

TECHNISCHE OMSCHRIJVING NUENEN WEST, WESTERPARK-DE BUITENS



11 februari 2025



Bouwbedrijf
VAN STIPHOUT

Inhoud

ALGEMENE INFORMATIE.....	5
BETROKKEN PARTIJEN	5
HET KOPEN VAN EEN NIEUWBOUWWONING	6
DE KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST	6
OPSCHORTENDE VOORWAARDEN	6
LEVERING.....	6
UW HYPOTHEEK	7
VRIJ OP NAAM (V.O.N.)	7
PERSOONLIJKE WENSEN (MEER- EN MINDERWERK)	7
BOUWPERIODE.....	7
WERKZAAMHEDEN DOOR DERDEN	7
CONSTRUCTIE EN AFWERKING.....	8
WARMTEPOMP	8
VOORDEUR DORPELHOOGTE.....	8
VERKOOPDOCUMENTATIE	8
MAATVOERING.....	8
WIJZIGINGEN	9
INBRAAKWERENDHEID.....	9
KRIJTSREEPMETHODE.....	9
PARKEREN	9
ENERGIELABEL.....	9
GROENVERKLARING	10
OPLEVERING.....	10
5% OPLEVERINGSREGELING	10
WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING	12
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	15
GRONDWERKEN	15
ERFAFSCHIEDING EN TERREININVENTARIS	15
RIOLERING	15
BESTRATING	15
METSSELWERK	15
GEVELMETSSELWERK.....	16

METAALCONSTRUCTIES	16
HEKWERK	16
ISOLATIEWERKEN	16
DAKEN	16
VLOEREN	16
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	17
TIMMERWERK	17
LEIDINGKOKERS	17
VENTILATIE	17
VERWARMINGS-/WARMWATERINSTALLATIE	18
ELEKTRISCHE INSTALLATIE	18
PV-PANELEN	19
GLASWERK	19
SCHILDERWERK	19
KEUKENINRICHTING	20
OPLEVERING	21
SANITAIR	21
TEGELWERK	22
AFWERKSTAAT WONING INTERIEUR	24
AFWERKSTAAT WONING EXTERIEUR	26



1

ALGEMENE INFORMATIE

ALGEMENE INFORMATIE

13 Koopwoningen te Nuenen West – Westerpark – De Buitens

Bouwnummers: 11 t/m 23

BETROKKEN PARTIJEN

Ontwikkelaar

Naam: BPD Ontwikkeling B.V.
Adres: Melkfabriekstraat 11-J
5613 MW Eindhoven
Telefoon: 040 2659859
E-mail: ontwikkeling.zuid@bpd.nl

Makelaar 1

Naam: Maas Makelaars (Casper Mol)
Adres: Boschdijk 272
5612 HJ Eindhoven
Telefoon: 040-2445455
E-mail: info@maasmakelaars.nl

Makelaar 2

Naam: Van Santvoort Makelaars (Doinya van Dongen)
Adres: Torenallee 65
5617 BB Eindhoven
Telefoon: 040-2692530
E-mail: nieuwbouw@eindhoven.vansantvoort.nl

Aannemer

Naam: Bouwbedrijf van Stiphout
Adres: Jan Tinbergenstraat 2
5491 DC Sint-Oedenrode
Telefoon: 0413 – 47 34 88
E-mail: info@van-stiphout.nl

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 BPD.

DE KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Bij dit project wordt gewerkt met een zogenaamde gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst. Dat betekent dat u voor de aankoop van deze woning twee overeenkomsten tekent die onverbrekkelijk met elkaar verbonden zijn.

U gaat daarbij met BPD Ontwikkeling B.V. een koopovereenkomst aan met betrekking tot de koop van de grond. Met Bouwbedrijf Gebr. van Stiphout b.v. gaat u een aannemingsovereenkomst aan ten behoeve van de bouw van uw woning. Met het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich respectievelijk tot het betalen van de koopsom van de grond en de aanneemsom. BPD Ontwikkeling B.V. en Bouwbedrijf Gebr. van Stiphout b.v. door medeondertekening tot respectievelijk de levering van de grond en de bouw van de woning.

Bij de ondertekening van de aannemingsovereenkomst ontvangt u, in overeenstemming met de voorwaarden van SWK, de verkooptekening(en) van uw woning, alsmede een Technische Omschrijving welke beiden als contractstuk gelden en daarmee onderdeel zijn van de te ondertekenen aannemingsovereenkomst.

Bij het kopen van een woning maakt u een persoonlijk account aan bij Mijn Eigen Huis. In deze digitale omgeving treft u alle verkoopdocumentatie aan, dus ook de stukken die in de koop- en aannemingsovereenkomst benoemd worden. Via uw persoonlijke account bij Mijn Eigen Huis doorloopt u alle stappen van het verkooptraject. Daarbij heeft u de keuze om te kiezen voor het volledig online aankopen van een woning of dit met fysieke gesprekken bij de verkopende makelaar te doen óf een combinatie van beide. In alle gevallen zal de ondertekening van de zowel de koop- als aannemingsovereenkomst digitaal plaatsvinden, waarbij u weer kunt kiezen of u dit thuis doet of bij de makelaar. Nadat u digitaal ondertekend heeft, ontvangt u in uw Mijn Eigen Huis account een afschrift van de volledig getekende overeenkomsten in een gecertificeerd Pdf-bestand. Vervolgens draagt de verkoopadministratie van BPD zorg dat de notaris dit afschrift ontvangt, zodat de notaris kan beginnen met de dossiervorming richting het notarieel transport.

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

- grondkosten;
- bouwkosten;
- architectenhonorarium;
- constructeur-/ adviseurshonorarium;
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht;
- makelaarscourtage;
- leges;
- kosten Woningborg;
- btw (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale grens inmeten;
- 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 BPD 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 BPD en Bouwbedrijf van Stiphout een aantal kijkdagen. Je krijgt dan de gelegenheid om de voortgang van je woning te bekijken. Voor je eigen veiligheid is het, met uitzondering van deze kijkdagen, niet toegestaan de bouwplaats te betreden.

WERKZAAMHEDEN DOOR DERDEN

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

CONSTRUCTIE EN AFWERKING

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

WARMTEPOMP

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

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. 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 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

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. 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 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 medebepaald 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 op het eigen terrein van de woningen twee auto's te parkeren. De kopers dienen deze opstelplaatsen voor de auto's zelf in stand te houden.

ENERGIELABEL

De woningen voldoen in de basis aan BENG 2.0 (Bijna Energie neutrale Gebouwen). Bij oplevering van de woning wordt het definitieve energielabel van uw woning verstrekt. Uw woning krijgt voorlopig het energielabel A++++. Het verwerken van kopersopties kan van invloed zijn op het energielabel.



GROENVERKLARING

Voor het project is een zgn. groenverklaring aangevraagd. In het Register Groenverklaringen kan een aannemer een Groenverklaring aanvragen voor een nieuwbouwproject of woning. Voor afgifte van een Groenverklaring moet een nieuwbouwwoning voldoen aan de criteria van de Regeling Groenprojecten:

- De (basis) nieuwbouwwoning heeft een energieprestatie BENG 2 = 0, aan te tonen middels de BENG berekening uit de aanvraag Besluit bouwwerken leefomgeving, voorheen omgevingsvergunning.
- Er wordt voor de bouw van de nieuwbouwwoning 100% duurzaam hout gebruikt. Aan te tonen door een Duurzaam Hout verklaring te ondertekenen als FSC, PEFC, Keurhout of STIP gecertificeerd bedrijf.

De 'groenverklaring' kan door een koper worden opgevraagd in het zogenaamde Register Groenverklaringen via <https://registergroenverklaringen.nl>

OPLEVERING

Minimaal twee weken vóór oplevering wordt 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.

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.



3

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

GRONDWERKEN

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd (tot ongeveer 20 cm onder peil) voor fundering en leidingen. Het terrein wordt aangevuld, omgespit (80-100 cm diep) en geëgaliseerd met uitkomende grond. Doordat het perceel wordt opgehoogd met geroerde grond kan het voorkomen dat regenwater niet meteen afgevoerd wordt. Het is goed om dit op te nemen met uw tuinarchitect. De tuinen worden niet afgewerkt met teelaard.

ERFAFSCHIEDING EN TERREININVENTARIS

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

De volgende erfafscheidingen worden conform de op verkoop-/situatietekening aangegeven positie in het plan aangebracht en dienen door de bewoners in stand gehouden te worden;

- Aan de voorzijde van de woningen komt een haag met een hoogte van circa 0,7m. De aanplanting is seizoensgebonden.
- Tussen de woningen komt een haag met gaas en hekwerk wat een hoogte heeft van circa 1,8m. De aanplanting is seizoensgebonden.
- Hagen aan achterzijde hebben een hoogte van circa 1,8m. De aanplanting is seizoensgebonden.
- De hagen worden uitgevoerd als wisselhagen met verschillende haag-soorten:
 - o Liguster, Spaanse Aok, Meidoorn, Beukenhaag en Kardinaalsmuts.
- De hagen aan de zijgevels zijn wisselend in hoogte, van 0,7m tot en met 1,8m (volgens situatietekening).

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 het dak van de woning wordt aangesloten op het gemeentelijk IT-riool.

BESTRATING

De inrichting van het openbaar terrein behoort niet tot de woning. De bestrating naar de voordeur zal bestaan uit Grauwacke split in honinggraatmatten. Het gedeelte dat op de situatietekening is aangegeven behoort tot de verkoop. De oprit naar de garage wordt ook voorzien van honinggraatmatten (incl. split), waardoor het een geheel wordt.

METSELWERK

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen. De dragende wanden van de geïsoleerde bergingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen. De niet-dragende wanden worden uitgevoerd in nader te bepalen lichte systeemwanden met een dikte van 70 en/of 100 mm. De woning scheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur in kalkzandsteen.

GEVELMETSELWERK

De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd middels geïsoleerde wanden en gevelmetselwerk dat is bepaald door de architect:

- Kavel 11, 14, 17, 18 en 20: Genuanceerd wit/beige, voegwerk in kleur gebroken wit
- Kavel 15, 21 en 22: Genuanceerd beige/bruin, voegwerk in kleur donkergrijs
- Kavel 12, 13, 16, 19 en 23: Genuanceerd beige, voegwerk in kleur lichtgrijs

Bij verschillende kavels worden RVS spandraden aangebracht volgens verkooptekeningen en worden voorzien van klimplanten. Deze klimplanten dienen door de kopers in stand te worden gehouden. Klimplanten worden uitgevoerd in Toscaanse Jasmijn of Schijn Augurk

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. De stalen lateien in de gevel worden uitgevoerd in kwartsgrijze kleur.

HEKWERK

De woningen worden voorzien van Franse balkons met spijlen in diverse schuine richtingen geplaatst t.b.v. stabiliteit. Deze worden gepoedercoat in de kleur kwartsgrijs.

ISOLATIEWERKEN

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

DAKEN

De kapconstructie van de hellende daken bestaat uit een prefab scharnierkap, dragend op vuren houten 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 worden uitgevoerd met een standaard witte beplating. In/op de dakvlakken worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van de installaties. De dakplaten in de verblijfsruimte worden afgewerkt met gipsplaten en de naden worden gedicht. De zichtzijden van de dak elementen van de schuine dakvlakken op zolder zijn niet nader afgewerkt. De hellende dakvlakken worden gedekt met keramische dakpannen in de kleur blauwgesmoord of grijs antraciet, met alle daarbij benodigde hulpstukken. De hemelwaterafvoeren en goten worden in zink uitgevoerd. De platte daken van de bergingen en uitbouwen worden uitgevoerd met een houten balklaag en dakbeschot. Deze platte daken worden ook voorzien van bitumen en sedum. De verdiepingsvloeren van de bergingen met hellend dak worden eveneens uitgevoerd met een houten balklaag.

VLOEREN

De constructieve begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer (RC-waarde isolatie volgens BENG-berekening).

De 1^e en 2^e verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als betonnen bekistingsplaatvloer inclusief de benodigde sparringen en voorzieningen. Fabricaat ter keuze van de aannemer. Dikte vloer is volgens opgave constructeur.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen, -ramen van de woningen worden uitgevoerd in hardhout. De onderdorpels van de voordeuren worden uitgevoerd in kunststof. Onder raamkozijnen worden waar nodig hardsteen vensterbanken aangebracht. De Berkvens o.g. binnendeurkozijnen van woningen worden uitgevoerd in verdiepingshoge montagekozijnen van gemoffeld plaatstaal in een fabrieksmatig gelakte kleur wit. De binnendeurkozijnen onder hellend dak worden uitgevoerd met een hoogte van +/- 2.600 mm. De binnendeuren van de woningen zijn vlakke stompe deuren en worden uitgevoerd in een fabrieksmatig gelakte kleur wit. De binnendeur van de hal naar de woonkamer wordt uitgevoerd met glas (Berkven type E51). Overige binnendeuren worden uitgevoerd in type Berkven 660. Het rvs-deurbeslag 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 leuningen, balusters, dagstukken, aftimmerlatten en hekwerken. De woningen die worden voorzien van een trapkast op de begane grond worden uitgevoerd met een dichte trap, houten trap met MDF-stootborden. Overige trappen worden uitgevoerd als een open trap. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als open trap. Tijdens het kopersbegeleiding-traject krijgt u de mogelijkheid om met behulp van een trappen-tool uw eigen keuze van trap te bepalen middels meerwerken. De verdeler van de (vloer)verwarming in de techniekruimte wordt niet afgedekt middels een omkasting. Indien verdelers worden toegepast in verblijfsruimten, dan worden de verdelers voorzien van omkasting.

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.

VENTILATIE

Er wordt een mechanische ventilatievoorziening met warmteterugwinning aangebracht met afzuigpunten in de keuken, de badkamer, het toilet en de technische ruimte. De toevoer geschiedt d.m.v. toevoerpunten in de woonkamer, technische ruimte/berging en slaapkamers. Deze WTW-unit (Warmte Terugwin-unit) wordt geplaatst in de techniekruimte. Er is géén (separaat) kanaal voor de afzuigkap voorzien; in de planuitwerking is uitgegaan van een afzuigkap met recirculatie. De afzuig- en toevoerpunten worden aangebracht in de betonvloer waar mogelijk, indien er in de ruimte geen betonvloer aanwezig is, worden de ventielen in de wanden aangebracht. De bediening van de ventilatie is voor de vrijstaande woningen middels een vaste CO2-melder in de woonkamer en hoofdslaapkamer. De bediening van de ventilatie is voor de tweekappers middels een vaste ventilatie in de woonkamer. Voor zowel de vrijstaande woningen als de tweekappers geldt dat de badkamers voorzien worden van een draadloze zender voor het aansturen van de ventilatie.

VERWARMINGS-/WARMWATERINSTALLATIE

Voor de vloerverwarming en het leveren van warmtapwater wordt een bodem warmtepomp aangebracht. De binnen opstelling met bediening en boiler voor warmtapwater wordt geplaatst in de techniek ruimte. De boiler heeft een minimale inhoud van 200 liter. De bodemwarmtepomp 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.

De woonkamer/keuken wordt voorzien van een vaste ruimtethermostaat. De overige verblijfsruimten met vloerverwarming worden voorzien van een draadloze 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 laagtemperatuur 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 standaardkleur 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. De bergingen worden conform verkooptekening voorzien van elektra.

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.

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 op de zolder van de vrijstaande woningen en in de berging op zolder bij de tweekappers.

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

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:

Woning 11: Ca 6.274 Wp

Woning 12: Ca 4.503 Wp

Woning 13: Ca 4.351 Wp

Woning 14: Ca 6.223 Wp

Woning 15: Ca 6.122 Wp

Woning 16: Ca 6.173 Wp

Woning 17: Ca 4.503 Wp

Woning 18: Ca 4.351 Wp

Woning 19: Ca 6.173 Wp

Woning 20: Ca 6.375 Wp

Woning 21: Ca 4.655 Wp

Woning 22: Ca 4.098 Wp

Woning 23: Ca 6.426 Wp

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

GLASWERK

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

SCHILDERWERK

Alle in het zicht komende buitenhoutwerk van de woningen wordt dekkend geschilderd. Ook al het binnen houtwerk 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

BPD heeft ervoor gekozen de woning op te leveren met een standaard keukeninrichting. De standaard keuken is uitgewerkt in separatie keukendocumentatie. De stelpost voor de standaard keuken-inrichting is voor: kavel nummers 12, 13, 17, 18, 21 en 22 €9.880,00 (incl. btw). Voor kavel nummers 11, 14, 15, 16, 19, 20 en 23 is dit €11.695 (incl. btw). In de keukenshowroom kunt u een goede indruk opdoen van de standaardkeuken. Uiteraard kunt u de keuken volledig afstemmen op uw individuele wensen. Met de adviseur bespreekt u uw wensen en ontwerpt u uw persoonlijke keuken, waarbij dan uiteraard de standaardkeuken zal worden verrekend. Mocht u onverhoopt niet kunnen slagen in de keukenshowroom dan kunt u desgewenst ook ervoor kiezen om de keuken achterwege laten. U kunt dan na oplevering van uw woning de gewenste keuken in eigen beheer (laten) plaatsen.

Standaard is er binnen het keukengebied een ruim aantal aansluitpunten ten behoeve van de keukenopstelling voorzien. Dit is aangegeven in de uitgewerkte keukendocumentatie. Vanzelfsprekend is het belangrijk dat de woning installatietechnisch en bouwkundig wordt voorbereid op de na oplevering te plaatsen keuken. Verplaatsing van de aansluitpunten op de indicatieve keukenwand (verkooptekening) zijn kosteloos, mits deze verplaatst worden op deze desbetreffende keukenwand (verkooptekening). Eventueel benodigde extra aansluitpunten en bouwkundige voorzieningen, alsmede eventueel benodigde aanpassingen aan de installaties, 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.

Koud waterleidingen:

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

De volgende tappunten zijn voorzien:

- Filterstopkraan t.b.v. keukenmengkraan
- Vaatwasser
- Wasmachine
- Buitenkraan
- Fonteintje toilet
- Toiletcombinaties
- Bad thermostaatkraan
- Wastafelmengkraan
- Douche thermostaatkraan
- Warmtepomp

Warmwaterleidingen:

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

- Filterstopkraan t.b.v. keukenmengkraan
- Bad thermostaatkraan
- 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. De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

SANITAIR

De woning wordt voorzien van Villeroy & Boch sanitair en Grohe kranen conform op tekening aangegeven en de aangegeven sanitair brochure. Voor een aantal kavels is er een extra badkamer.

Kavels 11 tot en met 23:

Toiletruimte (begane grond en eerste verdieping)

- Villeroy & Boch vrijhangende closetcombinatie met softclose bril en deksel
- Villeroy & Boch fontein (36x26 cm) met chromen plugbekersifon
- Grohe fonteinkraan
- Toiletrolhouder

Badkamer

- Verdiepte douchehoek met Easydrain douchegoot geborsteld rvs (80 cm)
- Grohe thermostatische douchemengkraan met glijstang, doucheslang en handdouche
- Douchewand (veiligheidsglas) met stabilisatiestang
- Radiator
- Bad
- Villeroy & Boch badcombinatie (180x80 cm)
- Grohe thermostatische douchemengkraan met doucheslang en handdouche

Wastafelcombinatie

- Villeroy & Boch wastafel met chromen plugbekersifon
- Grohe wastafelmengkraan
- Villeroy & Boch onderkast wastafel
- Lavigo Spiegel 100x60 cm

Voor de kavels 11, 14, 15, 16, 19, 20 en 23:

Een extra badkamer

- Verdiepte douchehoek met Easydrain douchegoot geborsteld rvs (80 cm)
- Grohe thermostatische douchemengkraan met glijstang, doucheslang en handdouche
- Radiator

Een extra wastafelcombinatie

- Villeroy & Boch wastafel (60x47 cm) met chromen plugbekersifon
- Grohe wastafelmengkraan
- Lavigo Spiegel 80x60 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 het aanbrengen van de wandtegels is uitgegaan van een Mosa tegel (30 x 60 cm), standaard jollystrips en een standaard voegbreedte. Voor het aanbrengen van de vloertegels is uitgegaan van een Mosa tegel (60x60 cm) en een standaard voegbreedte. De wanden in de badkamer worden tot aan het plafond betegeld. In het toilet worden wandtegels aangebracht tot circa 1.500 mm boven de vloer (een 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 de door Bouwbedrijf van Stiphout aangewezen tegel-showroom. Eventueel meer- en/of minderwerk dat hieruit volgt zal rechtstreeks met Bouwbedrijf van Stiphout worden verrekend.

Keuzemogelijkheden Mosa wandtegels:

- Mat wit
- Glans wit
- Mat beige
- Glans beige
- Mat grijs
- Glans grijs

Keuzemogelijkheden Mosa vloertegels:

- Koel grijs
- Crème
- Donkergrijs
- Warm grijs



4

AFWERKSTAAT WONING

AFWERKSTAAT WONING INTERIEUR

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds
Entree	Dekvloer	Behangklaar*	Structuur spuitwerk wit (V-naden in het zicht)
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot ±1.500mm +vloerpeil; Daarboven Behangklaar*	Structuur spuitwerk wit (V-naden in het zicht)
Techniekruimte begane grond	Dekvloer	Behangklaar*	Structuur spuitwerk wit (V-naden in het zicht)
Meterkast	Dekvloer	Conform eisen nutsbedrijven	Bouwkundig onafgewerkt
Keuken	Dekvloer	Behangklaar*	Structuur spuitwerk wit (V-naden in het zicht)
Werkruimte begane grond (Alleen vrijstaande)	Dekvloer	Behangklaar*	Structuur spuitwerk wit (V-naden in het zicht)
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar*	Structuur spuitwerk wit (V-naden in het zicht)
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar*	Indien betonvloer dan afwerking structuur spuitwerk wit (v-naden in het zicht) Indien dakplaten dan afwerking gipsplaten (v-naden afgewerkt)
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot het plafond	Indien betonvloer dan afwerking structuur spuitwerk wit (v-naden in het zicht) Indien dakplaten dan afwerking gipsplaten (v-naden afgewerkt)
Kast verdieping 1 (Alleen vrijstaande)	Dekvloer	Behangklaar*	Structuur spuitwerk wit (V-naden in het zicht)

Berging verdieping 1 (Alleen vrijstaande)	Dekvloer	Behangklaar*	Indien betonvloer dan afwerking structuur spuitwerk wit (v-naden in het zicht) Indien dakplaten dan afwerking gipsplaten (v-naden afgewerkt)
Overloop	Dekvloer	Behangklaar*	Indien betonvloer dan afwerking structuur spuitwerk wit (v-naden in het zicht) Indien dakplaten dan afwerking gipsplaten (v-naden afgewerkt)
Berging op zolder (Alleen tweekappers)	Dekvloer	Bouwkundig onafgewerkt	Witte dakplaten onafgewerkt in het zicht
Techniek ruimte op zolder (Alleen vrijstaande)	Dekvloer	Bouwkundig onafgewerkt	Witte dakplaten onafgewerkt in het zicht
Garage/Berging begane grond	Dekvloer	Behangklaar*	Balklaag en houten dakplaten in het zicht

*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.



AFWERKSTAAT WONING EXTERIEUR

Omschrijving	Materiaal	Afwerking	Kleur
Gevelafwerking	Gebakken baksteen	Metselwerk	Zoals aangegeven in TO
Voegwerk	Doorstrijk-mortel	Verdiept aangebracht	Zoals aangegeven in TO
Gevelbetimmering	Verticale houten geveldelen	Uitvoering in verschillende breedtes	Okerbruin Transparante olie op kleur
Waterslagen	Aluminium		Grijs
Voordeur	Hardhout		Transparante olie op kleur
Buitenkozijnen	Hardhout		Okerbruin
Onderdorpel deurkozijnen	Composietsteen		Grijs
Buitenramen	Hardhout		Okerbruin
Buitendeuren	Hardhout met glas		Okerbruin
Garagedeuren	Hardhout	Vlakke opgeklampte deuren	Okerbruin
Huisnummers, beldrukker en brievenbus	RVS		Geborsteld
Bergingsdeuren	Hardhout		Okerbruin
Beglazing	Helder isolatieglas	HR++ Isolerende beglazing	Helder/Naturel
Hemelwaterafvoeren en dakgoot	Zink		Naturel
Hellend dak	OVH dakpan		Blauw gesmoord/grijs antraciet
Plat dak berging en optionele uitbouw	Bitumen	mossedum	
Bestrating	Grauwacke split	Aangebracht in honingraatmatten	Bruin/grijs gemeleerd
Erfafscheiding	Hagen 0,7m hoog	Wisselhaag	
Erfafscheiding	Hagen 1,8m hoog met gaashekwerk	Wisselhaag	
Gevelgroen	RVS spandraden met begroeiing		Ntb Toscaanse Jasmijn of Schijn Augurk
Hekwerken en Franse balkons	Spijlenhekwerk	Gepoedercoat	Kwartgrijs