

TECHNISCHE OMSCHRIJVING WILLEM II SINGEL ROERMOND



JUNI 2024



Bouwbedrijf
VAN STIPHOUT

Inhoud

ALGEMENE INFORMATIE.....	4
HET KOPEN VAN EEN NIEUWBOUWAPPARTEMENT.....	5
DE KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST	5
VERENIGING VAN EIGENAREN	5
LEVERING.....	6
SPLITSING	6
UW HYPOTHEEK	7
VRIJ OP NAAM (V.O.N.)	7
PERSOONLIJKE WENSEN (MEER- EN MINDERWERK)	7
BOUWPERIODE.....	7
CONSTRUCTIE EN AFWERKING.....	8
WARMTEPOMP	8
VOORDEUR DORPELHOOGTE.....	8
VERKOOPDOCUMENTATIE	8
MAATVOERING.....	8
WIJZIGINGEN.....	8
INBRAAKWERENDHEID.....	9
KRIJTSREPEMETHODE.....	9
PARKEREN	9
ENERGIELABEL.....	9
SCHOONMAKEN	9
OPLEVERING	9
5% OPLEVERINGSREGELING	9
WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING	11
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	13
GRONDWERKEN	14
FUNDERING	14
RIOLERING	14
BESTRATING	14
BINNENTERREIN	14
HOOFDENTREE	14
METSSELWERK	14
GEVELBEKLEDING	14

METAALCONSTRUCTIES	15
ISOLATIEWERKEN	15
DAKEN	15
ALGEMEEN	15
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	15
HANG- EN SLUITWERK.....	16
TIMMERWERK.....	16
BETONWERKEN	16
VENTILATIE	16
VERWARMINGS-/WARMWATERINSTALLATIE.....	17
ELEKTRISCHE INSTALLATIE	17
LIFTINSTALLATIE	18
GLASWERK.....	18
SCHILDERWERK	18
KEUKENINRICHTING	18
WATERINSTALLATIE.....	18
SANITAIR.....	19
TOILETRUIMTE.....	19
BADKAMER.....	19
TEGELWERK.....	19
SLOTBEPALINGEN	20
AFWERKSTAAT APPARTEMENT	21
AFWERKSTAAT GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE.....	22

1

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 Voor de koop van een appartement.

DE KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Voor deze aankoop sluit je een koopovereenkomst met JME Vastgoed en een aannemingsovereenkomst met Bouwbedrijf van Stiphout. Je verplicht je hiermee tot het betalen van de totale koopsom, terwijl JME Vastgoed 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 JME Vastgoed 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 JME Vastgoed en/of Bouwbedrijf van Stiphout zijn bindend.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Alle kopers worden straks eigenaar van een zogenaamd appartementsrecht, hetgeen recht geeft op een appartement met toebehoren, zijnde een aandeel in het gehele gebouw. De eigenaren zijn van rechtswege lid van de Vereniging Van Eigenaren, 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 tezamen met de splitsingstekeningen, waarop de grenzen van de gezamenlijke en de privégedeelten van het appartementengebouw staan aangegeven, ingeschreven in de openbare registers. 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 binnenterrein 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, stallingsgarage, dak en dergelijke.

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 Vereniging Van Eigenaren 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.

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

Vooraf 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 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:

<https://www.notarissen.nl/wonen/een-woning-kopen/een-appartement-kopen>.

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 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)

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

****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 altijd zomaar op de afwerkvloer worden aangebracht (Let op omschrijving in Splitsingsakte). 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 eisen van Woningborg en het Bouwbesluit. 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 Bouwbedrijf van Stiphout om advies.

VOORDEUR DORPELHOOGTE

Volgens het Bouwbesluit 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 worden ontleend. Het in de verkoopdocumentatie aangegeven openbaar gebied rondom de appartementen 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 woningnummers. 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 zosnelmogelijk 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

Deze 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.

De posities van de diverse installaties is indicatief. Tijdens de uitwerking van de installaties kunnen hierin wijzigingen aangebracht worden. 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 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

Parkeerplaatsen worden separaat verkocht.

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.

SCHOONMAKEN

Het gehele appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de glasruiten worden schoon opgeleverd.

OPLEVERING

Circa 4 weken vóór oplevering word je schriftelijk op de hoogte gesteld door Bouwbedrijf van Stiphout over de definitieve datum en tijdstip van opleveren. Circa 2 weken vóór de oplevering krijgt u de gelegenheid de woning te controleren in de wat wij noemen de vooropname. Samen met jou inspecteren we je appartement. Tijdens deze inspectie worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden door ons vastgelegd en indien nodig in behandeling genomen. Tijdens de oplevering (de officiële overdracht) gaan wij de woning nogmaals samen met u inspecteren en dan worden de dan nog openstaande zaken 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 heeft een bankgarantie gesteld. 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 standaard na drie maanden na oplevering. Mocht

2

WONINGBORG GARANTIE- & WAARBORGREGELING

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

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

GRONDWERKEN

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

FUNDERING

De fundering bestaat uit een betonnen gewapende balken fundering op in het werk aangebrachte mortelschroefpalen.

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 appartementengebouw, galerijen, balkons, loggia's, de bestrating van het binnen terrein, etc gaat naar infiltratie kratten onder de bestrating van het binnenterrein. De overstort daarvan wordt aangesloten op het gemeentelijk IT-riool.

BESTRATING

De inrichting van het openbaar terrein behoort niet tot de verkoop van het appartement. Op het binnenterrein op de begane grond wordt een bestrating aangebracht met BBK klinkers. Op de loggia's van de appartementen worden draintegels aangebracht.

BINNENTERREIN

Het binnenterrein op de begane grond wordt ingericht zoals op de verkooptekening is aangegeven. Op het binnen terrein wordt een afgeschermd fietsenberging geplaatst.

HOOFDENTREE

De entreedeuuren worden uitgevoerd in een aluminium schuifpui en voorzien van een elektrische deuropener, bedienbaar met een sleutelschakelaar, die ook vanuit de appartementen bediend kan worden. Een verzamelnummerbord, postkasten, bellentableau en videofooninstallatie worden in de entree op de begane grond geplaatst.

METSELWERK

De buitengevels van de appartementen worden uitgevoerd in baksteen. De dragende binnenwanden, waaronder de woning scheidende wanden, worden hoofdzakelijk uitgevoerd in kalkzandsteen, enkele wanden worden uitgevoerd in beton en enkele wanden, met name ter hoogte van de hoofdentree, in houtskeletbouw. De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in nader te bepalen lichte systeemwanden met een dikte van 70 en/of 100 mm. Al het schoonmetselwerk wordt gevoegd volgens door de architect nader te bepalen monsters. Een deel van de binnenwanden van de schachten voor leidingen in de appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

GEVELBEKLEDING

De wanden van de loggia's worden hoofdzakelijk uitgevoerd met een gevelisolatie systeem, voorzien van stucwerk.

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 indien nodig brandwerend afgewerkt.

De vluchtrappen aan de galerijzijde worden uitgevoerd in staal, thermisch verzinkt en in kleur gemoffeld.

Op de gemetselde borstwering van de loggia's en de balkons wordt een stalen of aluminium frame met glas geplaatst.

Op het algemene terras op de 1e verdieping aan het binnen terrein worden plantenbakken geplaatst conform tekening.

De poort in de stallingsgarage wordt uitgevoerd als een speedgate. Deze speedgate kan op afstand worden bediend d.m.v. een handzender (1 per apart te verkopen parkeerplaats). De speedgate kan tevens bediend worden met een sleutelschakelaar (voor fietsers).

ISOLATIEWERKEN

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

DAKEN

De kapconstructie van de hellende daken bestaat uit een nader te bepalen geïsoleerd daksysteem, dragend op vurenhouten muurplaten. De binnenzijde wordt voorzien van vezelplaten en behangklaar opgeleverd.

De platdakconstructies van het appartementengebouw worden uitgevoerd als breedplaatvloer voorzien van isolatie (onder afschot) en een tweelaagse bitumineuze dakbedekking. Het platdak wordt afgewerkt met een aluminium dakrand. De hellende dakvlakken worden gedekt met keramische dakpannen in de kleur rood, met alle daarbij benodigde hulpstukken. De hemelwaterafvoeren worden in aluminium in kleur uitgevoerd. In/op de dakvlakken worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van de installaties.

ALGEMEEN

De posities van doorvoeren ten behoeve van installaties zijn indicatief. Ten behoeve van de optimalisatie van de installaties kan het voorkomen dat de doorvoeren op een andere positie gesitueerd worden. Het leidingverloop (inclusief benodigde verslepingen via diverse ruimten) vanaf de binneninstallatie naar de doorvoeren wordt volgens de vigerende voorschriften uitgevoerd.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen, -ramen en deuren van de appartementen worden uitgevoerd in kunststof.

De kozijnen van het trappenhuis worden uitgevoerd in hout en de kozijnen van de hoofdentree worden uitgevoerd in aluminium.

Onder raamkozijnen met gemetselde borstweringen worden aan de binnenzijde composietsteen

vensterbanken aangebracht. De binnendeurkozijnen van appartementen worden uitgevoerd in

verdiepingshoge montagekozijnen van gemoffeld plaatstaal in een fabrieksmatig gelakte kleur wit.

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.

HANG- EN SLUITWERK

De buitenkozijnen van het appartement worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk. De cilindersloten van de toegangsdeuren van de individuele appartementen zijn gelijksluitend. Ieder appartement krijgt een eigen individuele sleutel, waarmee tevens de centrale buitendeuren van het complex kunnen worden bediend.

Sloten van de binnendeuren in de woning worden als volgt uitgevoerd:

- toilet: vrij- en bezetslot;
- badkamer: vrij- en bezetslot;
- meterkast: kastslot;
- overige deuren: loopslot.

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 verdeler van de (vloer-)verwarming in de techniek ruimte/berging wordt verder niet afgewerkt middels een omkasting.

Het plafond van de loggia's wordt afgewerkt met geluidsabsorberend materiaal.

BETONWERKEN

De trappen, bordessen, galerijen in de algemene ruimtes en de balkons van de appartementen aan de Veeladingstraat worden uitgevoerd als prefab beton. De trappen worden voorzien van stalen leuningen. De balkons en de galerijen en de treden van de trappen worden voorzien van een antislipprofiel.

De traphekken bestaan uit een stalen hekwerk.

Alle betonvloeren ter plaatse van de appartementen worden afgewerkt met een zwevende dekvloer.

VENTILATIE

Er wordt een mechanische ventilatievoorziening met warmteterugwinning aangebracht met afzuigpunten in de keuken, de badkamer, het toilet en de opstelplaats van de wasmachine. De toevoer geschiedt d.m.v. toevoerpunten in de woonkamer en slaapkamers. De positie van de afzuig- en toevoerpunten zijn op tekening indicatief aangegeven, de posities worden nader bepaald door de installateur. De WTW-unit (WarmteTerugWin-unit) wordt geplaatst in de technische ruimte/berging, waarvan de positie indicatief is weergegeven op de verkooptekening. 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 met bediening en buffervat voor warmtapwater, deze wordt geplaatst in de technische ruimte/berging. Het buffervat heeft een minimale inhoud van circa 180 liter.

De lucht/water warmtepomp 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.

De woonkamer/keuken, badkamer, slaapkamers, gang en toilet zijn voorzien van vloerverwarming. De vloerverwarming wordt aangesloten op een verdeler/verzamelaar. Alle verblijfsruimten worden voorzien van een thermostaat.

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 – worden op circa 300 mm boven vloerpeil aangebracht, met uitzondering van de (combinatie)schakelaars en de wandcontactdozen ten behoeve van de installaties, het toilet en het keukenblok. De appartementen zijn voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrucker ter plaatse van de voordeur, een bel in de hal en een transformator in de meterkast. Verder is het appartement uitgerust met een videofooninstallatie; dit is een deurbel met een camera. De appartementen worden voorzien van de vereiste rookmelders. De balkons en loggia's worden voorzien van een lichtpunt. Ter plaatse van de galerij worden buitenwandarmaturen met schemerschakelaar geplaatst en aangesloten op het elektranet van het betreffende appartement. De algemene ruimte wordt waar nodig voorzien van de noodzakelijke verlichting/noodverlichting/vluchtwegaanduiding. Het aantal, de plaats en het type van deze armaturen zal nog worden 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 armaturen zijn (met uitzondering van algemene armaturen) niet in de koop- en aannemingsom begrepen.

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. Het tot in de meterkast brengen van de cai en/of glasvezelkabel wordt wel voorbereid. De door jou gekozen provider dient de aansluiting af te monteren.

LIFTINSTALLATIE

Er wordt een personenliftinstallatie aangebracht volgens de eisen en normen van het Nederlands Liftinstituut. Deze wordt voorzien van 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 voorzien van HR-isolerende beglazing. De toe te passen beglazing voldoet volledig aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit.

SCHILDERWERK

Alle in het zicht blijvende be-/aftimmeringen worden in het werk dekkend geschilderd.

KEUKENINRICHTING

Er is voor gekozen het appartement op te leveren zonder keukeninrichting. Samen met Huysinc is het mogelijk om vrijblijvend de ideale keuken te ontwerpen die volledig op je wensen aansluit. Echter, je bent volledig vrij om zelf een keukenleverancier te benaderen en opdracht te verlenen. De keuken dient altijd door de koper rechtstreeks aan de keukenleverancier te worden betaald. 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 er binnen het keukengebied een ruim aantal aansluitpunten ten behoeve van de keukenopstelling voorzien. 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 geplaatst. 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:

- hoekstopkraan t.b.v. keukenmengkraan
- wasmachine
- fonteintje toilet
- toiletcombinatie(s)
- wastafelmengkraan
- douche thermostaatkraan
- warmtepomp

Warmwaterleidingen:

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

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

SANITAIR

Het appartement wordt voorzien van Villeroy & Boch sanitair en Grohe kranen zoals op tekening aangegeven en omschreven in de badkamerbrochure van Huysinc.

TOILETRUIMTE

- wandcloset met toiletzitting
- fontein met chromen plugbekersifon
- fonteinkraan

BADKAMER

Douchecombinatie

- verdiepte douchehoek met doucheput
- thermostatische douchemengkraan met glijstang, doucheslang en handdouche
- wandcloset met toiletzitting (daar waar op tekening aangegeven)

Wastafelcombinatie

- wastafel met chromen plugbekersifon
- wastafelmengkraan
- spiegel 60 x 40 cm

De koper kan in overleg met Bouwbedrijf van Stiphout en Huysinc 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, 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. Zie hiervoor de afwerkstaat verderop in de technische omschrijving. 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-strokkend met de wandtegels aangebracht. In de keuken worden geen tegels aangebracht. Voor de keuze van de tegels kun je ook terecht bij Huysinc. Eventueel meer- en/of minderwerk dat hieruit volgt zal rechtstreeks met Bouwbedrijf van Stiphout worden verrekend.

SLOTBEPALINGEN

Voor de goede orde wijzen wij je nog op een aantal aspecten die bij opties/wensen van belang zijn:

- Werkzaamheden in en om de woning door jou en/of derden, niet zijnde de ondernemer, zijn vóór het opleveren van je woning niet toegestaan.
- Wijzigingen aan buitengevels met uitzondering van wijzigingen zoals opgenomen in de optielijst, zijn niet mogelijk.
- Bij woningen die verkocht worden na de start van de bouw, behoudt de ondernemer zich het recht voor om opties respectievelijk meer- en/of minderwerk zoals opgenomen in de optielijsten, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.
- Alle opties respectievelijk meer- en/of minderwerken die met je worden overeengekomen, dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving, alsmede normen en richtlijnen van Woningborg.

De verkoopdocumentatie, inclusief de bijbehorende tekeningen, omschrijvingen en specificaties, zijn met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument van het appartement dat je koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor jou geen financieel nadelige gevolgen hebben.

Indien de omschrijving in deze 'technische omschrijving' echter afwijkt van de tekening(en), dan zal de omschreven uitvoering worden aangehouden. Omdat de ondernemer streeft naar perfectionering van haar ontwerpen en omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behoudt de ondernemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt (indien noodzakelijk zonder de verkrijger vooraf hiervan in kennis te stellen). De verkrijger kan geen rechten ontlenen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal de ondernemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden en te beperken. Een en ander zal echter geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de aannemingsovereenkomst.

De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen valt onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, aangegeven bebouwing, en dergelijke kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze is de ondernemer niet verantwoordelijk. Voor de actuele alsmede toekomstige planologische situatie rond het project kun je je wenden tot de gemeente.

De illustratie(s) in deze technische omschrijving en/of de verkooptekeningen en/of verkoopdocumentatie is/zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het opstellen van eerdergenoemde documenten bekend waren. De illustraties zijn echter een vrije impressie van de illustrator. Aan de tekening en de kleurstelling ervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de verkooptekeningen en/of in de verkoopdocumentatie 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.

AFWERKSTAAT APPARTEMENT

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds
Hal	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Toilet	Vloertegels Stelpost = € 25,00/m ²	Wandtegels tot daarboven Structuurspuitwerk 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)
Technische ruimte /Berging	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)

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 en mogen zitten.

AFWERKSTAAT GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds / schuine daken
Hoofdentree	Schoonloopmat en harde vloerafwerking	Steenstrips, beplating en stucwerk met muurverf	Akoestisch plaatmateriaal en Structuurspuitwerk
Trappenhuis	Harde vloerafwerking	Stucwerk met muurverf	Akoestisch plaatmateriaal en Structuurspuitwerk
Gemeenschappelijke gangen	Harde vloerafwerking	Stucwerk met muurverf	Akoestisch plaatmateriaal en Structuurspuitwerk
Galerijen	Prefab beton	Gevel metselwerk	Beton onafgewerkt

