

***T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
4 9 A p p a r t e m e n t e n W i t t
t e W o e r d e n***

Een ontwikkeling van

Synchroon B.V.
Stadsplateau 14
3521 AZ Utrecht
088 - 01 05 700
info@synchroon.nl
www.synchroon.nl

Realisatie

Lithos bouw & ontwikkeling
Spaceshuttle 38
3824 ML Amersfoort
033 - 453 59 59
info@lithos.nl
www.lithos.nl

Inlichtingen en verkoop

De Koning makelaars Woerden
Haven 7
3441 AS Woerden
0348 – 48 80 00
woerden@dekoningswonen.nl
www.dekoningswonen.nl

07-09-2020

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
4 9 A p p a r t e m e n t e n W i t t
t e W o e r d e n

I n h o u d s o p g a v e

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Maatvoering en materiaalkeuze..... | 4 |
| 2. | Peil van het gebouw | 4 |
| 3. | Grondwerken..... | 4 |
| 4. | Rioleringswerken | 4 |
| 5. | Bestratingen | 4 |
| 6. | Terreininventaris | 4 |
| 7. | Funderingen | 5 |
| 8. | Begane grondvloeren | 5 |
| 9. | Verdiepingsvloeren..... | 5 |
| 10. | Constructieve wanden..... | 5 |
| 11. | Gevels | 6 |
| 12. | Binnenwanden..... | 6 |
| 13. | Platte daken..... | 6 |
| 14. | Trappen, bordessen, galerijen en balkons..... | 6 |
| 15. | Gevelkozijnen | 7 |
| 16. | Binnenkozijnen en -deuren | 7 |
| 17. | Hang- en sluitwerk..... | 7 |
| 18. | Stukadoorswerk..... | 8 |
| 19. | Tegelwerk en kunststeen..... | 8 |
| 20. | Metaal en kunststofwerken | 9 |
| 21. | Binnentimmerwerk..... | 9 |
| 22. | Keuken..... | 9 |
| 23. | Beglazing..... | 9 |
| 24. | Schilderwerk..... | 10 |
| 25. | Vloerbedekking..... | 10 |
| 26. | Waterinstallatie | 10 |
| 27. | Sanitair..... | 11 |
| 28. | Elektrische installaties | 11 |
| 29. | Zwakstroominstallaties..... | 13 |
| 30. | Telecommunicatie-installaties..... | 13 |
| 31. | Verwarming-/ warmwaterinstallatie | 13 |
| 32. | Ventilatievoorzieningen | 14 |
| 33. | Liftinstallatie | 15 |
| 34. | Opruimen en schoonmaken | 15 |
| 35. | Bouwbesluit..... | 15 |

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
4 9 A p p a r t e m e n t e n W i t t
t e W o e r d e n

| | | |
|-----|--|----|
| 36. | Veiligheidsbeglazing in gebouwen | 15 |
| 37. | Politiekeurmerk Veilig Wonen® | 15 |
| 38. | Duurzaam Bouwen | 15 |
| 39. | Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2012 | 15 |
| 40. | Uitsluitingen van garantie | 15 |
| 41. | Kleurenstaat | 16 |
| 42. | Ruimtestaat | 17 |
| 43. | De kleine lettertjes | 18 |
| 44. | Beperkingen..... | 18 |
| 45. | Afwerkvloeren | 18 |
| 46. | Sanitair en tegelwerk..... | 18 |
| 47. | Tenslotte..... | 18 |
| 48. | De koop- en aannemingsovereenkomst..... | 19 |
| 49. | Wat en wanneer u moet gaan betalen..... | 19 |
| 50. | Financiering | 19 |
| 51. | Meerwerk | 19 |
| 52. | Koopsom Vrij Op Naam (VON)..... | 20 |
| 53. | Verzekering..... | 20 |
| 54. | Prijswijzigingen | 20 |
| 55. | Opleveringsprocedure | 20 |
| 56. | Eigendomsoverdracht | 20 |
| 57. | Standaard en individuele wijzigingen..... | 21 |
| 58. | Krimpscheuren | 21 |
| 59. | Algemeen..... | 21 |
| 60. | Gebruikskosten..... | 21 |

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
4 9 A p p a r t e m e n t e n W i t t
t e W o e r d e n

1. Maatvoering en materiaalkeuze

Alle genoemde maten zijn "circa"-maten. Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken. Indien er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerking ten opzichte van de contractstukken melden wij u dit door middel van errata of wijziging tijdens de bouw. De aangegeven maatvoering op de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten aan derden.

2. Peil van het gebouw

Het peil "P" waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente Woerden.

3. Grondwerken

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan. De aanvulling geschiedt met uit het werk komende grond. Overtollige grond wordt verwerkt op het terrein en zo nodig afgevoerd.

Ter plaatse van de entree van het woongebouw zal de bestrating worden aangelegd tot 20mm beneden peil. De grond van het omliggende terrein sluit circa 100mm onder het vloerniveau tegen de gevel aan. De inrichting rondom het appartementengebouw volgt het natuurlijk verloop.

Op het talud en het parkeerdek zijn bomen en struiken aanwezig. Deze bomen en struiken komen in eigendom van de Vereniging van Eigenaars. U bent verplicht de bomen en struiken te behouden en onderhouden. Aan de op tekeningen aangegeven positie van bomen en struiken kunnen geen rechten worden ontleend.

4. Rioleringswerken

De riolering van het woongebouw is van pvc met hergebruikgarantie, hemelwaterafvoeren worden in pvc met hergebruikgarantie uitgevoerd. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. De hemelwaterriolering watert af op het open water. Het rioleringssysteem wordt voorzien van de benodigde ontpoppingsmogelijkheden en polderexpansiestukken.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

De hemelwaterriolering lost waar mogelijk rechtstreeks of open water danwel op eigen terrein middels het infiltreren in de bodem.

In de overige bestrating rond het woongebouw zijn straatkolken opgenomen die zijn aangesloten op een gemeenschappelijke riolering. Deze riolering is aangesloten op het openbare riool.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het rioleringssysteem maken onderdeel uit van de aanneemovereenkomst. Dit wordt in opdracht van de ondernemer uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

5. Bestratingen

De parkeergarage is voorzien van monolithisch afgewerkt beton. De parkeervakken en rijrichting worden aangegeven met witte markering.

6. Terreininventaris

De terreininventaris maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst en wordt in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
4 9 A p p a r t e m e n t e n W i t t
t e W o e r d e n

Op de hoeken van de kavel komen perkoenpalen als aanduiding van de perceelgrenzen.
De plaats van muren, schermen, bomen, lantarenpalen en hagen is op de situatietekening aangegeven.

Nabij de hoofdentrees komen naamsaanduidingen van het woongebouw (afmeting circa 200 x 180 x 40 cm b x l x h).

7. Funderingen

Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken wordt het woongebouw op betonpalen en funderingsbalken gefundeerd. Het betonwerk in de fundering/ kelder en overige constructies zal voor zover toegestaan en beschikbaar worden voorzien van maximaal 20% gerecycled betonpuingranulaat in plaats van grind.

8. Begane grondvloeren

De begane grondvloer is een betonvloer met een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ (R_c is de warmteweerstand van de constructie).

De vloer in de woningen wordt voorzien van een zwevende dekvloer (isolatie 20mm met afwerklaag van 60mm anhydriet). De vloeren ter plaatse van de entree, trappenhuisen en overige algemene ruimte worden afgewerkt met een afwerklaag van 40mm zandcement.

De vloer in de bergingen is slijtvast uitgevoerd op basis van het beoogde gebruik.

Door aanwezigheid van leidingen in de afwerklagen kan hierin niet worden gespiekerd, geboord of geschroefd.

9. Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren zijn van (prefab)beton waarin de leidingen voor elektra, mechanische ventilatie en riolering zijn zoveel mogelijk zijn opgenomen. De verdiepingsvloeren in de woningen en algemene verkeersruimten worden voorzien van een zwevende dekvloer (isolatie 20mm met afwerklaag van 60mm anhydriet).

Met het aanbrengen van de zwevende dekvloer is beoogd een tenminste 5 dB hogere contactgeluidisolatie te bereiken dan de in het Bouwbesluit gestelde minimale eis. De zwevende dekvloer is vrijgehouden van de omringende constructies en leidingen middels een zacht verend materiaal. De in de woningen aan te brengen vloerafwerkingen mogen geen negatieve invloed hebben op de lucht- en contactgeluidisolatie. De volgende regels dienen ondermeer in acht te worden genomen:

- Steenachtige vloeren (tegels, natuursteen o.d.) en andere harde vloerafwerkingen (PVC, linoleum o.d.) dienen middels geëigende katten, lijmen o.i.d. op de dekvloer te worden aangebracht;
- Bij parketvloeren en laminaatvloeren is verlijming op de dekvloer toegestaan. Los liggend parket en laminaat gelegd op een folie of dampscherm is toegestaan mits de dikte van de folie niet meer bedraagt dan 3 mm;
- Bij de aansluiting op wanden, kozijnen, leidingen e.d. dient de afwerkingslaag daarvan vrijgehouden te worden.
- Het plaatsen van een 2e verende laag wordt ten strengste afgeraden.

Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerklagen kan hierin niet worden gespiekerd, geboord of geschroefd.

10. Constructieve wanden

De dragende binnenspouwbladen zijn van beton.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

4 9 A p p a r t e m e n t e n W i t t

t e W o e r d e n

De woningscheidende wanden zijn in het werk gestorte betonnen wanden met voldoende massa, waarmee wordt voldaan aan de minimale geluideis uit het bouwbesluit. Waar nodig worden openingen in de constructieve wanden voorzien van lateiconstructies van beton of staal.

11. Gevels

De architect heeft voor een deel van de gevel een handvormsteen uitgekozen in waalformaat, in een nog nader te bepalen kleurstelling. De gevels worden verwerkt in halfsteensverband en voorzien van een verdiepte voeg. Het andere deel van de gevels wordt uitgevoerd in keramische tegels, conform opgave architect. De gevels zijn uitgevoerd als spouwmuur, voorzien van thermische isolatie. De isolatiewaarde van de gevels bedraagt minimaal $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ (R_c is de warmte weerstand van de constructie).

Boven de kozijnen zijn in het metselwerk lateien opgenomen van in kleur gecoat metaal. Onder de kozijnen zijn natuurstenen waterslagen opgenomen.

De bovenzijde van de muurbeëindigingen worden afgewerkt met een gecoate aluminium daktrim met verhoogde rand.

12. Binnenwanden

De niet dragende binnenspouwbladen zijn van hout met isolatie en afgewerkt met gipsplaat.

De niet dragende binnenwanden van de entree, trappenhuisen, bergingen en overige algemene ruimte zijn van kalkzandsteen of metalstud en 100 dik.

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd in gipsblokken.

De niet dragende woning -en gangscheidende muren worden uitgevoerd in dubbel skelet metal stud wand.

De binnendeuren worden uitgevoerd met bovenlicht.

13. Platte daken

De platte daken van het woongebouw worden afgewerkt met bitumineuze dakbedekking, voorzien van thermische afschotisolatie met isolatiewaarde van gemiddeld minimaal $R_c = 6 \text{ m}^2\text{K/W}$ (R_c is de warmte weerstand van de constructie). Op de dakbedekking komt een ballastlaag van grind, waar nodig aangevuld met betontegels.

Voor het uitvoeren van onderhoud zijn de daken voorzien van de benodigde wettelijke veiligheidsvoorzieningen en loopstroken.

De dakranden worden afgewerkt met een gecoate aluminium daktrim met verhoogde rand in kleur.

In het dak kunnen op een nader te bepalen plaats dakdoorvoeren worden aangebracht t.b.v. rookgasafvoer, rioolontluchting en mechanische ventilatie.

De daktoegang bestaat uit een luik met daarbij behorende veiligheidsmaatregelen.

14. Trappen, bordessen, galerijen en balkons

De inpandige trappen en tussen bordessen zijn van geprefabriceerd beton met bomen. De treden zijn voorzien van een antislip profiel. De onderzijde van de trappen zijn standaard van gerold beton en krijgen geen verdere afwerking. Aan de wandzijde langs de trappen komt een ronde, gecoate metalen leuning. Ter plaatse van afscherming hoogteverschillen en trapbegrenzing aan de zijde van de schalmgaten worden de trappen afgewerkt met stalen hekwerken met handregel voorzien van coating in kleur.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

4 9 A p p a r t e m e n t e n W i t t

t e W o e r d e n

De buitenruimte van de woningen worden voorzien van betontegels 50 * 50 cm. De buitenruimte van de woningen op de verdiepingen sluit op ca. 15 cm boven het vloerniveau tegen de gevel aan.

15. Gevelkozijnen

De hoogwaardig isolerende gevelkozijnen en -ramen zijn van aluminium. Alle bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen en extra goede kierdichting. De spouwlaten en overige voorzieningen aan de binnenzijde zijn van naaldhout en/of plaatmateriaal. Aansluitende panelen en aftimmeringen aan de buitenzijde worden uitgevoerd in onderhoudsarm materiaal. De kozijnen en buitendeuren van de buitenruimtes zijn van hardhout.

De glas- en deurkozijnen van de hoofdentrees, buitenkozijnen van vluchtwegen en trappenhuizen worden uitgevoerd in hardhout, in deze kozijnen worden hardhouten buitendeuren opgenomen conform op tekening aangegeven indeling.

Ter afsluiting van de stallingsgarage wordt een speedgate van gecoat metaal gemonteerd. De speedgate heeft een open structuur ten behoeve van de ventilatie van de stallingsgarage. Het hekwerk wordt gecombineerd met in- en uitrij signalering in de garage en bovenaan de hellingbaan. Voor de bediening van de speedgate wordt per gerealiseerde parkeerplaats een handzender geleverd.

16. Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen in de woning zijn montagekozijnen van gecoat staal. De binnenkozijnen worden in niet constructieve wanden met bovenlicht uitgevoerd en voorzien van helder glas, dit met uitzondering van de bovenlichten van de meterkast, bergingen en overige kastruimten, deze worden voorzien van plaatmateriaal. De kozijnen in de constructieve wanden worden zonder bovenlicht of paneel uitgevoerd. De binnendeuren zijn vlakke opdekdeuren, fabrieksmatig afgewerkt in een witte kleur.

Het kozijn van de woningentree alsmede de binnenkozijnen in de trappenhuizen, de meterkasten, de gemeenschappelijke ruimten in kelder inclusief de puien rond de liften (niet zijnde de liftkaders) zijn van hardhout afgewerkt in een dekkende kleur volgens de kleuren materiaalstaat

De deuren van de gemeenschappelijke ruimten naar trappenhuizen en ontsluiting van liftportaal naar de kelder zijn HPL deuren.

De gesloten geïsoleerde woning toegangsdeuren worden uitgevoerd als HPL deur en voorzien van spion, deuren naar de gemeenschappelijke bergingen en technische ruimten buiten de woningen om worden uitgevoerd als gesloten deur en afgewerkt in een dekkende kleur volgens de kleuren materiaalstaat.

Technische ruimten zonder glasopening en afgewerkt in een dekkende kleur volgens de kleuren materiaalstaat

De kaders van de liftoegang en deuren van de liften zijn geschilderd.

17. Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. De uitvoering is gelijkwaardig conform het Bouwbesluit en de basisnorm van Politiekeurmerk Veilig Wonen®. De producten voldoen aan de referentie, zoals het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelementen (SKG) afgegeven keurmerk.

De ramen worden voorzien van draai-/kiepbeslag, posities conform tekening.

In de buitendeuren van de woning zijn zogenaamde 3-puntssluitingen met cilinderslot opgenomen. Alle cilinders van sloten in buitendeuren zijn met dezelfde sleutel te bedienen.

Het slot van de hoofdtoegang van het gebouw is vanuit de woning met de videofooninstallatie te bedienen.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g *4 9 A p p a r t e m e n t e n W i t t* *t e W o e r d e n*

De brandwerende deuren van de gemeenschappelijke ruimten worden voorzien van deurdrangers, evenals alle buitendeuren van gemeenschappelijke ruimten. Voor zover conform de regelgeving van toepassing worden de deuren tussen brandcompartimenten in de algemene ruimten voorzien van deurdrangers, zodat deze zelfsluitend zijn.

De hoofdtoegangsdeur van de entree, en de overige gevel toegangen tot het gebouw worden voorzien van geautomatiseerde deurdrangers. Dit betekent dat de deur na een (zeer) lichte handdruk automatisch (elektrisch) geassisteerd open of dicht gaat.

In verband met de wettelijke veiligheidseisen worden waar nodig woningtoegangsdeuren voorzien van gestuurde deurdrangers welke zijn aangesloten op rookmelders.

De binnendeuren worden voorzien van:

- een vrij-/bezetslot in de badkamer en toilet;
- een dag- en nachtslot in de slaapkamers;
- een kastslot in de meterkast;
- een loopslot in de overige deuren;

De deurkrukken, schilden, raambomen en deurdrangers zijn van aluminium in geëloxeerde uitvoering.

Alle cilinders van sloten in buitendeuren zijn met dezelfde sleutel te bedienen.

18. Stukadoorswerk

De wanden van de woning worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden die voorzien zijn van tegelwerk en spuitwerk. Behangklaar betekent dat zonder extra bouwkundige inspanningen kan worden overgegaan tot het behangen van de wand. Plaatselijke oneffenheden, bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk en luchtbellen, dienen door de koper te worden verwijderd.

In de woning worden de plafonds (met uitzondering van meterkast en trapkast) en de wanden boven het tegelwerk in de badkamer en toilet afgewerkt met wit spuitwerk in een fijnkorrelige structuur.

De wanden en plafonds (voor zover niet anders afgewerkt) van de hoofdentree op de begane grond, de lifthallen en de gemeenschappelijke verkeersruimten op alle verdiepingen, zijn voorzien van wit gipsspuitwerk.

De plafonds op de begane grond worden uitgevoerd in akoestisch spuitwerk. De plafonds op de overige verdiepingen en de onderzijde van de trapborden worden uitgevoerd in akoestische spuitwerk.

19. Tegelwerk en kunststeen

Op de vloer van het toilet en de badkamer komen vloertegels. De vloertegels, keuze uit drie standaard kleuren, afmeting 30 x 30 cm en uitgevoerd in blokverband. De douchehoek is een tegel verdiept uitgevoerd met naar de douchegoot afwaterende betegeling.

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels. De wandtegels, keuze uit glanzend wit of mat wit, afmeting 25 x 33 cm worden staand verwerkt. In het toilet tot een hoogte van 1,5 m en in de badkamer tot een hoogte van 2,1 m. De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt. Uitwendige hoeken worden voorzien van een PVC hoekstrip.

De voordeur wordt voorzien van een kunststof onderdorpel. Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de onderdorpel en de bovenkant afwerkvloer bedraagt circa 35 mm. Er is rekening gehouden dat er nog een vloerafwerking van maximaal 15 mm door de bewoner wordt aangebracht. Hierna zal het hoogteverschil maximaal 20 mm zijn en daarmee voldoen aan het Bouwbesluit.

De dorpels ter plaatse van de toilet- en badruimte zijn van kunststeen en komen maximaal 20 mm boven de tegelvloer uit.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

4 9 A p p a r t e m e n t e n W i t t

t e W o e r d e n

De kozijnen, m.u.v. de kozijnen op vloer niveau, worden aan de binnenzijde ter plaatse van de onderdorpels voorzien van kunststeen vensterbanken, welke maximaal 2 cm uitstekend voor de wand.

Op de vloer van de hoofdentree van het gebouw, in het trappenhuis en in de lift hal op de begane grond komen vloertegels, natuursteen uitstraling, afmeting 600 x 600 mm in combinatie met een bijbehorende tegelplint van 150mm hoog.

20. Metaal en kunststofwerken

Naast de voordeur wordt een huisnummer afmeting 100x100mm aangebracht uitgevoerd in kunststof met zwarte letters op een witte achtergrond.

Aan de wandzijde langs de trappen in de algemene ruimten komt een rond gecoat metalen leuning. De hekwerken in de trappenhuisen worden uitgevoerd als hekken en zijn van gecoat metaal. De hekwerken op galerij en balkons zijn glazen hekwerken.

De postkasten zijn van gecoat metaal en worden in de entreepui opgenomen en hebben huisnummeraanduiding aan de binnenzijde. Het front, briefkleppen, bedrukkers en naamhouders met huisnummer aan de buitenzijde zijn van RVS. In dit front is het bellentableau en de kleuren videofoon met spreek-/luisterinstallatie geïntegreerd.

21. Binnentimmerwerk

De achterwand en zijwanden van de woning meterkasten (in de algemene verkeersruimte) worden voorzien van plaatmateriaal, op de achterwand wordt het meterbord gemonteerd.

De plafonds in de stallingsgarage en de gemeenschappelijke fietsenbergingen welke zich onder de woningen bevinden worden voorzien van houtwolcementplaten (of soortgelijk) op isolatie met een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. De platen uitvoeren met zichtbare houtwolcementstructuur in de kleur wit.

In de gemeenschappelijke ruimten, behoudens in de bergingen- en bijbehorende verkeersruimten en ruimten voorzien van vloertegels, komen plinten. In de woning worden geen plinten aangebracht en/of geleverd.

Overige in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of hout en wordt in kleur geschilderd.

Indien een verdeelunit van de verwarming in een verblijfsruimte komt, wordt deze voorzien van een wegneembare omkasting.

22. Keuken

De woning wordt zonder keuken opgeleverd. De aansluitpunten komen op de standaard plaats. Waterleiding en riolering worden afgedopt. Separaat zal een tekening worden verstrekt met de maatvoering van alle standaard aansluitpunten ten behoeve van de keuken.

Het is mogelijk om gebruik te maken van de keukenshowroom Eigenhuis in Houten. Indien u gebruik maakt van deze showroom worden alle benodigde installatietechnische aanpassingen door Eigenhuis gecoördineerd zodat u zelf niets hoeft te regelen. De keuken wordt na oplevering van de woning geplaatst.

23. Beglazing

In de glasopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende dubbellaagse beglazing (HR++ glas). Indien van toepassing worden in de glasopening van de voordeur inbraakwerend glas toegepast.

Boven- en/of zijlichten van de binnendeurkozijnen in de woning zijn voorzien van enkel blank glas.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

4 9 A p p a r t e m e n t e n W i t t

t e W o e r d e n

De glasopeningen van de binnendeuren in algemene ruimten voor zover dit scheidings van brandcompartimenten betreft worden voorzien helder brandwerende beglazing. Overige glasopeningen in algemene ruimten en voor zover niet opgenomen in brandwerende scheidings en een aanvangshoogte van 850 mm plus vloer worden voorzien van normaal helder glas.

De glasopeningen in de algemene ruimte in de wanden tussen trappenhuis en lifthal worden uitgevoerd in brandwerend veiligheidsglas, de glasopeningen lager dan 850 mm boven vloeraansluiting voldoen hiermee aan de norm voor doorvalbeveiliging.

24. Schilderwerk

De architect bepaalt de kleur van de buitenkozijnen. De toegangskozijnen, het bergingskozijn, en niet fabrieksmatig afgewerkte, aftimmeringen en/of in het zicht komende plaatmaterialen worden geschilderd met een dekkende verf in een lichte kleur / wit.

De binnenzijde van alle in het zicht komende aftimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verf.

De in het zicht komende water- en rioleringsleidingen in toilet(ten) en badkamer(s) worden geschilderd. Leidingwerk in bergingen, meterkasten en kasten worden niet geschilderd.

De parkeervakken, nummer en rijrichting in de stallingsgarage worden aangegeven met witte markeringen en belijning.

Het schilderwerk wordt uitgevoerd conform de eisen van duurzaam bouwen met een oplosmiddelarme verf.

25. Vloerbedekking

De vloer van de lifthallen en voorportalen van de trappenhuisen op de verdiepingen wordt voorzien van brandvertragend projecttapijt (of linoleum).

Achter de hoofdentrede op de begane grond wordt een schoonloopmat aangebracht. De architect bepaalt de kleur en uitvoering.

26. Waterinstallatie

De algemene koudwaterleiding in het woongebouw wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de hydrofoorinstallatie;
- de watermeterruimte / meterkast van de woning;
- het tappunt boven de uitstortgootsteen in de werkkast op de begane grond.

Vanaf de watermeter in de meterkast van de woning is een koudwaterleiding aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan t.p.v. keuken;
- de closetcombinatie(s);
- de fonteincombinatie(s);
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan;
- de wasmachinekraan;
- de inlaatcombinatie voor de warmwatervoorziening (afgifteset);

De warmwaterleiding van de gecombineerde verwarmings-/warmwaterinstallatie wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan (afgedopt) t.p.v. keuken;
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan.

Technische omschrijving 49 Appartementen Witt te Woerden

De waterleidingen in de toilet en in de badkamer zijn weggewerkt in de wanden en vloeren.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het waterleidingsysteem van de woning zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

27. Sanitair

Het toilet wordt standaard voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht.

a) Wandclosetcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O.Novo wandcloset wit
- Villeroy & Boch closetzitting met deksel wit
- Geberit bedieningsplaat frontbediening wit

Het wandcloset wordt op circa 43 cm vanaf afgewerkte vloer tot bovenkant wandcloset (zonder zitting) geplaatst.

b) Fonteincombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O.Novo fontein wit (letop afbeelding exclusief kraan)
- Hansgrohe Talis S S fontein kraan chroom
- Plugbekersifon met muurbuis chroom

De afvoer wordt opgenomen in de muur.

De badkamer wordt standaard voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht.

a) Douchecombinatie bestaande uit:

- Hansgrohe Ecostat Comfort douchekraan thermostatisch
- Hansgrohe Crometta glijstangset compleet 60cm chroom
- Easydrain vloergoot 70cm incl. rooster

b) Wastafelcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O.Novo wastafel wit, letop afbeelding exclusief kraan en sifonkap
- Hansgrohe Focus E2 1 gats wastafelkraan inclusief waste chroom Viega universele plug bekensifon inclusief muurbuis en rozet 5 4x25cm chroom
- spiegel rechthoekig 5mm 50x40cm

De afvoer wordt opgenomen in de muur.

De van opstelplek van de wasmachine wordt voorzien van:

- Venlo Nimbus II Project Eco beluchterkraan 1/2 x3/4 chroom
- Viega kunststof bekensifon met vloerbuis rozet

de werkkast op de begane grond van het woongebouw wordt voorzien van:

- een standaard stalen uitstortgootsteen met emmerrooster
- Venlo Nimbus II Project Eco beluchterkraan 1/2 x3/4 chroom
- Viega kunststof bekensifon met vloerbuis rozet



28. Elektrische installaties

De elektrische installatie en de meterkast van de woning is als volgt opgebouwd:

-Aansluitkast voedingskabel 3x25 Amp. hoofdzekering (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);

-Slimme kilowattuurmeter(verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);

-Hoofdschakelaar met groepenkast, welke is voorzien 5 groepen met de volgende opbouw:

30mA aardlekschakelaar met:

- 1 groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen
- 1 groepsschakelaar voor de vaatwasser
- 1 groepsschakelaar voor de oven

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g *4 9 A p p a r t e m e n t e n W i t t* *t e W o e r d e n*

- 1 groepsschakelaar voor de elektrische kookplaat
- 1 groepsschakelaar voor wasmachine

Vanuit de meterkast zijn de leidingen, centraal- en montagekasten opgenomen in de wanden en plafonds. De wandcontactdozen, schakelaars e.d. zijn van het type inbouw in de kleur helder wit. De indicatieve plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen is op tekening aangegeven. Waar mogelijk worden schakelaars en wandcontactdozen in één montageframe geplaatst en niet los van elkaar.

De levering van apparaten en armaturen zijn, voor zover niet vermeld, niet in de koopsom begrepen.

Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant van de vloer:

- de schakelaars 1,05 m (in niet verblijfsruimten);
- de schakelaars (in verblijfsruimten) gecombineerd met een wandcontactdoos 1,05 m;
- de wandcontactdozen 0,3m;
- de wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad en berging 1,25 m;
- één wandcontactdoos in de keuken op 2,0 m t.b.v. recirculatie afzuigkap;
- de buitenlichtpunt(en) 2,2 m;
- de (loze) leidingen t.b.v. telefoon, ICT en/of C.A.I. 0,3m;
- de (loze) leidingen t.b.v. keukenapparatuur 0,10 m.

De thermostaat wordt op een hoogte van 1,50 m aangebracht in de woonkamer.

Aan het plafond zijn op het lichtnet aangesloten rookmelders aangebracht volgens tekening.

De loze leidingen (voor elektra-, telefoon-, ICT en /of C.A.I.) zijn voorzien van een controledraad.

Op het balkon van de woning wordt een aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht.

De hal en een lichtpunt in de woonkamer in de woningen worden bij oplevering voorzien van opleververlichting bestaande uit een E27 fitting en halogeengloeilamp.

De elektrische installaties van de gemeenschappelijke ruimten is aangesloten op de centrale meter in de algemene meterkast en wordt beheerd door de verenging van eigenaren, zij is als volgt opgebouwd:

- Aansluitkast voedingskabel 3x?? Amp. hoofdzekering (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Slimme kilowattuurmeter(verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Hoofdschakelaar met groepenkast en aardlekschakelaars, welke is voorzien van de volgende groepen:

- groepsschakelaar voor de verlichting, wandcontactdozen en ventilatie trappenhuis 1
- groepsschakelaar voor de verlichting, wandcontactdozen en ventilatie trappenhuis 2
- groepsschakelaar voor liftinstallatie + ventilatie installatie
- groepsschakelaar voor toegangs- en videofooninstallatie
- groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen van de werkkast
- groepsschakelaar voor de verlichting van de bergingscluster
- groepsschakelaar voor verlichting van de stallingsgarage
- groepsschakelaar voor beveiligingsinstallatie van de stallingsgarage
- groepsschakelaar voor de terreinverlichting

In de gemeenschappelijke ruimten worden LED verlichtingsarmaturen en wandcontactdozen aangebracht. Naast de buitendeuren van de woning wordt een aansluitpunt voor buitenverlichting inclusief armatuur aangebracht, aangesloten op de centrale installatie.

De energiezuinige verlichting wordt geschakeld door middel van tijd klokken, schemerschakelaars en bewegingssensoren.

In de stallingsgarage en het bergingscluster worden LED verlichtingsarmaturen aangebracht. De energiezuinige verlichting wordt geschakeld door middel van bewegingssensoren. Het lichtpunt in de individuele berging worden uitgevoerd als opbouwinstallatie.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

4 9 A p p a r t e m e n t e n W i t t

t e W o e r d e n

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektra van de woning en van het woongebouw zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

Het moet mogelijk zijn dat de CVZ kast wordt uitgebreid t.b.v. voorzieningen voor het laden van voertuigen.

29. Zwakstroominstallaties

De woning is voorzien van een bel- / videofooninstallatie bestaande uit:

- een belknop in het bellentableau bij de hoofdentree;
- een belknop naast de woningentree;
- een spreek/luisterunit met camera opgenomen in het bellentableau;
- een spreek/luisterunit met kleuren beeldscherm in de woning;
- een bedienknop voor de deuropener van de hoofdentree.

30. Telecommunicatie-installaties

De aansluiting (tot in de meterkast) voor de centrale antenne inrichting (C.A.I) en glasvezelnet is in de koopsom opgenomen.

Voor de verdeling van data, telefoon of centrale antenne inrichting (C.A.I.) zijn er verschillende loze leidingen in de woning aangebracht, deze leidingen kunt u in eigenbeheer voorzien van de voor u noodzakelijke bedrading. Alle loze leidingen komen uit in de meterkast. Plaats en positie volgens tekening.

De woonkamer wordt voorzien van 1 loze leiding vanuit de meterkast eindigend in een afgedekte installatiedoos .

De slaapkamer(s) wordt voorzien van een 1 loze leiding vanuit de meterkast eindigend in een afgedekte installatiedoos .

31. Verwarming-/ warmwaterinstallatie

De woning heeft een verwarming en koeling die gevoed wordt door WKO. De aansluiting bevindt zich in de techniekast van de woning. De verwarming is gecombineerd met een warmwatervoorziening. Deze warmwatervoorziening is niet geschikt voor gelijktijdig gebruik van twee tappunten. De warmte unit wordt uitgevoerd in een CW 4-klasse.

De woning wordt standaard voorzien van lage temperatuur vloerverwarming als hoofdverwarming en vloerkoeling. De temperatuurregeling geschiedt door middel van een kamerthermostaat per verblijfsruimte (slaapkamers, woonkamer) en een thermostatische radiatorkraan op de elektrische badkamerradiator.

De keuze in vloerbedekking is van invloed op de afgifte van het systeem. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele afwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk, indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,13 m² K/W.

De verwarmingsleidingen worden zoveel mogelijk opgenomen in de afwerklaag. De op de tekening aangegeven verwarmingselementen zijn informatief. Aantal, grootte, type, vorm en plaats kan ten gevolge van warmte-technische berekeningen wijzigen.

De verwarmingsverdeelunits komen zo dicht mogelijk bij of in de schachten. Indien een verwarmingsverdeelunit in een verblijfsruimte komt, wordt deze voorzien van een wegneembare omkasting.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
4 9 A p p a r t e m e n t e n W i t t
t e W o e r d e n

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen – met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – aan de navolgende voorwaarden:

Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen een te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10° C, tenminste gegarandeerd:

| | |
|--|-------|
| verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer) | 20° C |
| verkeersruimten (hal, gang, trap en overloop) | 15° C |
| toilettruimte | 15° C |
| douche- en/of badruimte | 22° C |
| in pandige bergruimte | 15° C |

In de toilettruimte, verdiepingshal en bergkasten wordt geen verwarming aangebracht. De temperatuur wordt bereikt door middel van het ventilatiesysteem.

De woning is voorzien van een laag temperatuursysteem. Hierdoor kan geen garantie worden gegeven op de door SWK/Woningborg aangegeven opwarmtijden van de vertrekken. Het toepassen van een (nacht)verlaging wordt, op basis van het voorgaande, dan ook dringend afgeraden.

De door het SWK/Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

32. Ventilatievoorzieningen

De woning is voorzien van een ventilatie-installatie met mechanische toevoer en mechanische afvoer met Warmte Terug Win-unit (WTW) en 100% bypass door middel van een WTW - ventilatie unit met CO2-sensor in de woonkamer.

De plaats van de luchtafzuigventielen en luchttoevoerventielen is globaal op tekening aangegeven. Het wijzigen hiervan is niet mogelijk. Dit is vooral van belang voor de opstelplaats van het kooktoestel. Bij het toepassen van een afzuigkap in de keuken, dient u te kiezen voor een recirculatie kap.

De keuken, het toilet, de badkamer en opstelplek wasmachine krijgen een afzuigpunt, de overige verblijfsruimten (slaapkamers, woonkamer en keuken) krijgen toevoerpunten welke allemaal zijn aangesloten op de WTW - ventilatie unit (een en ander zoals weergegeven op de verkooptekeningen). Ten behoeve van een eventuele (condens)wasdroger wordt geen afvoer gemaakt.

Het regelen van de ventilatie (WTW-unit) gebeurt middels een (radiografische) besturing in de woonkamer (CO2) en de badkamer. Met de badkamerschakelaar kan de ventilatie-installatie voor een bepaalde tijd op stand 'hoog' worden geschakeld.

Het woongebouw is voorzien van een de collectieve kanalen kanalenstelsel voor toe- en afvoer van de ventilatie lucht. Elke individuele woning word aangesloten op het collectieve kanalen stelsel welke eindigt op het dak.

Onder de binnendeuren is een sleuf opgenomen van circa 35 mm voor de luchtdoorstroming. Hierbij is rekening gehouden met een vloerafwerking 15 mm, waardoor de ruimte onder de deur minimaal 20 mm blijft.

De ventilatievoorzieningen van de meterkast word aangebracht aan de bovenzijde middels openingen in het bovenlicht en aan de onderzijde door middel van een ruimte onder de deur.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

4 9 A p p a r t e m e n t e n W i t t

t e W o e r d e n

33. Liftinstallatie

Per blok kom een elektrische liftinstallaties met stopplaatsen op alle verdiepingen. De inwendige afmetingen van de liftkooi zijn circa 110 x 210 x 210 cm (b x l x h). De kooitoegang is een automatische, eenzijdig schuivende deur, voorzien van een fotocelbeveiliging. De liftkooi is uitgerust met een spiegel, handleuning, klapstoeltje en huisnummeraanduiding. De lift is voorzien van een noodoproepinstallatie.

De kozijnen en deuren van de lift zijn aan de buitenzijde van metaal en geschilderd. De deuren in de liftcabine zijn van rvs geborsteld metaal.

34. Opruimen en schoonmaken

Bij de oplevering is de woning bezemschoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal is afgevoerd. Sanitair, glas en tegelwerk worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden.

35. Bouwbesluit

De woning wordt gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit, als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Bij de berekeningen voor de vereiste daglichttoetreding kan gebruik gemaakt worden van de "krijtstreepmethode".

36. Veiligheidsbeglazing in gebouwen

De NEN 3569 "Veiligheidsbeglazing in gebouwen" is niet opgenomen in het Bouwbesluit, maar adviseert veiligheidsbeglazing toe te passen bij alle kozijnen, ramen en deuren op de begane grond, waarin beglazing, lager dan 850 mm vanaf de vloerafwerking, is opgenomen. Als meerwerk is het mogelijk de woning conform NEN 3569 te voorzien van veiligheidsbeglazing.

37. Politiekeurmerk Veilig Wonen®

De woning is zo goed als mogelijk overeenkomstig de uitgangspunten van Politiekeurmerk Veilig Wonen® ontworpen. Het certificaat wordt echter niet door ons verstrekt.

38. Duurzaam Bouwen

De woning is ontworpen en wordt gebouwd overeenkomstig de uitgangspunten van Duurzaam Bouwen. Het toe te passen hout is duurzaam geproduceerd. Waar mogelijk wordt het in het werk te storten beton voorzien van toeslagmateriaal van betonpuingranulaat. Tevens wordt gebruikgemaakt van energiezuinige installatie. De isolatiewaarden in de vloer, wanden, daken, en kozijnen (HR++ glas) liggen in veel gevallen op een hoger niveau dan wettelijk vereist.

39. Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2020

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving en het welke u contractueel met ons bent overeengekomen is bepaald, gelden onverkort de door het SWK/Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepalingen de technische omschrijving of hetwelk u contractueel met ons overeengekomen bent, daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen het SWK/Woningborg.

40. Uitsluitingen van garantie

Indien de woning zonder keukeninrichting, inrichting badkamer en/of toilet wordt verkocht wordt de betreffende inrichting uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling.

Alle voorzieningen buiten de woning, met uitzonderingen van eventuele tuinmuren en gemetselde windschermen die niet met het huis één geheel vormen, vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
4 9 A p p a r t e m e n t e n W i t t
t e W o e r d e n

De eventueel in de kruipruimte aangebrachte drainageleiding valt niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

41. Kleurenstaat

Door de architect zijn voor onderstaande onderdelen de voorlopige kleuren aangegeven:

| Omschrijving | Materiaal | Kleur |
|---|--|--|
| Metselwerk | Baksteen waalformaat halfsteens verband | bruin grijs genuanceerd |
| Lekdorpel metselwerk | Natuursteen raamdorpel | donkergrijs / antraciet |
| Stalen latei metselwerk | Staal gepoedercoat | bruin grijs |
| Aluminium muurafdekker | Aluminium gepoedercoat | RAL 7013 |
| Zonwering luifels zuidgevel (metselwerk gevel) | Staal gepoedercoat | RAL 7013 |
| Keramische tegels | Keramisch | groen genuanceerd |
| Gevelafwerking binnenzijde buitenruimte | Vezelcementplaat | bruin beige |
| Muurafdekkers | Aluminium gepoedercoat | RAL 7013 |
| Daktrim | Aluminium gepoedercoat | bruin grijs |
| Buitenkozijnen | Aluminium en hout (tpv buitenruimte) | RAL 7013 |
| Glazen hekwerk | Aluminium en glas (transparant) | RAL 7013 |
| Plafond buitenruimte | Houtwolcementplaat op kleur | grijs (bij metselwerk) en naturel (bij keramische tegels) |
| Vloer buitenruimte | Betontegels 50 * 50 cm | betongrijs |

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
4 9 A p p a r t e m e n t e n W i t t
t e W o e r d e n

42. Ruimtestaat

| Ruimte (benaming volgens Bouwbesluit) | Afwerking Wand | Plafond | Vloer |
|--|--|----------------|--------------|
| Entree (verkeersruimte) | Behangklaar | Spuitwerk | Afwerkvloer |
| Meterkast (technische ruimte) | Onafgewerkt voorzien van meterbord | Onafgewerkt | Invoerplaat |
| Toilet (toiletruimte) | Tegels tot 1,5 m, daarboven spuitwerk | Spuitwerk | Tegels |
| Woonkamer/keuken (verblijfsruimte) | Behangklaar | Spuitwerk | Afwerkvloer |
| Slaapkamer begane grond (verblijfsruimte) | Behangklaar | Spuitwerk | Afwerkvloer |
| Badkamer (badruimte) | Tegels tot 2,1 m, daarboven spuitwerk | Spuitwerk | Tegels |
| Gang (verkeersruimte) | Behangklaar | Spuitwerk | Afwerkvloer |
| Slaapkamers (verblijfsruimte) | Behangklaar | Spuitwerk | Afwerkvloer |
| Installaties (bergruimte) | Onafgewerkt | Onafgewerkt | Afwerkvloer |
| Berging (bergruimte) | Onafgewerkt | Onafgewerkt | Afwerkvloer |

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

4 9 A p p a r t e m e n t e n W i t t

t e W o e r d e n

43. De kleine lettertjes

- Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voortdurend voorbehouden aan de aannemer. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening.
- Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties evenals de Nutsbedrijven.
- De perspectieftekening geeft een impressie, hieraan kunnen daardoor geen rechten worden ontleend.
- De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa-maten', uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.
- De situatie geldt alleen voor de erfgrenzen van de kavel. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens.
- De op de tekeningen gebruikte nummers van de woningen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie.
- De postadressen (postcode en huisnummer) van de nieuwe woningen moeten nog worden vastgesteld. Deze worden in een later stadium aan u bekend gemaakt.
- De maten op de situatietekening kunnen niet bindend zijn. De juiste maten worden na opmeting door het kadaster vastgesteld. Voor de invulling en eventuele wijzigingen in het door de gemeente aan te leggen aangrenzende gebied van dit bouwplan kunnen de aannemer en ontwikkelaar geen verantwoording op zich nemen.
- Krachtens het Bouwbesluit moeten in de bouwwereld benamingen van ruimten in de woning anders worden benoemd dan in het normale spraakgebruik gewoon is. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd.
- In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, onbenoemde ruimte en andere ruimten.

44. Beperkingen

De woning dient bij oplevering te voldoen aan het bouwbesluit, de N.E.N.-normen en de eisen van Nutsbedrijven. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- aanpassingen aan buitengevels, kozijnen of buitenvarianten, voor zover niet op de meer- en minderwerklijst aangegeven;
- los te leveren van bouwmaterialen zoals tegels en sanitair is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór oplevering van uw woning);
- omleggen van C.V. leidingen en andere leidingen in vloeren;
- verplaatsen of wijzigen van de C.V.-ketel of mechanische installatie;
- vervallen van de standaard elektrische installatie zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.

45. Afwerkvloeren

Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn.

46. Sanitair en tegelwerk

Naast het standaard sanitair en tegelwerk kunt u voor wijzigingen en aanpassingen terecht bij Gevier in Bunnik voor sanitair en bij Lingen Keramiek in Leiden voor tegelwerk, waar u uw individuele keuze kenbaar kunt maken. De aanpassingen worden dan tegen verrekening van meerwerk uitgevoerd, voor de oplevering van uw woning. De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling blijft in dat geval volledig van kracht.

47. Tenslotte

De verkoop(contract)stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g *4 9 A p p a r t e m e n t e n W i t t* *t e W o e r d e n*

bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. U zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

Tevens behouden wij ons het recht voor, op of aan de opstellen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen inhouden en voor de kopers geen financiële gevolgen hebben. De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van koop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden. Wanneer het perceel kleiner of groter wordt bestaat er geen recht op verrekening.

De in de brochure opgenomen perspectieven zijn "artist impressions", die een goede indruk geven van de woningen, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Ook aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

De eventueel op de plattegrondtekeningen aangegeven inrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koopsom begrepen.

De eventueel op de tekeningen aangegeven beplanting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koop- of aanneemsom begrepen.

48. De koop- en aannemingsovereenkomst

Met het tekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs en de aanneemsom, terwijl verkoper zich door medeondertekening verplicht tot de levering van de grond en het bouwen van de woning. Nadat de overeenkomsten door de koper en verkoper zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die de notariële akte van eigendomsrecht opmaakt.

49. Wat en wanneer u moet gaan betalen

In de aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe gefactureerd gaat worden naarmate de bouw van uw woning vordert. Er wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling, die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnenregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw woning een factuur krijgt toegestuurd. Als bijvoorbeeld het dak is gelegd, kan dat als een termijn worden aangerekend; daarvoor wordt u dan een bepaald percentage van de aanneemsom in rekening gebracht. Er kunnen verschillende manieren zijn waarop deze termijnen of fases zijn opgebouwd. Hoe dit voor u is opgebouwd, staat omschreven in de aannemingsovereenkomst. De termijnnota's moeten door uw geldverstrekker binnen 14 dagen zijn betaald.

50. Financiering

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypotheek noodzakelijk of gewenst zijn. Nu kunnen bij een bepaald hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm, uw persoonlijke omstandigheden, een eventuele hypotheekgarantie en de fiscale aftrekbaarheid van de financieringskosten. Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk en dergelijke) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd.

51. Meerwerk

Iedere woning kan tegen verrekening van meerwerk met standaardopties worden uitgevoerd. Ook kunt u zelf de afwerking met betrekking tot bijvoorbeeld wand- en vloertegels en sanitair bepalen. Voor de standaardopties ontvangt u een meerwerklijst, waaruit u eenvoudig uw keuze kenbaar kunt maken. Voor uw overige wensen kunt u een bezoek brengen aan onze projectshowrooms.

Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
4 9 A p p a r t e m e n t e n W i t t
t e W o e r d e n

52. Koopsom Vrij Op Naam (VON)

De koop- en de aanneemsom van de woning zijn vrij op naam, dat wil zeggen dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw;
- honoraria architect en overige adviseurs;
- verkoopkosten en overdrachtskosten;
- notariskosten verbandhoudende met de juridische levering;
- leges omgevingsvergunning;
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, gas, water en riolering;
- BTW (thans 21%);
- Woningborg garantiecertificaat.

De kosten in verband met de eventuele financiering van uw woning zijn niet in de koop- of de aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie voor een hypothecaire geldlening evenals overige financieringskosten;
- taxatiekosten;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- renteverlies tijdens de bouw;
- kosten voor aansluiting en levering van telefoon, kabeltelevisie en internet;
- kosten eventuele aanvraag Nationale Hypotheek Garantie;
- OZB-belasting.

53. Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van de oplevering, zijn alle woningen door de aannemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u hierin als koper zelf te voorzien.

54. Prijswijzigingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast met de oplevering van de woning, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief.

Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

55. Opleveringsprocedure

- De definitieve datum van oplevering wordt u twee weken voor de oplevering schriftelijk medegedeeld. Nadat de woning is gereedgekomen en u aan alle verplichtingen heeft voldaan, wordt de woning opgeleverd.
- Bij de oplevering zijn aanwezig de koper en een vertegenwoordiger van de aannemer. De eventueel geconstateerde gebreken worden genoteerd op een daarvoor bestemd formulier, het zogeheten proces-verbaal van oplevering. De hierop aangegeven opmerkingen worden normaliter binnen enkele dagen in overleg met de koper afgewikkeld.
- Vorenstaande houdt in dat gebreken, die na de oplevering naar voren komen en die redelijkerwijs bij de oplevering te constateren waren, niet meer aanvaard kunnen worden.
- Met name wijzen wij hier op beschadigingen van schilderwerk, glas, sanitair, tegelwerk en/of overige vloer-, wand- en plafond afwerkingen.
- Na de ondertekening van oplevering en volledige betaling worden de sleutels overhandigd en kan de woning in gebruik worden genomen.

56. Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van de zogenaamde transportakte. In de aannemingsovereenkomst wordt de uiterste termijn van transport vermeldt, hierbij moet rekening worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g **4 9 A p p a r t e m e n t e n W i t t** **t e W o e r d e n**

(inclusief de bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van u of uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet tenminste gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen die te allen tijde eerst zullen moeten worden aangesproken voordat gebruik gemaakt zal worden van het depot bedrag. In dat verband zal bij de transportakte zekerheid moeten worden gesteld voor de betaling van de op dat moment nog niet vervallen bouwtermijnen.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten voor de hypotheekakte;
- indien van toepassing de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

57. Standaard en individuele wijzigingen

De realisatie van de woningen zal worden verzorgd door Lithos bouw & ontwikkeling te Amersfoort. De kopers worden in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een aantal wijzigingen, zodat de woning zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen treft u aan op de standaard meerwerklijst die u separaat ontvangt bij definitieve koop van de woning. Naast de standaard meerwerklijst kunnen individuele verzoeken worden ingediend bij de afdeling kopersbegeleiding van Lithos bouw & ontwikkeling te Amersfoort. De verzoeken zullen zoveel mogelijk verwerkt worden en door middel van een vrijblijvende offerte onder uw aandacht worden gebracht.

Hoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk deze te honoreren. Redenen hiervan zijn de seriematigheid van het bouwproject en/of constructieve en bouwtechnische redenen. Inzake wijzigingen aan de buitenzijde met betrekking tot de gevelindelingen, bijvoorbeeld het verplaatsen van ramen, deuren etc., kan op voorhand gemeld worden dat deze om architectonische en vergunning redenen niet te realiseren zijn.

58. Krimpscheuren

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes in het beton en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u spuitwerk op de wanden aanbrengt.

59. Algemeen

Controleer voor de opleveringsdatum:

- uw opstalverzekering;
- uw inboedelverzekering.

60. Gebruikskosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water en riolering zijn in de koop/aanneemsom begrepen. Aanleg- en aansluitkosten van telefoon, kabeltelevisie en internet zijn voor uw eigen rekening. De kosten van gebruik van water, gas en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer.