

Algemene informatie, versie 17-7-2024

Nuenen West – Westerpark – De Vorst

Appartementen 1 t/m 13, De Vorst I

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 BPD.

DE KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Voor deze aankoop sluit je een koopovereenkomst met BPD en een aannemingsovereenkomst met Bouwbedrijf van Stiphout. Je verplicht je hiermee tot het betalen van de totale koopsom, terwijl BPD 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, dit kan digitaal of bij de makelaar. Nadat je ondertekend hebt, wordt de koop- en aannemingsovereenkomst ondertekend door BPD en Bouwbedrijf van Stiphout. Als alle partijen hebben getekend, vind je de contracten en de transactiebon terug in jouw account bij de persoonlijke documenten. 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 BPD 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. 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, dak en dergelijke. Minstens eenmaal per jaar vergaderen de eigenaren, in de vergadering wordt de begroting opgesteld voor het daarop volgende jaar en worden de servicekosten vastgesteld, Hiervan voldoen de eigenaren maandelijks aandeel.

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 en de parkeerplaatsen
- 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 entregelden 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 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 toegepast 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 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 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 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

De kopers van de appartementen hebben de mogelijkheid om in de nabijheid van de appartementen auto's te parkeren, op speciaal daarvoor in te richten openbare parkeerplaatsen. Er is geen sprake van een vaste parkeerplaats per appartement.

ENERGIELABEL

Per 1 januari 2021 dienen nieuwbouwwoningen bij oplevering te voldoen aan BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen). Vanaf deze datum is ook een definitief energielabel nodig, ook voor een nieuwbouwwoning die van eigenaar wisselt. Het definitieve energielabel van je woning ontvang je bij oplevering.

OPLEVERING

Minimaal twee weken vóór oplevering word je schriftelijk op de hoogte gesteld door Bouwbedrijf van Stiphout over de definitieve datum en tijdstip van opleveren. Samen met jou inspecteren we je 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 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 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.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Bovendien is aan het certificaat het keurmerk van de Stichting Garantie Woning verstrekt, mocht je voor de woning Nationale Hypotheek Garantie (NHG) willen aanvragen.

Woningborg: geeft meer zekerheid

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

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

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor jou?

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

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

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Daarnaast worden in je Koop- en Aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal andere aspecten genoemd die van de regeling zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg-bepalingen

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

Technische omschrijving

Grondwerken

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor fundering en leidingen. 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 vuilwater wordt aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente. Het regenwater afkomstig van dak van het appartementengebouw wordt aangesloten op het gemeentelijk IT-riool.

Bestrating

De inrichting van het openbaar terrein behoort niet tot het appartement. Het gedeelte dat op de situatie tekening is aangegeven behoort tot de verkoop. Op de terrassen van de appartementen op de begane grond worden betontegels aangebracht.

Hoofdentree

De entreedeuuren worden voorzien van een deurdranger en een elektrische deuropener, die vanuit de appartementen bediend kunnen worden. Een verzamelnummerbord, postkasten, bellentableau en videofooninstallatie worden bij de entree op de begane grond geplaatst.

Metselwerk

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. In de rechter- en linkzijgevel worden vogel- en vleermuiskasten opgenomen in de gevelbekleding.

Gevelmetselwerk

De buitengevels van de appartementen worden uitgevoerd middels geïsoleerde wanden en gevelmetselwerk in een door de architect te bepalen kleurstelling.

Metaalconstructies

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

Isolatiwerken

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

Daken

De kapconstructie van de hellende daken bestaat uit nader te bepalen geïsoleerde dakplaten, dragend op vurenhouten gordingen en muurplaten.

Dakplaten van de appartementen op de bovenste verdieping worden uitgevoerd met een standaard beplating. De dakplaten worden afgewerkt met gipsplaten en de naden worden gedicht.

De hellende dakvlakken worden gedekt met keramische dakpannen in de kleur antraciet, met alle daarbij benodigde hulpstukken. De hemelwaterafvoeren en goten worden in aluminium of zink uitgevoerd. In/op de dakvlakken worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van de installaties.

Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, -ramen van de appartementen worden uitgevoerd in hard hout. De buitenkozijnen van de algemene ruimten worden uitgevoerd in aluminium. De binnenkozijnen van de algemene ruimten en de voordeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd als houten kozijnen. De deuren van de algemene ruimten worden uitgevoerd als houtdeuren. De onderdorpels van de voordeuren worden uitgevoerd in kunststof. De deur naar het terras / balkon wordt uitgevoerd in hard hout. Onder raamkozijnen worden waar nodig composietsteen vensterbanken (Bianco-C) aangebracht.

De binnendeurkozijnen van appartementen 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 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- en bezetslot bij de badkamer en het toilet. Bij de binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet worden kunststenen onderdorpels aangebracht. De meterkast zal conform de eisen van de nutsbedrijven voorzien worden van de benodigde ventilatievoorzieningen. De bergingsdeurkozijnen op de begane grond worden uitgevoerd in hardhout. De bergingsdeuren worden uitgevoerd als vlakke plaatdeuren.

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 berging wordt niet afgedekt middels een omkasting.

Een deel van het plafond van de algemene ruimte worden afgewerkt met geluidsabsorberend plaatmateriaal geheel volgens de geldende eisen.

Tevens worden er volgens de geldende eisen metalstud voorzet-wanden geplaatst in de algemene ruimten

Betonwerken

De trappen en bordessen in de algemene ruimtes worden uitgevoerd als prefabbeton en worden voorzien van stalen leuning. De treden van de trappen worden afgewerkt met een antislipprofiel.

De traphekken bestaan uit een stalen spijlenhekwerk

De trap in het vluchtportaal wordt uitgevoerd middels een stalen spiltrap

Ventilatie

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

wordt geplaatst in de berging. Er is géén (separaat) kanaal voor de afzuigkap voorzien; in de planuitwerking is uitgegaan van een afzuigkap met recirculatie. De bergingen worden volgens de geldende voorschriften geventileerd.

Verwarmings-/warmwaterinstallatie

Voor de vloerverwarming en het leveren van warmtapwater wordt een bodem warmtepomp aangebracht. De binnenopstelling met bediening en buffervat voor warmtapwater wordt geplaatst in de binnen-berging. Het buffervat heeft een minimale inhoud van 150 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/verzamelaar. De woonkamer/keuken, badkamer en slaapkamers worden voorzien van een ruimtethermostaat.

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

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

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

- | | |
|--|-------|
| • Verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer) | 22 °C |
| • Verkeersruimte (hal, gang) | 18 °C |
| • Badruimte | 22 °C |
| • Toiletruimte | 18 °C |

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

Elektrische installatie

De elektrische installatie voldoet aan normblad NEN 1010 en de aanvullingsbladen hierop. De schakelaars en wandcontactdozen zijn van het type volledige inbouw als horizontale variant in een standaard kleur wit. Alle wandcontactdozen – evenals de loze inbouwdozen voor cai en telefoon – worden op circa 300 mm boven vloerpeil aangebracht, met uitzondering van de (combinatie)schakelaars en de wandcontactdozen ten behoeve van de installaties en het keukenblok. De appartementen zijn voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukter 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 terrassen worden voorzien van een lichtpunt. De bergingen op de begane grond worden voorzien van een lichtpunt, schakelaar en wandcontactdoos. Deze worden uitgevoerd als opbouwmodel en worden aangesloten op de eigen meter van het appartement.

Ter plaatse van de algemene ruimten worden armaturen 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 gezamenlijk 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.

PV-panelen

De woningen worden standaard gerealiseerd met een 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 berging / technische ruimte.

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

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:

App 1, 5, 11: Ca 1.315 Wp

App 2: Ca 810 Wp

App 3: Ca 1.518 Wp

App 4: Ca 324 Wp

App 6, 10: Ca 557 Wp

App 7: Ca 961 Wp

App 8, 12: Ca 1.923 Wp

App 9: Ca 759 Wp

App 13: Ca 1.821 Wp

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

Liftinstallatie

Er wordt een personenliftinstallatie aangebracht volgens de eisen en normen van het Nederlands Liftinstituut. Deze wordt voorzien van noodsignaalrichting 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.

Bij een aantal op de verkooptekening aangegeven kozijnen/gevelopeningen wordt een doorvalbeveiliging geplaatst van glas.

Schilderwerk

Al in het zicht komende buitenhoutwerk van de appartementen wordt dekkend geschilderd. Ook al het binnenhoutwerk wordt dekkend geschilderd. De radiator en de binnendeurkozijnen en -deuren worden fabrieksmatig gelakt.

Keukeninrichting

BPD heeft ervoor gekozen het appartement op te leveren met een standaard keukeninrichting. De stelpost voor de standaard keuken-inrichting is voor: kavel nummers 02, 04, 06, 10 groot € 4.640,00 (incl btw), kavel nummers 05, 09 groot € 6.000,00 (incl btw), kavel nummers 01, 03, 07, 08, 11, 12, 13 groot € 8.000,00 (incl btw). Samen met Nuva 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. Dit is aangegeven op de verkooptekening. Vanzelfsprekend is het belangrijk dat het appartement installatietechnisch en bouwkundig wordt voorbereid op de na oplevering te plaatsen keuken. Verplaatsing van de aansluitpunten op de indicatieve keukenwand (verkooptekening) zijn kosteloos, mits deze verplaatst worden op deze desbetreffende keukenwand (verkooptekening). Eventueel benodigde extra aansluitpunten en bouwkundige voorzieningen, alsmede eventueel benodigde aanpassingen aan de installaties, zullen je door Bouwbedrijf van Stiphout middels gespecificeerde offerte worden aangeboden. Hiertoe moet een correcte installatietekening aangeleverd worden voor een nader aan te geven sluitingsdatum. Ter plaatse van de keukenopstelling wordt geen vloerverwarming aangebracht.

Waterinstallatie

Koudwaterleidingen:

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

De volgende tappunten zijn voorzien:

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

Warmwaterleidingen:

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

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

Oplevering

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

Sanitair

Het appartement wordt voorzien van Villeroy & Bochsanitair en Grohe kranen conform op tekening aangegeven en de aangegeven sanitairlijst

Toiletruimte

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

Badkamer

Douchecombinatie

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

Toilet

- vrijhangende closetcombinatie met softclose bril en deksel m.u.v. appartement nummer 12

Bad (bij appartementen 8, 9, 12, 13)

- badcombinatie 180 x 80 cm
- thermostatische douchemengkraan met doucheslang en handdouche

Wastafelcombinatie

- wastafel met chromen plugbekersifon, afmeting 100 x 47
- 1 stuks wastafelmengkraan
- spiegel 100 x 60 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, 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. Stelpost wandtegels € 20,00 / m², stelpost vloertegels € 25,00 / m². 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 terecht bij een door Bouwbedrijf van Stiphout aan te wijzen leverancier/showroom. Eventueel meer- en/of minderwerk dat hieruit volgt zal rechtstreeks met Bouwbedrijf van Stiphout worden verrekend.

Afwerkstaat Appartement

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds
Hal	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Toilet	Vloertegels Stelpost = € 25,00/m ²	Wandtegels tot ±1.400mm +vloerpeil; daarboven behangklaar Stelpost = € 20,00/m ²	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Badkamer	Vloertegels Stelpost = € 25,00/m ²	Wandtegels tot het plafond Stelpost = € 20,00/ m ²	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Meterkast	Dekvloer	Conform eisen nutsbedrijven	Bouwkundig onafgewerkt
Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Ruimten onder hellende daken	Dekvloer	Behangklaar	Dakplaten afgetimmerd met gipsbeplating en naden gedicht
Berging	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Terras Begane grond	Betontegels		
Terras verdiepingen	Prefab beton		
Berging Begane grond	Beton	Kalkzandsteen onafgewerkt	Beton

De in de afwerkstaat genoemde afwerking van behangklare wanden worden vlak afgewerkt. Deze wanden worden 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 Gemeenschappelijke Ruimte

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds / schuine daken
Hoofdentree	Schoonloopmat en vloertegels	Stucwerk met muurwerk	Akoestisch plaatmateriaal
Trappenhuis en gangen	Vloertegels	Stucwerk met muurverf	Akoestisch plaatmateriaal
Hoofdtrappen	Beton met antislipprofiel	Stucwerk met muurverf	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Vluchttrappen	Hard houten trappen	Stucwerk met muurverf	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Galerij verdieping	Vloertegels	Stucwerk met muurverf	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Bergingen stallingsruimte	Beton	Kalkzandsteen onafgewerkt	Houtwolcementplaat/ Beton