

Technische omschrijving

Betreft: 47 appartementen en 58 parkeerplaatsen Wooncollege te Amersfoort

Versie: 2.2 d.d. 30 november 2015

01.0 Opmerkingen vooraf

01.01 Ontwikkelaar

Ontwikkelaar is de contractspartij conform de verkoopovereenkomst.

01.02 Ondernemer

Ondernemer is de contractspartij conform de aannemingsovereenkomst.

01.03 Appartementen

In de verkoopdocumentatie wordt gesproken over appartementen en gezinswoningen. Juridisch gezien zijn alle woningen in het complex Wooncollege appartementsrechten. Ook de Woningborg Garantie- en waarborgregeling spreekt van 'appartementen' ongeacht of dit qua uitvoering een gezinswoning of een appartement is. Voor deze technische omschrijving is hierbij aangesloten en wordt met appartement(en) zowel de gezinswoningen als de appartementen bedoeld.

01.04 Projectdocumentatie

Deze projectdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het project Wooncollege. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen vloeien uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. De ontwikkelaar en ondernemer zijn gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid van de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van de woning c.q. het appartement. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten en zullen te allen tijde aan u kenbaar worden gemaakt.

01.05 Gelijkwaardige fabricaten

Alle genoemde merknamen en fabricaten zijn ter aanduiding van kwaliteit en afwerkingsniveau. Ondernemer is gerechtigd om in de uitvoering van het complex gelijkwaardige materialen en/of fabricaten aan te brengen.

01.06 Maatvoering en materiaalkeuze

Alle afmetingen zijn circa-maten in millimeters, tenzij anders is aangegeven. Indien op tekening deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals tegels, spuitwerk e.d.. De artist impressions alsmede de ingekleurde en ingerichte appartementsplattegronden, afbeeldingen in de brochure en tekstuele weergave in de brochure zijn artistieke weergaven waar geen rechten aan kunnen worden ontleend.

02.0 Peil, grondwerk en terreininventaris

02.01 Peil

Het peil –p– waaruit alle hoogtematen worden gemeten komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte tegelvloer van de begane grond van het trappenhuis tussen bouwdeel 2 en 4.

02.02 Grondwerken

Voor de aanleg van de funderingen, nuts- en dienstleidingen worden de nodige ontgravingen verricht. De funderingssleuven rondom het appartementengebouw worden aangevuld met uitkomende grond en voorzien van de afwerking conform inrichtingsplan en verkooptekeningen.

02.03 Buitenriolering

Het appartement wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente. Alle rioleringsleidingen worden uitgevoerd in kunststof. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden.

02.04 Beplanting en bomen

De parktuin, het dak van de parkeergarage en de erfafscheidingen worden aangelegd conform het inrichtingsplan van Wencop Hoveniers uit Barneveld. E.e.a. zoals vastgelegd op de tekeningen, die zijn aangehecht aan de omgevingsvergunning voor de realisatie van Wooncollege.

02.05 Toegangshek/deur parkeerterrein

De inrit van de parkeergarage wordt afgesloten met een elektrisch bedienbaar hekwerk. Alle appartementrechthouders krijgen een 'tag' om het hek te openen. Toegang is zowel beschikbaar voor de auto's om te parkeren als voor de fiets, scooter en/of motor om naar binnen te gaan.

02.06 Parkeren

Het complex beschikt over 58 eigen parkeerplaatsen in de parkeergarage en 9 parkeerplaatsen op maaiveld. De parkeerplaatsen op maaiveld worden aangelegd ten behoeve van bezoekers en kunnen door iedereen worden gebruikt. De parkeerplaatsen in de parkeergarage zijn uitsluitend beschikbaar voor de desbetreffende appartementsrechthouders van een parkeerplaats. Parkeren is ook mogelijk elders in de wijk. Op dit moment is het parkeren in de omgeving van het complex vergunningsvrij. Ondernemer en ontwikkelaar zijn niet aansprakelijk voor enige wijziging in het gemeentelijke beleid inzake de parkeervoorzieningen in het openbare gebied.

02.07 Ondergrondse vuilniscontainer(s)

Nabij de uitrit aan de Bonairelaan is de centrale opstelling gesitueerd van de ondergrondse vuilniscontainers. Deze containers worden geplaatst door de aannemer en na oplevering overgedragen aan de VVE. In overleg met de door de gemeente aangestelde afval ophaaldienst zal worden gekeken welke vuilnis daarin gescheiden kan worden.

02.08 **Bestrating parkeergarage en parkeerterrein**

In de parkeergarage en voor het parkeerterrein wordt een betonklinkerbestrating in 2 kleuren toegepast. De vakken worden voorzien van donkergrijze betonklinkers. De strepen tussen de vakken en de rijbanen van lichtgrijze betonklinkers. E.e.a. wordt in keperverband gestraat.

02.09 **Tegelwerk terrassen, buitentrappen en toegangspaden**

De tegels voor de 'privé' terrassen zijn van een hoogwaardige kwaliteit, afmeting 600 x 600 mm. Er is keuze uit 9 varianten qua oppervlakte afwerking en kleur.

De toegangspaden aan de Bonairelaan worden vervaardigd van betontegels, kleur antraciet, van 1000 x 2000 mm en worden machinaal gelegd.

Voor het toegangspad en de hellingbaan aan de Kapelweg worden dezelfde kleur tegels gebruikt zoals hiervoor omschreven voor de paden vanaf de Bonairelaan. Echter vanwege de vorm en maat van dit pad en het gebied tussen bouwdeel 1 en de parkeergarage wordt hier het formaat 600 x 600 mm gebruikt.

Bij het parkdak bovenop de parkeergarage wordt een glad afgewerkte betontrap toegepast van het parkdak, via het tussengebied tussen de garage en bouwdeel 1 naar de parkeergarage. Het hekwerk op de dakrand van het parkdak wordt vervaardigd als gepoedercoat spijlenhekwerk. Dit hekwerk loopt door als leuning langs deze trap naar de garage.

Van de tussenruimte tussen bouwdeel 1 en de parkeergarage wordt een betontrap toegepast naar het souterrain niveau van het trappenhuis tussen bouwdeel 2 en 4. Via deze trap worden de deuren bereikt om via de hal de bergingsgang te bereiken.

De woningen van bouwdeel 2 krijgen ieder een betontrap tussen het (bestaande) bordes/balkon naar de tuin. Op het bordes/balkon wordt een gepoedercoat hekwerk geplaatst, dat doorloopt op de betontrap.

03.0 **Constructie appartementen**

03.01 **Fundering**

De fundering van de nieuw te bouwen delen van het appartementencomplex wordt uitgevoerd als een zogenaamde 'fundering op zand'. De fundering bestaat uit een raster van betonbalken en/of een betonvloer (in het geval van een kelder). De aanlegdiepte, afmetingen en de wijze van fundatie geschieden op aanwijzing van de constructeur en na goedkeuring door sector SOB, afdeling Vergunningen Toezicht en Handhaving, van de gemeente. Voor wat betreft de te transformeren bouwdelen wordt de bestaande fundering gehandhaafd en daar waar nodig op aanwijzing van de constructeur versterkt.

03.02 **Vloeren**

De vloeren van het appartementencomplex zijn gewapende betonnen vloeren met waar nodig gewapende betonnen balklagen geïntegreerd in de vloer. V-naden in het plafond kunnen zichtbaar zijn.

03.03 **Daken**

De dakconstructie is opgebouwd uit geïsoleerde dakplaten en worden afgewerkt met EPDM dakbedekkingsmateriaal. Aan de dakranden worden zinken dakgoten bevestigd op beugels. Zoals op tekening aangegeven, wordt een aantal dakvlakken voorzien van zonnepanelen t.b.v. de warmte- koudeopwekkingsinstallatie. Deze panelen worden met een speciale verankering aan de dakconstructie bevestigd, zodat de waterdichtheid is gegarandeerd.

03.04 **Gevels**

Bij alle buitengevels worden de buitenbladen van de spouwmuurconstructie vervaardigd van metselwerk. Dit metselwerk wordt opgebouwd van baksteen, type handvorm, met cementgebonden voegmortel. De voegen worden in gelijke kleur als het thans bestaande metselwerk gevoegd, zogenaamd 'verdiept'. Boven de buitenkozijnen komen waar nodig betonlateien. Ter plaatse van de borstweringen onder de kozijnen komen raamdorpels. In het buitengevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. De leverancier van de metselbakstenen en de constructeur geven aan op welke plaatsen in het gevelmetselwerk dilataties (onderbrekingen) moeten worden opgenomen. Deze staan niet op tekening aangegeven.

De 'witte' balken en kolommen die zowel in de te handhaven bouwdelen als in de nieuwbouwdelen voorkomen, worden op verschillende manieren opgebouwd. Daar waar ze reeds aanwezig zijn, zijn ze van gewapend beton. Deze worden gerestaureerd en van een nieuwe afwerking voorzien. De balken en/of kolommen in nieuwe bouwdelen worden opgebouwd van metselwerk dat achteraf wordt gestuct, duurzaam plaatmateriaal dat wordt gestuct dan wel van prefab beton elementen, e.e.a. ter keuze van de aannemer in overleg met de architect en de ontwikkelaar.

03.05 **Woningscheidende wanden**

De woningscheidende wanden in bouwdeel 1, 3, 5 en 6 worden uitgevoerd als kalkzandsteen of in het werk gestorte betonwanden. De woningscheidende wanden in bouwdeel 2, 4 en 7 worden uitgevoerd als bestaand metselwerk, metalstud of HSB wanden.

03.06 **Warmte-isolatie**

De warmte weerstand van een woning dient volgens de geldende normen minimaal een gemiddelde warmte weerstand (Rc-waarde) van 4,0 m² K/W te bezitten. Een goede thermische isolatie van de woning bespaart in belangrijke mate op het energieverbruik.

04.0 Afwerking appartementen

04.01 Hemelwaterafvoer

De uitwendige hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. Daar waar ze zijn weggewerkt in de constructie, worden ze uitgevoerd in PVC.

04.02 Buitenkozijnen, ramen en deuren

De gevelkozijnen en ramen van alle woningen worden uitgevoerd in hardhout, waar nodig aan de binnenzijde afgetimmerd, en dekkend geschilderd. De voordeuren, voordeurkozijnen en de raamdeurkozijnen worden uitgevoerd in dekkend geschilderd hout.

Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen. Waar nodig worden boven ramen en/of kozijnen aluminium ventilatieroosters aangebracht. Te openen ramen worden uitgevoerd als draai-kantelkiepramen tenzij het zogenaamde bovenlichten betreft. E.e.a. staat middels symbolen op de geveltekeningen aangegeven.

04.03 Binnenkozijnen en deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in hardhout zonder stofdorpel, kleur wit (RAL 9010), zonder bovenlicht. De houten vlakke binnendeuren worden uitgevoerd in een zogenaamde stompe uitvoering in de kleur wit (RAL 9010).

04.04 Beglazing

De buitenbeglazing van de woning wordt uitgevoerd in isolerende driedubbele beglazing. Indien nodig worden kozijnen met brand- en veiligheidsbeglazing uitgevoerd.

04.05 Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de buitendeuren en -ramen zal bestaan uit:

- Scharnieren op de buitenramen en deuren van corrosievast staal en waar nodig voorzien van corrosievaste dievenklauwen.
- De cilinders in de buitendeuren zijn gelijksluitend. Middels een sleutelplan wordt voor elke cilinder afzonderlijk vastgelegd welk sleutelnummer toegang kan verkrijgen. Zo kan iedere afzonderlijke eigenaar uitsluitend toegang krijgen tot de voor hem of haar toegankelijke ruimte zonder in het appartement van een ander binnen te kunnen.
- De algemene toegangsdeuren van het complex worden voorzien van een gemotoriseerde aandrijving. Deze deuren zijn van binnenuit met een drukknop te openen en van buiten met een tag (dezelfde als bij de garagedeur). Elk appartement krijgt bij oplevering 3 tags. Via de VVE kunnen extra tags worden bijbesteld. De fabrikant van het elektronisch sluitsysteem is SALTO.
- Optioneel kunnen de buitendeuren van een appartement worden voorzien van elektronische cilinders van SALTO zodat met de persoonlijke tag toegang verkregen kan worden. Door toepassing van elektronische cilinders is de toegang per tag toe te staan of direct te blokkeren.

- Binnendeursloten zijn van het merk Nemef en krukken en schilden van het merk Ivana +.

Toegepaste sloten per ruimte:

- | | |
|-------------------------|---------------------------------|
| • Meterkast | kastslot met deurkruk |
| • Bad-/toiletruimte | vrij en bezet slot met deurkruk |
| • Overige deuren | loopslot met deurkruk |
| • Berging | kastslot met deurkruk |
| • Berging in souterrain | cilinderslot met deurkruk |

04.06 **Binnenwanden**

Dragende binnenwanden worden uitgevoerd in beton of kalkzandsteen.

Niet dragende binnenwanden worden opgetrokken uit houtskeletbouw/metalstud, kalkzandsteen of gibo binnenwand elementen. Binnenwanden, voor zover niet betegeld, worden glad gestuct en in kleur (naar keuze koper in RAL 9010, RAL 9001, RAL 9002 of RAL 9003) gesausd afgewerkt. Standaard worden alle wanden per appartement in één kleur gesausd.

04.07 **Dorpels en vensterbanken**

Ter plaatse van de aan de buitengevel gelegen deuren van de appartementen worden kunststeen onderdorpels opgenomen. Binnendorpels ter plaatse van de voordeur en bad/toiletruimte worden uitgevoerd in kunststeen. Ter plaatse van de meterkast zal er bij toepassing van de standaard laminaatvloer een houten dorpel worden geplaatst. Indien de laminaatvloer op verzoek van koper is komen te vervallen, vervalt ook deze dorpel. Alle gevelkozijnen boven een borstwering worden met een Bianco Carrera marmercomposiet (kunststeen) vensterbank uitgevoerd. Dit geldt dus niet voor kozijnen die tot aan de grond lopen. Optioneel zijn per appartement andere kleuren en materialen te kiezen. Deze keuze geldt dan voor het gehele appartement.

04.08 **Wandafwerking**

Binnenwanden van de appartementen voor zover niet betegeld, worden glad gestuct en in kleur (naar keuze koper in RAL 9010, RAL 9001, RAL 9002 of RAL 9003) gesausd afgewerkt. Uitgezonderd de wanden van de kast(en) en meterkast. De kleurkeuze geldt voor het gehele appartement.

De binnenwanden van de bergingsgangen en de bergingen worden afgewerkt met schoonmetselwerk van kalkzandsteen vellingkantblokken. Daar waar andere materialen voorkomen, zoals de betonconstructie of bestaand schoonmetselwerk, wordt voor een andere of geen afwerking gekozen. E.e.a. dusdanig dat een onderhoudsvrij geheel ontstaat.

De wanden van de trappenhuizen worden glad gestuct en gesausd in een door de architect te bepalen kleur. Ter plaatse van projecttapijt worden deze wanden voorzien van dekkend geschilderde houtenplinten. Daar waar wanden van de trappenhuizen nu bestaan uit schoonmetselwerk zal dit gehandhaafd blijven. Deze wanden worden gereinigd, daar waar nodig gerepareerd en het voegwerk hersteld.

Plinten:

Het appartement zal worden opgeleverd met de platte plinten, bijpassend bij de gekozen laminaatvloer. Indien er is gekozen de laminaatvloer weg te laten, wordt het appartement zonder plinten opgeleverd.

Tegelwerk afwerking:

De badkamer zal worden betegeld tot 2100 mm. De tegels worden standaard afgevoegd. De inwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van een kitvoeg. De tegels worden niet strokend verwerkt met de vloertegels.

De toiletruimte zal worden betegeld tot 1200 mm. De tegels worden standaard afgevoegd. De inwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van een kitvoeg. De tegels worden niet strokend verwerkt met de vloertegels. De wanden boven het tegelwerk in toilet en badkamer worden gestukadoord en gesausd in dezelfde kleur als de rest van het appartement.

Het wandtegelwerk heeft een kleur en afmeting naar vrije keuze conform de folder MOSA tegels Wooncollege, die in de contractdocumentatie is ingesloten. De kleuren van het tegelwerk en de formaten zijn zonder meerprijs naar keuze. Wel kunnen hier beperkingen gelden daar waar formaat van de ruimte en het gekozen formaat niet bij elkaar passen. Daarmee wordt bedoeld dat tegelwerk dat zal bestaan uit nagenoeg alleen maar gezaagde/gesneden tegels moet worden voorkomen.

04.09 Vloerafwerking

De dekvloeren van de appartementen worden uitgevoerd als zwevende dekvloeren met een dikte van ca. 50 mm. Doordat de dekvloeren zwevend gelegd worden, is er zowel een akoestische als thermische ontkoppeling van de constructievloer.

Conform het bouwbesluit mag ter plaatse van de entree deur het hoogteverschil tussen bovenzijde afgewerkte vloer en bovenzijde onderdorpel maximaal 20 mm bedragen. Het aanbrengen van een dikke vloerbedekking nabij de naar binnen draaiende entree deur kan problemen opleveren met het openen van deze deur.

De trappen van de trappenhuizen zijn voornamelijk geprefabriceerde glad afgewerkte betonelementen.

Vloerbedekking:

Ter plaatse van een gebouwentree wordt een schoonloopmat aangebracht. De vloeren van de bordessen in de trappenhuizen worden uitgevoerd in beton en voorzien van project tapijt. De trappen zelf worden niet nader afgewerkt.

Tegelwerk vloerafwerking:

De vloeren van een toilet- en/of badruimte worden voorzien van vloertegels. De vloertegels worden standaard afgevoegd. De inwendige hoeken van het vloer- met wandtegelwerk worden voorzien van een kitvoeg.

Het vloertegelwerk in de appartementen heeft een kleur en afmeting naar vrije keuze conform de folder MOSA tegels Wooncollege, die in de contractdocumentatie is ingesloten. De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels verwerkt.

De vloeren van de algemene entree op de begane grond worden betegeld. Het vloertegelwerk in de algemene ruimten wordt door de architect bepaald. Entrees die grenzen aan de bestaande trappenhuizen worden voorzien van zoveel mogelijke gelijkende vloertegels en patroon met het bestaande tegelwerk. Het vloertegelwerk wordt voorzien van een tegelwerkplint in bijpassende plint tegels.

De vloeren van de werkkasten in het souterrain worden voorzien van vloertegels en afgewerkt met een houten plint. De souterrain vloeren in de trappenhuizen worden eveneens voorzien van tegelwerk met een tegelwerk plint. Nadere uitwerking volgt door de architect. De overige vloeren in het souterrain worden niet afgewerkt.

Laminaat vloerafwerking:

De vloeren worden, behalve in de toilet-/badruimte en de meterkast, voorzien van een laminaatvloer. De laminaatvloer wordt zwevend gelegd op een ondervloer die tenminste 10 dBA geluid reduceert. Deze ondervloer voldoet samen met de laminaatvloer aan de maximale RC-waarde ter waarborging van voldoende warmte- en koudeafgifte uit het vloerverwarmingssysteem. E.e.a. conform de eisen voortkomend uit de splitsingsakte. Indien de laminaatvloer naar keuze (deels) komt te vervallen dient een vloerbedekking toegepast te worden met een maximale RC-Waarde van 0,15 m² K/W. Bij gebruik van een vloerbedekking met een grotere isolerende werking zal het vloerverwarming- en koelingssysteem niet naar behoren functioneren.

04.10 Plafondafwerking

De plafonds van de woningen, met uitzondering van het plafond in de meterkast, worden voorzien van spuitpleisterwerk in fijne structuur.

04.11 Schilderwerk

De houten gevelkozijnen, -ramen, -deuren en -betimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verf op een reeds fabrieksmatig aangebrachte grondlaag.

Dekkend geschilderd worden:

- Houten buitenkozijnen, -ramen en -deuren; De buitenzijde van de buitengevelkozijnen wordt afgeschilderd in de kleur RAL 9001. De binnenzijde van deze kozijnen wordt standaard afgeschilderd in de kleur RAL 9010;
- Binnen- en buitentimmerwerk;
- Houten binnendeurkozijnen en deuren;
- Zichtleidingen, behoudens de cv- en keukenleidingen en de leidingen in de bergruimte of technische ruimte;
- Indien conform deze omschrijving van toepassing: houten plinten.

04.12 Trappen en hekken

Algemene ruimte

De trappen en bordessen van de nieuw te realiseren trappenhuizen worden uitgevoerd als betontrap. De leuning en hekwerken zijn van gemoffeld staal. De te handhaven trappenhuizen behouden de trappen en hekwerken. Deze worden daar waar nodig gerestaureerd. De stalen hekwerken worden voorzien van een

nieuwe dekkende verflaag of gepoedercoat. De houten leuning zal met blanke lak worden afgewerkt.

04.13 **Keuken**

Het appartement is standaard voorzien van een keuken van het merk Bruynzeel. In de keuken zijn inbegrepen keukenkasten, aanrechtblad, keramische kookplaat, recirculatieafzuigkap, inbouwkoelkast met vriesvak, combi oven/magnetron, vaatwasser en een eengreepsmengkraan. E.e.a. conform de bij de specifieke woning behorende keukentekeningen in de contractdocumentatie. De kleurafwerking van de keuken is conform het kleurkeuze formulier van Bruynzeel. Dit geldt tevens voor de grepen en het aanrechtblad.

Zowel voor de kleur- en afwerkingskeuze van de standaard keuken als voor individuele wijzigingen dient u de Bruynzeel showroom in Amersfoort te bezoeken.

04.14 **Sanitair en wasmachine opstelplaats**

Het appartement is standaard voorzien van een met sanitair ingerichte badruimte. Het sanitair is van het merk: Sphinx. Het toilet is uitgevoerd als zogenaamd hangende toiletpot met een ingebouwd reservoir (merk Geberit of Grohe, naar keuze installateur) met chromen drukknop. De afvoerbuizen van de fontein en de wastafel worden in de wand opgenomen. Indien van toepassing in de contracttekening wordt een kunststof bad geplaatst.

Het volgende sanitair wordt standaard toegepast:

- Sphinx 300 Basic wandcloset 12 vlakspoel 35.5x53cm
- Sphinx 300 Basic wastafel met kraangat met overloop 60x47.5cm
- Sphinx 300 Basic fontein 40x29.5cm
- Sphinx B40/300 kunststof bad acryl rechthoekig 190x80x45cm

04.15 **Postkast en telefooninstallatie**

De woningen met de bouwnummers 101, 102, 103, 104, 302, 303 en 304 zijn niet aangesloten op de hierna omschreven videofoon installatie. Het tableau bij de entree van elk trappenhuis wordt voorzien van afsluitbare postkasten (één per appartement) en een videofooninstallatie. Het beltableau van het appartementengebouw wordt opgenomen in de pui naast de hoofdentree, e.e.a. conform tekening. Op deze tekeningen zijn ook de postkasten van het betreffende trappenhuis c.q. van buiten ontsloten woningen opgenomen.

Alle appartementen, behoudens de hiervoor opgesomde bouwnummers, zijn voorzien van een videofooninstallatie. Middels het in de woning aangebrachte wandtoestel kan visueel worden waargenomen wie aanbelt, alsmede worden gecommuniceerd middels een spreek- luisterverbinding. Met dit toestel kan ook de entreedeur van het trappenhuis worden opengedaan.

Deze installatie is van het merk Comelit, type Icona wandtoestel in uitvoering opbouw. Individueel is deze installatie uit te breiden met extra toestellen, draadtoestel, IP verbinding met een app op een smartphone of tablet of zelfs geïntegreerd in een domotica systeem.

04.16 **Glasbewassing**

Bewassing van glaswerk aan de buitengevel van de appartementen kan door de bewoner zelf van binnenuit worden uitgevoerd. Bij appartementen op de begane grond kan een aantal ramen van buitenaf worden schoongemaakt.

Daar waar de trappenhuizen zijn voorzien van ramen, kunnen deze ook van binnenuit worden gewassen. Voor de ramen met glas in lood wordt onderzoek gedaan naar een zo praktisch mogelijke glasbewassing. Dit zal wellicht niet in zijn geheel van binnenuit te realiseren zijn.

04.17 **Screens (zonwering)**

Bij de appartementen met de bouwnummers 401, 402, 404, 405, 407 tot en met 412 en 601 tot en met 612 worden standaard screens gemonteerd op de gevelkozijnen. De screens worden uitsluitend aan de zuidwest/west gevel toegepast. De screens zijn met een draadloze afstandsbediening per ruimte te regelen. De trappenhuizen op deze gevel worden niet voorzien van screens, alsmede de puien die in een inham zijn gepositioneerd.

05.0 Installaties appartementen

05.01 **Loodgieterswerk**

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie is in de koop-/aanneemsom begrepen; de kosten voor ingebruikstelling zijn voor rekening van de verkrijger.

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar de standaard aansluitpositie voor:

- de mengkraan op een wastafel;
- de douchemengkraan;
- de badmengkraan (indien van toepassing);
- de mengkraan van de keuken.

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar de standaard aansluitpositie voor:

- toiletcombinatie;
- aansluitpunt wasmachine;
- fontein/wasbak in het toilet;
- aansluitpunt vaatwasser;
- werkkasten in het souterrain.

De kranen in de badruimte:

- Grohe Eurodisc Cosmopolitan 1-gats wastafelkraan met waste, chroom
- Grohe Grohtherm-800 Thermostatische Douchemengkraan, chroom
- Grohe Grohtherm-800 Thermostatische badmengkraan, chroom (indien van toepassing)

De kraan in de toiletruimte op de fontein:

- Grohe Eurodisc Cosmopolitan toiletkraan 1/2"

De kraan nabij de wasmachine opstelplaats:

- Wasmachinekraan met keerklep en beluchter

De kraan in de keuken:

- Solid Aqua kraan Premium (wordt met de keukenopstelling geleverd)

05.02 Verwarmingsinstallatie

- De gehele woning wordt voorzien van vloerverwarmingsslangen in de dekvloer. De vloerverwarming wordt van een groepsregeling voorzien, zodat elke verblijfsruimte en badruimte individueel regelbaar is (bij de woningen 301, 302, 303 en 304 is ook de kelderruimte individueel regelbaar);
- In de verkooptekeningen staat de plaats van de verdeler van de vloerverwarming indicatief aangegeven. De installateur zal de definitieve plaats bepalen. In woningen die uit meerdere lagen bestaan, zal in de regel op elke verdieping een verdeler noodzakelijk zijn. Deze verdelers worden voorzien van een afneembare omkasting;
- De groepen van de vloerverwarming zijn thermostatisch regelbaar. Merk en uitvoering van de regeling wordt na contractering met de installateurs aan de verkrijgers gecommuniceerd. Dit betreft een draadloze regeling. Periodiek zullen in de thermostaten de batterijtjes moeten worden gewisseld;
- In de meterkast komt een Gigajoule (Gj) meter, die de verbruikte warmte en koude registreert. Deze meter kan digitaal op afstand worden uitgelezen. Tussen de meter en de WKO installatie is een stuurkabel aangebracht zodat via de centrale sturing een juiste werking kan worden gemonitord. De in opdracht van de energie exploitant ingeschakelde beheerder van de installatie kan hierdoor zelfs op woningniveau storingen monitoren en zo mogelijk afhandelen;
- Het warmwater wordt centraal opgewekt en geleverd aan de individuele appartementen. Voor verrekening van het gebruik is er een warmwatermeter in de meterkast van ieder appartement;
- De gehele warmte- en koudeopwekkingsinstallatie is in beheer en exploitatie bij de energie exploitant, die haar diensten moet leveren conform de Warmtewet.

De volgende ruimten zijn niet voorzien van vloerverwarming:

- Meterkast;
- Zolderruimte.

De volgende ruimten zijn niet individueel regelbaar middels een thermostaat maar wel verwarmd;

- Verkeersruimten;
- Onbenoemde ruimten;
- Bergkasten c.q. inpandige berging;
- Overige niet-verblijfsruimten.

05.03 **Mechanische ventilatie**

In de keuken, de badkamer(s), de toiletruimte en ter plaatse van de wasmachine opstelplaats worden ventilatieventielen aangebracht. Deze ventielen worden via metalen ventilatiekanalen aangesloten op de mechanische ventilatie unit. De kanalen zijn zoveel mogelijk in de vloer gestort of weggewerkt in schachten, met uitzondering van de kanalen in de ruimte van de centrale verwarmingsketel. De mechanische ventilatie unit wordt in de bergkast geplaatst. Voor de bediening van de mechanische ventilatie worden één of meer driestanden schakelaar(s) aangebracht conform de tekening.

De luchttoevoer van de appartementen geschiedt door middel van ventilatieroosters boven in de gevelkozijnen.

05.04 **Elektrische installatie**

De aanleg- en aansluitkosten van de installatie zijn in de koop- en aanneemsom inbegrepen. De kosten voor ingebruikstelling zijn voor rekening van de verkrijger. De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de NEN 1010, volgens het centraaldozensysteem. Waar mogelijk en noodzakelijk worden de leidingen weggewerkt in wanden en vloeren.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over groepen naar de diverse aansluitpunten. Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn van kunststof wit (Helder wit/RAL 9010) uitvoering en van het type inbouw. De afdekramen, schakelaars en contactdozen zijn van het merk Jung type AS500. Optioneel kan de LS serie van Jung worden toegepast in kleur naar keuze.

De hoogte van de schakelaars, wandcontactdozen e.d. in de woning vanaf bovenkant afgewerkte vloer is:

- | | |
|---|-------------|
| • schakelaars | ca. 1050 mm |
| • gecombineerde schakelaar met wandcontactdoos | ca. 1050 mm |
| • wandcontactdozen (m.u.v. boven het aanrecht en in de badruimte) | ca. 300 mm |
| • CAI/UTP aansluitingen | ca. 300 mm |
| • wandcontactdozen boven het aanrechtblad in de keuken en in de badruimte | ca. 1200 mm |

Alle woningen waarbij standaard screens (zonwering) worden aangebracht, worden voorzien van elektrische aansluitpunten in of nabij de pui voor aansluiting van deze screens. Gevels op het zuidoosten, zuiden, zuidwesten en westen worden voorzien van een onbedraad aansluitpunt, zodat bij optionele of latere toepassing van screens eenvoudig een elektrische aansluiting kan worden gerealiseerd.

05.05 Voordeurbel

Elk appartement wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een chromen opbouw beldrukker bij de voordeur, een trafo in de meterkast en een schel in de gang.

05.06 Telefoon, glasvezel en centraal antennesysteem

De appartementen worden voorzien van twee bedrade aansluitmogelijkheden voor UTP (RJ-45) in de woning. Ten behoeve van kabeltelevisie worden twee bedrade aansluitingen aangelegd. In de woning zijn conform de tekening loze leidingen opgenomen. Naar keuze kunnen twee loze leidingen voorzien worden van een kabeltelevisie aansluiting en twee loze leidingen met een UTP aansluiting. Overige loze leidingen kunnen tegen meerprijs worden bedraad. De aansluitingen voor kabeltelevisie en glasvezel worden tot in de meterkast standaard aangelegd. Voor ingebruikname kunnen aansluittarieven in rekening worden gebracht. Deze zijn voor rekening van koper/gebruiker.

05.07 Rookmelders

De plaats en afmetingen van de rookmelders zijn nader te bepalen volgens opgave van de installateur. Op de verkooptekeningen zijn de plaats en afmetingen ter indicatie. Deze rookmelders zijn op de elektrische installatie van het appartement aangesloten.

05.08 Meterruimte

De meterruimte heeft een standaard afmeting en wordt ingericht conform de normbladen en de voorwaarden van de nutsbedrijven.

06.0 Installaties algemeen

06.1 Centrale voorzieningen meterkast

In de algemene ruimte nabij de entree van bouwdeel 2 en 4 wordt een centrale meterkast gerealiseerd met daarin een elektra-, water en glasvezelaansluiting. Op deze aansluitingen worden alle centrale voorzieningen zoals centrale verlichting, lift, toegangssysteem, tuinverlichting, besproeiingsinstallatie, etc. aangesloten. De aansluitkosten en het verbruik worden door de VVE betaald en middels de servicekosten verrekend.

06.2 Verlichting in de algemene ruimte en parkeergarage

Alle algemene ruimten en de parkeergarage worden voorzien van verlichtingsarmaturen. De architect maakt per ruimte een passende keuze voor het

type armatuur. Uitgangspunt daarbij is een energiezuinige en duurzame verlichtingsbron. Daar waar noodzakelijk wordt conform de regelgeving noodverlichting aangebracht. De algemene verlichting wordt aangesloten op de algemene meter van de VVE.

Indien een bewegingsmelder als schakelaar voor de verlichting een duurzamere oplossing met zich mee brengt, wordt dit toegepast. Dit is ook van toepassing op plaatsen waar een schakelaar niet praktisch is.

06.02 **Hydrofoor installatie**

Nabij de WKO installatie wordt een hydrofoor installatie aangebracht. Deze installatie verhoogt daar waar nodig de waterdruk zodat hoger gelegen appartementen ook voldoende waterdruk hebben. Deze installatie is eigendom van de VVE en dient te worden onderhouden en beheerd door de VVE.

06.03 **Liftinstallatie**

In alle vijf trappenhuisen in Wooncollege komt een personenlift. Deze lift wordt voorzien van een opklapbaar bankje, spiegel en leuning. In de lift wordt een telefoonverbinding aangebracht, zodat in geval van nood iemand kan worden gewaarschuwd. Dit gaat via een speciale meldkamer. De lift is van fabricaat OTIS type Gen2 Comfort en heeft plaats voor 13 personen of 1000 KG. De bestaande lift in het traphuis tussen bouwdeel 2 en 4 wordt gerenoveerd, e.e.a. conform de uitstraling van de nieuw aan te brengen liften. Alle liften hebben een stopplek in het souterrain en op elke etage waar een voordeur uit dat bouwdeel aan grenst.

06.04 **Sproei-installatie en verlichting parktuin**

In de centrale voorzieningen ruimte nabij de inrit van de parkeergarage wordt de besturing van de sproei-installatie gemonteerd. De hovenier monitort de instellingen en het functioneren van deze installatie.

In de parktuin worden op een aantal plaatsen led-verlichtingsarmaturen aangebracht, zodat het park en de bosrand verlicht zijn. Deze verlichting is beperkt en dient alleen als sfeerverlichting. De verlichting wordt ook geregeld in de centrale voorzieningen ruimte van de hovenier nabij de inrit van de garage.

06.05 **Warmte- en koude + warmwater opwekkingsinstallatie/zonnepanelen**

In het souterrain wordt in de WKO ruimte de complete installatie voor de warmte- en koudeopwekkingsinstallatie geïnstalleerd. Deze installatie gebruikt warmte en koude uit de bronnen diep onder de grond. Om water van en naar de bronnen te pompen is elektriciteit nodig. Deze elektriciteit wordt opgewekt middels de zonnepanelen op het dak van het complex. Deze panelen maken derhalve ook onderdeel uit van de totale opwekkingsinstallatie. De WKO voorziening heeft haar eigen meterkast met elektriciteitsmeter op de begane grond. De installatie is daarmee volledig losgekoppeld van de voorzieningen die voor rekening van de VVE komen. Voor de werking van deze installatie, de contracten en tarieven verwijzen we naar de documenten in contractdocumentatiemap.

07.0 **Garantieregeling**

De aannemingsovereenkomst valt onder de garantie van Woningborg. E.e.a. conform de aannemingsovereenkomst.

08.0 Algemene informatie over het kopen van een appartement

Het is van belang vooraf te weten welke kosten binnen de koopsom vallen en welke daarbuiten.

08.01 Koopsom vrij op naam

De koopsommen van de woningen zijn 'vrij op naam'. Dat wil zeggen dat een aantal kosten al in de koopsom is opgenomen, te weten:

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Bijkomende kosten zoals o.a.:
 - Honoraria architect, constructeur, directie en toezicht;
 - Kosten voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning;
 - Verkoopkosten;
 - BTW (thans 21%);
 - Overdrachtsbelasting, indien van toepassing;
 - De notariskosten die betrekking hebben op de overdracht en de bijbehorende kadaster kosten;
 - De aansluitkosten voor warmte, warmwater, water en elektra;
 - Afwerkingskosten van de woning conform de technische omschrijving.

09.02 In de koopsom zijn niet inbegrepen

- Renteverlies tijdens de bouw;
- Financieringskosten/afsluitprovisie;
- Eventuele waarborgsommen voor de levering van water en elektriciteit;
- De aansluitkosten van kabel (Ziggo) en glasvezel;
- Meer- en minderwerk opties.

09.03 Procedure bij de aankoop van uw appartement

Indien u tot koop heeft besloten, lees dan eerst de volgende procedure. U weet dan welke handelingen moeten worden verricht:

Nadat u heeft besloten een appartement te kopen, wordt een koop- en een aannemingsovereenkomst getekend en daarna eventueel een hypotheekaanvraag ingevuld en verwerkt. Uiterlijk na het vervallen van de ontbindende en opschortende voorwaarden wordt u eigenaar van het door u gekochte appartementsrecht.

Hiervoor moet u naar de notaris, die u de leveringsakte en de hypotheekakte laat tekenen.

Tijdens de bouwperiode ontvangt u rekeningen in duplo van bouwtermijnen. Eén exemplaar verstuurt u naar de hypotheeknemer of bank.

09.04 **Het tekenen van een koop- en aannemingsovereenkomst**

In de koop- en aannemingsovereenkomst zijn de verplichtingen van bouwer en koper vastgelegd. De koper verplicht zich de koop- en aanneemsom te betalen. Van de getekende overeenkomst ontvangen ontwikkelaar, ondernemer en koper beide een kopie. Het originele exemplaar wordt gezonden naar de notaris, die de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt. De notaris nodigt u vervolgens uit voor het tekenen van de leveringsakte.

09.05 **Eindafrekening bij leveringsakte**

Vóór het notarieel transport krijgt u van de notaris een eindafrekening met het definitieve bedrag dat u op de transportdatum dient te betalen. Als extra kosten kunnen in de eindafrekening vermeld zijn:

- Rente over de grondkosten, bijkomende kosten en de inmiddels vervallen, maar nog niet betaalde aannemingstermijnen;
- Notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- Afsluitkosten hypotheek van uw geldgever;
- Eventueel vooruit verschuldigde premie(s) levensverzekeringen;
- Eventueel de kosten voor de eigenaarslasten. Tot 1 januari 2017 zijn deze voor rekening van verkoper;
- Op de eindafrekening vindt u eveneens vermeld welk bedrag u eventueel zelf nog aan de notaris moet overmaken.

09.06 **Hypotheek, rente, fiscus**

Op de eindafrekening blijft na aftrek van alle kosten en de reeds vervallen bouwtermijnen een bedrag over, het hypotheekbedrag 'in depot'. Dit bedrag moet minimaal gelijk zijn aan de bouwtermijnen die u nog moet betalen en de eventuele rentenota's en/of meerwerkkosten. Over dit hypotheekbedrag in depot ontvangt u rente. Hypotheekrente en kosten die verband houden met de financiering van uw woning zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin u die kosten heeft betaald. Voorbeelden van dergelijke aftrekkosten zijn:

- De hypotheekrente;
- De kosten van de hypotheekakte, incl. kadastraal recht;
- Afsluitkosten die uw geldgever/hypotheekverstrekker in rekening brengt;
- Advieskosten inzake de bemiddeling voor u hypothecaire lening.

09.07 **Aanvraag hypotheek**

De makelaar kan u behulpzaam zijn bij het doorverwijzen naar een onafhankelijke adviseur voor de aanvraag van een hypothecaire geldlening.

09.08 **Eigendomsoverdracht van uw woning**

De eigendomsoverdracht van uw appartementsrecht vindt plaats wanneer bij de notaris de 'leveringsakte' is gepasseerd. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt daarvoor een uiterste datum genoemd. De geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding is tevens van belang. Het is gebruikelijk dat op de leveringsdatum zowel de akte van eigendomsoverdracht van het appartementsrecht als de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt, worden getekend.

09.09 **Betalingen tijdens de bouw**

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst krijgt u elke keer als er een bouwtermijn is vervallen een factuur conform de termijnregeling. Bij de financiële afhandeling van die facturen zijn in principe drie situaties mogelijk:

1. U betaalt de factuur uit eigen middelen.
2. U heeft voor de financiering van uw woning een hypotheek afgesloten en de koopaktes van de grond zijn reeds gepasseerd. In dat geval ondertekent u de factuur en stuurt u die naar de geldgever/hypotheekverstrekker, die voor de betaling zorg draagt.
3. U heeft een hypotheek afgesloten, maar de aktes zijn nog niet gepasseerd. In dat geval heeft u automatisch uitstel van betaling. U betaalt de vervallen termijnen pas na het passeren van de aktes bij de notaris. U bent dan wel de in de koop- en aannemingsovereenkomst vermelde rente verschuldigd over de periode van het uitstel.

09.10 **Meer- en minderwerk**

Het meer- en minderwerk valt onder dezelfde garantievoorwaarden als het overige werk, tenzij anders vermeld. Wanneer u een wijziging wenst, valt dit onder individueel meer- en minderwerk. U kunt u dit overleggen met de aannemer. Deze onderzoekt of uw wens realiseerbaar is.

Beperkingen individuele wensen

Het is noodzakelijk uw individuele wensen zo snel mogelijk kenbaar te maken aan de hiervoor aangestelde kopersbegeleider. Dit kan de uitvoerbaarheid van uw wensen vergroten. Alhoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren. Dit omdat de woning deel uit maakt van een seriematig bouwproces en de woning bij oplevering dient te voldoen aan onder andere de afgegeven omgevingsvergunning, het bouwbesluit, de NEN-normen, de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen en de waarborgregeling. Wijzigingen in posities en afmetingen van leidingschachten en meterkast, alsmede wijzigingen aan de buitengevel zijn niet toegestaan.

09.11 **Prijstijgingen**

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopaaneemsom staat vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend. Eventuele wijzigingen van het BTW-tarief worden wel verrekend.

09.12 **Derden**

Het is niet mogelijk om tijdens de bouw werkzaamheden door derden te laten verrichten. Derden zijn participanten in het bouwproces die werken zonder directe of indirecte opdracht van Wooncollege VOF. Voorbeelden zijn het in eigen beheer laten leggen van vloerbedekking of het aanbrengen van wandafwerking. Dit kan pas na de oplevering van uw woning. De standaard afwerking wordt vanzelfsprekend wel voor oplevering aangebracht.

09.13 **Uw huidige woning**

Bij verkoop van uw huidige woning of appartement adviseren wij u in de koopakte een clause mee te nemen waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten.

09.14 **Oplevering van uw appartement**

Circa zes weken voorafgaand aan de oplevering wordt de verkrijger de week van oplevering en vooroplevering medegedeeld. Uiterlijk twee weken voor de oplevering wordt de verkrijger schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Een week voor de opleverdatum wordt u op een vastgestelde dag in de gelegenheid gesteld om de woning te inspecteren op eventuele gebreken of onvolkomenheden (voor-opleveren). Deze punten meldt u bij de uitvoerder middels een formulier, dat u van de kopersbegeleider ontvangt,. Indien de genoteerde punten terecht zijn, zal de aannemer proberen deze punten voor oplevering te verhelpen.

Op de datum van oplevering inspecteert u samen met een vertegenwoordiger van de ontwikkelaar of bouwer uw nieuwe appartement. Eventuele gebreken of onvolkomenheden worden vastgesteld in een 'proces verbaal' van oplevering of 'opleveringsverklaring'. De opleveringsverklaring wordt in tweevoud opgemaakt en door de ontwikkelaar en de koper ondertekend. Let met name op beschadigingen van sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke, aangezien garantieclaims na oplevering vanwege de bewijslast zeer moeilijk zijn te honoreren. De genoteerde punten worden door de bouwer binnen 15 werkbare werkdagen verbeterd of hersteld. Indien de bouwer afhankelijk is van bepaalde nalevering of seizoensgebonden uitvoering, mag hij een ruimere tijd stellen dan de hiervoor genoemde 15 werkbare werkdagen. Zo'n ruimere hersteltermijn mag maximaal 11 weken bedragen.

Sleutel overdracht

Indien aan alle betalingsverplichtingen is voldaan, krijgt u de sleutels van het appartement overhandigd, waarmee de oplevering een feit is.

Bezemschoon

Het gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de beglazing, deze worden gezeemd opgeleverd. Het bij de woning

behorende terrein (alleen van toepassing voor appartementen op de begane grond) wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Energiekosten

Door het proefstoken van de verwarmingsinstallatie van uw woning kan het zijn dat de meterstanden op de eerste afrekening niet overeenkomen met de stand zoals genoteerd bij de sleuteluitgifte. De kosten die hiermee gepaard gaan zijn voor rekening van de aannemer.

09.15 Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn de appartementen en het gehele gebouw verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade tot 12:00 uur volgend op de dag van de oplevering van uw appartement. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw woning wenst uit te gaan voeren na oplevering is het verstandig een inboedelverzekering af te sluiten. Het complex wordt door de Vereniging van Eigenaars Wooncollege verzekerd voor schade aan de opstallen.

09.16 Onderhoudstermijn

Na de oplevering gaat een onderhoudstermijn van drie maanden in werking. Tijdens deze periode krijgt u de gelegenheid ons te berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en/of kunt u ons berichten over nieuwe onvolkomenheden, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik, of zijn ontstaan door eigen toedoen. Na de onderhoudstermijn gaan de garanties in volgens de van toepassing zijnde regeling.

09.17 De vereniging van eigenaars (VVE)

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaars in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer, waaronder inbegrepen het onderhoud. De vereniging van eigenaars wordt opgericht in de akte van splitsing in appartementsrechten. Iedere eigenaar is automatisch lid van de vereniging van eigenaars van het betreffende gebouw. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een vereniging van eigenaars moet voldoen. Zo moet de vereniging van eigenaars een leden vergadering hebben: de vergadering van eigenaars. De wet eist dat de vergadering van eigenaars tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de begrote gezamenlijke kosten, bestemd voor onderhoud, verzekering, en dergelijke, per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vereniging van eigenaars. Het bestuur van de vereniging of van de vergadering van eigenaars neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. Daarnaast zijn er nog vele zaken die niet in het reglement zijn geregeld en waarvan de regeling aan de vergadering is overgelaten.

09.18 Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het recht op het persoonlijk gebruik van de woning, met aanbehoren (uw privégedeelte) en anderzijds het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk;

daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privégedeelte (zijn appartement) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan het trappenhuis, de hal en de gezamenlijke installatie.

Appartementsrechten ontstaan door een splitsing in juridische zin van een gebouw of andere onroerende zaak. Dat kan bij een al lang bestaand complex met huurwoningen, maar ook bij een nieuw pand dat speciaal voor dat doel is gebouwd. Aan het gebouw zelf is niet te zien dat het in appartementen is gesplitst.

Om een gebouw in appartementen te splitsen moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende tekening, met daarop de grenzen van de gedeelten van het gebouw die zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, in de openbare registers overgeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk kunnen worden verkocht.

09.19 **De akte en het reglement van splitsing**

In de notariële akte van splitsing is een aantal belangrijke zaken opgenomen:

- Een beschrijving van het gebouw als geheel;
- Een beschrijving van ieder afzonderlijk gedeelte, de appartementen;
- Een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het complex (het zogenaamde breukdeel);
- Het splitsingsreglement.

Vooraf het splitsingsreglement is voor u van groot belang. Hierin staat namelijk beschreven:

- Stemverhouding binnen de vergadering van eigenaars;
- Welke schulden en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;
- Hoe de jaarlijkse begroting (de exploitatierekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de servicekosten moet worden betaald;
- Hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de privé- gedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- Hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan;
- Hoe de vereniging van eigenaars is samengesteld en zal functioneren;
- Hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

09.20 Algemeen

Alle afspraken gemaakt met ons personeel betreffende de datum van oplevering, betalingen en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en de daarmee verband houdende zaken, zijn slechts geldig nadat daarvan schriftelijke bevestiging is verkregen van Wooncollege VOF c.q. van Bouw- en Aannemingsbedrijf Schoonderbeek b.v.

De ontwikkelaar behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor tot wijzigingen met betrekking tot de uitvoering en de maatvoering, voor zover deze wijzigingen de bouw niet nadelig beïnvloeden.

Wooncollege VOF
p/a Profund Ontwikkeling bv

Bergstraat 29
3811 NE Amersfoort
033 – 463 34 22
www.profundontwikkeling.nl
info@profundontwikkeling.nl

Bouw- en Aannemingsbedrijf
Schoonderbeek bv

Computerweg 16
3821 AB Amersfoort
033 - 455 83 65
www.schoonderbeekbouw.nl
info@schoonderbeek-bv.nl .

N.B.:

Wijzigingen/doorhalingen en/of aanvullingen in de verkoopbrochure en technische beschrijvingen door u aangebracht, worden niet gehonoreerd.