

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

(FASE 2)



DIT DOCUMENT BEVAT:
ALGEMENE INFORMATIE
WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING
TECHNISCHE OMSCHRIJVING

www.woneninremmensberg.nl

algemene informatie

Het kopen van een nieuwbouwwoning

Een woning koop je niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in je leven. Wij vinden het dan ook van groot belang om helder te zijn over de procedures en voorwaarden die bij de koop van een nieuwbouwwoning aan de orde komen. Hieronder geven wij precies aan wat je koopt als je een overeenkomst sluit met Van Stiphout Projectontwikkeling.

De koop- en aannemingsovereenkomst

Voor deze aankoop sluit je een koopovereenkomst met Van Stiphout Projectontwikkeling en een aannemingsovereenkomst met Bouwbedrijf van Stiphout. Je verplicht je hiermee tot het betalen van de totale koopsom, terwijl Van Stiphout Projectontwikkeling zich verplicht tot het leveren van de grond en Bouwbedrijf van Stiphout zich verplicht tot de bouw van de woning. Als je een definitieve keuze voor een woning hebt gemaakt, stelt de makelaar een separate koop- en aannemingsovereenkomst op. Deze worden je ter controle en bestudering toegestuurd. Na je goedkeuring kun je de koop- en aannemingsovereenkomst ondertekenen bij de makelaar. Nadat je ondertekend hebt, worden de koop- en aannemingsovereenkomst ondertekend door Van Stiphout Projectontwikkeling en Bouwbedrijf van Stiphout. Je ontvangt vervolgens één exemplaar van beide overeenkomsten retour. De notaris, Woningborg en de makelaar ontvangen een kopie van de getekende overeenkomsten. De makelaar vervult een bemiddelende rol bij de verkoop van de woningen. Aan door de makelaar verstrekte informatie en/ of gedane toezeggingen kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend. Slechts schriftelijke (contract)stukken en/ of schriftelijke toezeggingen van Van Stiphout Projectontwikkeling en/ of Bouwbedrijf van Stiphout zijn bindend.

Opschortende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum.

Dit is de uiterste datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden zal zijn voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Zodra aan alle voorwaarden is voldaan, zijn de koop- en aannemingsovereenkomst bindend en kan een afspraak worden gemaakt bij de notaris.

Levering

Op de leveringsdatum wordt bij de notaris de akte van eigendomsoverdracht getekend; en naar je keuze ook de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht gaat door middel van een zogenaamde 'akte van levering'. Vóór de leveringsdatum ontvang je via de notaris een afrekening waarop het totale verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient tijdig aan de notaris te worden overgemaakt.

Je hypotheek

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de koper. Je kunt daarbij denken aan notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte, kosten voor hypotheekadvies en premie voor een (eventuele) overlijdensrisicoverzekering. Na de notariële overdracht ontvang je van Bouwbedrijf van Stiphout de nota's van de vervallen termijnen. Een door jou ondertekende kopie zend je zo snel mogelijk naar je geldverstrekker. Die kan dan de betaling regelen.

Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsom van de woning is vrij op naam, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten (exclusief meer- en minderwerk), die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, bij de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- architectenhonorarium;
- constructeur-/ adviseurshonorarium;
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht;
- makelaarscourtage;
- leges;
- kosten Woningborg;

- btw (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting;
- de eenmalige aansluitkosten voor water en elektra op het distributienet van de betreffende leverancier;
- de eenmalige aansluitkosten voor de riolering en eventuele inritkosten (echter niet de aansluitkosten en/ of entreegelden van evt. data, tv en telefoon).

Persoonlijke wensen (meer- en minderwerk)

Enige tijd nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, nodigt de kopersbegeleider van Bouwbedrijf van Stiphout je uit voor het digitale kopersportaal 'Volgjewoning' en kun je eventueel een aanvullende afspraak inplannen om je persoonlijke wensen te bespreken. De kopersbegeleider informeert je ook tijdig over het tijdstip waarop je opdracht voor aanpassingen bij Bouwbedrijf van Stiphout bekend moet zijn. Dit is belangrijk voor de voortgang van de bouw. De wijzigingen worden conform de Woningborgregeling aan jou gefactureerd. Dit gebeurt apart van de termijnen zoals genoemd in de aannemingsovereenkomst. Sommige wijzigingswensen kunnen om organisatorische, architectonische, bouwkundige, constructieve of installatietechnische redenen niet haalbaar zijn. Ook kan het voorkomen dat wijzigingen niet meer mogelijk zijn in verband met de voortgang van het werk. In alle gevallen beoordeelt Van Stiphout Projectontwikkeling en/ of Bouwbedrijf van Stiphout de uitvoerbaarheid van keuzemogelijkheden. Je dient er rekening mee te houden dat bij minderwerk waarbij onderdelen komen te vervallen ook alle daarmee in relatie staande garanties komen te vervallen.

Bouwperiode

Tijdens de bouw organiseren Van Stiphout Projectontwikkeling en Bouwbedrijf van Stiphout een aantal kijkdagen. Je krijgt dan de gelegenheid

om de voortgang van je woning te bekijken. Voor je eigen veiligheid is het, met uitzondering van deze kijkdagen, niet toegestaan de bouwplaats te betreden.

Werkzaamheden door derden

Tijdens de bouw zijn werkzaamheden door kopers en/ of derden niet toegestaan.

Constructie en afwerking

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij je aan deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Desondanks blijft het mogelijk dat er (krimp)scheurtjes ontstaan, zowel in wanden als in vloeren. Bij wandafwerkingen kunnen met name harde stucafwerkingen, maar ook bepaalde soorten behang breken of scheuren. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, houten vloeren, pvc-vloeren, etc. kunnen niet zomaar op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer en van de afwerkvloer ontstaan (krimp)scheurtjes die doorgegeven (kunnen) worden aan de definitieve vloerafwerking. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist. Wij adviseren je hierover, mede in verband met (Woningborg) garantie, bij je leverancier navraag te doen.

Bouwbesluit

De woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke benamingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, entree of zolder maar van verblijfsruimte, verkeersruimte of overige ruimte. In het Bouwbesluit zijn per type ruimte verschillende eisen opgenomen. Voor de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de “ingeburgerde” aanduidingen en om je toch volledig te informeren vind je hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd:

- entree: verkeersruimte
- meterkast: meterruimte
- toilet: toiletruimte
- woonkamer/keuken: verblijfsruimte
- overloop: verkeersruimte
- badkamer: badruimte
- slaapkamers: verblijfsruimte
- zolder: onbenoemde ruimte
- garage: bergruimte/ onbenoemde ruimte
- trapkast: bergruimte
- techniek: technische ruimte

Voordeur dorpelhoogte

Volgens het Bouwbesluit dient de dorpel van tenminste één toegangsdeur van de woning

op maximaal 20 mm boven de (toekomstige) afgewerkte vloer (of vloerafwerking) aangebracht te worden. We houden rekening met een door de bewoners aan te brengen vloerafwerking van circa 15 mm. We raden je aan deze afmetingen met je vloerleverancier te bespreken.

Warmtepomp

De toegepaste warmtepompinstallatie voldoet aan de door Woningborg gestelde eisen. De warmwatercapaciteit en opwarmtemperatuur zijn afhankelijk van je woonsituatie en een verstandig en duurzaam gebruik. Waar een gasgestookte installatie een onbeperkte stroom warmtapwater kan produceren, is dat bij een warmtepompinstallatie beperkt. Bepaalde keuzes die je maakt, kunnen van invloed zijn op de beschikbaarheid van warmtapwater en het comfort dat je ervaart. Houd bij die keuzes rekening met de toegepaste warmtepompinstallatie of vraag de kopersbegeleiding van het bouwbedrijf om advies.

Inbraakwerendheid

Met betrekking tot inbraakwerendheid voldoen de woningen aan de eisen conform het Bouwbesluit en dus minimaal aan weerstandsklasse 2.

Krijtstreepmethode

De volgens het Bouwbesluit benodigde grootte van verblijfsruimten (woonkamer, slaapkamers en keuken) wordt mede bepaald door de hoeveelheid daglichttoetreding. Als uit berekeningen blijkt dat daglichttoetreding niet de gehele ruimte bestrijkt, wordt in deze ruimte op de tekeningen in de Bouwbesluitberekeningen een stippellijn geplaatst die de begrenzing van de daglichttoetreding aangeeft. Het deel achter deze stippellijn (gezien vanuit het raam) wordt dan voor de berekening van de daglichttoetreding niet als verblijfsruimte meegenomen. Dit wordt de krijtstreepmethode genoemd. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt.

Subsidies

Eventuele beschikbare (overheids)subsidies op bouwkundige en/of installatietechnische onderdelen worden door Bouwbedrijf van Stiphout aangevraagd en komen volledig ten goede aan Bouwbedrijf van Stiphout. Deze subsidies zijn reeds verwerkt in de koop-/aanneemsom. Het is de koper uitdrukkelijk niet toegestaan deze subsidies zelf, of via een derde, aan te vragen ten behoeve van zichzelf.

Energielabel

Per 1 januari 2021 dienen nieuwbouwwoningen bij oplevering te voldoen aan BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen). Vanaf deze datum is ook een definitief energielabel nodig, ook voor een

nieuwbouwwoning die van eigenaar wisselt. Het definitieve energielabel van je woning ontvang je bij oplevering.

Kopers-/woningmap

Door Bouwbedrijf van Stiphout wordt een digitaal (consumenten) dossier samengesteld en tijdens de oplevering aan de kopers verstrekt. Dit dossier voorziet de kopers tevens van nuttige informatie en tips. Hiervoor wordt het online dossier van ‘Volgjewoning’ gebruikt.

Oplevering

Minimaal twee weken vóór oplevering stelt Bouwbedrijf van Stiphout je schriftelijk op de hoogte over de definitieve datum en tijdstip van opleveren. Samen met jou inspecteren we je woning. Tijdens deze inspectie worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden in een proces-verbaal van oplevering vastgelegd. Voordat de woning aan je wordt opgeleverd, ben je verplicht de volledige aanneemsom plus eventueel overeengekomen meerwerk aan Bouwbedrijf van Stiphout te betalen. Wanneer je aan al je financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvang je direct na oplevering de sleutels van je woning.

5% Opleveringsregeling

Bouwbedrijf van Stiphout stelt mogelijk een collectieve bankgarantie. Deze gaat in op de datum van oplevering van je woning. Per individuele koper is de bankgarantie gemaximaliseerd tot 5% van de individueel overeengekomen aanneemsom. De bankgarantie vervalt op het moment dat alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het proces-verbaal van oplevering, door Bouwbedrijf van Stiphout zijn hersteld. De bankgarantie vervalt standaard na drie maanden na oplevering. Mocht Bouwbedrijf van Stiphout binnen deze drie maanden niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dien je de notaris hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen. Mocht er géén collectieve bankgarantie worden gesteld, dan geldt de ‘normale’ 5% regeling. Voor verdere informatie verwijzen wij je naar de aannemingsovereenkomst.

Verzekering

Gedurende de bouwperiode tot aan de opleveringsdatum is de woning door Bouwbedrijf van Stiphout verzekerd tegen risico's zoals brand- en stormschade. Vanaf het moment van oplevering ben je zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van de benodigde verzekeringen, zoals een opstal- en inboedelverzekering.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Bovendien is aan het certificaat het keurmerk van de Stichting Garantie Woning verstrekt, mocht je voor de woning Nationale Hypotheek Garantie (NHG) willen aanvragen.

Woningborg: geeft je meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en de technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook worden de concept koop- en aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wanneer kom je in het bezit van het Woningborg-certificaat?

Woningborg zendt je het certificaat toe, zodra zij voor het bouwplan de zogenaamde 'planacceptatie' heeft afgegeven. Op de website van Woningborg – www.woningborggroep.nl – kun je onder Downloads een schema vinden waarin de verschillende stappen van planaanmelding tot certificaatuitgifte worden weergegeven.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor jou?

Als je een woning koopt met toepassing van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling en je door Woningborg N.V. in het bezit bent gesteld van het Woningborg-certificaat, dan betekent dit voor jou onder andere het volgende:

- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop- en aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Gaat je bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van je woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg je een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de bouwtechnische kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in je koop- en aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal andere aspecten genoemd die van de regeling zijn uitgesloten.

Vorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Let op! Het Woningborg-certificaat moet je in je bezit hebben voordat je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht..



technische omschrijving

Woningnummers 1 t/m 8

Grondwerken

De grond onder je woning is geschikt voor de bestemming wonen. Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, rioleringen, kabels en leidingen.

Het perceel rond de woning wordt aangevuld met de uit de ontgraving vrijgekomen grond, ontdaan van bouwvuil en grove puinresten. Werkzaamheden ten behoeve van de tuinaanleg, zoals bijvoorbeeld levering van straatzand of teelaarde, (diep)spitten of drainage zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

Afhankelijk van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken om de tuin periodiek op te hogen.

Wij raden je aan om advies in te winnen bij een hoveniersbedrijf betreffende afwatering, bemesting en soorten beplanting die geschikt zijn voor je tuin. Laat daar waar je beplanting of hagen wilt toepassen de achtertuin omspitten (diepspitten) om de tijdens de bouw vastgereden grond losser te maken en de doorlaatbaarheid van de bodem voor wortels en water te verbeteren.

Riolering

Voor de afvoer van vuilwater en hemelwater wordt gebruik gemaakt van een gescheiden rioleringsstelsel. Het vuilwaterriool wordt via het rioleringssysteem aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente. Het regenwater afkomstig van dak van de woning of garage wordt aangesloten op het gemeentelijk IT-riool.

Erfafscheiding en terreininventaris

De hoekpunten van het perceel worden aangegeven door middel van houten paaltjes.

Aan de achterzijde wordt tussen de woningen een hederhaag aangebracht van circa 2m¹. Deze erfafscheiding moet door de koper in stand worden gehouden. Hiervoor wordt in de akte van levering van de grond een instandhoudingsverplichting opgenomen.

Woningnummer 8

Volgens de verkoop-/situatietekening wordt een gaashekwerk, incl. looppoort, van ca. 1,80m¹

hoog met hederha (jonge aanplant) geplaatst. De aanplanting is seizoensgebonden. Deze erfafscheiding moet door de koper in stand worden gehouden. Hiervoor wordt in de akte van levering van de grond een instandhoudingsverplichting opgenomen.

Bestrating

De opritten van de woningnummer 1 t/m 8 en de toegang naar de voordeur van woningnummer 8 worden conform de verkoop-/ situatietekening uitgevoerd in betonklinkers (indien nodig met opsluitbanden), in een nader te bepalen kleur grijs.

Huisvuil en tuinafval

Het groenafval zal individueel worden verzameld door middel van een gescheiden afvalcontainer. Het restafval en plastic, blik en drinkkarton wordt verzameld in speciale zakken. Glasafval kun je kwijt in glasbakken die staan op verschillende plekken in de gemeente. Oud papier en karton wordt aan huis opgehaald. Voor meer informatie over afvalinzameling kijk je op de website van de gemeente.

Metselwerk

De buitengevels van de woningen en garages worden uitgevoerd in baksteen. De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen; de niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in nader te bepalen lichte systeemwanden met een dikte van 70 en/of 100 mm. De op de tekening aangegeven woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur. Al het schoonmetselwerk wordt gevoegd volgens door de architect nader te bepalen monsters. Op bepaalde plaatsen worden open stootvoegen gerealiseerd, zodat de spouw kan dienen als een permanente verblijfsvoorziening voor de dwergvleermuis. Verder komen bij woningnummers 2, 4 en 6, zo dicht mogelijk onder de dakrand, ingebouwde nestkasten voor de huismus.

Metaalconstructies

De metaalconstructieonderdelen worden uitgevoerd volgens opgave constructeur. De in het zicht komende onderdelen worden brandwerend

afgewerkt. Houd hiermee rekening met je toekomstige plafondafwerking. Het eventuele hekwerk aan de voorzijde van de woning wordt uitgevoerd in staal, thermisch verzinkt en gepoedercoat in een nog nader te bepalen kleur grijswit.

Isolatiewerken

De woningen worden geïsoleerd uitgevoerd conform de geldende eisen van het Bouwbesluit. De garages zijn standaard niet geïsoleerd.

Daken

De kapconstructie van het hellende dak bestaat uit een nader te bepalen geïsoleerd daksysteem, dragend op vurenhouten muurplaten en eventueel te plaatsen dragende knieschotten van hout, die daarom niet mogen worden verwijderd. In deze knieschotten zal voor zover mogelijk, een inspectieluik worden voorzien. De zichtzijden van de houtconstructies en de dakelementen van de schuine dakvlakken op zolder zijn niet nader afgewerkt. De hellende dakvlakken worden gedekt met keramische pannen in de kleur antraciet, met alle daarbij benodigde hulpstukken. De hemelwaterafvoeren en goten worden uitgevoerd in zink.

De platdakconstructie van de garages wordt uitgevoerd als houten balklaag voorzien van isolatie (onder afschot) en een tweelaags bitumineuze dakbedekking. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim.

Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen worden uitgevoerd in hardhout en aan de binnenzijde en buitenzijde al dan niet fabrieksmatig dekkend geschilderd. De binnenzijde van de kozijnen en ramen wordt in dezelfde kleur uitgevoerd als de buitenzijde. De onderdorpels van de buitentoegangsdeuren op de begane grond worden uitgevoerd in kunststeen. Onder raamkozijnen met gemetselde borstweringen worden aan de binnenzijde composietsteen vensterbanken (Bianco-C) aangebracht. In het hellend dak wordt conform verkooptekening, een dakvenster toegepast.

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in verdiepingshoge montagekozijnen van gemoffeld plaatstaal in een fabrieksmatig gelakte kleur wit. De binnendeuren van de woningen zijn vlakke opdekdeuren en worden uitgevoerd in een fabrieksmatig gelakte kleur wit. Het basisdeurbeslag van de binnendeuren betreft een deurkruk op schild, met een vrij- en bezetslot bij de badkamer en het toilet. Bij de binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet worden kunststenen onderdorpels aangebracht. De meterkast zal conform de eisen van de nutsbedrijven voorzien worden van de benodigde ventilatievoorzieningen.

De garages zijn voorzien van een stalen kanteldeur.

Timmerwerk

Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht. De wandafwerking wordt niet helemaal doorgezet tot op de vloeraansluiting, waardoor het mogelijk is dat de onderste circa 50 mm niet is afgewerkt. De op de tekening aangegeven trappen worden uitgevoerd als vurenhout trap compleet met leuningen, dagstukken, balusters, aftimmerlatten en hekwerken. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een open houten trap. De trap naar de zolder wordt ook als open houten trap uitgevoerd. Aan de open zijde van de trap op de 2e verdieping wordt rond het trapgat gedeeltelijk een houten traphekje en gedeeltelijk een dicht trapwandje aangebracht. De traphekjes worden gegrond en dekkend afgelakt in kleur wit.

De trapbomen, dagstukken, aftimmerlatten en hekwerken van de trappen worden dekkend geschilderd in kleur wit. Aan één zijde van de trap wordt een hardhouten leuning aangebracht, transparant afgelakt. De leuning wordt bevestigd op aluminium leuningdragers. De trap treden worden fabrieksmatig wit gegrond, deze zijn niet nader afgewerkt, dit dient de koper na oplevering zelf af te werken.

Indien vanwege de installaties noodzakelijk, wordt er een afgetimmerde "lepe hoek" in één of twee hoeken van de trap gerealiseerd (dit kan dus afwijken van de verkooptekening).

Ventilatie

Er wordt een mechanische ventilatievoorziening met warmteterugwinning aangebracht met afzuigpunten in de keuken, de badkamer, het toilet en de technische ruimte. De toevoer geschiedt d.m.v. toevoerpunten in de woonkamer en slaapkamers. De positie van de afzuig- en toevoerpunten wordt nader bepaald door de installateur. Deze WTW-unit (WarmteTerugWin-unit) wordt geplaatst in de technische ruimte

op zolder. Leidingwerk ten behoeve van het ventilatiesysteem en aansluiting op de dakafvoer wordt op de zolder 'in het zicht' gemonteerd en wordt niet verder afgewerkt. Er is geen (separaat) kanaal voor de afzuigkap voorzien; in de planuitwerking is uitgegaan van een afzuigkap met recirculatie.

Verwarmings-/warmwaterinstallatie

Voor de vloerverwarming en het leveren van warmtapwater wordt een lucht-waterwarmtepomp aangebracht. De warmtepomp bestaat uit twee componenten: een buiten opgestelde lucht-waterwarmtepomp en een binnenopstelling met bediening en buffervat voor warmtapwater, deze wordt geplaatst in de technische ruimte op de zolder. Het buffervat heeft een minimale inhoud van 200 liter. De begane grond en de eerste verdieping van de woning zijn voorzien van vloerverwarming. De vloerverwarming wordt aangesloten op een verdeler/verzamelaar. In de woonkamer/keuken wordt de hoofddthermostaat aangebracht die de warmtepomp aan- en uitschakelt. De vloerverwarming kan bij warme dagen ook worden gebruikt om te koelen. Deze zogenaamde topkoeling zorgt ervoor dat relatief koel water door de leidingen van het vloerverwarmingssysteem stroomt waardoor de temperatuur beperkt kan worden verlaagd.

Om een temperatuur van 22° C in de badkamer te kunnen garanderen, wordt aanvullend een standaard elektrische (handdoek)radiator aangebracht. De plaats en afmetingen van deze radiator worden na het uitvoeren van de warmteverliesberekening definitief vastgesteld.

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

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

- Verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer) 22 °C
- Verkeersruimte (hal, gang, overloop en zolder) 18 °C
- Badruimte 22 °C
- Toiletruimte 18 °C

In de ruimten waar niet is voorzien in vloerverwarming of een laag-temperatuurradiator is de temperatuurgarantie niet van toepassing.

Leidingen

Voor het wegwerken van leidingen in de woning worden, voor zover niet anders aangegeven, leidingkokers aangebracht. In de meterkast en de technische ruimte op zolder komen, daar waar van toepassing, géén leidingkokers en komt het leidingwerk in het zicht.

Elektrische installatie

De elektrische installatie voldoet aan normblad NEN 1010 en de aanvullingsbladen hierop. De schakelaars en wandcontactdozen zijn van het type volledige inbouw in een standaard kleur wit. Alle wandcontactdozen – evenals de loze inbouwdozen voor cai en telefoon – worden op circa 300 mm boven vloerpeil aangebracht en ter plaatse van de opstelplaats van de keuken op circa 1200 mm boven vloerpeil. Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 1050 mm boven vloerpeil. De woningen zijn voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een belddrukker ter plaatse van de voordeur, een bel in de hal en een transformator in de meterkast. De woningen worden voorzien van de vereiste rookmelders.

De aanvraag voor eventuele data-, tv- en telefoonaansluiting dien je als koper zelf te verzorgen. De hieraan verbonden entreegelden en aansluitkosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen. Het tot in de meterkast brengen voor de cai- en/of glasvezelkabel wordt wel voorbereid. De provider die je kiest, dient de aansluiting af te monteren.

PV-panelen

De woningen worden standaard gerealiseerd met een PV-systeem (in serie geschakeld). De afkorting PV staat voor Photo Voltaic en wil zeggen dat zonne-energie wordt omgezet in elektriciteit. Een PV-systeem is een volledige installatie bestaande uit zonnepanelen, bekabeling, regelapparatuur, koppeling aan het stroomnet en draagstructuur. De omvormer (OMV) wordt geplaatst in de technische ruimte op zolder.

Mede dankzij de omvormer kan het PV-systeem aan het elektriciteitsnet van de woning worden gekoppeld, waardoor het bijdraagt aan de energielevering binnen de woning. De elektriciteitsopbrengst van zonnepanelen wordt uitgedrukt in kWh (kilowattuur) en het vermogen van deze zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wp (Wattpiek). Volgens de BENG-berekeningen (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) is rekening gehouden met het volgende vermogen:

- Woningnummer 1 t/m 8 : 1439 Wp

Het op verkooptekening aangegeven aantal en de positie van de zonnepanelen is indicatief.

technische omschrijving

Glaswerk

De glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden (conform BENG-berekening) bezet met HR-isolerende (triple) beglazing, met uitzondering van de garage. Eventuele beglazing welke doorloopt tot vloerniveau wordt voorzien van letselwerend glas. Deze beglazing kan in tint en dikte enigszins afwijken van de overige beglazing.

Schilderwerk

Al het in het zicht komende houtwerk van de woningen wordt binnen en buiten dekkend geschilderd in de kleur grijs. De lichte kaders in de gevels worden dekkend geschilderd in een nog nader te bepalen kleur wit.

Keukeninrichting

Van Stiphout Projectontwikkeling heeft ervoor gekozen de woning op te leveren zonder keukeninrichting. Je bent volledig vrij om zelf een keukenleverancier te benaderen en opdracht te verlenen. De keuken dien je als koper altijd rechtstreeks aan de keukenleverancier te betalen. Na oplevering van de woning kan de keuken worden geplaatst en aangesloten. De keuken valt dan ook niet onder de garantie van Woningborg.

Standaard is er binnen het keukengebied een aantal aansluitpunten ten behoeve van de keukenopstelling voorzien. Vanzelfsprekend is het belangrijk dat de woning installatietechnisch en bouwkundig wordt voorbereid op de na oplevering te plaatsen keuken. Verplaatsing van de aansluitpunten op de indicatieve keukenwand (verkooptekening) zijn kosteloos, mits deze verplaatst worden op deze desbetreffende keukenwand (verkooptekening). Eventueel benodigde extra aansluitpunten en bouwkundige voorzieningen, alsmede eventueel benodigde aanpassingen aan de installaties, biedt Bouwbedrijf van Stiphout middels gespecificeerde offerte aan. Bij deze gespecificeerde offerte zit tevens een installatietekening en wordt een nader aan te geven sluitingsdatum gegeven.

Waterinstallatie

Koudwaterleidingen:

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast en is afsluitbaar. De

volgende tappunten zijn voorzien:

- filterstopkraan t.b.v. keukenmengkraan
- vaatwasser
- wasmachine
- fonteintje toilet
- toiletcombinaties
- wastafelmengkraan
- douchethermostaatkraan
- warmtepomp

Warmwaterleidingen:

Vanaf de warmtepomp wordt een warmwaterleiding aangelegd naar de volgende tappunten:

- filterstopkraan t.b.v. keukenmengkraan
- wastafelmengkraan
- douchethermostaatkraan

Sanitair

De woningen worden standaard opgeleverd met Villeroy & Boch sanitair (serie O'Novo) en Grohe Eurostyle kranen zoals op tekening aangegeven.

Toiletruimte

- vrijhangende closetcombinatie met softclose bril en deksel
- closetrolhouder chromo
- fontein met chromen plugbeksifon
- fonteinkraan

Badkamer

Douchecombinatie

- verdiepte douchehoek met douchegoot
- thermostatische douchemengkraan met glijstang, doucheslang en handdouche
- douchewand (veiligheidsglas) met wandsteun 90 x 200 cm

Wastafelcombinatie

- wastafel met chromen plugbeksifon
- wastafelmengkraan
- spiegel 60 x 40 cm voorzien van chromen spiegelklemmen

Toilelcombinatie

- vrijhangende closetcombinatie met softclose bril en deksel

De koper kan in overleg met een door Bouwbedrijf van Stiphout aan te wijzen leverancier/showroom naar eigen wens sanitair wijzigen en/of uitbreiden. Dit wordt als meerwerk berekend. Wij wijzen je erop dat de sanitaire ruimten, ongeacht

wijzigingen, te allen tijde worden voorzien van afwerkvloeren, sanitair, wand- en vloertegels. Deze onderdelen kunnen, in tegenstelling tot de algemene voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst, derhalve niet vervallen.

Tegelwerk

Voor de in de afwerkstaat aangegeven wand- en vloertegels is voor de aankoop van de tegels een stelpost opgenomen. De stelposten zijn inclusief 21% btw, aannemersprovisie en levering franco werk. Voor het aanbrengen van de wandtegels is uitgegaan van een standaardformaat tegel tussen de 25 x 40 cm en 30 x 60 cm, standaard jollystrips en een standaard voegbreedte. Voor het aanbrengen van de vloertegels is uitgegaan van een standaardformaat tegel tussen de 30 x 30 cm en 45 x 45 cm en een standaard voegbreedte. De wanden in de badkamer worden tot aan het plafond betegeld. In het toilet worden wandtegels aangebracht tot circa 1.400 mm boven de vloer (één en ander afhankelijk van het gekozen tegelformaat). De inwendige hoeken tussen wanden met vloer en wanden onderling worden afgekit. De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van (aluminium) hoekstrippen. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. Dit houdt in dat de voegen van het wandtegelwerk verspringen ten opzichte van de voegen van het vloertegelwerk. In de keuken worden geen tegels aangebracht. Voor de keuze van de tegels kun je terecht bij een door Bouwbedrijf van Stiphout aan te wijzen leverancier/showroom. Eventueel meer- en/of minderwerk dat hieruit volgt, wordt rechtstreeks met Bouwbedrijf van Stiphout verrekend.

Oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de toekomstige bewoners schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. De bij de woningen behorende percelen worden ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel	Baksteen	- Rood/bruin/paars - Zandkleurig - Antraciet/donkerbruin
Buitenkozijnen	Hout	Stofgrijs
Draaiende delen kozijnen	Hout	Stofgrijs
Voordeur	Hout geïsoleerd	Telegrijs
Balustrade hekwerken	Staal	Kwartsgrijs
Raamdorpel	Keramische raamdorpelstenen	Zwart verglaasd
Dakbedekking	Keramische dakpannen	Grafietgrijs
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Dakgoten	Zink	Naturel
Garagedeur	Staal	Stofgrijs

Bovenstaande kleuren zijn ter indicatie en kunnen tijdens de bouwvoorbereiding in overleg met de architect en/of gemeente nog worden aangepast.

Bouwbedrijf van Stiphout zal bij oplevering een kleur- en materialenlijst verstrekken waarop de toegepaste RAL-kleuren zijn vermeld die je nodig hebt voor het onderhoud van de woning.

Afwerkstaat

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds / schuine daken
Entree/hal	Dekvloer	Behangklaar*	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Toilet	Vloertegels Stelpost = € 25,00/m²	Wandtegels tot ±1.400mm + vloer- peil; Stelpost = € 20,00/m² daarboven behangklaar*	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Meterkast	Dekvloer	Conform eisen nutsbedrijven	Bouwkundig onafgewerkt
Keuken	Dekvloer	Behangklaar*	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar*	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar*	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Badkamer	Vloertegels Stelpost = € 25,00/m²	Wandtegels tot het plafond Stelpost = € 20,00/m²	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Overloop	Dekvloer	Behangklaar*	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Zolder	Dekvloer	Bouwkundig onafgewerkt	Bouwkundig onafgewerkt
Technische ruimte zolder	Dekvloer	Bouwkundig onafgewerkt	Bouwkundig onafgewerkt
Garage	Dekvloer	Bouwkundig onafgewerkt	Bouwkundig onafgewerkt

*Dit wil zeggen dat er nog kleine oneffenheden en gaatjes in de wanden kunnen zitten. Deze wanden worden niet behangen, maar zijn "klaar voor de behanger".