



KOPERSINFORMATIE

INHOUD

1. ALGEMENE BEPALINGEN	4
1.1 Woningtype	4
1.2 Voorbehoud wijzigingen	5
2. KOOPINFORMATIE	6
2.1 Koopovereenkomst	6
2.2 Aannemingsovereenkomst	6
2.3 Wat omvat de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst	6
2.4 Belastingdienst	6
2.5 Wat en wanneer moet u betalen?	7
2.6 Prijsstijgingen	7
3. PROCEDURES EN GARANTIE	8
3.1 Garantiecertificaat	8
3.2 Opname en opleveren van het appartement	8
3.3 Kopersbegeleiding	9
3.4 Toegang tot bouwterrein en bouwplaats	9
4. APPARTEMENTSRECHTEN & VERENIGING VAN EIGENAREN (VvE)	10
4.1 Wettelijke bepalingen	10
4.2 Splitsing	10
4.3 Het bestuur	11
4.4 Verzekeringen	12
4.5 Veranderingen in het eigen appartement/studio of in het gebouw	12
4.6 Technische bepalingen	12
5. ALGEMENE TECHNISCHE INFORMATIE	16
5.1 Voor het project geldende voorwaarden	16
5.2 Tekeningen en technische omschrijving	16
5.3 Maten en materialen	16

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 VERWEZENLIJKING

De partijen die hebben meegewerkt aan de verwezenlijking zijn:

PROJECTONTWIKKELAAR

Kondor Wessels Vastgoed
Naritaweg 142
1043 CA Amsterdam

AANNEMER

Kondor Wessels Amsterdam
Naritaweg 142
1043 CA Amsterdam

ARCHITECT

OZ architect
Pedro de Medinalaan 7a
1086XK Amsterdam
Postbus 37697
1030 BH Amsterdam

HOOFDCONSTRUCTEUR

Van Rossum Raadgevende Ingenieurs B.V.
Pedro de Medinalaan 3a
1086 XK Amsterdam
Postbus 37290
1030 AG Amsterdam

BOUWFYSISCH ADVISEUR

Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V.
Atoomweg 400
3542 AB Utrecht
Postbus 40271
3504 AA Utrecht

KWALITEITSWAARBORG

Woningborg
Tielweg 24
2803 PK Gouda

VERKOOPINFORMATIE & KOPERSBEGELEIDING

Sense Vastgoed
Willemsparkweg 221
1071 HC Amsterdam

www.theduchess-amstelkwartier.nl
info@theduchess-amstelkwartier.nl

1.2 VOORBEHOUD WIJZIGINGEN

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De tekeningen die zijn opgenomen in het verkoopmagazine zijn nadrukkelijk geen verkoopcontractstuk. U wordt daarom aangeraden de tekeningen in de koperscontractmap vóór ondertekening van de aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen. In geval van twijfel of onduidelijkheid kunt u contact opnemen met de woonadviseur.

Tekeningen van de inrichting van het openbare gebied betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Dit betekent dat wijzigingen, met betrekking tot situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen e.d., zich nog kunnen voordoen. De plaats van voorzieningen zoals de invoerkasten/-ruimten van de nutsbedrijven, warmte- en koude levering, telefonie, CAI, elektra en de plaats van bijvoorbeeld de lantaarnpalen zijn op tekening aangegeven, deze kunnen in de verdere ontwikkeling van het plan nog wijzigen. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Voor invulling en eventuele wijzigingen van de bebouwing van het nog te bebouwen aangrenzende gebied van dit bouwplan kunnen de bouwer en ontwikkelaar geen verantwoording op zich nemen. Uitdrukkelijk wordt gewezen dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

U wordt aangeraden het huidige bestemmingsplan te raadplegen. In het bestemmingsplan zijn immers de juridische mogelijkheden en beperkingen voor toekomstige bouwplannen vastgelegd.

De informatie in deze algemene bepalingen is met zorg samengesteld. Als er tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen worden geconstateerd, dan prevaleert de technische omschrijving.

De Bouwer is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van de woning. Indien aan de orde, zult u hierover geïnformeerd worden. Deze eventuele wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten.

De afstandsmaten staan op de tekening aangegeven in millimeters. Dit zijn circa maten. In werkelijkheid kunnen deze maten enigszins afwijken. Aan de artist impressions, zoals opgenomen in het verkoopmagazine, kunnen geen rechten worden ontleend.

De eventueel op tekening aangegeven meubilering, kasten, (tuin)inrichting en apparaten, zoals bijvoorbeeld een wasmachine en -droger, vallen niet onder de leveringsverplichting van de aannemingsovereenkomst.

Waar merknamen worden vermeld, behoudt de bouwer zich het recht voor om gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening.

2. KOOPINFORMATIE

2.1 KOOPOVEREENKOMST

Door het ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht u zich tot de betaling van de koopsom. De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst vormen een onverbreekelijk geheel. U ontvangt een kopie van de ondertekende overeenkomst, de notaris het origineel.

2.2 AANNEMINGSOVEREENKOMST

Door het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot betaling van de aanneemsom. Vanuit de bouwer staat daar tegenover de plicht tot het leveren van een goede woning met aanhorigheden. U ontvangt een kopie van de ondertekende overeenkomst, de notaris het origineel.

2.3 WAT OMVAT DE KOOPOVEREENKOMST, AANNEMINGSOVEREENKOMST EN V.O.N.?

De koopsom en de aanneemsom van het appartement zijn Vrij Op Naam (V.O.N.). Vrij op Naam wil zeggen, dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van een eigen woning zijn gemoeid, in de koopsom en de aanneemsom zijn begrepen:

- Bouw- en installatiekosten
- Notariskosten voor de levering
- Makelaarscourtage en verkoopkosten
- Verkoop- en overdrachtskosten
- BTW (thans 21% , wijzigingen worden conform wettelijke voorschriften doorberekend)
- Architectenhonorarium, constructeurhonorarium en overige adviseurshonoraria
- Kadastraal inmeten
- Leges bouwvergunning
- Eenmalige aansluitkosten van de woning op het waternet, het riool, stadswarmte, het kabelnetwerk, het telefoonnetwerk en het elektriciteitsnet
- Garantiecertificaat van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Niet in de koopsom en aanneemsom inbegrepen is:

- Abonnement en toetredingskosten voor telefoon (glasvezel) en kabel (cai).

Ook de kosten die verband houden met de realisatie van uw persoonlijke extra wensen behoren niet tot de koopsom en aanneemsom, zoals de kosten van het door u opgedragen meerwerk.

Eventuele financieringskosten zijn niet opgenomen bij de koopovereenkomst, noch bij de aannemingsovereenkomst inbegrepen. U kunt in dit verband denken aan afsluitprovisie voor een hypotheecaire lening, notariskosten voor de hypotheekakte en renteverlies tijdens de bouw. De verkoopadviseur zal op uw verzoek een globale opstelling van deze kosten maken. Ten tijde van de overdracht zal door de koper een overeenkomst met de nutsbedrijven moeten zijn aangegaan voor de levering. Het organiseren en de kosten van een dergelijke overeenkomst zijn niet in de koop- en aannemingsovereenkomst begrepen.

2.4 BELASTINGDIENST

Bij de berekening van de werkelijke woonlasten is het van belang te weten dat een aantal kosten fiscaal aftrekbaar zou kunnen zijn. Het gaat, indien u kiest voor een jaarlijkse canon om de jaarlijkse canonbetaling, bij de hypotheek om de kosten van het rentedeel van uw hypotheekkosten, de afsluitkosten en de kosten van de hypotheekakte. Het rentedeel van uw hypotheek is jaarlijks aftrekbaar. Voor uw persoonlijke situatie met betrekking tot de belastingdienst adviseren wij u om hierover contact op te nemen met uw eigen belastingadviseur, boekhouder of andere deskundig.

2.5 WAT EN WANNEER MOET U BETALEN?

Koopsom

De koopsom bestaat uit de grond,- ontwikkelings- en bijkomende kosten, zoals genoemd in de koopovereenkomst. Deze factuur wordt ten tijde van de koop in rekening gebracht en dient, samen met eventuele vervallen bouwtermijnen, ten tijde van de levering bij de notaris voldaan te worden.

Bouwtermijnen

De aanneemsom wordt aan u in rekening gebracht in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling staat in de aannemingsovereenkomst vermeld.

U hoeft een bouwtermijn pas te betalen nadat u van de bouwer een factuur heeft ontvangen. Er zijn voorafgaande aan de levering bij de notaris twee mogelijkheden. Ofwel u beschikt over voldoende "eigen geld" (eigen vermogen) en u betaalt rechtstreeks en direct de binnengekomen factuur. Ofwel u heeft geen "eigen geld" en de hypotheekakte is nog niet gepasseerd. U krijgt automatisch uitstel van betaling tot de levering bij de notaris; op ditzelfde moment zal uw hypotheekakte passeren. Over de verschuldigde- maar nog niet betaalde termijnen wordt een rente berekend. Deze wordt u bij de notariële overdracht in rekening gebracht.

Telkens als de bouw weer zover gevorderd is dat één van de termijnen vervallen is, ontvangt u een factuur. Het origineel verzendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening samen met het bij uw financiering behorende formulier, naar uw financier (hypotheekbank of andere geldgever), die vervolgens de verstreken termijnen betaalt. Deze procedure kan per financier verschillen. Indien u uit "eigen geld" de woning betaalt maakt u het bedrag binnen 14 dagen over naar de aannemer. Bij te late betaling bent u een boeterente verschuldigd.

Depotstorting

Om de Vereniging van Eigenaars van een startkapitaal te voorzien is een depotstorting per appartement en per parkeerplaats vastgesteld. Deze moet worden voldaan bij de notaris bij het notarieel transport.

2.6 PRIJSSTIJGINGEN

De met u in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom is vast, met uitzondering van wettelijke wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalprijsstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend

3. PROCEDURES EN GARANTIE

3.1 GARANTIECERTIFICAAT

Op uw woning is de woningborg garantie en waarborgregeling van woningborg van toepassing. Dit is een onafhankelijk instituut dat u de zekerheid biedt dat uw appartement in ieder geval voltooid wordt opgeleverd, zelfs indien de aannemer in financiële problemen zou geraken. Wie een product levert moet instaan voor de kwaliteit daarvan. Dat geldt ook voor de aannemer van een appartement. Schort er iets aan de kwaliteit, dan moet u de bouwer daar op kunnen aanspreken. De bouwer geeft u deze garantie. Voor een volledige garantieomschrijving wordt u verwezen naar de brochure: "Woningborg - Garantie en waarborgregeling 2016". Bent u het oneens met de bouwer over de geleverde kwaliteit, dan kan de Raad van Arbitrage voor de Bouw of de rechter hierover een voor beide partijen bindende uitspraak doen.

3.2 OPNAME EN OPLEVEREN VAN HET APPARTEMENT

De procedure met betrekking tot de oplevering van de appartementen bestaat uit twee delen:

De eigen opname (ook wel vooropname genoemd): voorafgaand aan de daadwerkelijke oplevering stelt u als verkrijger en een afgevaardigde van de aannemer een lijst op met eventuele gebreken en tekortkomingen.

De oplevering: de overdracht van het appartement aan de verkrijger en indien alle betalingen verricht zijn, de sleuteloverdracht.

In de periode tussen opname en oplevering wordt gestreefd naar herstel van de opgenomen gebreken en tekortkomingen zoals deze zijn weergegeven op de opnamelijst. Tenminste twee kalenderweken voor de oplevering wordt de verkrijger schriftelijk op de hoogte gesteld omtrent datum en tijd van de oplevering. Het gehele appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd. Glas wordt schoon opgeleverd. Bij de oplevering ontvangt u een oplevermap met daarin een aantal tips voor het gebruik en onderhoud van uw appartement. Ook ontvangt u als verkrijger via Woningborg de brochure "Gebruik en onderhoud van uw huis". Bij de oplevering inspecteren de verkrijger en een afgevaardigde van de aannemer gezamenlijk het appartement. Eventuele onvolkomenheden of gebreken worden vastgesteld in het procesverbaal van oplevering. Het procesverbaal van oplevering wordt in 3-voud opgemaakt en door de afgevaardigde van de aannemer en de verkrijger ondertekend. Beiden ontvangen een exemplaar. Vervolgens worden de sleutels van uw appartement aan u overhandigd, mits u aan alle betalingsverplichtingen heeft voldaan. Het derde exemplaar van dit procesverbaal van oplevering wordt naar Woningborg verzonden.

Het procesverbaal van oplevering is een belangrijk document: over het algemeen kunnen later geen aanmerkingen meer in behandeling worden genomen, die niet in het procesverbaal van oplevering zijn opgetekend, met uitzondering van verborgen gebreken. Vóór de oplevering kunt u niet zelf en niet door derden werkzaamheden (laten) verrichten in uw appartement.

Ten aanzien van de garantiestelling op het glas dient te worden opgemerkt dat, nadat de oplevering van uw appartement heeft plaatsgevonden, er geen garantie wordt gegeven op een thermische breuk in deze beglazing. U dient temperatuurverschillen in de verschillende bladen van de beglazing te voorkomen. Plaats bijvoorbeeld geen folies op het glas of materialen tegen het glas.

3.3 KOPERSBEGELEIDING

Nadat u de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst heeft ondertekend, wordt u door de woonadviseur benaderd om een afspraak te maken. De woonadviseur zal dan samen met u de mogelijkheden van het meer- en minderwerk bespreken.

Let op: Het hele meer- en minderwerkproces dient apart te worden verrekend zoals is weergegeven in de brochure "Woningborg - Garantie- en waarborgregeling 2016". Tevens dient u er rekening mee te houden dat er bij meer- en minderwerk sprake kan zijn van bouwtijdverlenging. Facturering van meer- en minderwerk vindt plaats via de bouwer.

3.4 TOEGANG TOT BOUWTERREIN EN BOUWPLAATS

Het betreden van het bouwterrein en de bouwplaats is niet toegestaan. Om u toch in de gelegenheid te stellen uw appartement te bezichtigen zal de bouwer een beperkt aantal kijkdagen organiseren. U wordt hierover nader op de hoogte gesteld. Buiten deze vastgestelde bezoeken om bent u niet gerechtigd het bouwterrein en de bouwplaats, om wat voor reden dan ook, te betreden. Het betreden van het bouwterrein en het bouwwerk geschiedt te allen tijde geheel voor eigen risico.

4 APPARTEMENTSRECHTEN & VERENIGING VAN EIGENAREN (VvE)

4.1 WETTELIJKE BEPALINGEN

Wanneer men een appartement koopt, is daar een aparte wettelijke regeling op van toepassing. Dit is te vinden in boek 5 titel 9 van het Burgerlijk Wetboek. Het bijzondere van een appartementengebouw is dat het meerdere eigenaars heeft. Dat vraagt om een aparte regeling voor zaken van gemeenschappelijke aard, zoals onder andere de fundamente, de buitenmuren, het dak en de trappenhuizen maar ook installaties behorende tot de centrale voorzieningen zoals bijvoorbeeld de liften. In het hiervoor genoemde deel van het Burgerlijk Wetboek is een regeling over de verdeling van deze gemeenschappelijke kosten van beheer en onderhoud opgenomen. Om deze en andere zaken met elkaar georganiseerd te kunnen bespreken, is in de appartementswet een regeling over de VvE opgenomen.

Daarnaast is er een reglement van splitsing van toepassing, waarin de verdere gebruiks- en onderhoudsregels voor het appartement etc. staan vermeld. Een appartementsrecht kan betrekking hebben op een appartement, een berging, een autoparkeerplaats, een scooterplaats of een afmeerplaats. Een appartementseigenaar is voor een bepaald gedeelte (een "part") eigenaar van een gebouw. Een appartementsrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van een gebouw, bijvoorbeeld een appartement (privégedeelte) en het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeeltes van het gebouw, bijvoorbeeld een lift of een trap. Een appartementseigenaar is van rechtswege automatisch lid van de VvE van het gebouw. Deze vereniging heeft tot wettelijke taak het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars in het appartementengebouw.

4.2 SPLITSING

Splitsingsakte en de splitsingstekening

De verdeling van een gebouw ligt vast in de notariële splitsingsakte en ondersplitsingsakten. Deze aktes zijn bij het kadaster (ook wel hypotheekantoor genaamd) overgeschreven, waardoor iedereen de inhoud van die akte kan lezen. In die akte staan de appartementen nauwkeurig omschreven. Verder staan daar de kadastrale gegevens van het hele gebouw vermeld. Bij elke akte hoort de splitsingstekening waarop alle appartementen, algemene ruimten, bergingen en parkeerplaatsen staan ingetekend. Daarop kan men ook zien welke ruimten in het gebouw voor gemeenschappelijk gebruik zijn. Juridisch is het gehele gebouw inclusief de onderliggende garage gezamenlijk eigendom van alle eigenaars, die daarnaast ieder afzonderlijk een uitsluitend gebruiksrecht hebben van het eigen appartement en bijvoorbeeld de parkeerplaats. Ieder koper zal dus één of meerdere appartementsrechten in eigendom verkrijgen.

Reglement van splitsing

In de akte van splitsing is het splitsingsreglement opgenomen. Hierin worden de regels vastgesteld, waaraan alle eigenaars zich moeten houden. Deze regels betreffen het gebruik van zowel de gemeenschappelijke als de privégedeeltes van het gebouw. Daarnaast wordt hierin het aandeel aan de bijdrage in de gemeenschappelijke kosten voor het onderhoud van het gebouw geregeld. Het "Modelreglement bij splitsing in appartementen", uitgegeven door de Koninklijke Notariële Broederschap, is van toepassing verklaard voor de splitsingsakte van project The Duchess Amstelkwartier, in de splitsingsakte wordt naar deze algemene regels verwezen en op sommige punten zijn aanvullingen en / of wijzigingen aangebracht. De bepalingen van het splitsingsreglement blijven altijd van kracht, ook voor latere eigenaars van een appartementsrecht.

Kosten voor onderhoud van het gebouw

De kosten van onderhoud binnen het eigen appartement komen altijd voor rekening van de eigenaar zelf. De kosten voor onderhoud aan bijvoorbeeld het dak, de riolering, de gemeenschappelijke ruimten en de gezamenlijke installaties komen voor rekening van de eigenaars gezamenlijk. Het aandeel dat iedere eigenaar daaraan moet bijdragen is te vinden in de splitsingsakte. Soms is dat voor alle eigenaars gelijk, maar meestal is het verschillend al naar gelang de grootte van het appartementsrecht.

Tenminste eenmaal per jaar dient een vergadering van de vereniging gehouden te worden. Daarin kunnen dan de gemeenschappelijke zaken met betrekking tot het gebouw, beheer en onderhoud van het gebouw of gedeelten daarvan, besproken worden. In die vergadering worden tevens de kosten van het afgelopen jaar definitief vastgesteld en omgeslagen over iedere eigenaar apart. Tevens wordt in de vergadering de begroting voor het lopende en/of komende boekjaar vastgesteld.

Voor die kosten dragen de eigenaars dan maandelijks een vast bedrag bij, met een verrekening aan het einde van het boekjaar.

De eerste vergadering wordt georganiseerd op initiatief van de ontwikkelaar.

Huishoudelijk reglement

Naast het splitsingsreglement kan er door de VvE een huishoudelijk reglement vastgesteld worden. Daarin staan de verdere bijzondere voorschriften vermeld over gebruik van het appartement, gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten et cetera.

Bijvoorbeeld: Door wie worden de algemene ruimten schoongehouden, is er harde vloerbedekking toegestaan (parket, plavuizen, natuursteen), hoe zit het met zonwering, hoe te handelen bij overlast, wat mag wel en wat mag niet, et cetera.

4.3 HET BESTUUR

Iedere VvE heeft een bestuur. Dit wordt benoemd door de VvE en vertegenwoordigt de VvE. Het onderhoud van het gebouw, reparaties en dergelijke worden aan het bestuur toevertrouwd. Het bestuur neemt hiermee binnen de VvE een sleutelpositie in en beheert de gelden van de vereniging (gevormd uit de maandelijks bijdragen van de eigenaars). Het bestuur roept daarnaast de VvE bijeen, stelt de agenda op en is vaak een vraagbaak voor de eigenaars bij reparaties en veranderingen aan het gebouw of aan het appartement.

Het bestuur van de VvE wordt doorgaans gevormd door de eigenaars. De mogelijkheid bestaat om de administratie uit te besteden aan een administratief beheerder. Tevens bestaat de mogelijkheid om ook het technisch beheer bij een beheerders- kantoor onder te brengen.

De administrateur zal een concept servicekostenberekening opstellen en deze als discussiepunt aan de VvE presenteren teneinde gezamenlijk te bepalen welke posten noodzakelijk in de servicekosten zullen moeten worden opgenomen.

Taken van een VvE

De VvE heeft de volgende taken:

- de VvE behartigt de gemeenschappelijke belangen;
- de VvE is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gebouw en de installaties behorende tot de centrale voorzieningen;
- de VvE zorgt ervoor dat alle eigenaren volgens een eerlijke verdeelsleutel meewerken en meebetalen aan beheer en onderhoud;
- de VvE zorgt er voor dat alle eigenaren bij de besluitvorming betrokken worden en dat een besluit op een eerlijke en democratische manier wordt genomen.

Deze taken leiden tot de volgende werkzaamheden:

- het voeren van de ledenadministratie en het onderhouden van contact met makelaars en notarissen
- informeren van eigenaren, organiseren en notuleren van de algemene ledenvergadering
- opstellen van een begroting en het vaststellen en incasseren van de benodigde ledenbijdrage (veelal servicekosten genoemd)
- het beheren van de betaal- en spaarrekeningen van de VvE
- financiële administratie en opstellen van jaarstukken
- het goed verzekerd houden van het gebouw
- afhandelen van reparatieverzoeken en schade aan de gemeenschappelijke voorzieningen
- voorbereiden en laten uitvoeren van groot onderhoud zoals schilderwerk
- afsluiten van service- en onderhoudscontracten voor bijvoorbeeld schoonmaak en onderhoud van de installaties behorende tot de centrale voorzieningen
- behandelen van individuele verzoeken van eigenaren (bijvoorbeeld verbouwingsaanvragen) en het toetsen van deze verzoeken aan de splitsingsakte
- het beheren van de toegangspassen voor parkeergarages en woongebouwen

Om deze taken uit te voeren benoemt de VvE een bestuur dat bestaat uit VvE-leden. In de praktijk levert het beheer van de VvE veel werk op, werk dat meestal vraagt om specifieke vakkennis. Vrijwel alle VvE's schakelen daarom een professionele VvE-beheerder in. De VvE-beheerder neemt veel werk van het bestuur uit handen en ondersteunt en adviseert het bestuur bij haar overige taken.

Afval

Bewoners en eigenaren dienen zelf het afval naar de daartoe bestemde afvalcontainers in het openbaar gebied te brengen.

4.4 VERZEKERINGEN

Een aparte regeling betreft de verzekering van het gebouw en daarmee de appartementen. Het splitsingsreglement schrijft voor dat een opstal- en een aansprakelijkheidsverzekering voor het gehele gebouw waartoe het appartementsrecht behoort gezamenlijk door de eigenaren dienen te worden afgesloten. De eigenaars kunnen via de VvE besluiten om dit en andere noodzakelijke verzekeringen door de beheerder te laten regelen. Het verzekeren blijft echter primair een verplichting van de eigenaars zelf. Daarnaast worden vaak andere verzekeringen afgesloten, bijvoorbeeld voor glasschade. De verzekering wordt afgesloten ten name van alle eigenaars gezamenlijk. Een inboedelverzekering dient de bewoner zelf af te sluiten.

4.5 VERANDERINGEN IN HET EIGEN APPARTEMENT/STUDIO OF IN HET GEBOUW

Het gebouw en de appartementen staan nauwkeurig omschreven in de splitsingsakte en op de splitsingstekening. Iedere wijziging in of aan het gebouw, in welke vorm dan ook behoeft de toestemming van de VvE en de hypotheekhouders. Ook de wijzigingen in de verdeling van de gemeenschappelijke kosten behoeven de toestemming van de VvE.

Genoemde wijzigingen worden door de notaris vastgelegd in een nieuwe of aanvullende splitsingsakte, waarvan een afschrift naar het Kadaster gaat.

4.6 TECHNISCHE BEPALINGEN

Veiligheid tijdens uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen

dan ook onder de verzekering van de bouwer. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van uzelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen en dergelijke, zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor u, op eigen risico, toegankelijk. De data van deze kijkdagen worden gedurende het bouwproces aan u bekend gemaakt.

Veiligheid na oplevering

Voor de bewassing van de gevels en ramen, de binnenzijden van de balkons is het uitgangspunt dat dit door de bewoners zelf wordt uitgevoerd. Eventueel met behulp van professionele inhuur.

Verzekering

De bouwer verzekert de opstellen gedurende de bouw. Op de dag waarop de woning opgeleverd wordt, gaan alle risico's waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op u, de verkrijger. Wij adviseren u aan deze verzekeringen een dag voor oplevering in te laten gaan.

Huis-, bouw- en appartementindexnummers

Huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Voor de nieuw te realiseren woningen van dit project zijn deze nog niet bepaald. Daarnaast krijgen de woningen tijdens de bouw een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de tekeningen. Het appartementsgebouw is opgesplitst in appartementsdelen. Ieder deel heeft een afzonderlijk appartementindexnummer. Dit nummer staat vermeld op de splitsingstekening en is nodig om de uitsplitsing van het hoofdappartement kadastraal vast te leggen. Dit nummer heeft geen enkele relatie met het huis- of bouwnummer.

Maatvoering op tekening

De maatvoering op alle tekeningen betreft circa-maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking en schuine vakwerkkolommen. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door u aan derden. De bouwer raadt de verkrijger aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in uw woning zijn ingemeten. De op verkooptekening aangegeven installaties zijn indicatief.

Limitering garantie

Indien u kiest voor minderwerk of om de badkamer en/of toiletruimte casco te laten opleveren (zonder inrichting), wordt er onder andere niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. U dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van uw woning, hier alsnog aan wordt voldaan. U zal gevraagd worden een verklaring te tekenen, waarin gesteld wordt dat u ter zake van dit minderwerk geen rechten kan doen gelden in het kader van van toepassing zijn de bepalingen van de Garantie- en Waarborgregeling van de Woningborg.

Beglazing

De gevelkozijnen en draaiende, kiepende delen worden voorzien van isolerende beglazing.

Ingebruikname woning

Werkzaamheden direct na oplevering

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan het verwerken van specie en het aanbrengen van de dekvloer. Om dit 'bouwvocht' uit uw woning te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en in het begin de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Voor de verwarming zal hiervoor een instructie worden overgedragen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuit- / stucwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt de bouwer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Voor de oplevering ontvangt u in het bewonersinformatieboekje een instructie over het juist ventileren van uw woning.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden en vertandingen krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van de woning en zijn niet te vermijden. Voor alle behandelingen van de wanden, vloeren en plafonds dient vooraf goed advies in te worden gewonnen, het is bijvoorbeeld niet aan te raden direct na oplevering spuitwerk en stukadoorswerk op de wanden aan te laten brengen. U kunt eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met een overschilderbare kit.

Keuze vloerafwerking en leggen van tegelvloeren

U dient uw leverancier op de volgende punten te wijzen. Bij de keuze van de vloerafwerking dient in verband met het vloerverwarmingssysteem rekening te worden gehouden met het warmtedoorgangscoefficient van de gekozen vloerafwerking, zie hieronder. Let u er verder ook op dat bij het laten leggen van bijvoorbeeld tegel- en plavuizenvloeren in combinatie met de ondervloeren en vloerverwarming de juiste lijmsorten worden toegepast. De vloerafwerking dient bij grote oppervlakten tevens op de juiste wijze gedilateerd te worden. Het kan zijn dat er met betrekking tot de vlakheid van de vloer nog werkzaamheden nodig zijn. Vraag uw leverancier om advies.

Vloerverwarming, natuurlijke comfortabele warmte

Vloerverwarming is een comfortabele en een bijna natuurlijke manier om uw woning te verwarmen. In de woning is vloerverwarming als hoofdverwarming aangebracht. Daarmee profiteert u van een aantal voordelen dat vloerverwarming heeft ten opzichte van traditionele verwarming.

Comfort

Vloerverwarming maakt gebruik van stralingswarmte, waardoor u een aangename warmte zult ervaren ondanks een lagere luchttemperatuur. Dit heeft een gunstig effect op de relatieve vochtigheid van de ruimte. De ruimte voelt daardoor veel behaaglijker aan dan bijvoorbeeld bij radiator- of luchtverwarming.

Een lagere energienota

Vloerverwarming als hoofdverwarming is zuinig met energie. Een lagere luchttemperatuur van enkele graden heeft een positief effect op uw energienota. Door gelijkmatige warmteverdeling en een lage temperatuur van verwarmingswater wordt het rendement verhoogd.

Betere gezondheid

Ronddwarrelend stof behoort tot het verleden. De luchtcirculatie bij vloerverwarming is minimaal, waardoor opdwarrelend stof wordt verminderd. Vooral voor mensen met allergieën of cara is dat een groot pluspunt.

Vloerafwerking

Bij vloerverwarming kunt u niet onbeperkt een willekeurige vloerafwerking kiezen. De vloerafwerking mag namelijk niet te veel isoleren. De werking is immers gebaseerd op warmtestraling vanuit de vloer en de warmteoverdracht van de vloer via de vloerafwerking naar de ruimte. Elke vloerbedekking soort heeft een bepaalde isolatiewaarde, c.q. warmteweerstand (R_c -waarde).

Houdt daarom rekening met de volgende voorwaarden voor de vloerafwerking: De maximale R_c -waarde van de vloerafwerking bij gebruik van vloerverwarming is vastgesteld op: R_c -waarde $0,10 \text{ m}^2 \text{ K/W}$

Hieronder vindt u indicatief enkele warmteweerstanden van diverse vloerafwerkingen, controleer de onderstaande waarde altijd bij de leverancier van uw keuze.

Tegels en plavuizen; dikte 10 mm R_c -waarde = $0,01 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

Eiken parket (direct verlijmd); dikte 10 mm R_c -waarde = $0,05 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

Kurk parket (direct verlijmd); dikte 6 mm R_c -waarde = $0,07 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

Laminaat (zonder ondervloer); dikte 8 mm R_c -waarde = $0,07 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

Tapijt voor vloerverwarming; dikte 7 mm R_c -waarde = $0,1 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

Ondertapijt; dikte 5-7 mm R_c -waarde = $0,2 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ (niet geschikt voor vloerverwarming)

Linoleum; dikte 2-3,2 mm R_c -waarde = $0,012\text{-}0,017 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

Zwaar tapijt; dikte 7 mm R_c -waarde = $0,15 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ (niet geschikt voor vloerverwarming)

De vloerafwerking heeft dus directe gevolgen voor de warmteafgifte van de vloerverwarming. Denk in dit verband ook aan allerlei meubilering die tot de vloer afsluit. Teveel afsluiting, heeft negatieve gevolgen voor de warmteafgifte.

Te hoge R_c -waarden resulteren in het niet volledig bereiken van de gewenste temperatuur in de ruimte!

Schilderwerk en beglazingskit

Het schilderwerk en de beglazingskit vragen onderhoud. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Bij Blok A wordt transparante lak aangebracht op de houten deuren. U dient rekening te houden met intensief onderhoud van het schilderwerk.

Wij verwijzen voor de onderhoudsvoorschriften van het schilderwerk en de beglazingskit naar het bewonersinformatieboekje, dat verkrijger bij de oplevering van de woning krijgt overhandigd.

Wijk in aanbouw

Uw woning wordt gerealiseerd in een nieuwe wijk in aanbouw. Na de oplevering en het betrekken van de woning worden er in de omgeving nog verschillende (bouw)werkzaamheden verricht.

Andere woningen in de wijk worden nog gebouwd en de openbare ruimten zoals stoepen, parkeerplaatsen, etc. rondom uw woning moeten nog worden aangebracht.

5 ALGEMENE TECHNISCHE INFORMATIE

5.1 VOOR HET PROJECT GELDENDE VOORWAARDEN

Bij het vervaardigen van de technische omschrijving en de daarbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de eisen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen zoals is aangegeven in "Woningborg - Garantie en waarborgregeling 2016", samengesteld door Woningborg. Ongeacht hetgeen overigens in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.

In geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- De tenaamstelling van ruimten die niet corresponderen met de terminologie van het bouwbesluit
- Perspectief- en/of sfeertekeningen
- Foto's en artist impressions
- Stroofolders, advertenties
- Maquettes
- Interieurschetsen
- Indelingen van plattegronden door middel van meubilering
- Omgeving(impressie)gegevens, met daartoe behorende tekeningen, foto's en overige informatie
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, privacy schermen etc. in doorsneden en plattegronden
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers, wasmachines, WTW-units en vloerverwarmingsverdelers

5.2 TEKENINGEN EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Indien tekeningen en de technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving maatgevend.

5.3 MATEN EN MATERIELEN

Alle tekeningen, maten en materialen in de technische omschrijving zijn gebaseerd op informatie die de bouwer heeft ontvangen van de architect, de gemeente en overige adviseurs van dit project. Alle gegevens zijn met de grootste zorg behandeld. Toch is het altijd mogelijk dat door, overheidseisen en/of voorschriften van overheid, nutsbedrijven evenals wijzigingen van constructieve aard, veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de bouwer gedwongen wordt andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijds levering ervan onmogelijk maken. De bouwer is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt.

Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak of verrekening van mindere of meerdere kosten. U dient er rekening mee te houden dat de op de tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. Het aantal circa m² woonoppervlakte is zoals op de prijslijst vermeld is.