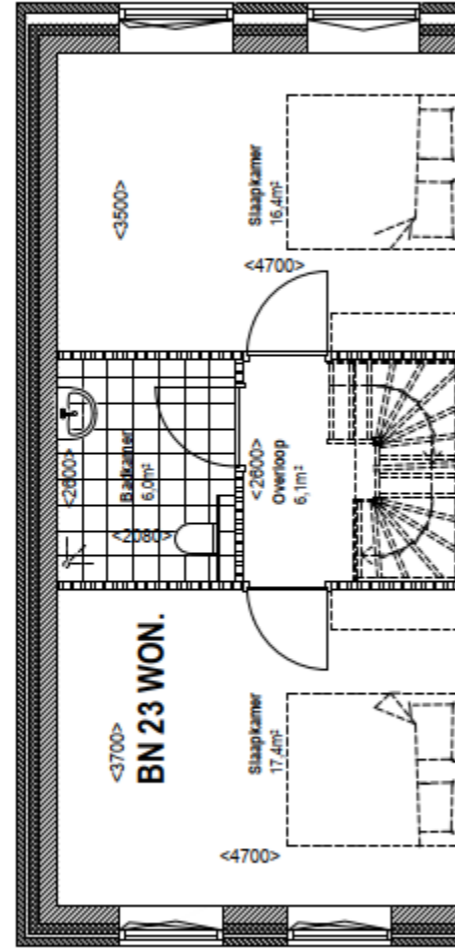
2e verdieping

BNR 22

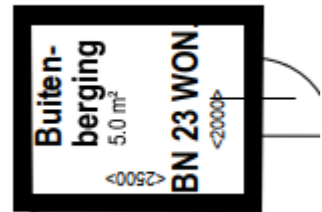
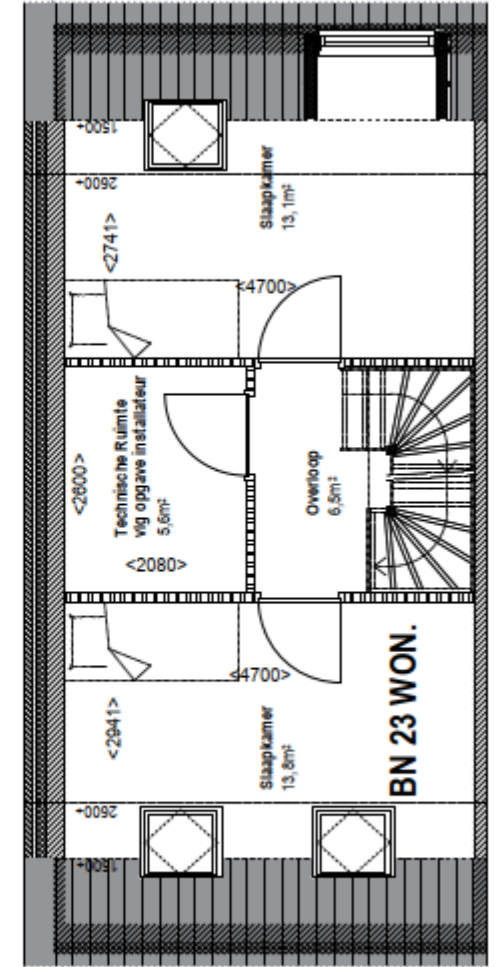


Begane grond

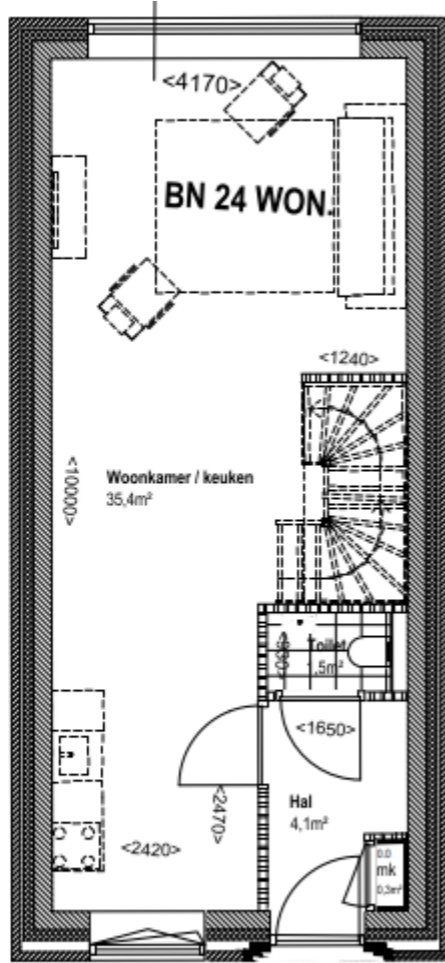
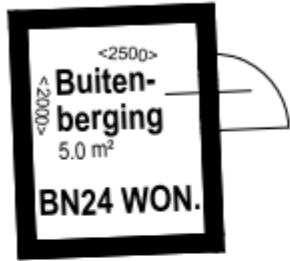
1e verdieping



2e verdieping

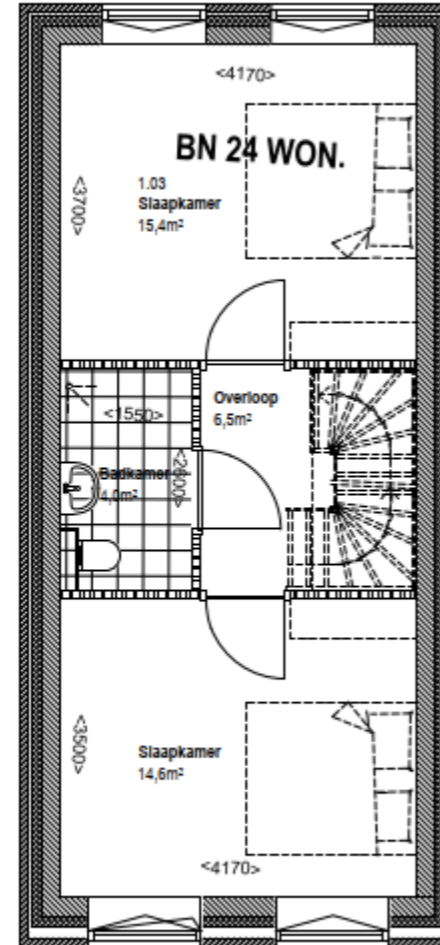


BNR 23

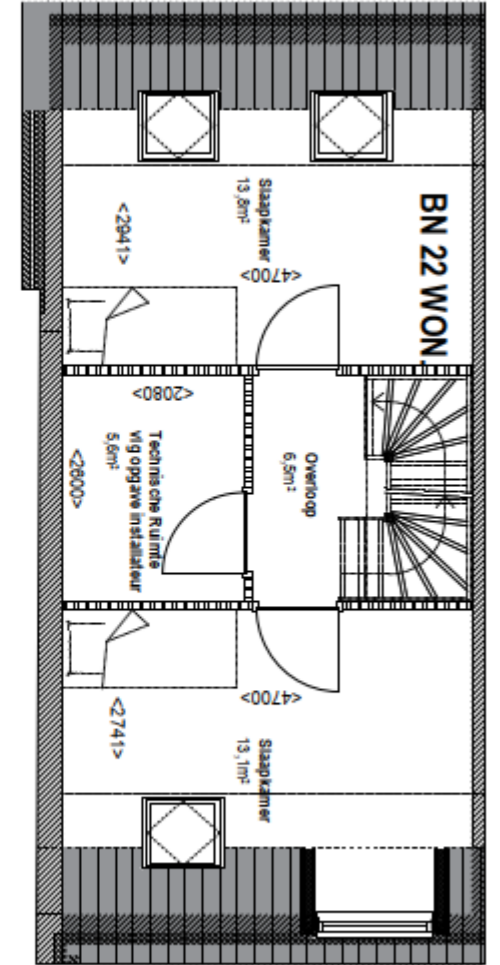


Begane grond

1e verdieping



2e verdieping



BNR 24