

TECHNISCHE OMSCHRIJVING HOUTSE PRACHT, HELMOND



24 september 2024



Bouwbedrijf
VAN STIPHOUT


**HOUTSE
PRACHT**

Inhoud

Algemene informatie	5
HET KOPEN VAN EEN NIEUWBOUWWONING	5
DE KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST	5
OPSCHORTENDE VOORWAARDEN	5
LEVERING.....	6
UW HYPOTHEEK	6
VRIJ OP NAAM (V.O.N.)	6
PERSOONLIJKE WENSEN (MEER- EN MINDERWERK)	6
BOUWPERIODE.....	7
WERKZAAMHEDEN DOOR DERDEN	7
CONSTRUCTIE EN AFWERKING.....	7
WARMTEPOMP	7
VOORDEUR DORPELHOOGTE	7
VERKOOPDOCUMENTATIE	7
MAATVOERING.....	8
WIJZIGINGEN	8
INBRAAKWERENDHEID.....	8
KRIJTSREEPMETHODE.....	8
PARKEREN	8
ENERGIELABEL.....	8
OPLEVERING	9
5% OPLEVERINGSREGELING	9
Woningborg Garantie- en waarborgregeling	11
WAT HOUDT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING IN?.....	11
WONINGBORG: GEEFT MEER ZEKERHEID	11
WANNEER KOM JE IN HET BEZIT VAN HET WONINGBORG-CERTIFICAAT?.....	11
WAT BETEKENT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VOOR JOU?.....	11
WAT VALT NIET ONDER DE WONINGBORG-GARANTIE?	12
VOORRANG WONINGBORG-BEPALINGEN	12

Technische omschrijving	14
GRONDWERKEN	14
ERFAFSCEIDING EN TERREININVENTARIS	14
RIOLERING	14
HOUTEN BERGING	14
BESTRATING	14
METSELWERK	15
GEVELBEKLEDING	15
METAALCONSTRUCTIES	15
ISOLATIEWERKEN	15
DAKEN	15
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	15
TIMMERWERK	16
VENTILATIE	16
VERWARMINGS-/WARMWATERINSTALLATIE	16
ELEKTRISCHE INSTALLATIE	17
LEIDINGKOKERS	17
AANSLUITINGEN	17
PV-PANELEN	17
GLASWERK	18
SCHILDERWERK	18
KEUKENINRICHTING	18
WATERINSTALLATIE	19
OPLEVERING	19
SANITAIR	19
TEGELWERK	20
AFWERKSTAAT WONING	22

1

ALGEMENE INFORMATIE

ALGEMENE INFORMATIE

Mierlo-Hout – 17 woningen Houtse Pracht

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 Interesting Vastgoed.

DE KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Voor deze aankoop sluit je een koopovereenkomst met Interesting Vastgoed en een aannemingsovereenkomst met Bouwbedrijf van Stiphout. Je verplicht je hiermee tot het betalen van de totale koopsom, terwijl Interesting Vastgoed 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, wordt de koop- en aannemingsovereenkomst ondertekend door Interesting Vastgoed en Bouwbedrijf van Stiphout. Als alle partijen hebben getekend ontvang je een volledig ondertekend exemplaar. 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 Interesting Vastgoed 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, is 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.

UW HYPOTHEEK

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de koper. Je kan daarbij denken aan: notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte, afsluitprovisie voor de geldverstrekker, premie voor een (eventuele) overlijdensrisicoverzekering, etc. 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 het 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)

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen is ondertekend, neemt de kopersbegeleider van Bouwbedrijf van Stiphout contact met je op om een afspraak in te plannen voor het bespreken van je persoonlijke wensen. In dit gesprek kun je jouw (eventuele) keuze voor wijzigingen kenbaar maken. 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 je 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 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 organiseert 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.

WARMTEPOMP

De toegepaste lucht-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 door jou gemaakt kunnen worden, kunnen van invloed zijn op de beschikbaarheid van warmtapwater en het comfort dat je ervaart. Houd bij de keuzes die je hebt rekening met de toegepaste warmtepompinstallatie of vraag de kopersbegeleiding van het bouwbedrijf om advies.

VOORDEUR DORPELHOOGTE

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

VERKOOPDOCUMENTATIE

De in de verkoopdocumentatie gebruikte kleuren, de artist impressions en de verkavelingstekening zijn een zo getrouw mogelijke weergave van de werkelijkheid. Hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend. Het in de verkoopdocumentatie aangegeven openbaar gebied rondom de woningen dient slechts ter indicatie. Op het moment van het opstellen van deze verkoopbrochure is nog niet definitief bekend hoe dit gebied wordt ingericht. In de verkoopdocumentatie wordt verwezen naar bouwnummers. Deze nummers worden tijdens de bouw door alle betrokken partijen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. De straatnamen, huisnummers en postcodes worden door Bouwbedrijf van Stiphout zo snel mogelijk aan jou kenbaar gemaakt. De woningnummers hebben geen betrekking op de bouw- en opleveringsvolgorde.

MAATVOERING

De op de tekeningen en in de verkoopbrochure aangegeven maten zijn circa-maten. Circa-maten zijn ruwe maten; dit wil zeggen dat de aangegeven maten gemeten zijn tussen de bouwkundige constructies. Eventuele wandafwerkingen zijn hierin niet verrekend.

WIJZIGINGEN

De verkoopbrochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, evenals eventuele afwijkingen die onder andere voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Als zulke wijzigingen eventueel meer- of minderwerk met zich meebrengen, dan vindt hiervan geen verrekening plaats.

De in de verkoopbrochure genoemde kleuren worden tijdens het bouwproces door de architect definitief op elkaar afgestemd.

INBRAAKWERENDHEID

Met betrekking tot inbraakwerendheid voldoen de woningen aan de eisen conform het Bouwbesluit en Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). Er wordt geen certificaat afgegeven.

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.

PARKEREN

De kopers van de woningen hebben de mogelijkheid om in de nabijheid van de woningen auto's te parkeren, op speciaal daarvoor in te richten openbare parkeerplaatsen.

De woningen met kavelnummer 12 t/m 17 hebben een parkeerplaats op het eigen perceel.

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.



OPLEVERING

Minimaal twee weken vóór oplevering word je schriftelijk op de hoogte gesteld door Bouwbedrijf van Stiphout 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 heeft een bankgarantie gesteld. 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. Voor verdere informatie verwijzen wij je naar de aannemingsovereenkomst.

2

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

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 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 wordt 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.

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

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.

VOORRANG 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.



3

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

GRONDWERKEN

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor fundering en leidingen. Het terrein wordt aangevuld en geëgaliseerd met uitkomende grond.

ERFAFSCHIEDING EN TERREININVENTARIS

De hoekpunten van het perceel worden, daar waar geen tuinberging staat, aangegeven door middel van houten paaltjes.

Aan de voor-en/of zijkant, grenzend aan het openbaar gebied, wordt volgens de verkoop-/situatietekening een haag van ca. 0.60 m hoog geplaatst. Deze erfafscheiding moet door de bewoner in stand worden gehouden.

Aan de zij- en/of achterkant, grenzend aan het openbaar gebied, wordt volgens de verkoop-/situatietekening een gaashekwerk van ca. 1.80 m hoog geplaatst. Dit gaashekwerk zal worden voorzien van hедера. Deze wordt aan de woningzijde aangebracht. Deze erfafscheiding moet door de bewoner in stand worden gehouden.

Bij de woningen 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 en 17 wordt een bijbehorende looppoort aangebracht.

Tussen de percelen onderling wordt geen erfafscheiding aangebracht.

Aan de achterzijde bij de woningen 11, 12 en 13 (Geldropseweg) wordt geen gaashekwerk toegepast. Hier wordt een stalen geluidsscherm gerealiseerd, voorzien van hедера.

RIOLERING

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

HOUTEN BERGING

De woningen 1 t/m 8 en 10 hebben in de achtertuin een houten berging. De geïmpregneerde vurenhouten gevels worden geplaatst op een prefab vloerplaat. De platdakconstructies van de bergingen worden uitgevoerd als houten balklaag voorzien van bitumineuze dakbedekking. Zowel de gevels als het dak zijn ongeïsoleerd. In de berging wordt een hardhouten kozijn en deur met glasopening geplaatst, voorzien van gelaagd glas. De bergingen worden voorzien van een lichtpunt, schakelaar en wandcontactdoos, deze worden uitgevoerd als opbouwmodel en worden aangesloten op de eigen meter van de woning. De berging wordt natuurlijk

geventileerd. Scheidingswanden bij de dubbele bergingen zijn voorzien van spaanplaat beplating. Voor de overige woningen wordt een houten berging toegepast wanneer de woning met de levensloop bestendige optie wordt uitgevoerd.

BESTRATING

De inrichting van het openbaar terrein behoort niet tot het woning. Op de percelen van de woningen wordt geen straatwerk en verharding aangebracht.

METSELWERK

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen. De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in nader te bepalen lichte systeemwanden met een dikte van 100 mm. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als halfsteens ankerloze spouwmuur in kalkzandsteen.

GEVELBEKLEDING

De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd middels metselwerk voorzien van muurverf in een witte kleur en een metselwerk plint in wildverband in de kleur donkergrijs.

METAALCONSTRUCTIES

Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen en lateien aangebracht, voorzien van de nodige verankeringen, één en ander volgens opgave constructeur. De in het zicht komende onderdelen worden brandwerend afgewerkt. Houd hiermee rekening met je toekomstige plafondafwerking.

ISOLATIEWERKEN

De woningen worden geïsoleerd uitgevoerd conform de geldende eisen van het Bouwbesluit.

DAKEN

De kapconstructie van de hellende daken bestaat uit een prefab scharnierkap, dragend op vurenhouten muurplaten en eventueel te plaatsen dragende knieschotten van hout, die daarom niet mogen verwijderd. In deze knieschotten zal, voor zover mogelijk, een inspectieluik worden voorzien. Dakplaten van de woningen op de bovenste verdieping worden uitgevoerd met een standaard beplating. De zichtzijden van de dak elementen van de schuine dakvlakken op zolder zijn niet nader afgewerkt. De hellende dakvlakken worden gedekt met gegolfde betonpannen in de kleur oranje-rood, met alle daarbij benodigde hulpstukken. De hemelwaterafvoeren en goten worden in zink uitgevoerd. In/op de dakvlakken worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van de installaties.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen, -ramen van de woningen worden uitgevoerd in hard hout. De onderdorpels van de voordeuren worden uitgevoerd in kunststeen. Onder raamkozijnen met gemetselde borstweringen worden aan de binnenzijde composietsteen vensterbanken (Bianco-C) aangebracht. De binnendeurkozijnen van woningen worden uitgevoerd als montagekozijnen van gemoffeld plaatstaal met bovenlicht in een fabrieksmatig gelakte kleur wit. De binnendeurkozijnen onder hellend dak worden uitgevoerd met een hoogte van +/- 2.300 mm. 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.

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 leuning, balusters, dagstukken, aftimmerlatten en hekwerken. De woningen worden voorzien van een trapkast op de begane grond met een dichte trap, houten trap met MDF-stootborden. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als open trap.

De verdeler van de (vloer-)verwarming wordt afgedekt middels een omkasting in de verblijfsruimten.

VENTILATIE

Er wordt een Mechanische Ventilatievoorziening aangebracht met afzuigpunten in de keuken, de badkamer, het toilet en de technische ruimte. De toevoer geschiedt d.m.v. ventilatieroosters in de buitenkozijnen. De MV-unit (Mechanische Ventilatie) wordt geplaatst in de technische ruimte. Er is géén (separaat) kanaal voor de afzuigkap voorzien; in de planuitwerking is uitgegaan van een afzuigkap met recirculatie.

VERWARMINGS-/WARMWATERINSTALLATIE

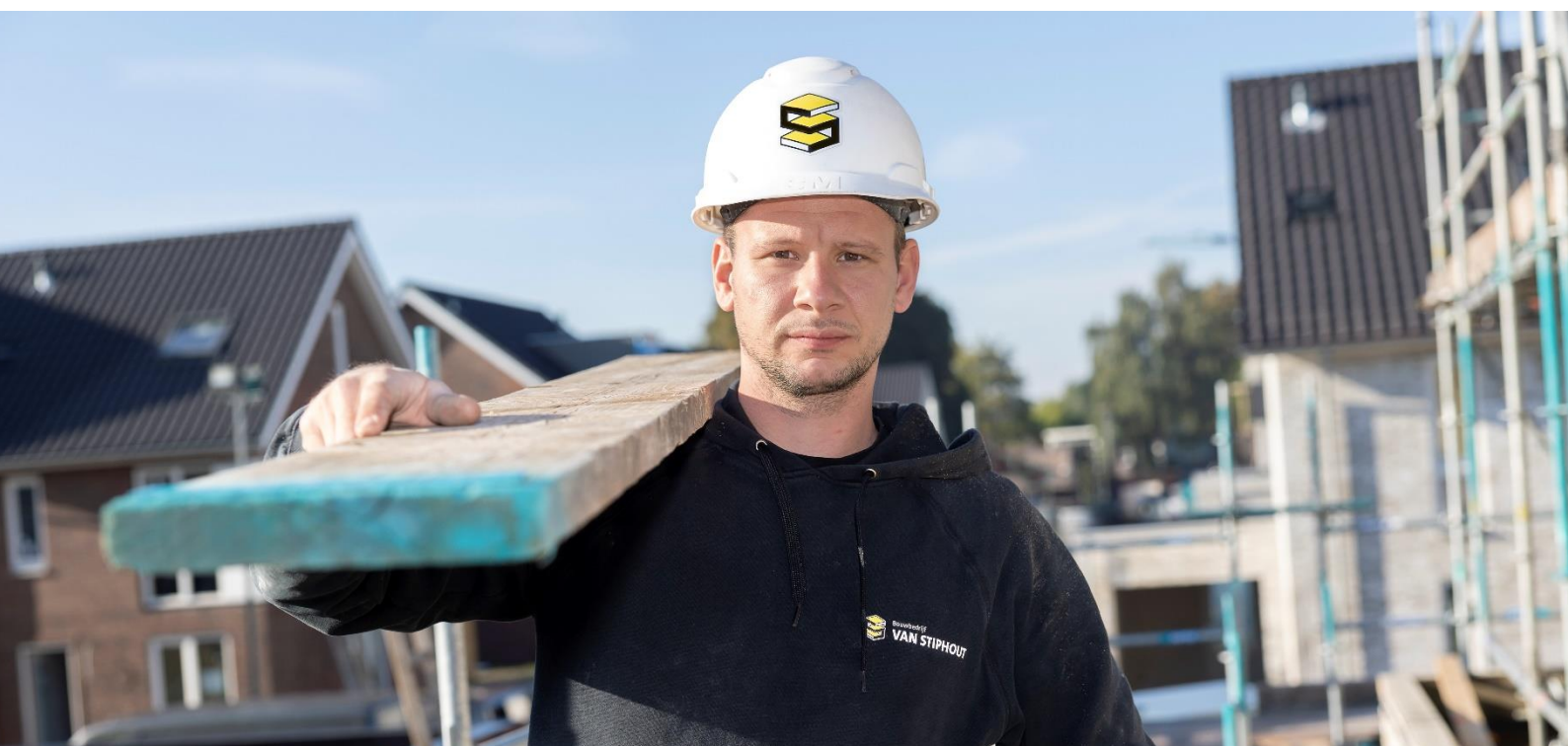
Voor de vloerverwarming en het leveren van warmtapwater wordt een lucht/water warmtepomp aangebracht. De warmtepomp bestaat uit twee componenten: een buiten opgestelde lucht/water warmtepomp (op het dak) en een binnenopstelling plus boilervat voor warmtapwater welke geplaatst wordt in de techniekruimte. Het boilervat heeft een minimale inhoud van 180 liter.

Bij de rijwoningen met bouwnummers 1 t/m 8 en 10 wordt de buitenunit op het hellend dak geplaatst en voorzien van een Hydrocap warmtepompbehuizing. Bij de woningen met een gedeelte plat dak, zal de buitenunit op het plat dak worden geplaatst.

De luchtwarmtepomp kan ook koelen, de vloer zal alsdan worden teruggekoeld. Gelijktijdig verwarmen en koelen is niet mogelijk. Met deze koeling van de vloer kan op warme dagen de temperatuur in de woning met enkele graden worden verlaagd.

De begane grond- en eerste verdiepingvloer zijn voorzien van vloerverwarming. De tweede verdieping is onverwarmd. De vloerverwarming wordt aangesloten op een verdeler/verzamelaar. De woonkamer/keuken en slaapkamers worden voorzien van een ruimtethermostaat.

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



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 ruimten, 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) 18 °C
- Badruimte 22 °C
- Toiletruimte 18 °C

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

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie voldoet aan normblad NEN 1010 en de aanvullingsbladen hierop. De schakelaars en wandcontactdozen zijn van het type volledige inbouw als horizontale variant in een standaard kleur wit. Alle wandcontactdozen – evenals de loze inbouwdozen voor cai en telefoon – worden op circa 300 mm boven vloerpeil aangebracht, met uitzondering van de (combinatie)schakelaars en de wandcontactdozen ten behoeve van de installaties en het keukenblok. De woningen zijn voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker ter plaatse van de voordeur, een bel in de hal en een transformator in de meterkast. De woningen worden voorzien van de vereiste rookmelders.

LEIDINGKOKERS

Voor het wegwerken van leidingen in de woning worden voor zover niet anders aangegeven leidingkokers aangebracht. Op de zolder, in de meterkast, trapkast, berging, warmtepomp(wp)- kast, mechanische-ventilatie(mv)-kast en de mv-/wp-wasruimte worden, daar waar van toepassing, geen leidingkokers aangebracht en komt het leidingwerk in het zicht.

AANSLUITINGEN

De aanvraag voor eventuele data-, tv- en telefoonaansluiting dien je zelf te verzorgen. De hieraan verbonden entreegelden en aansluitkosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

PV-PANELEN

De woningen worden standaard gerealiseerd met een opdak PV-systeem. 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 techniek ruimte.

Mede dankzij de omvormer kan het PV-systeem aan het elektriciteitsnet van de woningen worden gekoppeld, waardoor het bijdraagt aan de energielevering binnen het woning.

De definitieve zonnepanelen verdeling wordt gemaakt op basis van het kapplan. Dit wordt te zijner tijd bepaald door Bouwbedrijf van Stiphout.

De electriciteitsopbrengt van zonnepanelen wordt uitgedrukt in kWh (kilowattuur) en het vermogen van deze zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wp (Wattpiek). Volgens de BENG-berekeningen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) is rekening gehouden met het volgende vermogen:

Woningen 1 – 9 – 11 t/m 17: Ca 820 Wp

Woningen 2 t/m 8 – 10: Ca 410 Wp

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

GLASWERK

De glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden (conform BENG berekening) bezet met HR++ beglazing.

SCHILDERWERK

Alle in het zicht komende buitenhoutwerk van de woningen wordt dekkend geschilderd. Ook al het binnenhoutwerk wordt dekkend geschilderd. De trapbomen, dagstukken, aftimmerlatten en hekwerken van de trappen worden dekkend geschilderd in de kleur wit. Aan één zijde van de trap wordt een hardhouten leuning aangebracht, transparant afgelakt. De leuning wordt bevestigd op aluminium leuningdragers. De traprede en de MDF-stootborden worden fabrieksmatig wit gegrond, Deze zijn niet nader afgewerkt, dit dient de koper na oplevering zelf af te werken. De radiator en de binnendeurkozijnen en -deuren worden fabrieksmatig gelakt.

KEUKENINRICHTING

Interesting Vastgoed heeft ervoor gekozen de woning op te leveren zonder keukeninrichting. De keuken dient altijd door de koper rechtstreeks aan de keukenleverancier te worden betaald. 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 ruim aantal aansluitpunten ten behoeve van de keukenopstelling voorzien. Dit is aangegeven op de verkooptekening. Vanzelfsprekend is het belangrijk dat het 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, zullen je door Bouwbedrijf van Stiphout middels gespecificeerde offerte worden aangeboden. Hiertoe moet een correcte installatietekening aangeleverd worden voor een nader aan te geven sluitingsdatum. Ter plaatse van de keukenopstelling wordt geen vloerverwarming aangebracht.

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
- wasmachine
- fonteintje toilet
- toiletcombinaties
- wastafelmengkraan
- douche thermostaatkraan
- warmtepomp

Warmwaterleidingen:

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

- filterstopkraan t.b.v. keukenmengkraan
- wastafelmengkraan
- douche thermostaatkraan

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. Het gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

SANITAIR

Het woning wordt voorzien van Villeroy & Boch sanitair conform op tekening aangegeven en de aangegeven sanitairlijst.

Toiletruimte (begane grond en eerste verdieping)

- vrijhangende closetcombinatie met softclose bril en deksel
- fontein met fonteinkraan

Badkamer

Douchecombinatie

- verdiepte douchehoek met doucheput
- thermostatische douchemengkraan met glijstang, doucheslang en handdouche

Wastafelcombinatie

- wastafel, afmeting 60 x 45cm
- wastafelmengkraan
- spiegel 60 x 40 cm

De koper kan in overleg met Bouwbedrijf van Stiphout en de leverancier naar eigen wens sanitair wijzigen en/of uitbreiden. Dit zal als meerwerk berekend worden. Wij wijzen je erop dat de sanitaire ruimten, ongeacht wijzigingen, te allen tijde worden voorzien van afwerkvloeren.

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 ca. 1.400 mm boven de vloer (één en ander afhankelijk van het gekozen tegelformaat). De vloertegels worden niet-strokkend met de wandtegels aangebracht. In de keuken worden geen tegels aangebracht. Voor de keuze van de tegels kunt u terecht bij een door Bouwbedrijf van Stiphout aan te wijzen leverancier/showroom. Eventueel meer- en/of minderwerk dat hieruit volgt, wordt rechtstreeks door Bouwbedrijf van Stiphout verrekend.





4

AFWERKSTAAT WONING

AFWERKSTAAT WONING

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds
Entree/hal	Dekvloer	Behangklaar*	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Toilet	Vloertegels Stelpost = € 25,00/m ²	Wandtegels tot ±1.400mm +vloerpeil; daarboven behangklaar Stelpost = € 20,00/m ²	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Badkamer	Vloertegels Stelpost = € 25,00/m ²	Wandtegels tot het plafond Stelpost = € 20,00/ m ²	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)
Overloop	Dekvloer	Behangklaar*	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Zolder	Dekvloer	Bouwkundig onafgewerkt	Bouwkundig onafgewerkt
Techniek ruimte	Dekvloer	Bouwkundig onafgewerkt	Bouwkundig onafgewerkt

- De in de afwerkstaat genoemde afwerking van behangklare wanden worden vlak afgewerkt. Deze wanden wordt niet behangen. Met de in de afwerkstaat genoemde term van behangklaar wordt bedoeld "klaar voor de behanger". Dit wil zeggen dat er nog kleine oneffenheden en gaatjes in de wanden kunnen zitten.