

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



DIT DOCUMENT BEVAT:

ALGEMENE INFORMATIE
WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING
TECHNISCHE OMSCHRIJVING

www.wonenintlaar.nl



VAN STIPHOUT

algemene informatie

Het kopen van een nieuwbouwappartement

Een appartement 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 nieuwbouwappartement 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 het appartement. Als je een definitieve keuze voor een appartement 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 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 appartementen. 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, is de koop- en aannemingsovereenkomst bindend en kan een afspraak worden gemaakt bij de notaris.

Vereniging van Eigenaren

Alle kopers worden straks eigenaar van een zogenaamd appartementsrecht, hetgeen recht geeft op een appartement met toebehoren (grond, berging, parkeerplaats e.d.), zijnde een aandeel in het gehele gebouw en het parkeerterrein. De eigenaren zijn van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE), waarvan het reglement (statuten) in de daartoe door de notaris opgemaakte akte van splitsing is vastgelegd c.q. in welke akte wordt verwezen naar het modelreglement van de Koninklijke Notariële Broederschap. Deze splitsingsakte wordt ingeschreven in de openbare registers, tezamen met de splitsingstekeningen, waarop de grenzen van de gezamenlijke en de privégedeelten van het appartementengebouw en het parkeerterrein staan aangegeven. Deze (concept-)splitsingsakte en de (concept-)tekeningen liggen bij de makelaar en notaris ter inzage. Het gebouw waarvan het door de koper aangekochte appartementsrecht deel uitmaakt en het parkeerterrein dienen uiteraard te worden onderhouden. In bedoeld reglement staat vermeld voor welk aandeel elke eigenaar in de gemeenschappelijke kosten (servicekosten) dient bij te dragen. In deze kosten zijn onder meer begrepen: opstalverzekering, onderhoud en/of vernieuwing van gemeenschappelijke ruimten en installaties, zoals entree, trappenhuis, lift en dak. Tevens zal hier het onderhoud van de gemeenschappelijke groenvoorzieningen en bestratingen onder vallen. Minstens eenmaal per jaar vergaderen de eigenaren, in welke vergadering de begroting wordt opgesteld voor het daarop volgende jaar en de servicekosten vastgesteld, waarvan de eigenaren maandelijks 1/12 aandeel dienen te voldoen. De VvE wordt vertegenwoordigd door een administrateur, die in de vergadering van de eigenaren kan worden benoemd en ontslagen. De administrateur, die zelf geen eigenaar hoeft te zijn, kan worden bijgestaan door een uit de eigenaren te kiezen voorzitter en kan worden gecontroleerd door een uit de eigenaren te kiezen kascontrolecommissie. In het reglement staat

tevens vermeld het aantal stemmen welke eigenaar in een vergadering kan uitbrengen.

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.

Splitsing

In de notariële akte van splitsing is een aantal belangrijke zaken opgenomen:

- beschrijving van het appartementengebouw en het parkeerterrein;
- beschrijving van ieder afzonderlijk gedeelte van de appartementen en de parkeerplaatsen;
- beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het appartementengebouw en het parkeerterrein (het zogenaamd breukdeel);
- het splitsingsreglement.

Voor al het splitsingsreglement is voor jou als koper van groot belang. Hierin staat namelijk beschreven:

- hoe de Vereniging van Eigenaren is samengesteld en zal functioneren;
- welke lasten en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;
- hoe het gebruik, het onderhoud en het beheer van de gemeenschappelijke en de privégedeelten van het appartementengebouw en het parkeerterrein zijn geregeld;
- hoe de begroting voor beheer en onderhoud (de exploitatierekening) eruit moet zien;
- hoe de voorschotbedragen in de servicekosten moeten worden betaald;
- hoe het appartementengebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze wordt uitgekeerd bij schade.

Begroting en servicekosten:

De definitieve begroting voor de servicekosten wordt vastgesteld door de Vereniging van Eigenaren.

Bij de makelaar of notaris kun je een (concept-) akte van splitsing inclusief het reglement opvragen waarin het appartementsrecht uitgebreid staat beschreven. Meer algemene informatie is ook beschikbaar via: www.notaris.nl/wonen/een-woning-kopen/een-appartement-kopen.

Je 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, 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 het appartement 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 appartement 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 aannemings-overeenkomst door alle partijen is ondertekend, neemt de kopersbegeleider van Bouwbedrijf van Stiphout contact met je op om een gesprek in te plannen voor het doornemen 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 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 appartement 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 nieuwbouwappartement 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 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 de keuzes die je hebt rekening met de toegepaste warmtepompinstallatie of vraag de kopersbegeleiding van het bouwbedrijf om advies.

Voordeur dorpelhoogte

Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving dient de dorpel van tenminste één toegangsdeur van het appartement 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

algemene informatie

worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de verkooptekeningen en/of in de verkoopbrochure eventueel opgenomen opties, beplantingen, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten. Op de verkooptekeningen zijn mogelijk diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.

Het in de verkoopdocumentatie aangegeven openbaar gebied rondom de appartementen dient slechts ter indicatie. Op het moment van het opstellen van de verkoopdocumentatie is nog niet definitief bekend hoe dit gebied wordt ingericht. De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen wordt/is ontworpen onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, aangegeven bebouwing en dergelijke kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken en/of informatie is Van Stiphout Projectontwikkeling niet verantwoordelijk. In de verkoopdocumentatie wordt verwezen naar appartementnummers. 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 je kenbaar gemaakt. De appartementnummers hebben geen betrekking op de bouw- en opleveringsvolgorde.

Maatvoering

De op de verkooptekeningen 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 en de verkooptekeningen zijn 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. De koper kan geen rechten ontleen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Als zulke wijzigingen eventueel meer- of minderwerk met zich meebrengen, dan vindt hiervan geen verrekening plaats. De in deze verkoopbrochure genoemde kleuren worden tijdens het bouwproces door de architect definitief op elkaar afgestemd.

Inbraakwerendheid

Met betrekking tot inbraakwerendheid voldoen de appartementen aan weerstandsklasse 2, zoals genoemd in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Krijtstreepmethode

De volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving 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 Bbl-berekeningen (Besluit bouwwerken leefomgeving) 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 Besluit bouwwerken leefomgeving mogelijk gemaakt.

Parkeren

De kopers van de appartementen 1 t/m 3 krijgen ieder twee vaste parkeerplaatsen toegewezen op het gezamenlijk parkeerterrein.

De appartementen 4 t/m 15 krijgen ieder één vaste parkeerplaats toegewezen op het gezamenlijke parkeerterrein.

Energietabel

Per 1 januari 2021 dienen nieuwbouw-appartementen 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 stelt Bouwbedrijf van Stiphout je schriftelijk op de hoogte over de definitieve datum en het tijdstip van opleveren. Samen met iemand van het bouwbedrijf inspecteer je jouw appartement. Tijdens deze inspectie worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden in een proces-verbaal van oplevering vastgelegd. Voordat het appartement 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 appartement.

5% opleveringsregeling

Bouwbedrijf van Stiphout stelt mogelijk een collectieve bankgarantie. Deze gaat in op de datum van oplevering van je appartement. 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 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.

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 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 Besluit bouwwerken leefomgeving. 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.

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

Grondwerken

Het terrein wordt aangevuld en geëgaliseerd met uitkomende grond.

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 het dak van het appartementengebouw, de bergingen en het perceel wordt afgevoerd middels ondergrondse infiltratievoorzieningen. De binnenriolering wordt aangebracht volgens de NEN 3215.

Terrein

Op het terrein van het appartementengebouw bevinden zich aan de achterzijde de parkeerplaatsen behorende bij de appartementen. De inrichting van dit terrein bestaat onder andere uit het (open) straatwerk, afvoer voor vuilwater en hemelwater en kolken, de gemeenschappelijke groenvoorzieningen en verlichting. Het één en ander wordt uitgevoerd conform verkoop-/situatietekening. Op het parkeerterrein worden tevens voorzieningen meegenomen als voorbereiding voor het aanbrengen van een aantal elektrische laadpalen. De onderhoudskosten van het terrein zijn voor rekening en verantwoording van de Vereniging van Eigenaren.

Houten berging

De appartementen 1 t/m 3 hebben een aparte houten berging. De appartementen 4 t/m 15 hebben een gemeenschappelijke houten berging. De vloer van deze bergingen wordt uitgevoerd in betontegels. De platdakconstructies van de bergingen worden uitgevoerd als houten balklaag voorzien van bitumineuze dakbedekking. Zowel de geïmpregneerde vurenhouten gevels als het dak zijn geïsoleerd. In de berging wordt een hardhouten kozijn en deur met glasopening geplaatst, voorzien van enkel gelaagd glas. De berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd.

Fundering

De fundering van de appartementen wordt uitgevoerd conform het funderingsadvies en de berekeningen van de constructeur.

Hoofdentree

De entree deur wordt voorzien van een deurdranger en een elektrische deuropener, die vanuit de appartementen bediend kan worden (behalve bij appartement 1). Een verzamelnummerbord, postkasten, bellentableau en videofooninstallatie worden in of nabij de entree op de begane grond geplaatst.

Metselwerk

De buitengevels van de appartementen 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 woningscheidende wanden worden uitgevoerd als steens muur in kalkzandsteen. Al het schoonmetselwerk wordt gevoegd volgens door de architect nader te bepalen monsters.

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, een en ander volgens opgave constructeur. De in het zicht komende onderdelen worden brandwerend afgewerkt. Houd hiermee rekening met je toekomstige plafondafwerking. Het balkon/terrashek bestaat uit een spijlen hekwerk in kleur grijs.

Isolatiwerken

De appartementen worden geïsoleerd uitgevoerd conform de geldende eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Daken

De kapconstructie van het hellende dak bestaat uit een nader te bepalen geïsoleerd daksysteem. Bij de appartementen op de 2e verdieping worden

de dakplaten aan de binnenzijde niet afgewerkt en aan de buitenzijde worden keramische dakpannen aangebracht. De platdakconstructie van het appartementengebouw wordt uitgevoerd in breedplaat voorzien van isolatie (onder afschot) en een bitumineuze dakbedekking. De bergingen worden uitgevoerd als houten balklaag (onder afschot) en een bitumineuze dakbedekking. 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 en -ramen van de appartementen worden uitgevoerd in hardhout. De voordeuren van de appartementen worden uitgevoerd als vlakke plaatdeur met spion in de kleur grijs. De buitenkozijnen van de appartementen en de voordeuren worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk. 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 worden uitgevoerd in verdiepingshoge montagekozijnen van gemoffeld plaatstaal in een fabrieksmatig gelakte kleur wit. De binnendeuren van de appartementen 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-&-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. Het plafond van de

algemene ruimte wordt deels afgewerkt met geluidsabsorberend plaatmateriaal.

Betonwerken

De trappen en bordessen in de algemene ruimtes worden uitgevoerd als prefabbeton en worden voorzien van leuning. De treden van de trappen worden afgewerkt met een antislipprofiel. De traphekken bestaan uit een spijlen hekwerk. Met uitzondering van de appartementen op de begane grond worden alle betonvloeren ter plaatse van de appartementen afgewerkt met een zwevende dekvloer. Prefab betonnen balkons worden voorzien van een antislipstructuur en afwateringgoot.

Ventilatie

Er wordt een mechanische ventilatievoorziening met warmteterugwinning aangebracht met afzuigpunten in de keuken, de badkamer, het toilet en de berging/ techniekruimte. 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 berging/ techniekruimte. 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-waterwarmtepomp aangebracht. De combi-warmtepomp bestaat uit twee componenten: een buiten opgestelde lucht-waterwarmtepomp (op het dak) en een binnenopstelling met bediening en buffervat voor warmtapwater, deze wordt geplaatst in de berging/ techniekruimte. Het buffervat heeft een minimale inhoud van 180 liter.

De lucht-waterwarmtepomp kan ook koelen. Gelijktijdig verwarmen en koelen is niet mogelijk. Met deze koeling kan op warme dagen de temperatuur in de woning met enkele graden worden verlaagd.

Het appartement is voorzien van vloerverwarming. De vloerverwarming wordt aangesloten op een verdeler/ verzamelaar. In de woonkamer wordt de hoofdthermostaat aangebracht die de warmtepomp in- en uitschakelt. 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 zullen 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 voorwaarden:

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 en eventueel 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-temperatuurradiator is de temperatuurgarantie niet van toepassing.

Leidingen

Voor het wegwerken van leidingen in het appartement worden, voor zover niet anders aangegeven, leidingkokers aangebracht. In de meterkast en de techniekruimte 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 als horizontale variant in een standaardkleur wit. Alle wandcontactdozen 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 appartementen zijn voorzien van een bel-installatie, bestaande uit een beldrukker ter plaatse van de voordeur. Verder is ieder appartement uitgerust met een videofooninstallatie, dit is een deurbel met een camera. De appartementen worden voorzien van de vereiste rookmelders. De bergingen op de begane grond worden voorzien van een lichtpunt, schakelaar en wandcontactdoos, deze worden uitgevoerd als opbouwmodel.

De algemene ruimte wordt waar nodig voorzien van de noodzakelijke verlichting/ noodverlichting/ vluchtwegaanduiding. Het aantal, de plaats en het type van deze armaturen wordt nog vastgesteld aan de hand van de geldende verlichtingseisen. De verlichting en wandcontactdozen benodigd voor gezamenlijke doeleinden worden aangesloten op de gemeenschappelijk stroommeter in de centrale meterkastvoorziening van het appartementengebouw.

Levering en aansluiting van de (buiten)armaturen zijn (met uitzondering van algemene armaturen)

niet in de koop- en aannemingssom begrepen.

De aanvraag voor eventueel data-, tv- en telefoonaansluiting dien je 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 door jou gekozen provider dient de aansluiting af te monteren.

Liftinstallatie

Er wordt een personen-/ brancardliftinstallatie aangebracht volgens de eisen en normen van het Nederlands Liftinstituut. Deze wordt voorzien van het noodsignaalinrichting en automatische deuren. De liftkooi is voorzien van een bedieningspaneel, cabineverlichting, noodverlichting en een spreek-luisterverbinding.

Glaswerk

De glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden bezet met HR-isolerende beglazing.

Schilderwerk

Al het in het zicht komende houtwerk van de woningen wordt binnen en buiten dekkend geschilderd in de kleur wit.

Keukeninrichting

Van Stiphout Projectontwikkeling heeft ervoor gekozen het appartement op te leveren zonder keukeninrichting. Samen met Huysinc in Waardenburg is het mogelijk om vrijblijvend de ideale keuken te ontwerpen die op je wensen aansluit. 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 het appartement kan de keuken worden geplaatst en aangesloten. De keuken valt dan ook niet onder de garantie van Woningborg. Standaard is binnen het keukengebied een ruim aantal aansluitpunten voorzien ten behoeve van de keukenopstelling. Vanzelfsprekend is het belangrijk dat het appartement installatietechnisch en bouwkundig wordt voorbereid op de na oplevering te plaatsen keuken. Ter plaatse van de keukenopstelling wordt geen vloerverwarming toegepast. 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. Hiertoe moet een correcte installatie-

technische omschrijving

tekening aangeleverd worden voor een nader aan te geven sluitingsdatum.

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
- toiletcombinatie(s)
- wastafelmengkraan
- douchethermostaatkraan
- warmtepomp

Warmwaterleidingen:

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

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

Sanitair

Het appartement wordt voorzien van Villeroy & Boch sanitair en Grohe kranen conform op tekening aangegeven en de sanitairbrochure. De koper kan in overleg met Bouwbedrijf van Stiphout en de sanitairshowroom Huysinc 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.

Toiletruimte (met uitzondering van appartement 10 en 15)

- vrijhangende closetcombinatie met toiletzitting
- fontein met chromen plugbekersifon
- fonteinkraan

Badkamer

Douchecombinatie

- vloerput douche
- thermostatische douchemengkraan met glijstang, doucheslang en handdouche

Wastafelcombinatie

- wastafel met chromen plugbekersifon
- wastafelmengkraan
- spiegel 60 x 40 cm
- vrijhangende closetcombinatie met toiletzitting (bij appartement 10 en 15)

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 vloertegels worden niet-strokend met de wandtegels aangebracht. 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- of minderwerk dat hieruit volgt, wordt rechtstreeks met Bouwbedrijf van Stiphout verrekend.

Oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering ontvangen de toekomstige bewoners schriftelijk de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Het gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

Afwerkstaat

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds
Hal	Dekvloer	Behangklaar*	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Toilet	Vloertegels Stelpost = € 25,00 p/m²	Wandtegels tot ±1.400mm +vloerpeil; daarboven behangklaar stelpost € 20,00 p/m² daarboven behangklaar*	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Badkamer	Vloertegels Stelpost = € 25,00 p/m²	Wandtegels tot het plafond, stelpost = € 20,00 p/m²	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)
Slaapkamer	Dekvloer	Behangklaar*	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Techniekruimte	Dekvloer	Behangklaar*	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Terras app 1,2 en 3	Geen bestrating		
Balkon	Prefab beton		

*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".

Afwerkstaat gemeenschappelijke ruimte

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds
Hoofdentree (begane grond)	Schoonloopmat en vloertegels	Stucwerk met muurverf	Structuurspuitwerk/ akoestisch plaatmateriaal
Gezamenlijke gang (1e en 2e verdieping)	Vloertegels	Stucwerk met muurverf	Structuurspuitwerk/ akoestisch plaatmateriaal
Trappenhuis	Vloertegels	Stucwerk met muurverf	Structuurspuitwerk/ akoestisch plaatmateriaal
Trappen	Beton met antislipprofiel		