

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

VESTE

Zutphen

10 nov 2017

The logo consists of the word "VESTE" in a stylized, bold, sans-serif font. The letters are dark grey and are centered within a solid, dark olive-green square background.

VESTE

INHOUDSOPGAVE

1.	PROJECTGEGEVENS	3
2.	ALGEMEEN	4
3.	TECHNISCHE OMSCHRIJVING	7
4.	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	19
5.	AFWERKSTAAT	21
6.	KOPERSINFORMATIE	22

1. PROJECTGEGEVENS

Het project omvat de nieuwbouw van 42 appartementen en een separate stallingsgarage met 22 parkeerplaatsen aan de De Clerqstraat te Zutphen.

- Ontwikkeling:** Koopmans Projecten b.v.
Marssteden 66
7547 TD Enschede
Telefoonnummer: 053-4600600
Internet: www.koopmans.nl
- Ontwerp:** Van der Linde Architecten
Onder de Linden 1
7411 SK Deventer
Internet: www.archlinde.com
- Realisatie:** Koopmans Bouw b.v.
Marssteden 66
7547 TD Enschede
Telefoonnummer: 053-4600600
Internet: www.koopmans.nl
- Verkoop:** Thoma Post makelaars
Stationsplein 37
7201 MH Zutphen
Telefoonnummer: 0575-515404
Internet: www.thomapost.nl
- Ten Hag makelaars
Spitaalstraat 93
7201 EC ZUTPHEN
Telefoonnummer: 0575-516361
Internet: www.tenhag.nl
- Notaris:** DWR Notarissen
Piet Heinstraat 1
7204 JN Zutphen
Telefoonnummer: 0575-584584
Internet: www.dwrnotarissen.nl
- Projectshowroom:** Intercodam, Studio Zutphen
Gerritsenweg 11G
7202 BP Zutphen
Telefoonnummer: 020-2386371
Internet: www.intercodam.com

2. ALGEMEEN

1. Veste

Het project Veste bestaat uit 3 appartementengebouwen van 6 bouwlagen met daarin elk 14 appartementen met op de begane grond een eigen parkeerplaats en een eigen berging. Op het terrein komt tevens een separate stallingsgarage met nog 22 parkeerplaatsen. De gebouwen zijn te bereiken via de 'eigen' oprijlaan aan de De Clercqstraat.

Via het entreeportaal met de grote vide, is de centrale hal bereikbaar waar zich de lift bevindt. Tevens bevinden zich hier de toegangen naar het trappenhuis, de bergingen en de stallingsgarage.

Op de begane grond bevinden zich naast de centrale hal ook een bergingencomplex, waarin voor elk appartement een berging aanwezig is. De bergingen zijn tevens buitenom bereikbaar. Daarnaast bevindt zich hier de stallingsgarage welke voorziet in 14 privéparkeerplaatsen, voor ieder appartement 1. De stallingsgarage is voor auto's toegankelijk middels een elektrische garagedeur, van afstand bedienbaar met een handzender. Naast deze deur bevindt zich een aparte loopdeur voor voetgangers.

2. Bouwbesluit

Het project wordt gerealiseerd conform de bepalingen volgens het Bouwbesluit zoals van toepassing op het tijdstip van de bouwaanvraag. Verder zijn van toepassing de voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht gemeente Zutphen, de bepalingen van nutsbedrijven en de garantiebepaling volgens de regeling van het SWK.

In het Bouwbesluit worden de benamingen van de verschillende vertrekken in de appartementen anders genoemd dan in de verkoopbrochure en op de verkooptekeningen. Begrippen zoals woonkamer of slaapkamer worden niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt er gesproken over:

<i>Bouwbesluit</i>	<i>Verkoopdocumentatie</i>
Verkeersruimte	hal, entree
Verblijfsruimte	woonkamer, keuken, slaapkamer, werkkamer
Bergruimte	berging (zowel in appartement al op begane grond)
Toiletruimte	toilet
Badruimte	badkamer
Technische ruimte	meterkast (en deels ook in berging appartement)
Onbenoemde ruimte	inloopkast
Buitenruimte	balkon

3. Duurzaamheid

Het duurzame karakter van het appartementencomplex wordt bepaald aan de hand van de 'Energie Prestatie Coëfficiënt' (EPC). De EPC wordt berekend aan de hand van verschillende waarden, zoals isolatie, installatie, ventilatie, glasoppervlak en de bezonning. Het complex voldoet aan de gestelde maximale EPC-eis van 0,4.

4. Maatvoering

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa maten in millimeters en tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten aftimmering en dergelijke. De maatvoering is niet geschikt voor opdrachten door koper aan derden (bijvoorbeeld keukeninrichting).

Ondanks de nauwkeurige afwerking van de details, constructies, maatvoering, materialen en dergelijke kunnen er kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. Deze afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening. Aan de in de tekening gemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend.

5. Meer- en minderwerk

Voor dit project wordt er geen standaard optielijst samengesteld, waaruit u uw keuzes kunt maken om uw appartement verder naar eigen wens in te richten. U kunt in gesprek met onze woonadviseur uw wensen doorspreken, waarna deze separaat aan uw geoffreerd worden.

Uw wensen zullen met name betrekking hebben op de inrichting van uw appartement. Wijzigingen aan de buitengevel van het appartement zijn niet mogelijk. Een casco oplevering van de badkamer(s), toilet en/of keuken is eventueel mogelijk, dit heeft echter wel een beperking op de garantie tot gevolg. In het hoofdstuk 'kopersinformatie' in deze technische omschrijving wordt de procedure omtrent het meer- en minderwerk en de gehanteerde stelposten nader toegelicht.

6. SWK-garantie

De appartementen worden door ons verkocht met een door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) afgegeven garantie- en waarborgcertificaat. Het certificaat waarborgt dat uw woning wordt afgebouwd en dat de kwaliteitsgarantie wordt nagekomen. Kortweg beschermt de garantie- en waarborgregeling u gedurende vele jaren voor eventuele technische en financiële risico's, die aan de bouw en aankoop van een woning verbonden zijn. In het hoofdstuk 'kopersinformatie' in deze technische omschrijving worden de bepalingen van deze garantie- en waarborgregeling nader toegelicht.

7. Uitvoeringsduur, bouwnummers appartementen

De maximale uitvoeringsduur voor de bouw van de appartementen is in werkbare werkdagen vastgelegd in de koop- /aannemingsovereenkomst. Uw woonadviseur zal u op de hoogte houden van de voortgang van de bouw.

De nummers welke voor de appartementen, bergingen en parkeerplekken worden weergegeven zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. De gegevens van uw nieuwe adres ontvangt u via uw woonadviseur zodra deze bekend zijn.

8. Disclaimer

De technische omschrijving en de verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect en de adviseurs. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen en dergelijke, die voortvloeien uit eisen van o.a. de constructeur, overheid en/of nutsbedrijven. Eveneens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerking zonder dat één en ander afbreuk doet aan de kwaliteit, uiterlijk en waarde.

De op tekening aangegeven keuken, meubilair, apparaten en groenvoorzieningen dient alleen ter oriëntatie en is, voor zover niet uitdrukkelijk in de omschrijving genoemd, niet in de aanneemsom inbegrepen. Hoewel de plattegrond-, gevel- en situatietekeningen én impressies zo exact mogelijk benaderd zijn, kunnen hieraan op geen enkele wijze rechten worden ontleend.

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

3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1. Peil

Het peil, waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van het entreeportaal. De exacte maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Zutphen.

2. Grondwerk

De nodige grondwerken worden uitgevoerd voor funderingen, leidingen, paden en verhardingen.

Onder paden, verhardingen en de buiten parkeerplaatsen wordt een aanvulling van schoon (eventueel gestabiliseerd) zand aangebracht. De gemeenschappelijke tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond. Vanwege hoogteverschillen in het terrein en om een goede afwatering te krijgen, kunnen deze gemeenschappelijke tuinen enigszins hellend worden aangelegd.

3. Bestratingen

De gemeenschappelijke oprijlaan en de bezoekersparkeerplaatsen worden bestraat met gebakken klinkers. De toegangspaden/-pleintjes naar de appartementengebouwen worden bestraat met langwerpige betontegels in diverse grijs tinten. De toegangspaden naar de achteringangen van de bergingen en de paden in de gemeenschappelijke tuin worden voorzien van een halfverharding. De vloer van de separate stallingsgarage wordt voorzien van betonklinkers.

4. Gemeenschappelijke tuin

De aanlegkosten (bestrating, beplanting en verlichting) van de gemeenschappelijke tuin zijn opgenomen in de VON-prijzen. Deze tuin wordt derhalve “kant en klaar” opgeleverd aan de (hoofd) Vereniging van Eigenaren.

De Artist Impressies en 3D beelden geven een indicatieve weergave van de tuin nadat deze reeds enkele jaren in groei is, niet het beeld van direct na oplevering. “Losse” inrichtingselementen/ -accessoires behoren niet tot de levering.

5. Buitenriolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voor het vuilwater en het hemelwater aangebracht. Het vuilwaterriool wordt, via een gemeenschappelijke pompput van de hoofd-VVE, aangesloten op het gemeenteriool. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof en voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden. De aanleg- en aansluitkosten en eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering en de pompput zijn in de koop- en aanneemsom inbegrepen.

Het hemelwater van het dak van het appartementencomplex wordt afgevoerd via thermisch en akoestisch geïsoleerde afvoerleidingen in (een aantal) schachten in het complex. Het hemelwater van de balkons wordt afgevoerd via de stalen kolommen. Het hemelwater van

de platte daken, de balkons en het terrein wordt in wadi's verzameld en zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem. Het aantal en de positie van de wadi's wordt nader bepaald.

6. Fundering

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt een fundering op palen toegepast.

Eén en ander volgens de opgave van de constructeur.

7. Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte monoliet afgewerkte betonvloer. Deze wordt ter plaatse van de centrale hal en het trappenhuis geïsoleerd. De ca. 75 cm dikke 1^e verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als een volledig in het werk gestorte vloer. De overige verdiepingsvloeren en de dakvloer worden uitgevoerd in een prefab betonnen systeemvloer (breedplaatvloer).

8. Gevels en wanden

De buitengevels van de begane grond worden gemetseld in twee kleuren gevelsteen en voorzien van een patroon. Ten behoeve van de ventilatie van de stallingsgarage worden een aantal stenen (koppen) weggelaten. Het 'voegwerk' van de gevels wordt verdiept uitgevoerd.

De gevelkaders worden uitgevoerd in een onderhoudsarme gecoate metalen beplating. De kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

De vlakken tussen de gevelkozijnen worden afgewerkt deels met stucwerk en deels met een onderhoudsarme volkernbeplating voorzien van houtstructuur. E.e.a. conform tekeningen en kleur- en materiaalstaat.

De woningscheidende wanden, de overige dragende wanden in het appartement en de liftschachten worden hoofdzakelijk uitgevoerd in kalkzandsteen en deels in beton.

De prefab binnenspouwbladen worden uitgevoerd in beton.

De niet-dragende binnenwanden (lichte scheidingswanden) worden uitgevoerd in gipsblokken.

De wanden tussen de bergingen in het bergingencomplex worden uitgevoerd in vellingblokken van kalkzandsteen. De hoogte van de tussenwanden wordt gebaseerd op het gebruik van hele blokken. Aan de bovenzijde van de wand blijft een opening die tevens gebruikt wordt voor de benodigde ventilatie.

In het werk worden op aangeven van de constructeur de nodige dilataties aangebracht in zowel de buitengevel als de binnengevel. Een dilatatie is een naad in elementen van een bouwcomplex, die het mogelijk maakt dat de bouw delen aan weerszijde van de dilatatie onafhankelijk van elkaar kunnen bewegen en voorkomt dat er scheuren gaan ontstaan. Deze dilatatievoegen worden niet nader afgewerkt; het is mogelijk dat de dilataties ook na

afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur in de wandafwerking kan ontstaan.

9. Daken

Het platte dak van het appartementencomplex wordt voorzien van een afschotisolatielaag ($R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$), waarop een bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht. De dakranden van de platte daken worden afgewerkt met een afdekkap van gemoffeld aluminium in een kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Op de daken komen diverse installatietechnische voorzieningen, waaronder dakdoorvoeren voor o.a. riolering en ventilatie, de centrale ventilatiekast met WtW (warmteterugwinning), de buitenunits van de individuele warmtepompen en zonnepanelen (PV-panelen).

De opbouw van de “pet” van het gebouw (hierna luifel) bestaat uit een staalconstructie met thermisch verzinkte stalen profielplaten. De dakrand van de luifel wordt afgewerkt met een aluminium afdekkap. De luifel wordt aan de onderzijde afgewerkt met een onderhoudsarme volkernbeplating voorzien van houtstructuur.

Het dak van de separate stallingsgarage wordt voorzien van een mos-sedumdak.

10. Buitenruimte appartementen

De balkons worden voorzien van een glazen balustrade. De vloer wordt afgewerkt met keramische terrastegels op tegel dragers. Het plafond wordt afgewerkt met een onderhoudsarm plaatmateriaal. Alle kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat.

11. Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in aluminium, die in kleur worden gemoffeld. Het buitenkozijn van de toegang tot het bergingencomplex op de begane grond wordt uitgevoerd in hardhout met een houten deur, voorzien van een glasstrook. Kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat.

12. Binnendeurkozijnen en –deuren

Appartementen

De voordeurkozijnen en -deuren van de appartementen worden uitgevoerd in hardhout. De binnendeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in houten montagekozijnen zonder bovenlicht (type Berlengo van Berkvens) en voorzien van stompe deuren met een krasvaste laklaag (type Berkolux van Berkvens). De dubbele deur van de hal naar de woonkamer wordt uitgevoerd als een luxe stalendeur met glas.

Voor dit project maken wij gebruik van het kopers keuzesysteem “mijndeur.nl” van Berkvens. Hierin kunt u zien wat de standaard deur is en welke mogelijkheden er zijn om de keuze van de binnendeuren naar eigen wens aan te passen.

Algemene ruimten

De binnendeurkozijnen, en -deuren van de bergingen en de technische ruimte op de begane grond worden uitgevoerd als hardhouten kozijnen met een houten deur, voorzien van HPL-bekleding. De binnendeurkozijnen vanuit de centrale hal naar het entreeportaal, het trappenhuis, de stallingsgarage en het bergingencomplex worden uitgevoerd als hardhouten kozijnen met hardhouten deuren en voorzien van glas. Alle kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat.

13. Hang- en sluitwerk, bellentableau en postkasten

De ramen en deuren worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk dat voor het goed functioneren en borgen van deze onderdelen noodzakelijk is en van een solide inbraakwerende kwaliteit volgens de eisen van het Bouwbesluit is.

Het hang- en sluitwerk in het appartementen wordt als volgt uitgevoerd:

- De voordeur van het appartement wordt voorzien van schilden met knopkrukgarnituur;
- De schuifpui(en) naar het balkon worden aan de binnenzijde voorzien van systeemgebonden hang- en sluitwerk;
- De voordeur van het appartement en de deur van de berging op de begane grond worden voorzien van gelijksluitende cilinders;
- De binnendeuren worden voorzien van RVS scharnieren en RVS deurbeslag (type BS.01 van Berkvens);
- De meterkast wordt voorzien van een kastslot, de badkamers en de toiletruimte worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De overige binnendeuren van het appartement worden voorzien van loopsloten.

De entree van het gebouw wordt voorzien van een portaal met aan weerszijde zelfsluitende toegangsdeuren. De buitendeur gaat automatisch open door een bewegingsmelder en wordt 's nachts afgesloten middels een tijdsslot. De binnendeur wordt voorzien van een sleutelschakelaar in combinatie met een elektromechanische vergrendeling. Om bezoekers binnen te kunnen laten, is deze toegangsdeur tevens via het video-intercom systeem te openen. Deze video-intercom wordt geplaatst in combinatie met het bellentableau. De individuele postkasten worden geplaatst in het entreeportaal.

14. Beglazing

De beglazing van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren is isolerende HR++ beglazing. Het zijlicht naast de voordeur van het appartement wordt eveneens voorzien van blank isolatieglas. In de deuren en kozijnen tussen de centrale hal en het trapportaal wordt voorzien van enkel glas. Daar waar nodig wordt er brandwerende beglazing en/of veiligheidsglas toegepast.

15. Zonwering

De kozijnen van de appartementen, die liggen op de oost-, zuid en westgevel én niet direct grenzen aan het balkon, worden voorzien van zonwering (screens). De bediening van de screens wordt aangesloten op het digitale besturingssysteem in uw appartement (zie paragraaf 30 – domotica).

16. Schilderwerk

Het schilderwerk wordt, daar waar geen fabrieksmatig afgewerkte materialen worden toegepast, uitgevoerd in een dekkend verfsysteem in de kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat.

De in het zicht zijnde leidingen in de bergingen, technische ruimten en meterkast worden niet geschilderd.

17. Trappen en hekwerken

Voor de toegang van de diverse verdiepingen worden in het gemeenschappelijke trappenhuis stalen trappen en bordessen met houten treden geplaatst. De treden worden voorzien van een anti-slipprofilering.

Langs de trappen worden metalen traphekken en leuningën aangebracht, die in kleur gepoedercoat worden (kleur volgens kleur- en materiaalstaat).

18. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Appartementen

De plafonds in de appartementen worden voorzien van glad stucwerk en worden sausklaar opgeleverd. Niet betegelde wanden in de appartementen worden sausklaar afgewerkt met uitzondering van de meterkast en de wanden achter de technische apparatuur.

De verkrijger dient er rekening mee te houden dat alvorens er door hem kan worden gesausd of behangen, voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht. Het betreft het verwijderen van kleine oneffenheden, het vullen van kleine gaatjes en dergelijke, het stofvrij maken en waar nodig het behandelen van sterk zuigende ondergronden.

Alle appartementen worden voorzien van een zwevende dekvloer dik circa 100 mm. Een zwevende dekvloer is een combinatie van vloerisolatie en een cementdekvloer.

Deze dekvloer kunt u voorzien van nagenoeg alle denkbare vloerafwerkingen, mits geschikt voor vloerverwarming en -koeling. In verband met het voorkomen van geluidsoverdracht dient u de vloerafwerking los te houden van de wanden.

De appartementen worden niet voorzien van vloerplinten.

Algemene ruimten

De plafonds in de centrale hallen worden waar nodig voorzien van een akoestisch plafond. De betonnen plafondbalken en de wanden in deze ruimte worden voorzien van sausklaar in een nader door de architect te bepalen kleur.

De vloer van het entreeportaal en de centrale hal op de begane grond wordt voorzien van vloertegels en deels van een schoonloopmat. Op de verdiepingen worden de hallen voorzien van projecttapijt. De begane grondvloer van het trappenhuis wordt eveneens voorzien van vloertegels. De bergingen, stallingsgarage en technische ruimten op de begane grond worden voorzien van een monoliet afgewerkte betonvloer. De parkeervakken worden voorzien van een nummer en belijning.

19. Tegelwerk

De vloeren van het toilet en de badkamer(s) worden voorzien van luxe vloertegels, afmeting 600 x 600 mm. In de badkamers, ter plaatse van de douchehoek, worden de tegels verdiept en onder afschot aangebracht.

De wanden van het toilet worden eveneens voorzien van dezelfde luxe vloertegels, afmeting 600 x 600 mm. Het toilet wordt betegeld tot circa 1200 mm boven de afgewerkte vloer. De wanden van de badkamer(s) worden eveneens deels voorzien van dezelfde luxe vloertegels en deels voorzien van geglazuurde wandtegels, afmeting 100 x 100 mm. De badkamer(s) worden betegeld tot aan het plafond. In de keuken wordt geen tegelwerk aangebracht.

De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. Alle inwendige hoeken én alle aansluitingen van het tegelwerk op de kozijnen worden gekit.

De standaard tegels en voegkleur worden door de projectleverancier in haar showroom bemonsterd. Indien gewenst kan hiervan worden afgeweken. Hiervoor wordt door de projectshowroom desgewenst een offerte uitgebracht.

20. Dorpels en vensterbanken

Onder de deur van de badkamer(s) en het toilet wordt een hardstenen dorpel toegepast. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

Aangezien alle buitenkozijnen tot aan vloerniveau lopen, zijn vensterbanken niet van toepassing.

21. Keukeninrichting

Het appartement wordt standaard opgeleverd met een luxe keuken zoals door onze projectleverancier is uitgewerkt. De indeling van de keuken is afgestemd op de standaard aansluitpunten. De keuken is voorzien van:

Een kastenwand bestaande uit 5 hoge kasten van elk 60cm breed. In deze kasten wordt verwerkt;

- BOSCH koel- vriescombinatie
- BOSCH oven
- BOSCH combimagnetron
- BOSCH warmhoudlade

De fronten van de kastenwand zijn afgewerkt met een mat witte lak.

Een eiland van 244 x 95cm. In dit eiland wordt verwerkt;

- BOSCH volledig integreerbare vaatwasser
- BOSCH 80cm brede inductie kookplaat
- BOSCH 90cm brede eilandafzuigkap
- RVS spoelbak, vlak ingebouwd in het werkblad
- Keukenmengkraan
- Luxe werkblad van composiet

De fronten van het kastwerk zijn afgewerkt met een mat witte lak.

U kunt natuurlijk van dit standaardpakket afwijken en bij de projectleverancier een alternatieve keuken samenstellen. Bij de keuze van een afwijkende keuken dient u er rekening mee te houden dat er wijzigingen kunnen optreden met betrekking tot de installatiewerken en dat hieraan extra kosten verbonden kunnen zijn.

De aansluitpunten worden, indien de keuken bij de projectleverancier is aangeschaft, tijdens de bouw op de juiste posities aangebracht. De projectleverancier draagt zorg voor het aanleveren van correcte tekeningen.

Koopt u de keuken elders dan zal de installatie op de standaardposities, conform de nul-tekening, worden afgedopt. Door het aanleveren van correcte tekeningen en renvooi van de elders gekochte keuken is het mogelijk om het installatiewerk tijdens de bouw te laten uitvoeren, al dan niet tegen bijbetaling. De tekeningen en renvooi moeten voldoen aan onze richtlijnen en dienen voor de sluitingsdatum aangeleverd te worden.

De plaatsing van de keuken vindt in overleg met de projectleverancier na oplevering van uw appartement plaats.

22. Sanitair

De sanitaire voorzieningen worden aangesloten op de waterleiding(en) en op de riolering. De sanitaire ruimtes worden voorzien van sanitair conform onderstaande specificaties. Op de verkooptekeningen zijn de posities van het sanitair aangegeven. Indelingswijzigingen zijn mogelijk, mist deze technisch uitvoerbaar zijn. In de projectshowroom kan desgewenst ander sanitair worden uitgezocht. De projectleverancier stelt een offerte op van het nieuw gekozen sanitair en maakt een tekening van de gewijzigde situatie. De eventuele meerwerkkosten worden doorberekend.

Toiletruimte:

- Wandcloset, met bijbehorende toiletzitting soft close
- Inbouwreservoir met bedieningspaneel
- Fontein
- Chromen bekersiston voorzien van muurbuis
- Fonteinkraan chroom

Badkamer 1:

- Wandcloset, met bijbehorend toiletzitting soft close
- Inbouwreservoir met bedieningspaneel

- Mat gelakt meubel met dubbele wastafel en laden.
- 2x meubelsifon voorzien van muurbuis
- 2x wandmengkraan chroom
- Spiegel met ledverlichting
- Chromen inbouw douchethermostaat met regendouche en glijstangset
- RVS douchedrain
- Glazen douchewand

Badkamer 2:

- Wandcloset, met bijbehorend toiletzitting soft close
- Inbouwreservoir met bedieningspaneel
- Mat gelakt meubel met enkele wastafel en laden.
- Meubelsifon voorzien van muurbuis
- Wandmengkraan chroom
- Spiegel
- Chromen inbouw douchethermostaat met regendouche en handdouche
- RVS douchedrain
- Glazen douchedeur

23. Gasinstallatie

Het woongebouw wordt niet aangesloten op het openbare gasnet.

24. Waterinstallatie

Appartementen

In de appartementen wordt vanaf de watermeter in de meterkast een compleet afsluit- en aftapbaar koudwaterleidingnet naar de tappunten aangelegd. Het leidingwerk wordt uitgevoerd in kunststof buizen en zoveel mogelijk weggewerkt in de wanden danwel de vloeren.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koudwaterleiding:

- Toiletreservoirs
- Fonteinkraan
- Wastafelmengkranen
- Douchemengkranen
- Keukenmengkraan
- Vulpunt verwarmingsinstallatie
- Wasmachine aansluitkraan
- Vaatwasser aansluitkraan
- Boiler

Vanaf de boiler wordt een warmwaterleiding aangelegd naar de tappunten van:

- Wastafelmengkranen
- Douchemengkranen
- Keukenmengkraan

Algemene ruimten

In de technische ruimte op de begane grond wordt een uitstortgootsteen aangebracht voorzien van een wandmengkraan voor koud en warm water. Tevens is hier de opstelplaats voor een drukverhogingsinstallatie.

25. Klimaatinstallatie**Appartementen**

De appartementen worden voorzien van een complete klimaatinstallatie bestaande uit verwarming en koeling. De installatie wordt uitgevoerd met een warmtepompinstallatie met een warmtapwaterboiler van 300 liter. De warmwatercapaciteit bedraagt 20 liter per minuut gedurende ca. 25 minuten. De boiler kan in 2 uur weer volledig opgewarmd worden. Alle vertrekken in het appartement worden voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling. De vloerverwarming/ -koeling wordt per ruimte geregeld door een thermostaat. Het is niet mogelijk om te koelen en tegelijkertijd te verwarmen.

Bij de capaciteitsberekening voor verwarmingsbedrijf is uitgegaan van de hierna te noemen ruimtetemperaturen, waarbij wordt uitgegaan van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur van -10 °C en een windsnelheid van 8 meter per seconde, één en ander conform de garantie- en waarborgregeling van het SWK (module IIP, artikel 1.1):

▪ Woonkamer	20 °C
▪ Keuken	20 °C
▪ Inpandige verkeersruimte	15 °C
▪ Slaapkamers	20 °C
▪ Werkkamer	20 °C
▪ Badkamer(s)	22 °C
▪ Toilet	15 °C

De overige ruimten worden niet verwarmd.

De capaciteit voor koelbedrijf resulteert uit de verlegafstand van de vloerkoeling.

Algemene ruimten

De algemene ruimten worden niet verwarmd.

26. Ventilatie**Ventilatie****Appartementen**

De appartementen krijgen een collectief ventilatiesysteem met een mechanische toe- en afvoer door middel van warmteterugwinning. Het aantal roosters en de positie van de roosters wordt nader bepaald. In de keuken, het toilet, de badkamers en nabij de opstelplaats van de wasmachine worden afzuigventielen geplaatst.

De bediening van de ventilatie vindt plaats via de 3-standenschakelaar in de badkamers. In de woonkamer wordt een CO₂-sensor geplaatst, die de ventilatiestand ophoogt bij een hogere CO₂-concentratie. De afzuigkap dient te worden uitgevoerd als recirculatiekap.

Bij verkeersruimten en de meterkast wordt de ventilatievoorziening gewaarborgd door een opening onder deur. De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

Algemene ruimten

De ventilatie van de centrale hal(len) vindt eveneens plaats door mechanische toe- en afvoer. De ventilatie van het bergingencomplex vindt plaats door natuurlijke aanvoer en mechanische afvoer. De ventilatie van de stallingsgarage vindt volledig natuurlijk plaats.

27. Elektrische installatie

Appartement

De elektrische installatie in het appartement wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over meerdere groepen naar de diverse aansluitpunten. De groepen worden voorzien van de benodigde aardlekschakelaars. De elektrische installatie wordt aangelegd volgens NEN1010 en is opgebouwd in een centraal dozensysteem en afgemonteerd met inbouw schakelmateriaal in een standaard witte kleur. Ter plaatse van de centraaldoos kan een armatuur worden bevestigd.

De schakelaars bevinden zich op ca. 1050 mm boven de vloer. De wandcontactdozen in de verblijfsruimten, utp-aansluitpunten en (optionele) loze leidingen bevinden zich op ca. 300 mm boven de vloer. De wandcontactdozen ter plaatse van de opstelplaats van de keuken bevinden zich boven het werkblad (ca. 1200 mm boven de vloer).

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd in de hal en de woonkamer van het appartement, zoals aangegeven op de verkooptekening. Hierop is ter plaatse van de voordeur een deurdranger met houdfunctie aangesloten. In geval van brand zorgt deze ervoor dat de voordeur, indien geopend, vanzelf sluit.

In het appartement:

Hal:	1x plafondlichtpunt met schakelaar (2x voor type A en E) 1x rookmelder 1x schelinstallatie met drukknop naast voordeur (bel) 1x video intercom
Toilet:	1x plafondlichtpunt met schakelaar
Woon-/eetkamer:	3x plafondlichtpunt met schakelaar 1x rookmelder 6x dubbele wandcontactdoos (type A, B en C) 7x dubbele wandcontactdoos (type D en F) 9x dubbele wandcontactdoos (type F) 1x enkele vloercontactdoos (2x voor type E en F) 1x bedrade utp aansluiting 1x ledige buis t.b.v. cai of tel
Keukenopstelplaats:	1x plafondlichtpunt met schakelaar 2x dubbele wandcontactdoos t.b.v. huishoudelijk gebruik

	1x wandcontactdoos t.b.v. koel-/vrieskast
	1x wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap
	1x perilex t.b.v. elektrisch (inductie) koken
	1x wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser
	1x wandcontactdoos t.b.v. combimagnetron
	1x wandcontactdoos t.b.v. warmhoudlade
	1x wandcontactdoos t.b.v. oven
	1x ledige buis t.b.v. boiler of quooker
Slaapkamer(s):	2x plafondlichtpunt met schakelaar (1x voor slk. 2, type A)
	3x dubbele wandcontactdoos
	1x bedrade utp aansluiting
	1x ledige buis t.b.v. cai of tel
Werkkamer:	1 x plafondlichtpunt met schakelaar
	3x dubbele wandcontactdoos
	1x bedrade utp aansluiting
	1x ledige buis t.b.v. cai of tel
Inloopkast(en):	1x plafondlichtpunt met schakelaar
Badkamer(s):	1x plafondlichtpunt met schakelaar
	1x wandlichtpunt met schakelaar
	1x dubbele wandcontactdoos
Berging (in pandig):	1x plafondlichtpunt met schakelaar
	1x dubbele wandcontactdoos
	1x enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine
	1x enkele wandcontactdoos t.b.v. condensdroger
Balkon:	1 x plafondlichtpunt met schakelaar (2x t.p.v. grote balkon type E en F)
	1x dubbele wandcontactdoos (2x t.p.v. grote balkon type E en F)
	1x ledige buis t.b.v. terrasheater

In de bergingen op de begane grond wordt per berging een plafondlichtpunt met schakelaar, en een enkele wandcontactdoos aangebracht, in een standaard witte kleur. Het elektra van de berging op de begane grond wordt als opbouwsysteem uitgevoerd, en is gekoppeld aan de meterkast van het bijbehorende appartement.

Algemene ruimten

De afsluitbare gemeenschappelijke meterruimte is gelegen in de entreehal.

In iedere verkeersruimte en in de stallingsgarage worden LED-verlichtingsarmaturen aangebracht. In het trappenhuis wordt de verlichting geschakeld op een schemerschakelaar en in de centrale hallen brandt de verlichting continu. In het bergingencomplex en de stallingsgarage wordt de verlichting aangesloten op bewegingssensoren. Voor het terrein en de gevel worden buitenarmaturen als LED strip/armaturen opgenomen. Ook deze buitenverlichting wordt door middel van schemerschakelaar geschakeld.

28. Zonnepanelen

Ten behoeve van de energievoorziening worden er PV-panelen (zonnepanelen) geplaatst om te voldoen aan de minimale eisen vanuit de EPC-berekening. De te plaatsen PV-panelen worden op de luifel van het complex aangebracht. De zonne-energie wordt via de omvormer geleverd naar de collectieve installatie van de appartementen. Bij een hogere opbrengst dan afname wordt terug geleverd naar het elektranet.

29. Telecommunicatievoorzieningen

De woonkamer, slaapkamers en werkkamer in de appartementen zijn voorzien van bedrade data-aansluiting (UTP). Daarnaast wordt een loze leiding aangebracht voor bijvoorbeeld een telefoon- of kabel aansluiting. In de meterkast wordt het glasvezelaansluitpunt afgemonteerd.

30. Domotica

Het appartement wordt voorzien van een digitaal besturingssysteem. Met dit pakket zet u de eerste stap in uw huisbesturing. Dit pakket biedt een aantal handige functies waarvan u veel plezier en gemak kunt hebben. Het pakket activeert het huis binnen het huisbesturingssysteem en bevat de volgende functionaliteiten:

- Plafondverlichting schakelbaar in de woonkamer ook dimbaar
Alle plafondlampen kunt u bedienen via wandschakelaars.
- Alles-uit-knop
Met één druk op de knop bij de voordeur, alle verlichting uitschakelen.
- Screens
De screens gaan automatisch omhoog en omlaag afhankelijk van de weersomstandigheden. U kunt de screens ook handmatig omhoog- en omlaag laten gaan in de woning via dit systeem
- Klimaatinstallatie
De bediening van de klimaatinstallatie is mogelijk via dit systeem

De basisinstallatie van dit systeem kan door u uitgebreid worden met diverse andere functionaliteiten.

Het appartement krijgt een kleuren display, die gekoppeld is aan de video-intercom bij entree deur van het appartementencomplex.

31. Liftinstallatie

De liftinstallatie wordt compleet opgeleverd met schacht, bedieningstableaus en cabinesluiting, e.e.a. volgens de huidige voorschriften. De lift is geschikt voor brancard- en rolstoelgebruik.

4. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Terreinverhardingen		
Oprijlaan	Gebakken klinkers	Bruin
Bestrating naar hoofdentree	Langgerekte betontegels	Div. grijstinten
Bestrating bezoekers parkeerplaatsen en toegang stallingsgarages	Gebakken klinkers	Grijs Bruin
Toegangspad bergingen en paden in park	Halfverharding	Naturel
Gevels		
Metselwerk plint	Baksteen in patroon, v.v. open structuur (ventilatie parkeren)	Grijs/beige genuanceerd (strekken) Zwart (koppen)
Voegwerk	Doorstrijk- /dunbedmortel	Antraciet
Kader hoofdentree (buitenzijde)	Metaal	RAL 7084 (Parelmoer Muisgrijs)
Kader hoofdentree (binnenzijde)	Volkern beplating	Houtstructuur, Trespa NW16 (mat) Milano Terra
Gevelkaders (dagkanten)	Metaal	RAL 7084 (Parelmoer Muisgrijs)
Gevelkaders (voorzijde)	Metaal	RAL 9010 (helderwit)
Gevelbekleding "grijs"	Stucwerk	RAL 7084 (Parelmoer Muisgrijs)
Gevelbekleding "hout"	Volkern beplating	Houtstructuur, Trespa NW16 (mat) Milano Terra
Terugliggende dakrand	Plaatmateriaal	RAL 9010 (helderwit)
Onderzijde luifel (de "pet" van het gebouw)	Volkern beplating	Houtstructuur, Trespa NW16 (mat) Milano Terra
Dakrand	Metaal	RAL 7084 (Parelmoer Muisgrijs)
Ronde kolom op balkons	Gemoffeld staal	RAL 9004 (signaalzwart)
Plafonds balkons	Plaatmateriaal	RAL 9010 (helderwit)
Vloeren balkons	Keramische terrastegels	Ntb

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Kozijnen		
Gevelkozijnen/-ramen appartementen	Gemoffeld aluminium	RAL 9004 (signaalzwart)
Gevelpuien entree en trappenhuis	Gemoffeld aluminium	RAL 9004 (signaalzwart)
Buitendeurkozijn bergingencomplex	Hout	RAL 7084 (Parelmoer Muisgrijs)
Binnenkozijnen algemene ruimten	Hout	Ntb door architect
Binnenkozijnen bergingencomplex	Hout	Wit
Voordeurkozijnen appartementen	Hout	Ntb door architect
Binnenkozijnen appartementen	Hout	Kristalwit
Deuren		
Schuifdeuren naar balkons	Gemoffeld aluminium met glas	RAL 9004 (signaalzwart)
Schuifdeuren hoofdentree (buiten)	Gemoffeld aluminium met glas	RAL 9004 (signaalzwart)
Buitendeur trappenhuis	Gemoffeld aluminium met glas	RAL 9004 (signaalzwart)
Buitendeur naar bergingencomplex	Hout met glaszet	RAL 7084 (Parelmoer Muisgrijs)
Toegangsdeur garage	Aluminium sectionaaldeur elektrisch met separate loopdeur	RAL 7084 (Parelmoer Muisgrijs)
Binnendeuren algemene ruimten	Hout met glas	Ntb door architect
Binnendeuren bergingencomplex	Hout	Wit
Voordeuren appartementen	Hout	Ntb door architect
Binnendeuren appartementen	Hout	Kristalwit
Dubbele deur tussen hal en woonkamer	Staal met glas	RAL 9004 (signaalzwart)
Trappen en balustraden		
Trappen en bordessen	Staal met houten treden	Zwart/ naturel
Glazen balustrade op balkons	Veiligheidsglas	Blank
Lamellenhekwerk bij vluchttrappen	Gemoffeld stalen strip	Zwart
Balustrade op 1 ^e verdieping bij vide	Gemoffeld stalen strip	Zwart
Algemeen		
Omkastings en geleiders screens	Aluminium	RAL 9004 (signaalzwart)
Screendoek		Antraciet (effen)

5. AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
ALGEMENE RUIMTEN APPARTEMENTEN GEBOUW			
Entreeportaal	Schoonloopmat/ vloertegels	Plaatmateriaal/ sausklaar	Sauswerk/ akoestische plafondplaat
Centrale hal	Schoonloopmat/ vloertegels	Sauswerk	Sauswerk/ akoestische plafondplaat
Trappenhuizen			
Begane grond	Vloertegels	Sauswerk	Sauswerk
Stalen bordessen	Hout	N.v.t.	Akoestisch materiaal
Stalen trappen	Hout	N.v.t.	N.v.t.
Verdiepingen	Projecttapijt	Sauswerk	Sauswerk
Centrale hal verdiepingen	Projecttapijt	Sauswerk	Sauswerk/ akoestische plafondplaat
Bergingen	Betonvloer monoliet afgewerkt	Vellingblok naturel/ beton naturel	Houtwolcementplaat
Stallingsgarage	Betonvloer monoliet afgewerkt	Beton naturel	Houtwolcementplaat
Technische ruimte	Betonvloer monoliet afgewerkt	Behangklaar	Houtwolcementplaat
APPARTEMENTEN			
Woonkamer, keuken	Zwevende dekvloer	Stucwerk sausklaar	Stucwerk sausklaar
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Stucwerk sausklaar
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot 1500+ vloer, daarboven stucwerk saukklar	Stucwerk sausklaar
Slaapkamers, studie	Zwevende dekvloer	Stucwerk sausklaar	Stucwerk sausklaar
Hal, overige ruimten	Zwevende dekvloer	Stucwerk sausklaar	Stucwerk sausklaar
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Balkon	Keramische terrestegels op tegeldragers		Plaatmateriaal

6. KOPERSINFORMATIE

De aankoop

Het doet ons plezier u deze kopersinformatie te overhandigen. Nu u de beslissing heeft genomen of gaat nemen tot de aankoop van een appartement in het appartementencomplex Veste, wordt u geconfronteerd met allerlei onderwerpen waar u, normaal gesproken, niet of nauwelijks mee te maken zult hebben. Wij proberen u hierin zoveel mogelijk helderheid te verschaffen. Via deze brochure, de artist impressies, de verkooptekeningen en de persoonlijke toelichting, wordt geprobeerd een helder beeld van uw toekomstig appartement te geven.

SWK garantie: extra zekerheid

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

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

Wat betekent de SWK Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met SWK-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt SWK voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt SWK u 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 en 3 maanden. SWK waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt SWK hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij SWK zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan SWK hierin bemiddelen.

Let op: het SWK-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de SWK-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de SWK Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw koop-/aannemingsovereenkomst en in de SWK Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang SWK-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard-voorwaarden. 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 SWK.

Meer- en minderwerk

Het is mogelijk wijzigingen aan te brengen in het door u gekochte appartement. Dit wordt ook wel meer- en minderwerk genoemd. De gewenste aanpassingen mogen niet leiden tot vertraging in de bouw en geen aantasting van de constructie of het algemene karakter tot gevolg hebben. Dit ter beoordeling van de aannemer.

Voor al het meer- en minderwerk kunt u zich wenden tot uw woonadviseur. Uw woonadviseur vertaalt al uw wensen in een offerte. Na ondertekening van de offerte, worden de gekozen veranderingen definitief. De definitieve opdrachtverstrekking en facturering geschieden via de aannemer. In de definitieve opdrachtbevestiging worden ook de offertes opgenomen van onze projectshowroom en deurensite. Het totaalbedrag van het meer- en minderwerk moet betaald worden conform de regeling die is opgenomen in de koop-/aannemingsovereenkomst.

Het uitvoeren van de gewenste verandering is afhankelijk van het stadium van de bouw. Na de sluitingsdatum (nog nader vast te stellen) kan het zijn dat bepaalde verzoeken tot wijzigingen meer uitgevoerd kunnen worden in verband met de stand van de bouw. Voor al het meer- en minderwerk wordt een van tevoren vastgestelde sluitingsdatum bepaald en voor die sluitingsdatum dient het meer-/minder werk schriftelijk te zijn opgedragen. Deze sluitingsdatum wordt u nog nader medegedeeld. U krijgt tevens de mogelijkheid de keuken, het tegelwerk en het sanitair naar persoonlijke wens te realiseren via de projectshowroom.

In de VON-prijs van het appartement zijn zogenaamde stelposten opgenomen voor het leveren en aanbrengen van de keuken, 2 badkamers en een separaat toilet.

De bedragen die hiervoor opgenomen zijn incl. 21% BTW en als volgt;

- Voor de keuken een bedrag van € 12.800,--
- Voor het toilet een bedrag van € 3.250,--
- Voor badkamer 1 een bedrag van € 17.050,--
- Voor badkamer 2 een bedrag van € 10.900,--

De genoemde bedragen zijn verrekenprijzen in geval u een alternatieve invulling kiest bij onze projectshowroom. In geval u voor een 'casco' oplevering van de betreffende ruimte(n) kiest, zal 90% van het genoemde bedrag worden gerestitueerd.

Opschortingsdatum

In de koop- en aannemingsovereenkomst zijn een aantal zogenaamde opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop wij verwachten, dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Rond de opschortingsdatum ontvangt u van ons bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan zijn de koop- en de aannemingsovereenkomst bindend.

Koop- /aannemingsovereenkomst

Bij het afsluiten van de koop- /aannemingsovereenkomst gaan koper en verkoper een overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot de betaling van de koopprijs en de verkoper zich verplicht tot de levering van het appartementsrecht. Gelijktijdig gaan koper en verkoper een overeenkomst aan, waarbij de verkoper zich verplicht tot betaling van de realisatie van het appartement en verkoper (lees aannemer) dit appartement volgens de contractstukken zal bouwen.

In deze overeenkomst staat onder andere een artikel dat bepaalt dat de bouw slechts zal starten indien een bepaald percentage van de appartementen zijn verkocht. Nadat u de koop- /aannemingsovereenkomst hebt getekend, ontvangt u als regel binnen enkele dagen een kopie-exemplaar van de door beide partijen ondertekende overeenkomst. De originele koop- /aannemingsovereenkomst wordt naar de notaris gezonden, die dan de akte van levering van het appartementsrecht kan voorbereiden. Gelijktijdig wordt een exemplaar van de overeenkomst naar SWK gezonden. Deze stuurt u het garantiecertificaat toe.

Financiën

Na ondertekening van de koop- /aannemingsovereenkomst wacht u tot u een factuur ontvangt voor de vervallen termijnen (een bepaald percentage van de aanneemsom die betaald moet worden nadat het appartement weer wat verder in aanbouw gevorderd is) en mogelijke bouwrente. Als u over 'eigen geld' beschikt, kunt u deze rekening betalen. Heeft u dat niet en is de hypotheekakte nog niet bij de notaris ondertekend, dan betaalt u nog niet. U krijgt dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat in de koop- /aannemingsovereenkomst is geregeld. Over de verschuldigde maar nog niet betaalde termijnen wordt rente bij u in rekening gebracht. Deze wordt, gelijk met de vervallen termijnen, bij de notaris met u verrekend. Iedere keer wanneer tijdens de bouw een termijn vervalt, ontvangt u een factuur van de aannemer. U zendt deze zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw hypotheekverstrekker. Deze draagt zorg voor de betaling. Voor eventueel door u opgedragen meer- en minderwerk geldt de betalingsregeling volgens de SWK-bepalingen, zoals ook in de koop- /aannemingsovereenkomst is opgenomen. Vanaf de datum dat u de hypotheekakte bij de notaris heeft ondertekend, betaalt u hypotheekrente. Veelal stelt de bank de gehele lening ter beschikking, maar houdt zij de nog niet vervallen termijnen in depot. U betaalt dan over het gehele leningsbedrag rente, terwijl u over de nog niet betaalde termijnen rente vergoed krijgt van de bank. Feitelijk betaalt u op deze wijze alleen rente over de uitbetaalde termijnen.

De eigendomsoverdracht bij de notaris

De eigendomsoverdracht vindt plaats via de notaris met een zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van uw appartementsrecht vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor het eigendom van de grond met eventueel daarop reeds gebouwde opstallen, op uw naam komt te staan. Ook het eventuele transport van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden getransporteerd. De overdracht bij de notaris vindt plaats zo spoedig mogelijk nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld.

Vereniging van Eigenaars (VvE)

Aangezien de appartementen deel uitmaken van een gebouwencomplex, worden zij gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Als u koopt, wordt u eigenaar van een appartementsrecht dat u het exclusieve recht geeft op het gebruik van een bepaald appartement met toebehoren. De omschrijving van het eigendom wordt uiterst nauwkeurig bepaald en in een notariële akte vastgelegd. U verwerft ook een onverdeeld aandeel in het eigendom van het gemeenschappelijke terrein onder en naast het gebouwencomplex. Om zowel de exploitatie als het onderhoud van het gemeenschappelijke eigendom en de onderlinge rechten en plichten goed te kunnen regelen, wordt elke eigenaar automatisch en van rechtswege lid van de VvE. Deze heeft in haar reglementen alle gemeenschappelijke belangen vastgelegd van de eigenaren onderling en ten aanzien van de gemeenschappelijke voorzieningen.

De exploitatie van het gehele gebouw brengt kosten met zich mee. Deze worden over alle eigenaren van een appartement door middel van een verdeelsleutel omgeslagen. Tenminste een maal per jaar komen alle leden/eigenaren in vergadering bijeen en (her) benoemen uit hun midden een voorzitter, secretaris en penningmeester. Er wordt dan met het bestuur overlegd over de exploitatiekosten van het afgelopen jaar en de begroting voor het komende jaar. Met het aan u toekomende stemrecht, stemt u mee bij de besluitvorming over deze zaken. Ook de opstalverzekering van het appartementengebouw wordt door de VvE collectief afgesloten. Voor de verzekering van uw inboedel dient u zelf een polis af te sluiten.

Gezamenlijke kosten en lasten en de VvE

Tot de gezamenlijke kosten en lasten worden gerekend:

- Kosten die gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de daartoe behorende installaties of tot het onderhoud daarvan;
- Kosten die verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen voor zover deze niet volgens de bepalingen van de akte van splitsing ten laste komen van (een) bepaalde eigenaar/eigenaren;
- Kosten die verband houden met de oprichting van de VvE en met de administratie van het gebouw of met de aanstelling van een administrateur;

- De verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voor zover de eigenaren daarin niet individueel worden aangeslagen;
- Het schoonhouden en de verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, zoals trappenhuizen, entrees, gangen en liften en het energiegebruik van de bergingen en de bergingsgangen;
- Alle overige kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd.

Gebruikelijk is dat de bijdrage aan de VvE maandelijks betaald wordt. Bij de oprichtingsvergadering van de VvE, die gehouden wordt voordat de opleveringen van de woningen plaatsvindt, wordt bepaald hoe hoog die bijdrage is. De bijdrage is niet van de belasting aftrekbaar en zijn lasten die u heeft naast uw hypotheeklasten. De oprichting van de Vereniging van Eigenaren geschiedt op initiatief van de VvE-beheerder.

Wijzigingen tijdens de bouw

Bij de bouw van de appartementen vindt nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig enkele wijzigingen in de technische omschrijving door te voeren. Als er wijzigingen zijn aangebracht voordat u het appartement koopt, vindt u deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie. Van noodzakelijke, essentiële wijzigingen na verkoop, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld door middel van een erratum.

Oplevering

Tijdens de bouw zullen een of meerdere prognosedata van oplevering worden gemeld. De datum en tijd van de definitieve oplevering wordt uiterlijk twee weken van tevoren schriftelijk medegedeeld. De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Dat wil zeggen dat het sanitair, de tegels en het glaswerk schoon zijn en de vloeren geveegd.

Ongeveer een week voordat de woning opleveringsgereed is, krijgt u de gelegenheid deze te inspecteren op de uitvoering van het eventueel overeengekomen meer- en minderwerk en onvolkomenheden. Dit wordt de 'voorschouw' genoemd. Op een formulier kunt u de gebreken vermelden en aan de opzichter/aannemer overhandigen. Vervolgens heeft de aannemer de mogelijkheid die gebreken nog voor de oplevering te verhelpen.

Bij de officiële oplevering worden de dan nog geconstateerde onvolkomenheden op het Proces Verbaal van Oplevering vastgelegd. De aannemer dient ervoor te zorgen dat deze worden verholpen. U kunt zich tijdens de oplevering laten ondersteunen door een bouwkundig adviseur (bijvoorbeeld van de Vereniging Eigen Huis). Voor de oplevering heeft u van de aannemer een eindafrekening ontvangen.

Als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u bij de oplevering de sleutels van uw appartement. Dit is de feitelijke (juridische) levering van de woning.

De oplevering van de algemene ruimten kan op een later tijdstip plaatsvinden. De vereniging van eigenaren krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon', eventuele tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Onderhoudstermijn

De procedure- en garantienormtermijnen zijn omschreven in de SWK brochure 'Een huis met zekerheid'. Tevens is in deze brochure een standaardformulier opgenomen voor een 'verzoek tot herstel van geconstateerde gebreken'.

Na de oplevering van uw appartement is er een onderhoudsperiode van drie maanden waarin u eventuele nieuwe gebreken kunt melden. Dit kan alleen met gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het hieronder vermelde "werken" van materialen. Eén en ander conform de aannemingsovereenkomst van SWK.

Enkele aandachtspunten:

- De klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- De klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer en een kopie naar SWK te zenden;
- Er bestaat een mogelijkheid dat de ondernemer u inspectiekosten in rekening brengt;
- U dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen;
- Door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer in principe niet worden verhaald, mits er sprake is van een noodsituatie.

Bovengenoemde geldt ook voor de algemene gedeelten. Na de onderhoudsperiode van drie maanden gaat de garantietermijn in volgens SWK.

Werken van materialen (krimp)

Een nieuw appartement heeft in de eerste periode van bewoning een relatieve hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel. Indien u ervoor kiest om als kopers optie de wanden en plafonds te laten afwerken/ stukadoren kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan. Deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Er worden diverse maatregelen getroffen om deze zaken te zo veel mogelijk te voorkomen. Desondanks kunnen deze niet worden uitgesloten.

Onderhoud algemeen

Teneinde de volledige garantierechten van u en van de Vereniging van Eigenaars te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor eigen rekening/rekening Vereniging van Eigenaars vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om, om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Verzekeringen

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, zijn alle appartementen via de aannemer verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient de Vereniging van eigenaren de opstalverzekering geregeld te hebben.

Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast, met uitzondering van een eventuele wettelijke wijziging in het Btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van verkoper.

Tot slot

Indien u besluit een appartement van ons te kopen, dan kunt u ervan overtuigd zijn dat wij alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken.

Enschede, 10 november 2017