TECHNISCHE OMSCHRIJVING

NIEUW OUD OOST TE LEEUWARDEN,
HET THUISVAK 18/9/2026
(Type Duo en type Special)

Reitsma Bouw

Inhoudsopgave

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE 3

INLEIDING 3

INFRA, TERREIN 3

PEIL VAN DE WONING 3
GRONDWERKWERKZAAMHEDEN 3
RIOLERING 3
BUITENBERGING 4
BUITENRUIMTE EN INRICHTING 4

RUWBOUW 4

FUNDERING EN KRUIPRUIMTE 4
VLOEREN 5
BINNENWANDEN EN WANDCONSTRUCTIES 5
GEVELS 5
DAKEN 5
GOTEN, HEMELWATERAFVOEREN, DAKRANDEN 6

AFBOUW 6

BINNENDEUREN EN -KOZIJNEN 6
VLOERAFWERKING 7
WANDAFWERKING 7
PLAFONDAFWERKING 7
VENSTERBANKEN EN DORPELS 7
SCHILDERWERK 8
KEUKENINRICHTING 8

INSTALLATIES 9

WATERINSTALLATIE 9
WARMWATERTOESTELLEN 9
VERWARMINGSINSTALLATIE 9
SANITAIR 10
VENTILATIE EN LUCHTBEHANDELING 10
ELEKTRISCHE INSTALLATIE 11
TELEVISIE EN INTERNET 12
PV-PANELEN 12

UITSLUITINGEN, BEPERKINGEN, AANDACHTSPUNTEN 13

VERKOOPBROCHURE, WIJZIGINGEN, RECHTEN 13
MAATVOERING 13
TEGENSTRIJDIGHEDEN 14
PRODUCT- EN MATERIAALSPECIFICATIES 14
KRIMP EN BOUWVOCHT 14
VLOER- EN WANDAFWERKING 15

Algemene projectinformatie

Inleiding

Deze technische omschrijving is opgesteld om je zo goed mogelijk te informeren over de opbouw en afwerking van jouw toekomstige woning. Je vindt hierin een overzicht van de standaard toegepaste materialen, installaties en voorzieningen. Bij deze technische omschrijving horen de kleur- en materiaal staat interieur en de kleur en materiaal staat exterieur, d.d. 18-9-2026. In deze overzichten vind je, per ruimte en per onderdeel, de afwerking van jouw nieuwe woning.

Deze technische omschrijving vormt een bijlage bij de aannemingsovereenkomst en maakt daarmee integraal onderdeel uit van de contractstukken behorende bij de aankoop van uw woning. De inhoud ervan is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekeningen en dient als leidraad voor de uitvoering en afwerking van jouw woning.
Indien tekeningen en deze technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving maatgevend. Jouw koperskeuzes gaan voor de technische omschrijving.
Mocht tijdens de engineering een wijziging volgen, wordt dit middels een erratum gedeeld, dit is maatgevend boven de technische omschrijving, verkooptekening en koperskeuzes.

Bij de bouw van jouw woning houden we ons aan alle geldende regels en voorschriften.
Dit betekent onder andere dat we bouwen volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de bijbehorende NEN-normen. Daarnaast volgen we de richtlijnen van nutsbedrijven, de Algemene Voorwaarden van SWK en de geldende wet- en regelgeving van de gemeente.

Infra, terrein

Peil van de woning

Het peil (P), van waaruit alle hoogtematen van de woning worden bepaald, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer van de woning.
De exacte peilhoogte wordt vastgesteld in overleg met Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Grondwerkwerkzaamheden

Voor de aanleg van de fundering, kabels, leidingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde grondwerkzaamheden uitgevoerd. Het terrein onder de woning wordt ontgraven tot aan de onderzijde van de fundering.
De funderingen, sleuven voor kabels, leidingen en riolering worden na aanleg aangevuld met de vrijgekomen grond. Ook de achtertuinen/terrassen op de begane grond van bouwnummers 15A, 16A en 29A worden aangevuld met uitkomende grond. Deze worden geëgaliseerd en aangeharkt opgeleverd.

Riolering

Zowel het vuilwater als het hemelwater van de woning wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel. De binnenriolering van de woning omvat onder andere aansluitpunten voor de keuken, sanitaire toestellen en de wasmachine en droger.

Buitenberging

In het binnenhof komen op twee plekken fietsenbergingen (type F-650). Iedere fietsenberging behoort tot het gemeenschappelijk eigendom van de individuele VvE's.
Bouwnummer 15A, 15B, 16A, 16B (woningtype DUO) beschikken gezamenlijk over de fietsenberging die ruimte biedt aan 14 fietsen.
Bouwnummer 29A, 29B (woningtype SPECIAL) beschikken gezamenlijk over de fietsenberging die ruimte biedt aan 7 fietsen.
In de bergingen is ook ruimte voor het bergen van fietsen met een afwijkende maat, zoals een bakfiets. Alle fietsen bevinden zich op de begane grond. De toegankelijkheid is uitsluitend voor de bewoners van de appartementen.

De bergingen worden uitgevoerd middels een combinatie van behandeld hout en thermisch verzinkt staal. Het dak van de berging zal bestaan uit een golfbeplating wat tevens functioneert als deur.
Bij oplevering ontvangt iedere bewoner minimaal twee sleutels.

Buitenruimte en inrichting

Terrassen en bestrating

De terrassen op de begane grond van bouwnummers 15A, 16A en 29A worden zonder bestrating opgeleverd. De dakterrassen/ balkons van bouwnummers 15B, 16B en 29B worden voorzien van betontegels 50x50x5 cm. Deze tegels worden op verstelbare tegeldragers op de dakbedekking geplaatst.

Erfafscheidingen en groenvoorziening

Bij de woningen met bouwnummers 15A, 16A en 29A wordt op de begane grond op de erfgrens met de rijwoningen een metselwerk tuinmuur geplaatst aan de achterzijde. De tuinmuren staan hierbij vrij van de gevels i.v.m. de hemelwaterafvoeren die tussen de gevels en de tuinmuren geplaatst worden. Aan deze tuinmuur en de gevels van de woningen zal een metalen spandraad worden aangebracht t.b.v. groen/begroeiing. Zie hiervoor tevens de verkooptekeningen.

Perceelsgrenzen

De perceelsgrenzen worden gemarkeerd op de hoekpunten van de percelen.

Afval inzameling

Het afval wordt collectief verzameld door middel van ondergrondse afvalcontainers in de straat (Coopmansstraat). Deze staan in de openbare ruimte en vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Leeuwarden.

Ruwbouw

Fundering en kruipruimte

De fundering van uw woning wordt uitgevoerd met betonnen balken en palen. Onder de begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte die gedeeltelijk toegankelijk is via een geïsoleerd kruipluik. De positie hiervan is indicatief op de verkooptekeningen aangegeven, de definitieve positie wordt in overleg met de fabrikant bepaald. Houd er rekening mee dat het mogelijk is dat zich grondwater in deze ruimte kan verzamelen.

Vloeren

De beganegrondvloer wordt uitgevoerd als een vrijdragende, geïsoleerde betonnen systeemvloer. De vloer heeft hierbij een gemiddelde isolatiewaarde van Rc ≥ 3,7m²K/W.
De verdiepingsvloeren en de platte daken worden uitgevoerd als een geprefabriceerde betonnen systeemvloer met zichtbare V-naden waar in het werk nog beton op wordt gestort (zogenaamde breedplaat vloeren). Door eventueel gebruik van pasplaten kunnen deze naden onderling variëren in afstand. In de vloer worden conform de tekeningen en berekeningen van de constructeur waar nodig stalen balken opgenomen.

Binnenwanden en wandconstructies

De binnenspouwbladen van de gevels, de dragende binnenwanden en de woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De lichte scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd in cellenbeton.

Gevels

De gevels van de woningen worden uitgevoerd in metselwerk in diverse verbanden. Het gevelmetselwerk bestaat uit bakstenen met iets terugliggende doorgestreken voegen. Het metselwerk wordt voorzien van de benodigde dilatatievoegen. Ter plaatse van de kozijnen worden stalen lateien aangebracht ten behoeve van de ondersteuning van het bovenliggende metselwerk.

In de spouw van de buitengevels worden isolatieplaten aangebracht. De gevel heeft hierbij een gemiddelde isolatiewaarde van Rc ≥ 4,7m²K/W. Voor een waterdichte afwerking worden kunststof stroken en slabben toegepast. Aan de buitenzijde worden de onderzijden van de raamkozijnen bij gemetselde borstweringen voorzien van prefab betonnen raamdorpels. Onder kozijnen tot op het maaiveld worden aan de buitenzijde geïsoleerde kantplanken aangebracht.

Daken

De dakvloer en de daken ter plaatse van de dakterrassen worden aan de bovenzijde voorzien van isolatie en bitumineuze dakbedekking. Het dak heeft hierbij een gemiddelde isolatiewaarde van Rc ≥ 6,3m²K/W.
Op het bovenste dak wordt de buitenunit van de luchtwarmtepomp geplaatst. Daarnaast worden doorvoeren aangebracht ten behoeve van ventilatie en rioolontluchting.

Gevelkozijnen, ramen en deuren

Kozijnen en ramen

De buitenkozijnen en -ramen van de woning worden uitgevoerd in kunststof kozijnen met haakse hoekverbindingen en aan de buitenzijde een houtnerfstructuur. Onder alle buitendeur- en raamkozijnen op maaiveldniveau worden kunststof of kunststenen dorpels aangebracht. De ramen worden uitgevoerd als draai-kiep/valramen, overeenkomstig de verkooptekeningen.

Voordeur

De kunststof voordeur is een geïsoleerde deur met een glasopening en wordt standaard geleverd met een brievenbus en veiligheidsbeslag.

Achterdeur
De enkele deur (of dubbele deuren) naar de achtertuin of het balkon is voorzien van een grote glasopening en heeft een deurstopper.

Bergingsdeur
De kunststof buitendeur van de bergingen/techniekruimte van bouwnummers 29A en 29B is een dichte geïsoleerde deur.

Hang- en sluitwerk
Alle kozijnen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk, inclusief slijtstrippen en tochtstrippen. Het hang- en sluitwerk van de draaiende delen voldoet aan de SKG**-normering.
Alle deuren, inclusief de bergingsdeur, zijn gelijksluitend uitgevoerd, zodat deze met één en dezelfde sleutel geopend kunnen worden. De voordeur is voorzien van een kruk aan de binnenzijde en een knop aan de buitenzijde.

Beglazing
De glasopeningen in de buitenkozijnen, buitendeuren en ramen worden standaard voorzien van blank triple isolerend glas. Waar regelgeving dit vereist, wordt gebruikgemaakt van doorvalveilige, letselbeperkende, geluidswerende en/of brandwerende beglazing.

Goten, hemelwaterafvoeren, dakranden
De daken en balkons van de woningen worden voorzien van zinken hemelwaterafvoeren. Teven worden deze voorzien van de benodigde noodoverstorten conform de berekeningen van de constructeur.
De balustrades ter plaatse van de dakterrassen worden afgedekt met een prefab betonnen afdekker.
De dakranden op de hoger gelegen daken worden afgewerkt met een aluminium dakkap.

Afbouw

Binnendeuren en -kozijnen
B**innendeurkozijnen**
De binnendeurkozijnen van de woningen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gelakte metalen montagekozijnen, voorzien van een bovenlicht. Alleen de kozijnen van de bergingen op de begane grond van bouwnummers 15B en 16B worden uitgevoerd zonder bovenlicht.
Het bovenlicht wordt standaard voorzien van floatglas, met uitzondering van de bergingen op de begane grond van bouwnummers 15A en 16A. Hier komt een wit paneel in het bovenlicht.

Binnendeuren
De binnendeuren worden uitgevoerd als opdekdeuren en zijn fabrieksmatig afgelakt in een witte kleur. Zowel de deuren als de bijbehorende kozijnen worden voorzien van paumelles, loopsloten, deurkrukken en deurschilden. De deuren van de badkamer en toiletruimte worden uitgerust met een vrij- en bezetslot.

Meterkast
De meterkast wordt uitgevoerd als een volledig prefab meterkast (inclusief deur) bestaande uit houten regelwerk met een melamine meubelplaat afwerking. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot.

Vloerafwerking
De vloer van de badkamer en het toilet wordt voorzien van vloertegels, conform brochure sanitair en tegels. De overige vloeren van de woning, met uitzondering van de meterkast, zijn voorzien van een dekvloer. In deze dekvloer wordt ook vloerverwarming gelegd. De dekvloer is vloerbedekkingsgereed, maar mogelijk is nog nadere afwerking (bijvoorbeeld egaliseren) nodig. Dit is afhankelijk van de gewenste vloerafwerking. Laat je hiervoor goed adviseren door een vloerenleverancier.

Wandafwerking
De wanden van de badkamer en/of het toilet worden voorzien van wandtegels, conform brochure sanitair en tegelwerk. De inwendige hoeken worden voorzien van kitwerk en uitwendige hoeken van een kunststof profiel.
De overige wanden in de woning worden vanaf plintniveau behangklaar opgeleverd (vlakheidsklasse groep 3). Wanden achter technische installaties worden, zover mogelijk, eveneens behangklaar afgewerkt. Behangklaar is een vlakheidsklasse, waarbij er zonder veel aanvullende uitvlakwerkzaamheden behang of spuitwerk aangebracht kan worden. Er worden geen plinten in de woning aangebracht. De aansluiting tussen de buitenkozijnen en de wand wordt voorzien van een afgewerkte aftimmering.

Plafondafwerking
De plafonds in de woning worden afgewerkt met spuitpleister, met uitzondering van de meterkast. De V-naden en ravelingen aan de onderzijde van de betonvloeren en plafonds van onderliggende ruimten blijven in het zicht.

Vensterbanken en dorpels
Vensterbanken
Onder de raamkozijnen bij gemetselde borstweringen worden aan de binnenzijde vensterbanken aangebracht. Bij kozijnen die doorlopen tot op vloerpeil worden geen vensterbanken aangebracht.

Dorpels
Onder de deur van het toilet en de badkamer wordt een kunststenen dorpel geplaatst. Overige binnendeuren worden **niet** voorzien van een stofdorpel.

Trappen en hekwerken
De houten trappen worden uitgevoerd als gesloten trapconstructie, voorzien van MDF stootborden. Langs de trappen wordt aan één zijde een (blank gelakte) houten leuning aangebracht op aluminium leuningdragers.

Rondom de trapgaten, ter hoogte van de verdiepingsvloer, wordt een MDF aftimmering aangebracht. Langs het trapgat op de verdiepingen wordt (daar waar geen wand aanwezig is) een houten traphek gemonteerd, uitgevoerd met ronde spijlen.

Schilderwerk

Er wordt geen binnen schilderwerk uitgevoerd. Eventuele spijkergaten worden niet gestopt. De trappen, hekwerken en betimmeringen inclusief de lepe hoeken worden fabrieksmatig voorzien van een grondverflaag. Spijkergaten en vergelijkbare oneffenheden, evenals beschadigingen tijdens de bouw worden niet gevuld of verder afgewerkt.

Keukeninrichting

De woning is niet voorzien van een keuken. De standaard aansluitpunten voor de keukeninrichting zijn globaal aangegeven op de verkooptekeningen. Op de basis installatietekeningen van Bruynzeel zijn de exacte posities en hoogtes aangegeven. In de (digitale) keukenbrochure van Bruynzeel kunt u het ontwerp van de keuken vinden inclusief de prijs, mogelijke opties etc.

Het is niet mogelijk om een afzuigkap met afvoer naar buiten toe te passen, er dient dus een recirculatie afzuigkap toegepast te worden. Het ventilatiesysteem is niet geschikt voor het aansluiten van een afzuigkap. Posities van toevoer- en afzuigventielen in het plafond kunnen niet aangepast worden.

Installaties

Waterinstallatie

De woning wordt voorzien van een wateraansluiting. De koudwaterleiding is afsluitbaar en aftapbaar in de meterkast en wordt zodanig aangelegd dat deze in voldoende mate beschermd is tegen bevriezing.
Vanaf de wateraansluiting in de meterkast wordt een koudwaterleidingnet aangelegd naar de volgende (tap)punten:

- het toilet in de badkamer (indien van toepassing);
- het toilet en fonteintje in separaat toilet (indien van toepassing);
- een douchemengkraan en wastafelmengkraan (kogelstopkraan) in de badkamer;
- een keukenmengkraan (kogelstopkraan) en kraan ten behoeve van een vaatwasser in de keuken;
- een wasmachinekraan;
- de warmtepomp.

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmtepomp en aangesloten op de volgende tappunten:

- een keukenmengkraan (kogelstopkaan);
- een douchemengkraan en een wastafelmengkraan (kogelstopkraan) in de badkamer.

Warmwatertoestellen

De warmwatervoorziening in de woning wordt verzorgd door een individuele luchtwarmtepomp installatie, die is aangesloten op een geïntegreerde voorraadboiler met een capaciteit van circa 180 liter. De positie van deze installatie is aangegeven op de verkooptekeningen.
Elke voorraadtoestel kent beperkingen ten aanzien van de continue levering van warm water. Het gebruik van een regendouche kan de beschikbaarheid van warmtapwater nadelig beïnvloeden. Indien een regendouche met waterbesparende klasse Z, A of S wordt toegepast, is dit effect minder groot.
De door SWK gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing op tappunten waar een thermostaatkraan is of wordt gemonteerd. De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van de verschillende tappunten.

Verwarmingsinstallatie

De hoofdverwarming van de woningen bestaat uit vloerverwarming, aangestuurd door een luchtwarmtepomp met een geïntegreerde voorraadboiler van circa 180 liter. De combi-warmtepomp is aangesloten op buitenunit die zich op het dak van de woning bevindt. Op warme zomerdagen kan de warmtepomp omschakelen naar actieve koeling, waarbij warmte uit de woning wordt afgevoerd (top koeling). Let op dat uw woning tijdens het koelen extra energie verbruikt.

De leidingen van de vloerverwarming worden uitgevoerd in kunststof en zijn opgenomen in de dekvloer. Het is dus raadzaam om niet in de dekvloer te boren.
De positie van de verdelers van de vloerverwarming is indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. Deze verdeler wordt niet voorzien van een betimmering of kast.

De temperatuurregeling van de vloerverwarming is gebaseerd op een master/slave na-regeling. Hierbij wordt de temperatuur in de gehele woning aangestuurd vanuit een centrale bedieneenheid (master), geplaatst in de woonkamer. In de slaapkamer bevindt zich een lokale thermostaat (slave), die de warmtevraag doorgeeft aan de centrale eenheid. De temperatuur in deze ruimte is afhankelijk van de instelling op de centrale bedieneenheid. Zodra de gewenste temperatuur in de woonkamer is bereikt, stopt het systeem met verwarmen, ook als de ingestelde temperatuur in andere ruimten nog niet is bereikt.

De badkamer wordt aanvullend verwarmd met een elektrische handdoekradiator om de temperatuur van 22°C te garanderen.

De capaciteit van de installatie is dusdanig berekend dat bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken tot een buitentemperatuur van -10°C de volgende temperaturen bereikt en behouden kunnen worden:

- woonkamer, keuken, slaapkamer 22°C
- hal, gang, overloop 18°C
- badkamer 22°C
- toiletruimte 18°C

Sanitair

Het sanitair in de woning wordt compleet geleverd en aangesloten, inclusief de benodigde kranen en bevestigingsmaterialen. De specificaties van het sanitair en de keuzepakketten zijn opgenomen in de brochure “Sanitair en tegels”.

Ten behoeve van de wasmachine en de droger wordt een tapkraan en kunststof sifon in de berging aangebracht.

Ventilatie en luchtbehandeling

In de woning zal een balans ventilatiesysteem aangebracht worden voor de aan- en afvoer van lucht, waarbij gebruik gemaakt wordt van warmte terugwinning (een zgn. WTW-installatie) op basis van CO2-sturing. Het systeem bestaat uit een ventilatorunit waarbij keuken, toilet, badkamer en de ruimte waar de wasmachine staat opgesteld, worden voorzien van één of meerdere afzuigpunten en de verblijfsruimtes worden voorzien van één of meerdere inblaaspunten. Nabij de thermostaat in de woonkamer wordt een CO2 sensor geplaatst. Afhankelijk van de hoeveelheid CO2 in de woning wordt er automatisch afgezogen (geventileerd).

Daarnaast wordt de relatieve luchtvochtigheid in de kanalen gemeten. Als deze te hoog is, zal de WTW automatisch extra afzuigen. Als de relatieve vochtigheid laag genoeg is, wordt er automatisch weer afgetoerd.

Er wordt in de woning evenveel lucht aangevoerd als afgevoerd. De warmte terugwin-unit (WTW) warmt verse buitenlucht op met warmte afkomstig uit de afgevoerde lucht uit de woning. Dat maakt balansventilatie een energiezuinig ventilatiesysteem.

De inblaas en afzuigpunten zijn schematisch weergegeven op de koperstekeningen. Vanwege technische en constructieve redenen kunnen de uiteindelijke posities afwijken van de tekeningen. Het is niet mogelijk om de afzuigpunten te verplaatsen. Voor de afzuigkap in de keuken zijn geen afzuigvoorzieningen opgenomen in het ventilatiesysteem.

De toevoer van lucht geschiedt via een gevelrooster in de voorgevel. De afvoer van lucht geschiedt via een dakdoorvoer.

Elektrische installatie

Meterkast

De meterkast wordt aangesloten op een 3x25 Ampère aansluiting en is voorzien van 11 groepen. De elektrische installatie wordt vanuit de meterkast over voldoende groepen aangelegd naar de op tekening aangegeven aansluitpunten, conform de voorschriften van het leverend elektriciteitsbedrijf. Er zijn wandcontactdozen op een aparte groep t.b.v. het kooktoestel, vaatwasser, (combi)oven, wasmachine, wasdroger en de warmtepomp.
De aansluiting van het kooktoestel betreft een perilex 2-fase aansluiting. Hier dient bij een eventuele keuze van een kooktoestel rekening mee te worden gehouden, deze dient niet zwaarder te zijn dan 7,36 kW.

Wandcontactdozen en schakelmateriaal

Wandcontactdozen en schakelmateriaal worden zoveel mogelijk als inbouw uitgevoerd, horizontaal geplaatst en uitgevoerd in de kleur wit. Alle wandcontactdozen zijn voorzien van randaarde. De aarding van de woning wordt gerealiseerd met een aardlekelektrode. De meterkast is voorzien van een (dubbele) opbouw wandcontactdoos.

Hoogtes van schakelaars en wandcontactdozen en overig elektrapunten:

- Schakelaars en wandcontactdozen nabij schakelaars en deuren: circa 105 cm boven vloer
- Wandcontactdozen en loze leidingen voor o.a. media in woon- en slaapkamers: circa 30 cm boven vloer
- Wandcontactdozen voor wasmachine en wasdroger: circa 120 cm boven vloer
- Wandcontactdoos nabij de wastafel: circa 105 cm boven vloer
- Het wandlichtpunt boven de wastafel: circa 220 cm boven vloer
- Rookmelders aan het plafond
- Thermostaat en CO2 sensor: circa 150 cm boven de vloer
- Videofoon intercom installatie bouwnummers 15B, 16B, en 29B: circa 150 cm boven de vloer
- Wandcontactdozen t.b.v. installatiewerk: passend voor betreffende toestel/apparaat – conform opgave installateur. (Elektrische radiator, warmtepomp, wtw, verdeler vloerverwarming etc.)

De plaats van diverse aansluitpunten en wandcontactdozen is schematisch weergegeven op de verkooptekening. Combinaties van wandcontactdozen en schakelaars worden horizontaal geplaatst. Aansluitpunten ten behoeve van installaties kunnen wijzigen afhankelijk van de technische positie van de installatieaansluiting. Loze leidingen zijn voorzien van trekkoord en afdekplaat.

Verplaatsing van aansluitpunten en het toevoegen van extra aansluitpunten is tegen meerprijs mogelijk. De mogelijkheden hiervoor zijn opgenomen in de koperskeuzelijst.

Installatie keuken
De basis elektrische installatie van de keuken staat op bijgevoegde installatietekening van Bruynzeel.

Buitenverlichting
De woningen hebben een aansluiting voor een (schakelbare) buitenlamp inclusief armatuur bij de voordeur. Hierbij wordt in de luifel boven de voordeur een inbouw spot aangebracht.
Aan de achterzijde wordt ter plaatse van de buitenruimte een (schakelbare) aansluiting voor een buitenlamp aangebracht.

Overige elektrische installatie
De woningen worden voorzien van optische rookmelders. Het aantal en de positie van de rookmelders worden aangebracht conform de geldende wet- en regelgeving en zijn aangegeven op de verkooptekeningen.

De woningen met bouwnummers 15A, 16A en 29A worden uitgerust met een belinstallatie, bestaande uit een drukknop naast de voordeur, een elektrische bel in de entree (op de meterkast) en een transformator in de meterkast.
De woningen met bouwnummers 15B, 16B, en 29B worden uitgerust met een video intercom installatie bestaande uit een deurvideo- en deuropener- installatie. Met deze installatie kun je vanuit de woonkamer zien wie er bij de voordeur aanbelt, met deze persoon communiceren, en de voordeur op afstand ontgrendelen.

Televisie en internet
De woningen zijn voorzien van een media-aansluiting in de meterkast. Vanuit deze meterkast is een bedrade leiding (UTP) aangelegd naar zowel de woonkamer (2 stuks) als ook de (hoofd)slaapkamer. Loze leidingen zijn standaard niet voorzien van bekabeling, maar zijn wel uitgerust met een trekdraad, zodat latere bekabeling eenvoudig kan worden aangebracht.

Er is de mogelijkheid om tegen meerprijs te kiezen voor het aanbrengen van bekabeling in (en afmontage van) de loze leidingen. De beschikbare opties en bijbehorende kosten zijn opgenomen in de koperskeuzelijst.

PV-panelen
De woningen worden standaard niet voorzien van PV-panelen.

Lease contract warmtepomp en WTW installatie
Standaard huurt u de warmtepomp installatie en de WTW installatie via een leasecontract met EnergieMarke. Deze exploitant is verantwoordelijk voor de aanschaf, het onderhouden en - indien nodig - de vervanging van deze installaties, in ruil voor een vast maandtarief. Voor uitleg en een toelichting hierover zie de aparte informatiefolder en documenten van EnergieMarke.

Uitsluitingen, beperkingen, aandachtspunten

Verkoopbrochure, wijzigingen, rechten

Deze technische omschrijving maakt onderdeel uit van de contractstukken behorende bij uw aannemingsovereenkomst. Hoewel de verkoopdocumentatie met grote zorg is samengesteld, dient deze primair ter algemene informatievoorziening en het geven van een globale indruk van het project. Aan de inhoud van de verkoopbrochure kunnen geen rechten worden ontleend.

De opgenomen artist-impressies en perspectieftekeningen zijn bedoeld ter illustratie van de mogelijke uitstraling van de woningen. Deze kunnen optionele elementen bevatten die niet tot de standaarduitvoering behoren. Indien dergelijke opties beschikbaar zijn, kunnen deze tegen meerprijs worden geleverd. Keukeninrichtingen, meubilair en apparatuur zoals weergegeven op tekeningen zijn uitsluitend ter inspiratie en maken geen onderdeel uit van de standaardlevering, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Installatiecomponenten, zoals de warmtepomp, zijn indicatief gepositioneerd op de verkooptekeningen. De definitieve plaatsing kan afwijken op basis van technische en bouwkundige vereisten tijdens de uitvoeringsfase.

De contractstukken zijn gebaseerd op gegevens en tekeningen van de architect, constructeur, gemeentelijke diensten en overige adviseurs. Ondanks deze zorgvuldigheid behouden wij ons het recht voor om wijzigingen door te voeren van architectonische, bouwtechnische en/of constructieve aard. Ook kunnen aanpassingen noodzakelijk zijn op basis van aanvullende eisen van overheden, SWK, Wet Kwaliteitsborging en nutsbedrijven. Dergelijke wijzigingen worden uitsluitend doorgevoerd indien deze noodzakelijk zijn en geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen worden gecommuniceerd middels een erratum en geven geen aanleiding tot verrekening van meer- of minderwerk.

De situatietekening en inrichting van de openbare ruimte zijn opgesteld op basis van de laatst beschikbare gegevens. Eventuele wijzigingen in de directe omgeving vallen buiten onze invloedssfeer en kunnen derhalve niet worden gegarandeerd.

Uitsluitend de definitieve contractstukken, zoals opgenomen in uw aannemingsovereenkomst, zijn juridisch bindend. Documentatie en informatie verstrekt in de voorbereidende fases vervalt bij het aangaan van de overeenkomst.

Maatvoering

Alle in de verkoopdocumentatie opgenomen afmetingen dienen te worden beschouwd als indicatieve maten, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. De maatvoering is weergegeven in millimeters en betreft ‘ongeveer-maten’. Indien maatvoering tussen wanden is aangegeven, is hierbij geen rekening gehouden met wandafwerkingen zoals stucwerk, tegels of andere afwerkingslagen.

Tijdens de bouw kunnen geringe maatafwijkingen ontstaan als gevolg van bouwtechnische tolerantie. De plattegronden zijn zo nauwkeurig mogelijk op schaal weergegeven. Echter, door de uiteindelijke wandafwerking en kleine afwijkingen tijdens de bouw, kunnen eigen metingen in de woning derhalve iets verschillen van de gepresenteerde maatvoering op de tekeningen.

De vermelde oppervlakten per woningtype, zoals opgenomen in de prijslijst, zijn afgerond en dienen als indicatief. Hoewel deze metingen met zorg zijn uitgevoerd, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Tegenstrijdigheden

Ondanks de zorgvuldige samenstelling van alle contractstukken en verkoopdocumentatie, kunnen er onderling tegenstrijdigheden optreden. In dergelijke gevallen geldt onderstaande hiërarchie van documenten:

- Technische omschrijving vs. verkoopcontracttekeningen
  Indien er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de verkoopcontracttekeningen geldt de technische omschrijving als leidend document.
- Standaard koperskeuzelijst vs. technische omschrijving
  Bij tegenstrijdigheden tussen de standaard koperskeuzelijst en de technische omschrijving is de technische omschrijving leidend, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- Standaard koperskeuzelijst vs. optietekeningen
  Bij tegenstrijdigheden tussen de standaard koperskeuzelijst en de bijbehorende optietekeningen geldt de standaard koperskeuzelijst als leidend document.

Product- en materiaalspecificaties

Bij de in deze technische omschrijving en op de verkoopcontracttekeningen vermelde producten en materialen kunnen kleine afwijkingen in kleur, uitvoering en afwerking optreden. Daarnaast kan het voorkomen dat bepaalde producten tijdens de uitvoering niet meer leverbaar zijn. In dat geval is Reitsma Bouw, in overleg met de architect, opdrachtgever en indien nodig de gemeente, gerechtigd om deze te vervangen door een gelijkwaardig of kwalitatief beter alternatief.

Reitsma Bouw aanvaardt geen aansprakelijkheid voor kleurnuances die ontstaan door het gebruik van verschillende materiaalsoorten met dezelfde eindkleur (zoals kunststof, keramiek, plaatstaal, gemoffelde onderdelen, enzovoorts). Houd er tevens rekening mee dat de kleurweergave van showroommodellen en tegelpresentaties sterk beïnvloed kan worden door de lichtinval en omgeving. Hierdoor kunnen kleuren in de woning of buitenomgeving zichtbaar afwijken van wat in de showroom is getoond.

Krimp en bouwvocht

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende fysische eigenschappen en door het natuurlijke droogproces kunnen er in de woning krimpscheuren ontstaan, met name in de afwerking. Deze krimp is een normaal verschijnsel en zal na verloop van tijd stabiliseren. De krimpscheuren hebben geen invloed op de constructieve kwaliteit van de woning. Bij regulier onderhoud kunnen deze scheuren worden hersteld met daarvoor geschikte, flexibele vulmaterialen die algemeen verkrijgbaar zijn.

Tijdens en kort na de bouw is er sprake van bouwvocht in de woning. Om schade en verkleuring van afwerkingen, zoals spuitwerk, te beperken, is het van belang om de woning goed te ventileren en de verwarming geleidelijk te gebruiken. Het direct aanbrengen van vloer- en wandafwerkingen na oplevering kan leiden tot schade doordat het bouwvocht wordt opgesloten. Eventuele gevolgen hiervan vallen buiten de aansprakelijkheid van Reitsma Bouw en andere betrokken partijen.

Vloer- en wandafwerking

Voor het aanbrengen van een vloer- en wandafwerking is het van belang dat de geschiktheid van de ondergrond wordt afgestemd met de leverancier van uw eindafwerking. Hierbij dient onder andere gekeken te worden naar de vlakheid, het type wand en/of vloer en de vochtigheidsgraad. In sommige gevallen kunnen aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn om de gewenste eindafwerking correct te kunnen aanbrengen.

Uw leverancier is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de benodigde controles en verstrekt de garantie op de afwerking.

Vloer

De uiteindelijke vloerafwerking heeft invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming. Reitsma Bouw verzorgt geen opstookprotocol; dit dient u in overleg met uw vloerleverancier af te stemmen.