

Mares

Den Haag aan zee

TECHNISCHE OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN MARES

Technische Omschrijving

Deel 2 - Project- en aanvullende informatie

INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE.....	
1. Inleiding.....	4
2. Het project.....	4
3. Projectorganisatie	4
4. Duurzaamheid	4
5. Nutsvoorzieningen en WKO	5
6. Bouwbesluit en normen	5
7. Oplevering woning	6
8. Berekening daglichttoetreding.....	6
9. Koperskeuze procedure.....	6
10. Sluitingsdata	6
11. Projectdocumentatie.....	7
12. Wijk in ontwikkeling	8
AANVULLENDE INFORMATIE OVER KOOP.....	
13. Termijnen	9
14. Eigendomsoverdracht	9
15. Verzekering.....	10
16. Prijswijziging	10
17. Verkoopprijs	10
ALGEMENE BEPALINGEN.....	
18. De kleine lettertjes groot geschreven	11
19. SWK Garantie	11
20. Bouwtijd	12
21. Uw huidige woning.....	12
22. Bouwplaats bezoek	12
23. Oplevering en sleuteloeverdracht.....	13
24. Voorrang SWK bepalingen.....	13
25. Tevredenheid enquête VORM.....	13

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

1. Inleiding

Voor u ligt deel 2 van de Technische Omschrijving: de Project- en aanvullende informatie ten behoeve van het plan MARES in Scheveningen. In dit document wordt u per onderdeel uitgelegd hoe uw woning wordt samengesteld en afgewerkt. De Technische Omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning. Een woning kopen is geen dagelijkse bezigheid. Omdat het een belangrijke stap in uw leven is, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de aankoop uw woning. Wij adviseren u dit document met aandacht te lezen, zodat u compleet op de hoogte bent van het proces. Hieronder wordt met name aangegeven wat u wel en niet koopt als u een overeenkomst sluit.

2. Het project

Het project MARES is onderdeel van locatie De Zuid. De Zuid bevindt zich op het voormalige Norfolkterrein rond de Derde Haven van Scheveningen. Op een unieke locatie. Pal achter de duinen van het stille Zuiderstrand. Vlakbij de levendige kades en leuke restaurantjes rond de haven. MARES is het vierde deelplan dat op De Zuid wordt gerealiseerd. MARES wordt een karakteristiek, iconisch woongebouw met 98 exclusieve appartementen en penthouses aan de Hellingkade. De appartementen en penthouses zijn gesitueerd om een binnentuin met kijkgroen. In de plint van het woongebouw komen de luxe lobby met ontvangstruimte en een vergaderruimte, een postruimte, een binnengebied met de bergingen en 3 atria met kijkgroen, een privé gym met wellness, 5 commerciële units, 2 gezamenlijke fietsstallingen. Onder het gebouw komt een parkeergarage voor de bewoners en daaronder een openbare parkeergarage.

Het gebouw MARES is ontworpen door 3XN Architecten uit Kopenhagen.

3. Projectorganisatie

Het project MARES is een ontwikkeling van De Zuid C.V. uit Amsterdam, een samenwerking tussen Vorm Ontwikkeling B.V. en MRP Development B.V. Op het moment dat u kiest voor de koop van een woning sluit u met De Zuid C.V. een koopovereenkomst en met VORM Bouw B.V. de aannemingsovereenkomst voor de bouw van uw woning. Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom en de aanneemsom. Daarbij verplicht De Zuid C.V. zich als verkoper tot het leveren van het appartementsrecht. VORM Bouw B.V. verplicht zich tot de realisatie van het totale project.

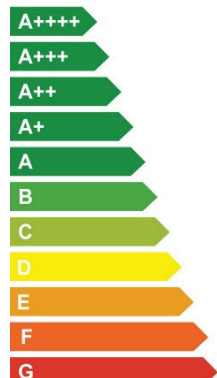
4. Duurzaamheid

Bij het ontwerp van het gebouw, de keuze van de materialen en de werkzaamheden tijdens de bouw, is en wordt rekening gehouden met duurzaamheid en milieu. Bouwafval wordt niet alleen gescheiden ingezameld en afgevoerd, tevens zal het afval tijdens de uitvoering tot een minimum worden beperkt door zoveel mogelijk met prefab onderdelen te werken. De aandacht voor duurzaamheid en het milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen en uitvoeringen:

- isolerende voorzieningen van gevels en daken;
- waar mogelijk toepassen van duurzame, recyclebare en geprefabriceerde materialen;
- onderhoudsarme materialen met een lange levensduur;
- waterbesparende spoelvoorziening toilet(ten), douch- en (meng)kranen;
- warmte, koude en warmtapwater geleverd door een warmtepomp, die wordt aangesloten op een bodemenergie opslagsysteem;
- toepassing van woningventilatie met WTW (warmte terugwinning) voor optimaal energiezuinige ventilatie;
- houtmaterialen in FSC of PEFC.
- MARES scoort gemiddeld een 8.1 voor de GPR berekening

Energielabel

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning of appartement is. Het landelijk bekende label loopt momenteel van G (minst zuinig) tot en met A++++ (meest zuinig).



EPC (woningbouw)	Label
$EPC \leq 0,2$	A++++
$0,2 < EPC \leq 0,4$	A+++
$0,4 < EPC \leq 0,6$	A++
$0,6 < EPC \leq 0,8$	A+
$0,8 < EPC < \text{nog onbekend}$ (bovengrens wordt in later stadium vastgesteld)	A

De woningen van MARES hebben een energielabel label A+++.

Isolatie

Bij de ontwikkeling van het project is veel aandacht besteed aan energiereductie. Het isoleren van de verwarmde ruimten speelt hierin een belangrijke rol. Bij de uitwerking van het planontwerp is hiertoe met de volgende uitgangspunten rekening gehouden:

- gemiddelde isolatiewaarde (Rc-waarde) van de gevels exclusief kozijnen van circa 4,7 m²K/W;
- gemiddelde isolatiewaarde (Rc-waarde) van het dak van circa 6,3 m²K/W;
- gemiddelde isolatiewaarde (Rc-waarde) vloer boven de bergingen en parkeergarage van circa 4,7 m²K/W;
- ramen met een U-waarde kozijn van 1,2 W/m²K.

5. Nutsvoorzieningen en WKO

Iedere woning wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen water, elektra, riolering, glasvezel, CAI en telecom in de meterkast. Er wordt geen gas aangeboden. De aanlegkosten voor de betreffende nutsvoorzieningen zijn in de V.O.N.-prijs begrepen.

Voor de levering van de nutsvoorzieningen dient de bewoner zelf te zijner tijd de aanvraag bij het nutsbedrijf en de kabel-/glasvezelexploitant te doen. Hieraan zijn eenmalige huur- en/of abonnementskosten verbonden die niet in de V.O.N.-prijs zijn begrepen.

De warmtepomp en boiler en het bodemenergiesysteem (WKO) worden geëxploiteerd door een professioneel energiebedrijf. De warmtepomp en boiler worden gehuurd en kunnen (indien van toepassing) worden gekocht.

Tarieven voor vastrecht en bronwarmte/-koude zijn gemaximeerd vanuit de Warmtewet.

6. Bouwbesluit en normen

Bij het samenstellen van de Technische Omschrijving en Project Informatie is uitgegaan van de eisen volgens het Bouwbesluit. Voor dit project is het Bouwbesluit, van het moment van indienen van de aanvraag omgevingsvergunning van toepassing. De omgevingsvergunning is ingediend in december 2023.

Om de beschrijvingen en tekeningen voor belangstellenden en 'niet-bouwkundigen' leesbaar te houden is de terminologie van het Bouwbesluit op een aantal punten aangepast. In afwijking van het Bouwbesluit worden onder andere voor het benoemen van de ruimten de volgende beschrijvingen gehanteerd:

- woonkamer / keuken / eetkamer / werkkamer / slaapkamer in plaats van verblijfsruimte;
- entree / gang / hal in plaats van verkeersruimte;

- badkamer in plaats van badruimte;
- toilet in plaats van toiletruimte;
- berging / technische ruimte in plaats van onbenoemde ruimte;
- meterkast (mk) in plaats van meterruimte;
- balkon / erker / loggia / patio in plaats van buitenruimte.

7. Oplevering woning

De appartementen en bergingen worden bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazingen worden vrij van stickers, helder en schoon opgeleverd. Oplevering van parkeerplaats(en) vindt gelijktijdig plaats met de oplevering van de woning.

Er wordt een Woningdossier voor de woning aangemaakt in HomeDNA. Hierin worden voor de woning relevante stukken opgeslagen en vindt communicatie plaats met de aannemer. Bij de oplevering van de woning wordt er een digitale oplevermap aan het Woningdossier toegevoegd. Hierin wordt allerlei specifieke informatie over (het gebruik van) de woning opgenomen. Het Woningdossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de aannemingsovereenkomst door de aannemer en de door of onder de verantwoordelijkheid van de aannemer uitgevoerde werkzaamheden.

Door de ondertekening van de aannemingsovereenkomst komen partijen overeen dat het Woningdossier, naast de bij de aannemingsovereenkomst behorende contractstukken, onder andere (revisie)tekeningen, informatie over de installatie, gebruikshandleidingen en onderhoudsadviezen bevat, waarmee door de aannemer voldaan wordt aan het overleggen van het Consumentendossier in de zin van artikel 7:757a BW.

8. Berekening daglichttoetreding

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten (woonkamer, keuken en slaapkamer(s)) in de woning is gebruik gemaakt van de toegestane "krijtstreepmethode". De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij het ontwerp van de woning getoetst wordt aan het Bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding.

9. Koperskeuze procedure

De koper zal bij de koop de zogenaamde 'optielijst' ontvangen. De optielijst bevat een overzicht van de mogelijke alternatieven dan wel opties met bijbehorende verrekenprijzen. Daarnaast wordt de gelegenheid geboden om eventuele individueel gewenste keuzes te bespreken met de kopersadviseur. Aanpassingen die de koper wil doorvoeren worden in een apart document vastgelegd. In het document 'Kopersinformatie' zal de procedure hier omtrent nader worden uitgelegd.

In het appartement wordt de keuken aangebracht ná oplevering van het appartement. Tevens wordt standaard sanitair en tegelwerk in de badkamer(s) en het toilet aangebracht volgens de brochure TKI. Van de standaard keuken, - sanitair en - tegelwerk kan indien gewenst afgeweken worden door een andere keuze te maken in de showroom. De showroom zal hiervoor een offerte aanbieden, met verrekening van de standaard.

Indien in het kader van minderwerk, op specifiek verzoek, zaken niet worden aangebracht (bijvoorbeeld, sanitair of tegelwerk), dan kan de woning bij oplevering mogelijk in strijd zijn met de geldende eisen. In dat geval is de gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling van het SWK van toepassing. De koper wordt hierover vooraf geïnformeerd door de kopersadviseur.

10. Sluitingsdata

Het opgeven van alternatieven dan wel opties uit de optielijst is mogelijk tot uiterlijk de vooraf vastgestelde sluitingsdata. De sluitingsdata worden bepaald op basis van de planning van de bouw. Bij het vaststellen van de sluitingsdata wordt rekening gehouden met de benodigde voorbereidingstijd en levertijd van materialen en de bijbehorende bouwmethodiek van het project.

Let op dat wijzigingen of aanvullingen om bovengenoemde redenen na het verstrijken van een sluitingsdatum niet meer in behandeling worden genomen. U wordt hierover geïnformeerd door de kopersadviseur.

11. Projectdocumentatie

Alle tekeningen, maten en materialen in deze Technische Omschrijving zijn gebaseerd op informatie van de architect, de gemeente en de adviseurs van dit project. De projectgegevens zijn met zorg en nauwkeurigheid verwerkt. Toch is het altijd mogelijk dat, als gevolg van overheidseisen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische- als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de omschreven materialen niet meer leverbaar zijn of doordat bijvoorbeeld stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van minder- of meerkosten. De wijzigingen worden vastgelegd in een erratum. Eventuele later geconstateerde onjuistheden worden ook middels een erratum gecommuniceerd aan de kopers.

U dient er rekening mee te houden dat de op tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze, dikte van de afwerking en maat toleranties in de bouw. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de koper aan derden. Wij adviseren de koper om de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen, zonwering en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden wanneer de maten in de woning definitief kunnen worden ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden kijkmiddagen voor de kopers georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten ten behoeve van de verdere inrichting.

De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, kademuren, ondergrondse vuilcontainers en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens vanuit de gemeente. De situatietekening betreft daarmee een momentopname. Wij adviseren u het bestemmingsplan bij de gemeente in te zien. Hierin staat vastgelegd wat voor de woning, maar ook voor de verdere omgeving kan of juist niet kan. Eventuele toekomstige plannen van de gemeente in de naastliggende omgeving worden hierin eveneens vastgelegd.

In de tekeningen en artist impressions zijn soms beelden van de omgeving of nabijgelegen bebouwingen aangegeven. Vanwege de voortschrijdende ontwikkeling van de wijk kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Ook aan de tekeningen en artist impressions van het project zelf kunnen geen rechten worden ontleend. Om de woningen goed inzichtelijk te maken zijn standpunten van artist impressions in een aantal gevallen op fictieve plaatsen ingenomen en komen aangegeven beplantingen en bebouwingen niet altijd overeen met hetgeen uiteindelijk gerealiseerd zal worden.

Er kunnen verder geen rechten ontleend worden aan:

- de tenaamstelling van de ruimte die niet corresponderen met de terminologie van het Bouwbesluit;
- perspectief- en/of sfeertekeningen;
- foto's, video's, films en artist impressions;
- brochure, strooifolders, flyers, advertenties en maquettes;
- communicatie en gegevens van de website en op social media;
- interieurschetsen;
- indelingen van plattegronden door middel van meubilering;
- omgevings(impressie)gegevens, met de daarbij behorende tekeningen;
- gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, keukens, weergaven in gevels, doorsneden en plattegronden;
- ingetekende huishoudelijke apparatuur, wasdrogers, wasmachines, meubels, etc., dienen uitsluitend om u een indruk te geven van de beschikbare ruimte, deze zijn niet in de koopsom begrepen;
- de op tekening aangegeven installaties en locaties daarvan, deze zijn uitsluitend indicatief.

12. Wijk in ontwikkeling

Ten tijde van de oplevering van de betreffende fase zullen mogelijk gedeelten van het bouwplan en/of naastgelegen deelplannen nog niet gereed of in uitvoering zijn. De aannemer bepaalt de meest effectieve bouw- en oplevervolgorde. Deze behoeft niet automatisch de bouwnummervolgorde te zijn. Dit kan voor dergelijke wijken omstandigheden met zich meebrengen, waarbij u rekening dient te houden met het ondervinden van mogelijke hinder. Wel zullen de parkeergarage, de bergingen en de algemene fietsenstallingen bij oplevering in gebruik genomen kunnen worden.

Bereik en logistiek

Het aanleggen van de definitieve bestrating rondom de gebouw, zal eveneens fasegewijs verlopen, afhankelijk van planning gemeente. Bij het opleveren blijft er tot en met de oplevering van het gehele gebied sprake van een situatie waarbij zowel bewoners als de aannemer(s) gebruik kunnen maken van de (tijdelijke) (bouw)wegen rondom het terrein.

Gezien de bouwactiviteiten en het bouwverkeer op de locatie zal vanuit het oogpunt van veiligheid mogelijk tijdelijk een beperking van de wegen zijn waar u gebruik van kunt maken. De bouwactiviteiten en de benodigde voorzieningen worden zo georganiseerd dat de veiligheid en toegankelijkheid geborgd is en blijft.

AANVULLENDE INFORMATIE OVER KOOP

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht de verkrijger / koper zich tot het betalen van de koopprijs terwijl de aannemer zich door medeondertekening verplicht tot het bouwen van de woning. Nadat de koopovereenkomsten en de aannemingsovereenkomsten door de koper en verkoper zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die dan een notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

13. Termijnen

De aanneemsom wordt gedeclareerd in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. De koop- en de aannemingsovereenkomst geeft aan dat men recht heeft op uitstel van betaling, tot de datum van notariële levering onder vergoeding van uitstelrente. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt men termijnnota's. Op de datum van notariële levering dienen deze termijnen en de daarover verschuldigde uitstelrente zijn voldaan. Na de notariële levering ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. Deze nota's kennen een betalingstermijn van 14 dagen na dagtekening. Na ondertekening van de koop- en de aannemingsovereenkomst zenden wij u een factuur, waarop de reeds vervallen termijnen in rekening zijn gebracht. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker, die voor de betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de datum van levering betaalt u de hypotheekrente tijdens de bouw, indien u de aankoop van uw woning geheel of gedeeltelijk financiert door middel van een hypotheecaire lening. Deze is in het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag. Voor eventueel door u opgedragen meerwerk geldt de betalingsregeling volgens de SWK bepalingen, zoals ook in de koop- en de aannemingsovereenkomst is opgenomen.

14. Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van de notariële levering vermeld. Voor de datum van de notariële levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale -op die datum verschuldigde- bedrag is aangegeven. Dit inclusief de bijkomende kosten die niet in de koop- en de aannemingsovereenkomst begrepen zijn zoals:

- de uitstelrente (grond-/bouwrente) over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de datum van notariële levering;
- eventueel notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- recherchekosten door notaris;
- eventueel afsluitprovisie van de hypotheek;
- eventueel specifieke kosten voortvloeiend uit de hypotheek (deze zijn afhankelijk van de vorm en verstrekker van de hypotheek. Gedacht kan worden aan premie voor risicoverzekering, eventueel vooruit verschuldigde premie levensverzekering of dergelijke).

Appartementsrechten

Het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten, uitgegeven in erfpacht. Een appartementsrecht ontstaat door een bij de notaris te passeren akte van (onder)splitsing in appartementsrechten.

Akte van splitsing in appartementsrechten

De akte van splitsing kent drie onderdelen:

- a) Omschrijving van de appartementen en gemeenschappelijke delen M. Het appartementsrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van het appartement, de berging en de parkeerplaats(en) en tevens op een bepaald onverdeeld aandeel in het eigendom van het gebouw.

U bent dus gerechtigd tot het appartement, de berging en/of de parkeerplaats en tevens gerechtigd tot een bepaald gedeelte in de gemeenschappelijke zaken van het gebouw. Bij de akte van (onder)splitsing horen ook splitsingstekeningen. Op deze tekening is het hele gebouw weergegeven. De appartementen, bergingen en parkeerplaatsen zijn met doorlopende nummers (zogenaamde indexnummers) weergegeven. Op deze tekeningen is ook weergegeven welke gedeelten van het gebouw gemeenschappelijk zijn.

b) Het reglement van (onder)splitsing Het reglement wordt vastgesteld bij de akte en vormt de bepalingen die de onderlinge verhoudingen regelen tussen alle bewoners/gebruikers van een appartementengebouw, met alle rechten en verplichtingen voor iedere bewoner/gebruiker. In dit reglement wordt tevens vastgelegd wie voor welke gedeelten gerechtigd is in het gebouw en de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw en voor welk aandeel iedere eigenaar in het gebouw verplicht is bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw (door middel van het betalen van servicekosten).

c) Vereniging van Eigenaars (VvE). Deze vereniging wordt opgericht bij de akte en heeft als doelstelling het behartigen van de belangen van alle appartementseigenaren van het gebouw. In de akte worden tevens de statuten van de vereniging opgenomen. Hierin staan zaken als: de procedure rond benoeming bestuur, bevoegdheden van het bestuur, de rechten en plichten van de leden, wanneer er algemene ledenvergaderingen moeten worden gehouden en waarover de eigenaren hun stem mogen uitbrengen. Een appartementseigenaar is van rechtswege lid van deze vereniging.

15. Verzekering

Tijdens de bouw tot de datum van de oplevering is de woning door de verkoper verzekerd tegen risico's van onder andere brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u hierin zelf te voorzien.

16. Prijswijziging

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale verkoopprijs staat vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend.

17. Verkoopprijs

De verkoopprijs in de koop- en aannemingsovereenkomst van de woning en parkeerplaats is vrij op naam (V.O.N.). Dit houdt in dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- bouwkosten;
- honoraria projectgebonden partijen als makelaar, installatie adviseur, architect en constructeur;
- notariskosten verband houdend met eigendomsoverdracht;
- leges omgevingsvergunning;
- kosten SWK;
- de eenmalige aansluitkosten van nutsvoorzieningen warmte/koude, elektra, water en riolering;
- belastingen;
- kadastrale inmeting van het gebouw.

Niet opgenomen in de vrij op naam prijs zijn:

- Kosten voor eventueel meerwerk/kopersopties;
- Kosten voor het inrichten (aanleggen) van de privé buitenruimten;
- Afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- Aansluit- en abonneekosten telefoon en kabel (cai).

ALGEMENE BEPALINGEN

18. De kleine lettertjes groot geschreven

- De ontwikkelaar en bouwondernemer behouden zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen, evenals in de situatie rond de woningen, zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Deze aanpassingen geven geen aanleiding tot enige wederzijdse verrekening met de koper.
- Dit document is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door de architect, gemeente, overheden en de adviseurs van dit plan. Ondanks dat moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, bijvoorbeeld voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.
- De eventueel op de tekening aangegeven meubelen of apparatuur dienen uitsluitend om u een indruk te geven van de beschikbare ruimte, zij zijn niet in de koop- en aanneemsom begrepen.
- De eventueel op de tekening ingeschreven maten zijn “circa” en uitsluitend ter indicatie. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.
- Tenzij nadrukkelijk anders aangegeven zijn alle maten uitgedrukt in millimeters. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Van de tekeningen kan niet worden afgemeten.
- De op de tekeningen aangegeven installaties en locaties daarvan zijn uitsluitend indicatief.
- Het ontwikkelen van een wijk/project is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, er steeds een verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die in de verkoopbrochure zijn opgenomen betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.
- Uitdrukkelijk wijzen wij erop dat tekeningen of omschrijvingen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.
- Alle getoonde tekeningen, artist impressions, ingekleurde plattegronden, foto's, staten, advertenties, folders, reclamemateriaal en dergelijke zijn illustratief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Evenals aan, posities van, getekende (keuken)apparatuur, wasmachine, wasdrogers, etc.

19. SWK Garantie

Het kopen van de woning is geen alledaagse bezigheid. Zelfs als het voor u niet de eerste keer is dat u een woning koopt, vinden wij het raadzaam nog enige aspecten onder uw aandacht te brengen.

Garantie- en waarborgregeling

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Wat betekent dit voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat: In het geval de aannemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning voor de koper afgebouwd. SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg of afbouwverzekering.

Daarnaast wordt door de aannemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de aannemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar.

Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals

bijvoorbeeld behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie. Als de aannemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

1. bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
2. indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen. SWK zorgt er dan, in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij, voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning. Tevens geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een garantie- en waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

SWK

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten. SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan. De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

20. Bouwtijd

Op het moment van koop wordt een globale opleveringsprognose gegeven wanneer uw woning voor oplevering gereed zal zijn uitgaande van de start van de bouw. Het aantal werkbare dagen zal worden opgenomen in de koop- en aannemingsovereenkomst. Onvoorziene omstandigheden als brand, storm, waterschade en/of onwerkbaar weer kunnen een verlenging van de bouwtijd veroorzaken. Feest- en vakantiedagen, de weekeinden en ATV-dagen vallen niet onder werkbare dagen.

21. Uw huidige woning

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

Wacht u onze opleveringsbrief af, alvorens u definitieve maatregelen treft. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van omstandigheden echter, wij noemden reeds enkele, kunnen een verschuiving veroorzaken, zeker als de bouw op het moment van aankoop nog niet is aangevangen. Strikt juridisch genomen is de koop- en de aannemingsovereenkomst een leidraad/inschatting ten aanzien van het daadwerkelijke opleveringsmoment.

22. Bouwplaats bezoek

U dient er rekening mee te houden dat de wettelijke Arbo-/veiligheidseisen ten aanzien van bezoekers van een bouwplaats streng zijn. Conform de Arboret- en regelgeving is de aannemer verplicht om

onbevoegden van de bouwplaats te weren dan wel te verwijderen. Onbevoegden vallen buiten de verzekering van VORM Bouw B.V. Het is derhalve verboden om het bouwterrein op eigen gelegenheid te betreden. Werkzaamheden van derden in opdracht van de koper zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Kijkdagen

Om u de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, ruimtes in te meten en/of foto's te maken zullen er kijkdagen georganiseerd worden. Informatie hierover wordt u middels nieuwsbrieven verstrekt.

23. Oplevering en sleuteloverdracht

Minimaal twee weken voor de oplevering krijgt u een schriftelijke uitnodiging om samen met de uitvoerder of opzichter uw woning te inspecteren. Bij deze inspectie worden de geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Nadien zullen de eventueel geconstateerde onvolkomenheden door de aannemer worden verholpen. Inmiddels heeft u dan een eindafrekening ontvangen.

Als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u bij de oplevering de sleutels van uw woning. Dit noemen wij de juridische oplevering van uw woning. Bij de oplevering zullen de gebruiksinstructies worden overhandigd van de technische installaties, evenals een verfbestek / onderhoudsadvies en een kleur- en materiaalstaat met kleurnummers etc. Tot drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u de aannemer schriftelijk mededelen of alle eerdere geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en/of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of "werken" van materialen. Verliest u daarbij niet uit het oogdat het woning is gebouwd van "levende" materialen die nog enigszins kunnen gaan werken. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan; deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet wennen aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dit kan nooit voorkomen worden. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gedaan, zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Verzekeringen

De door VORM Bouw B.V. afgesloten verzekeringen eindigen op de dag van oplevering. U dient er voor te zorgen dat uw woning vanaf deze datum voor uw rekening verzekerd is.

24. Voorrang SWK bepalingen

Ongeacht hetgeen in dit document is bepaald en omschreven gelden onverkort voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden zoals omschreven in de Garantie- en Waarborgregeling. In geval enige bepaling in de brochure daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

25. Tevredenheid enquête VORM

De gegevens van de verkrijger kunnen worden gebruikt voor (een) enquête(s) onder kopers van nieuwe woningen. De enquête maakt deel uit van de gegevensverzameling van VORM met als doel de waardering van de koper van een woning te kunnen meten en een uitspraak te kunnen doen over de dienstverlening en opleverkwaliteit van de ondernemer. Deze meetresultaten kunnen gebruikt worden op internet en hebben tot doel de geleverde kwaliteit (bij nieuwbouwoopwoningen) te meten en daarmee te verbeteren. De gegevens van de verkrijger worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van de Wet Bescherming Persoonsgegevens behandeld. Indien de verkrijger bezwaar heeft tegen de opname van gegevens als bedoeld, dan kan de verkrijger dat hieronder kenbaar maken.

