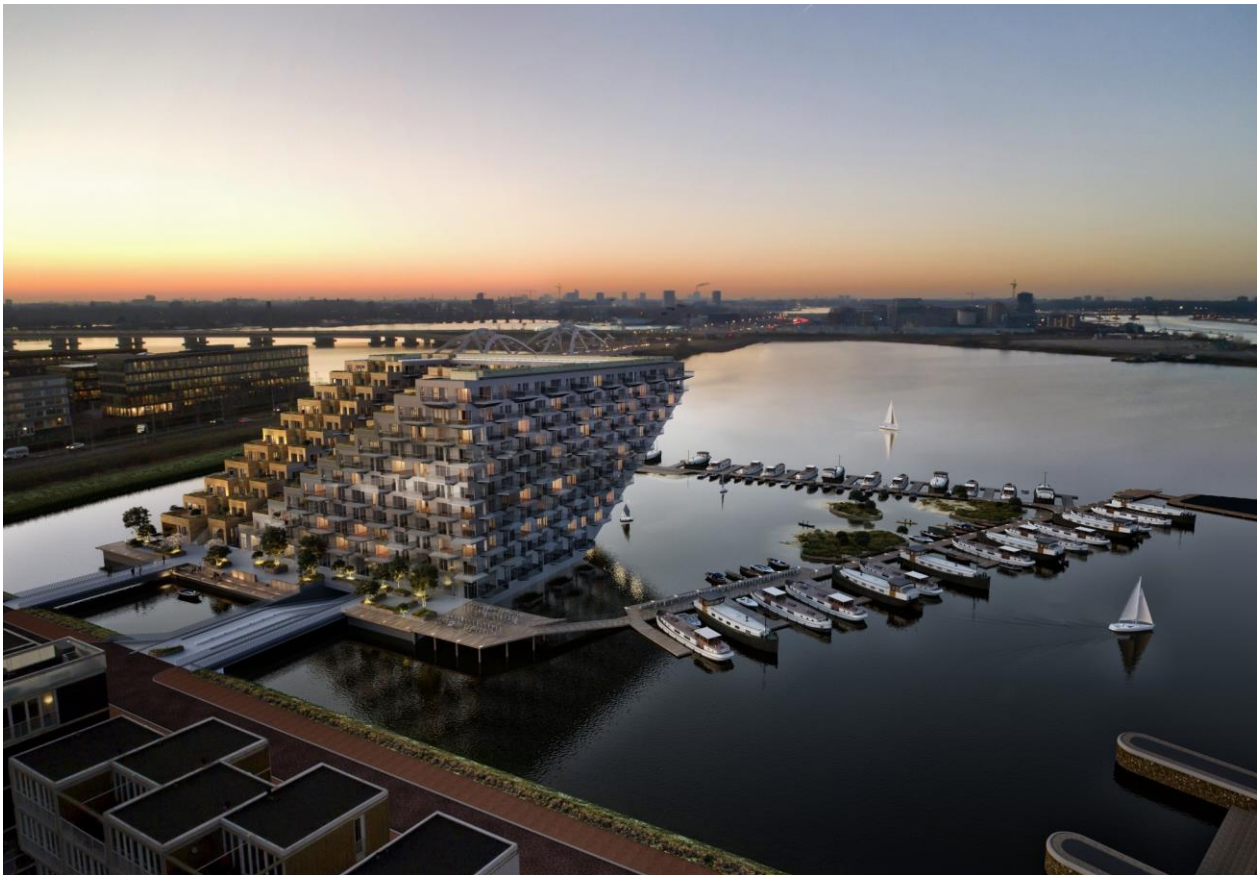


Technische omschrijving

20 koopappartementen fase 2 Sluishuis Amsterdam



Sluishuis Development C.V.

18-12-2019

455368v9





INHOUDSOPGAVE

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Inleiding..... | 3 |
| 2. | Het project..... | 3 |
| 3. | Projectorganisatie..... | 3 |
| 4. | De locatie..... | 3 |
| 5. | Duurzaamheid..... | 4 |
| 6. | Nutsvoorzieningen..... | 5 |
| 7. | Bouwbesluit en normen..... | 5 |
| 8. | Oplevering appartement..... | 6 |
| 9. | Berekening daglichttoetreding..... | 6 |
| 10. | Koperskeuze procedure..... | 6 |
| 11. | Sluitingsdata..... | 6 |
| 12. | Projectdocumentatie..... | 7 |
| 13. | Omgeving Sluishuis..... | 8 |
| 14. | Inleiding..... | 9 |
| 15. | Hoogtemaatvoering..... | 9 |
| 16. | Stallingsgarage..... | 9 |
| 17. | Fundering..... | 10 |
| 18. | Vloeren..... | 10 |
| 19. | Wanden..... | 10 |
| 20. | Gevels..... | 10 |
| 21. | Balustraden en hekwerken..... | 10 |
| 22. | Toegang..... | 11 |
| 23. | Gevelkozijnen, ramen en (schuif)deuren..... | 12 |
| 24. | Binnenkozijnen en –deuren..... | 12 |
| 25. | Afwerking collectieve ruimten..... | 12 |
| 26. | Afval inzameling..... | 12 |
| 27. | Daken..... | 13 |
| 28. | Trappen..... | 13 |
| 29. | Wand-, vloer-, en plafondafwerking..... | 13 |
| 30. | Tegelwerk..... | 14 |
| 31. | Sanitair..... | 14 |
| 32. | Keuken..... | 15 |
| 33. | Binnenbetimmering..... | 16 |
| 34. | Schilderwerk..... | 16 |
| 35. | Installatievoorzieningen..... | 16 |
| 36. | Liftinstallatie..... | 17 |
| 37. | Waterinstallatie..... | 18 |
| 38. | Riolering..... | 18 |
| 39. | Wasmachine / wasdroger..... | 18 |
| 40. | Verwarming, koeling en warmwatervoorziening..... | 18 |
| 41. | Ventilatie..... | 20 |
| 42. | Technische ruimte..... | 21 |
| 43. | Balkons..... | 21 |
| 44. | Schoonmaken..... | 21 |
| 45. | Gevelonderhoud..... | 21 |
| 46. | KLEUR- EN MATERIAALSTAAT..... | 22 |
| 47. | Termijnen..... | 23 |
| 48. | Eigendomsoverdracht..... | 23 |
| 49. | Verzekeringen..... | 24 |
| 50. | Prijswijzigingen..... | 24 |
| 51. | Verkoopprijs..... | 24 |
| 52. | De kleine lettertjes groot geschreven..... | 25 |
| 53. | SWK Garantie..... | 26 |
| 54. | Bouwtijd..... | 27 |
| 55. | Uw huidige woning..... | 27 |
| 56. | Bouwplaats bezoek..... | 27 |
| 57. | Oplevering en sleuteloverdracht..... | 27 |
| 58. | Voorrang SWK bepalingen..... | 28 |
| 59. | Tevredenheid enquête Sluishuis Development C.V..... | 28 |



ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

1. Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving van de appartementen in het plan **Sluishuis**. In dit document wordt u per onderdeel uitgelegd hoe het appartementengebouw en het appartement worden samengesteld en afgewerkt. De technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van het appartement. Een appartement 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 van een appartement. Sluishuis Development C.V. adviseren u dit document met aandacht te lezen, zodat u compleet op de hoogte bent van uw appartement. Hieronder geeft Sluishuis Development C.V. met name aan wat u wel en niet koopt als u een overeenkomst met hen sluit.

2. Het project

Het Sluishuis vormt de entree van het hippe IJburg, de populaire familiewoonwijk ten oosten van de binnenstad. Het carré-vormige icoon ligt direct aan het IJ en ligt als een poortwachter op de kop van het Steigereiland, direct naast de IJburglaan. Het Sluishuis bestaat uit 10 verdiepingen met in totaal 442 appartementen, waarvan 73 koopappartementen. Naast de koop- en huurappartementen bevinden zich ook andere functies in het gebouw, zoals commerciële ruimten waar een winkel of horeca kan komen. De invulling van deze commerciële ruimten is nog niet bekend en zal voldoen aan het gestelde in het bestemmingsplan. Daarnaast worden er aan de steigers waterkavels gerealiseerd, welke een integraal onderdeel uitmaken van het plan. In de kelder komt een 2-laagse parkeervoorziening met een aantal ruime fietsenstallingen. De stallingsgarage is eigendom van de belegger BouwInvest. In deze stallingsgarage kunt u een parkeerplaats huren. Er is een groot aantal parkeerplaatsen met laadmogelijkheid beschikbaar. Daarnaast zullen er in de stallingsgarages deelauto's worden aangeboden.

Het gebouw is ontworpen door klimatologisch vernieuwer Bjarke Ingels (BIG Architects) in samenwerking met Barcode Architects uit Rotterdam. Het Sluishuis is ontstaan door een verbinding te zoeken tussen het water en de achterliggende bebouwing. De gedachte bij de ontwikkeling van Het Sluishuis is geweest om een ultra-duurzaam gebouw te realiseren, dat meebeweegt met de verandering van tijd, klimaat en energievoorziening.

In het prachtige appartementengebouw zijn verschillende typen appartementen en penthouses aanwezig. In de verkoopdocumentatie zijn de betreffende appartementen uitgewerkt. De plattegronden zijn op schaal uitgewerkt zodat u zelf al een idee kunt vormen over de mogelijke woninginrichtingen. In het gesprek met het verkoopteam zal nadere uitleg over de appartementen worden gegeven.

3. Projectorganisatie

Het project Sluishuis is een ontwikkeling van Sluishuis Development C.V., een samenwerking tussen VORM Ontwikkeling B.V. en BESIX RED N.V.. Met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom en de aanneemsom, terwijl Sluishuis Development C.V. zich als verkoper verplicht tot het leveren van het (de) appartementsrecht(en) in erfpacht en het afbouwen van het gebouw en aanhorigheden.

4. De locatie

Sluishuis vormt de entree van het hippe IJburg, de jongste wijk van de stad. Het meest oostelijke stukje van Amsterdam bestaat uit vier opgespoten eilanden. Sinds de aanleg (de bouw begon in 1996) werd de wijk al snel populair door Blijburg, een van de leukste stadsstranden voor zonzonbidders, hipsters en hippies. Maar ook liefhebbers van moderne architectuur en watersport kunnen hier hun hart ophalen. Op de vier aangelegde eilanden wonen inmiddels 25.000 Amsterdammers, die het leven aan het water als absolute kwaliteit van de wijk ervaren. Sluishuis ligt niet op IJburg, maar in het water vóór IJburg op de kop van het Steigereiland, direct naast de IJburglaan (de toegangsweg vanaf de ring A10). Hier bevinden zich de haltes voor tram en bus richting de stad. De dagelijkse voorzieningen, zoals twee grote supermarkten en diverse winkels, liggen op het direct aangrenzende Haveneiland-West, op circa 10



minuten loopafstand. Met de boot bent u zelfs binnen 10 minuten binnen het centrum van de binnenstad van Amsterdam.

Rondom het gebouw met zijn kenmerkende sluispoort worden steigers aangelegd, die de functie van aanlegplaats en woonbootlocatie zullen vervullen.

5. Duurzaamheid

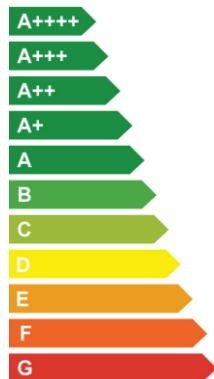
Bij het ontwerp van het gebouw, de keuze van de materialen en de werkzaamheden tijdens de bouw, is en wordt rekening gehouden met duurzaamheid en milieu. Bouwafval wordt niet alleen gescheiden ingezameld en afgevoerd, tevens zal het afval tijdens de uitvoering tot een minimum worden beperkt. Er wordt deels gewerkt met groenbeton en de gevel wordt grotendeels demontabel gerealiseerd.

De aandacht voor duurzaamheid en het milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen en uitvoeringen:

- isolerende voorzieningen van gevels en daken bij de appartementen;
- waar mogelijk toepassen van recyclebare en geprefabriceerde materialen;
- toepassing van duurzame materialen;
- onderhoudsarme materialen met een lange levensduur;
- energievoorziening voor warmte, koude en warmtapwater wordt voorzien door warmtepompen die ten behoeve van de appartementen worden aangesloten op een bodemenergie opslagsysteem.
- grootschalig gebruik van zonnepanelen op de daken en op een uniek energie-eiland;
- naast het zeer efficiënt bodemenergiesysteem worden er aanvullende energiezuinige technieken opgenomen zoals douchegoot WTW voor optimaal warmtapwater gebruik en een CO₂ (vraag gestuurd) ventilatiesysteem met warmterecuperatie. De penthouses worden zelfs standaard uitgevoerd met een Upfall shower system.
- Alle toegepaste houtmaterialen hebben een FSC of PEFC keurmerk.

Energielabel

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning of appartement is. Het landelijk bekende label loopt momenteel van A++++ (meest zuinig) tot en met G (minst zuinig). Grofweg wordt het energielabel berekend aan de hand van de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) waarmee de woning/het appartement is ontworpen.



| 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 appartementen van het Sluishuis zijn ontworpen met een bijzonder lage EPC van minder dan 0, ruim lager dan de huidige standaard in Nederland en vallen daarmee in de categorie label A++++. Dit biedt naast lager energiekosten als voordeel dat er de mogelijkheid is een duurzaamheidshypotheek af te sluiten. Vraag VORM Sales&Finance naar de voordelen die u dit biedt.



Het warmte-isulerend vermogen wordt uitgedrukt in Rc-waarde. De Rc-waarde van het dak is 8 m²K/W, hoger dan de Nederlandse standaard. De Rc-waarde van de gevel is 4,5 m²K/W.

(Toelichting: wellicht bent u ook wel eens de term EPG tegengekomen. EPG staat voor Energie Prestatie Gebouw en schrijft de bepalingsmethode voor, EPC staat voor Energie Prestatie Coëfficiënt en geeft het behaalde resultaat weer.)

6. Nutsvoorzieningen

Ieder appartement wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen zoals water, elektra, riolering en wordt voorzien van een CAI in de meterkast. Er wordt geen gas aangeboden bij de appartementen. De aanlegkosten voor de betreffende nutsvoorzieningen zijn in de V.O.N.-prijs begrepen. Voor de levering van de nutsvoorzieningen dient de bewoner zelf t.z.t. aanvraag levering bij het nutsbedrijf (water en elektra) en de kabelexploitant te doen. Hieraan zijn eenmalige kosten, huur- en abonnementskosten verbonden die niet in de V.O.N.-prijs zijn begrepen. Omdat het appartement voorzien is van zowel een CAI- als een glasvezelaansluiting heeft de bewoner maximale keuzevrijheid in kabelexploitant. De telefoon- en glasvezelaansluiting van het appartement bevinden zich in de meterkast. Kosten voor de telefoonaansluiting en CAI aansluiting (abonnement) zijn niet inbegrepen in de V.O.N.-prijs. Voor het gebruik van warmte, koude- en warmtapwater zal verrekening plaatsvinden met de energie exploitant, hiervoor zal een (onderhouds-)contract afgesloten worden met de koper. Deze overeenkomst is tevens onderdeel van de koop- en aannemingsovereenkomst.

7. Bouwbesluit en normen

Bij het samenstellen van deze technische omschrijving 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 werd aangevraagd in augustus 2018 en werd verleend op 16 oktober 2018.

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:

Verblijfsruimte:

- woonkamer/keuken/eetkamer;
- werkkamer;
- slaapkamer (evt. met ruimte voor inloopkast (garderobe));

Geen verblijfsruimte ("overige ruimte"):

- gang/hal in plaats van verkeersruimte;
- berging/technische ruimte in plaats van onbenoemde ruimte;
- meterkast in plaats van meterruimte;
- balkon/loggia/patio als buitenruimte;

Politiekeurmerk

Het streven is om het totale plan zoveel mogelijk te laten voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen, echter zal er geen certificaat voor worden aangevraagd. Bij dit keurmerk behoort dat kozijnen voldoen aan weerstandsklasse 2 van het Bouwbesluit.



8. Oplevering appartement

De appartementen en algemene ruimten worden bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazingen worden vrij van stickers, helder en schoon opgeleverd. Oplevering van fietsenstalling en parkeerplaats(en) worden voorafgaand aan de oplevering van de woningen, opgeleverd aan BouwInvest, de eigenaar van de gehele stallingsgarage. De oplevering van het waterprogramma zal mogelijk later plaatsvinden. Echter altijd binnen de in de KAO afgesproken werkbare dagen.

9. Berekening daglichttoetreding

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

10. 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 individuele 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.

Het tegelwerk en sanitair kan gekozen worden uit een speciale collectie bij de geselecteerde tegel- en sanitair aanbieders. Indien gewenst kan worden afgeweken worden van deze standaard tegels en/of sanitair. De showroom zal hiervoor een offerte aanbieden, met verrekening van de standaard tegels en/of sanitair.

Uw appartement wordt verkocht zonder keuken. Wel is er een voorstel gedaan voor een keuken die in uw woning geplaatst kan worden. Deze keuken wordt gepresenteerd door Licht keukens. U heeft zelf de vrijheid om te kiezen voor een keuken van Licht Keukens of een keuken van een andere keukenleverancier.

Indien in het kader van minderwerk, op specifiek verzoek, zaken niet worden aangebracht, dan kan het appartement 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.

11. Sluitingsdata

Het opgeven van alternatieven dan wel opties uit de optielijst is mogelijk tot 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 kunnen worden genomen. U wordt hierover tijdig geïnformeerd door de kopersadviseur. Neem deze sluitingsdata goed door en zorg dat u tijdig uw keuzes voor de indeling en inrichting van uw woning maakt.



12. 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, onder verantwoordelijkheid van Sluishuis Development C.V. Deze 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 zullen niet leiden tot een daling van de kwaliteit en geven bijgevolg 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 verkrijger aan derden. Sluishuis Development C.V. adviseert de verkrijger de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen, zonwering en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden wanneer de maten in het appartement definitief kunnen worden ingemeten. Tijdens de (af)bouw van het appartement 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 Amsterdam. De situatietekening betreft daarmee een momentopname. Wij adviseren u het bestemmingsplan bij de gemeente in te zien. Hierin staat vastgelegd wat voor uw appartement kan of juist niet kan. Eventuele toekomstige plannen van de gemeente in de naastliggende omgeving in IJburg 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 appartementen 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;
- 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 keukens, 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, de nadere uitwerking kan leiden tot technisch noodzakelijk wijzigingen, omtrent eventuele wijzigingen wordt de koper tijdig geïnformeerd.

13. Omgeving Sluishuis

Het Project Sluishuis bestaat naast de woningen, stallingsgarage, fietsenstalling en commerciële ruimten in het gebouw, uit een waterprogramma. Dit waterprogramma dat naast het Sluishuis zal komen bestaat uit ligplaatsen voor woonschepen met bijbehorende fietsenstallingen, eilandjes voor recreatief gebruik een zonnepaneleneiland en diverse ligplaatsen voor sloepen. Daarnaast zal voor het Sluishuis een voorplein met ruimte voor terrassen en diverse fietsopstelplaatsen worden gerealiseerd. De oplevering van het bovengenoemde waterprogramma en voorplein zal binnen de, in de KAO omschreven, werkbare dagen worden opgeleverd. De beplanting is afhankelijk van het plantseizoen en wordt mogelijk pas na oplevering geplant.

De sloeepplekken zijn speciaal voor de bewoners van het sluishuis ontwikkeld. Deze sloeepplekken zijn te koop en bieden u de mogelijkheid om een eigen sloeepplek op loopafstand van uw woning te kopen. Neem voor verdere informatie contact op met de makelaar.

NB. Het waterprogramma is ontworpen binnen de geldende bestemmingsplaneisen voor dit gebied. De omgevingsvergunning is voor het waterprogramma maart 2019 nog niet afgegeven.

**TECHNISCHE OMSCHRIJVING****14. Inleiding**

In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt onder andere de verkoop van het appartementsrecht in erfpacht tussen partijen vastgelegd, alsmede de verplichting tot realisatie van het appartement door de ontwikkelaar die op haar beurt opdracht heeft gegeven aan de aannemer. De verkrijger koopt daarmee een appartement, die nog niet (compleet) is gerealiseerd. De indeling van het appartement en de plaats van de technische installaties staan weergegeven op de plattegrond(en). Het aanzicht van het appartement is terug te vinden op de geveltekening(en). De maatvoering op tekeningen betreft 'circa' maten en zijn indicatief. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op tekening(en) uitgedrukt in millimeters. De afmetingen van leidingkokers zijn indicatief en worden conform berekeningen en de tekeningen van de installateurs uitgevoerd, wat gevolgen kan hebben op de definitieve indeling. De toe te passen materialen, technische installatie, kleurstelling, etc. van het appartement worden beschreven in dit document.

15. Hoogtemaatvoering

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer aansluitend op straatniveau. Vanuit dit peil (P=0) worden de hoogtematen opgegeven en uitgezet. Het peil wordt door de gemeentelijke dienst nader vastgesteld.

16. Stallingsgarage

Parkeren kunt u in de 2-laagse, ondergrondse stallingsgarage, gelegen op verdieping -2 en -1. De stallingsgarage is een gesloten, betonnen kelderbakconstructie. De vloeren, wanden en kolommen van de garage worden uitgevoerd in beton. Parkeervakken worden middels belijning aangegeven. De meeste betonwanden worden niet afgewerkt, op enkele posities zal houtwolcementbeplating worden toegepast in verband met thermische isolatie. De betonnen vloeren worden monolithisch afgewerkt, de hellingbaan is, buiten het gebouw, voorzien van verwarming ter voorkoming van gladheid in geval van vorst. De stallingsgarage wordt voorzien van een sprinklerinstallatie, CO- en LPG detectie, brandmeldinstallatie en een ontruimingsinstallatie. De stallingsgarage wordt mechanisch geventileerd.

De stallingsgarage biedt plaats aan 234 parkeerplaatsen, waarvan enkele plaatsen worden toegewezen aan de deel-auto's. Elke koper van een appartement heeft het recht een parkeerplaats in de stallingsgarage te huren. In de garage wordt een groot aantal oplaadpunten gerealiseerd ten behoeve van elektrische auto's. Zie hiervoor de plattegrond van de stallingsgarage die onderdeel uitmaakt van de contractset.

De stallingsgarage is niet openbaar. Brandweer, hulpverleners, nutspartijen en de door de VVE aangestelde partijen voor het technisch onderhoud hebben eveneens toegang tot de stallingsgarage.

De in- en uitgang van de stallingsgarage bevindt zich aan de Haringbuisdijk en bestaat uit een hellingbaan in twee richtingen. Naast de hellingbaan bevindt zich een apart fietspad, gescheiden van de autoroute zodat fietsen goed de garage kunnen bereiken.

Naast parkeerplaatsen voor auto's zijn er meerdere fietsenstallingen voorzien, op laag -1 zijn twee fietsenstallingen voorzien nabij de stijgpunten voor de entree van de woningen. De fietsenstalling nabij de oostelijke entree loopt door tot en met laag -2. In de fietsenstalling zijn laadpunten voor e-bikes voorzien. Op enkele locaties in de garage kunnen brommers en motoren gestald worden. Zie hiervoor de plattegrond van de stallingsgarage die onderdeel uitmaakt van de contractset.

In de stallingsgarage zijn ook een aantal motorplekken gereserveerd. Ook deze kunnen worden gehuurd van de belegger van de stallingsgarage.

In de stallingsgarage bevinden zich verder diverse technische ruimtes, zoals een sprinklerruimte met waterbassin, een pompruimte, een hydrofooruimte, werkkasten, etc.



17. Fundering

De fundering van het gebouw bestaat uit betonnen balken, betonnen poeren en betonnen vloeren, die op palen rusten. De vereiste afmetingen van de funderingsconstructies, lengte van de betonpalen en dergelijke worden bepaald door de constructeur.

18. Vloeren

Stallingsgarage en commerciële ruimten

De vloeren van de kelder, begane grond en de 1^e verdieping bestaan uit betonnen vloeren. De massieve betonvloer van de stallingsgarage wordt monolithisch afgewerkt en voorzien van belijning daar waar nodig.

Appartementen

De constructieve vloeren van de appartementen worden in het werk gestort of uitgevoerd als betonnen plaatvloeren. De dekvloeren in de appartementen worden uitgevoerd in anhydriet en t.p.v. de badkamers en toiletten (waar noodzakelijk) voorzien van een zandcementafwerklaag. Deze dekvloeren worden zwevend uitgevoerd, behoudens het douchehoek gedeelte in de badkamer.

Buitenruimtes

De balkons worden uitgevoerd in (prefab) beton. De dakterrassen worden afgewerkt met houten vlonders. De dakterrassen op de bovenste verdieping lopen in sommige gevallen over in een uitstekend balkon. Bij deze dakterrassen op de bovenste verdieping worden betontegels geplaatst die zorgen voor een nette overgang naar het uitstekende balkon.

19. Wanden

De constructieve wanden in het gebouw bestaan uit in het werk gestort beton of prefab beton. De appartementscheidende wanden zijn uitgevoerd als beton- of metalstudwanden. De binnenwanden in het appartement bestaan uit beton, metalstud of gipsblokken. De wanden worden uitgevoerd met voldoende dikte, afgestemd op geldende eisen. Daar waar het volgens de bouwregelgeving noodzakelijk is, wordt een isolerende, brandwerende of geluidbeperkende uitvoering van de wanden toegepast.

20. Gevels

De gevels van het Sluishuis bestaan voor het grootste gedeelte uit een houten achterconstructie met aluminium- en houten bekledingen. Er worden aluminium kozijnen toegepast voorzien van isolerende triple-beglazing.

21. Balustraden en hekwerken

De balkons worden voorzien van gelaagde glazen, transparante balustrades. De dakterrassen worden voorzien van houten borstweringen. Deze borstweringen fungeren tegelijkertijd als plantenbak, zodat een mooie groene omlijsting van de dakterrassen ontstaat.

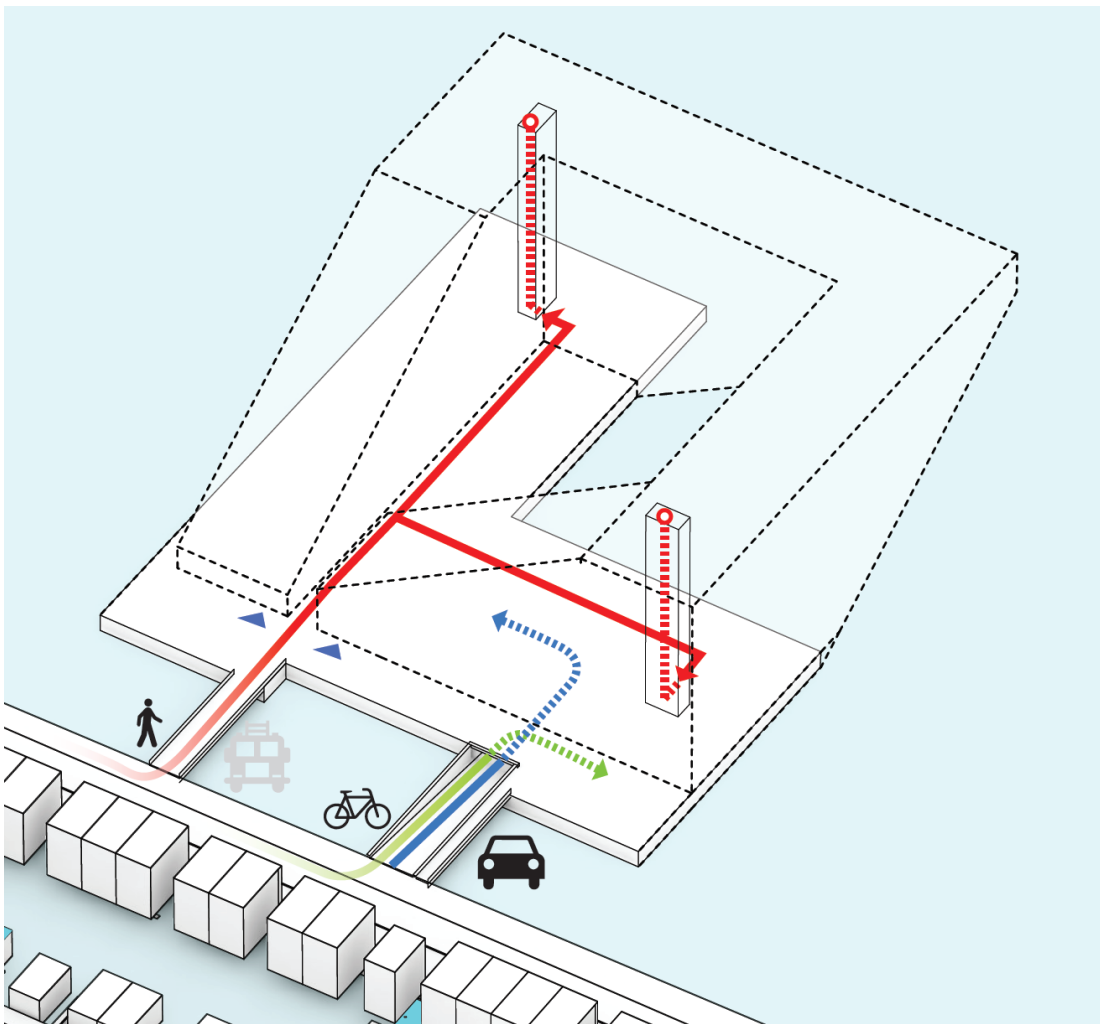


22. Toegang

Het gebouw wordt ontsloten door middel van de voetgangersbrug, welke toegang biedt tot het centrale binnenplein, de wandelpromenade rondom het gebouw en de rondgang met trappen naar het dak van het gebouw. Dit gebied is overdag publiek toegankelijk en kan 's avonds worden afgesloten met een poort. Naast het hekwerk bevindt zich een bellentableau met videofoon.

De twee collectieve entrees van de appartementen zijn oost-west gesitueerd aan het binnenplein. De koopappartementen zijn via deze twee entree-ruimten bereikbaar. Nabij deze toegangsdeur bevindt zich het bellentableau met videofoon. De centrale entree bestaat uit twee ruimtes. Een voorruimte voor o.a. post- en pakketbezorging, deze ruimte is tijdens daguren openbaar toegankelijk. Het privé gedeelte van de entree is niet openbaar toegankelijk en afgesloten door een elektronisch sluitsysteem.

De stallingsgarage en fietsenstalling zijn toegankelijk via de hellingbaan en via de liften en trappenhuizen in de centrale entrees. De entree van de stallingsgarage is voorzien van een speedgate, voor fietsen is een aparte toegangsdeur ernaast voorzien.





23. Gevelkozijnen, ramen en (schuif)deuren

De buitenkozijnen in de gevels worden uitgevoerd in aluminium. De draaiende deuren en te openen ramen worden uitgevoerd als naar binnen draaiende / kerende ramen, met uitzondering van enkele vaste ramen op balkons en onder de cantilever. Alle bereikbare buitenkozijnen, deuren en ramen van het appartement worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk.

De glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van het appartement worden voorzien van transparante, hoogrenderend- isolatieglas.

Ter plaatse van de terrassen worden er veelal aluminium schuifpuien toegepast.

24. Binnenkozijnen en –deuren

Appartementen

Het kozijn van de toegangsdeur zal worden uitgevoerd in hout. De toegangsdeur van het appartement is van hout en wordt afgelakt. De toegangsdeur van het appartement kan optioneel voorzien worden van een op afstand te openen elektrisch slot.

De binnenkozijnen in het appartement zijn van hout en worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte stompe deuren, in de kleur wit. De binnenkozijnen hebben een hoogte van ca. 2,35 meter. In de deur wordt daar waar nodig een ventilatie voorziening toegepast.

De binnenkozijnen van het toilet, de badkamer(s) worden voorzien van een natuursteen dorpel, de overige binnenkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd, tenzij deze volgens geluidsnormen vereist zijn. De deuren van de toilet en de badkamer(s) worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast wordt voorzien van een kastslot. Alle overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

Algemene ruimten

De binnenkozijnen en binnendeuren in de algemene ruimten worden uitgevoerd in hout of staal. De binnendeuren in deze kozijnen worden, daar waar vereist, voorzien van glasopeningen. Binnenkozijnen en binnendeuren worden waar nodig brandwerend en/of zelfsluitend uitgevoerd.

25. Afwerking collectieve ruimten

De entree, de lifthallen en de corridors van het gebouw vallen onder de collectieve ruimten. Achter de hoofdentreedeeuren worden schoonloopmatten van voldoende afmeting aangebracht, ingelegd in de vloer in RVS hoekprofielen. In de voorruimte van de entree bevinden zich de postkasten.

De vloer van de entree wordt afgewerkt met een gietvloer met betonlook. De wanden van de entreehal worden deels afgewerkt met houten latten, overige delen worden gesaust. Het plafond bestaat uit een houten stroken plafond.

De overige afwerking van wanden, vloeren en plafonds van de algemene verkeersruimten in het gebouw is aangegeven in de bijbehorende afwerkstaat van de algemene ruimten, zie de kleur- en materiaalstaat.

26. Afval inzameling

In het gebouw zijn containerruimtes voorzien voor het deponeren van uw huishoudelijk afval. Deze ruimtes zijn nabij de centrale entrees op de begane grond gesitueerd en bieden ruimte aan inzameling van specifiek afval (oa papier en plastic) . Het algemene (grijze) afval wordt volgens de reglementen van de gemeente Amsterdam verzameld in ondergrondse containers die op de Haringbuisdijk zullen worden geplaatst.



27. Daken

Algemeen

De platte daken van het gebouw worden afgewerkt met bitumineuze dakbedekking of EPDM. Daar waar het, vanwege bediening en onderhoud, noodzakelijk is worden betontegels aangebracht opdat het betreden van het dak mogelijk is zonder de dakbedekking te beschadigen. Daar waar vereist, wordt valbeveiliging aangebracht.

Rondgang

Op het dak is een wandelpromenade gecreëerd, met diverse zitbankjes, groenvoorzieningen en uitkijkplaatsen. De rondgang is afsluitbaar door middel van een hek op de beganegrond. Volgens de kaders die in de erfpachtovereenkomst staan moet de rondgang een minimale periode per maand open zijn, zodat de rondgang kan worden gebruikt zoals hij door de architect bedacht is.

De trappen naar de rondgang worden in beton uitgevoerd, met standaard anti-slip-print. Bordessen worden uitgevoerd in prefab tegels met anti-slip-print. Ook de rondgang wordt uitgevoerd met dezelfde prefab tegels. Daarnaast bevinden zich op het dak zonnepanelen en technische ruimten. Deze zijn afgesloten voor het publiek.

Zonnepanelen

Alle woningen in het Sluishuis maken gebruik van zonne-energie die door middel van de zonnepanelen op het dak en op het zonnepaneeleiland wordt opgewekt. De zonnepanelen zijn eigendom van NEXT energy. U kunt in het boekje van NEXT energy, betreft de duurzame installatie van de appartementen, lezen hoe de installatie werkt en welke voordelen deze installatie u biedt.

28. Trappen

Algemene ruimten

De trappen in de algemene ruimten in het gebouw worden uitgevoerd in prefab beton. De trappen en de vloerranden worden daar waar van toepassing, afgeschermd met een hekwerk en met wandleuning. Op enkele plekken worden de trappen uitgevoerd in monoliet beton, afgewerkt met tapijt. De onderzijde van de trappen en bordessen worden niet afgewerkt, behalve op de posities waar een akoestische bekleding benodigd is.

Appartementen

Enkele penthouses bestaan uit twee verdiepingen (9^e en 10^e verdieping) waardoor in deze appartementen binnentrappen worden toegepast. De binnentrappen zijn hardhouten trappen met open treden. De trappen, traphekken en leuning worden transparant afgelakt. Uiteraard kan de uitvoering van de trap door de koper tegen meerwerk worden gewijzigd in overleg met de kopersadviseur.

29. Wand-, vloer-, en plafondafwerking

Wandafwerking

De wanden worden behangklaar afgefilmd, behoudens de wanden in meterkast, technische ruimte/berging en betegelde wanden. De wanden van het toilet worden tot hoogte van 1.5m boven de vloer voorzien van tegelwerk, de wanden in de badkamers worden over de gehele hoogte voorzien van tegelwerk. De wanden in de meterkast en technische ruimte zijn onafgewerkt.



Vloerafwerking

De vloeren in de appartementen worden voorzien van een zwevende dekvloer. De dekvloer in de sanitaire ruimtes wordt uitgevoerd als een zandcement dekvloer en voorzien van tegelwerk. De akoestisch zwevende vloer bestaat uit een isolatiepakket onder de anhydriet of zandcement dekvloer, waardoor geluid vanuit uw appartement naar onderliggend appartement wordt gereduceerd. Bij toepassing van harde vloerafwerking is de koper verantwoordelijk voor het voldoen aan de gestelde eisen met betrekking tot geluidisolatie. Het is van belang dat u zich vooraf goed laat informeren over de mogelijkheden.

Plafondafwerking

De onderzijde van de betonnen vloeren worden voorzien van spuitwerk. Vrije verdiepingshoogte in het appartement bedraagt circa 2,8 meter. In enkele appartementen is er lokaal een constructieve balk aanwezig, waaronder de vrije verdiepingshoogte iets lager is. Dit is weergegeven op de verkooptekeningen. Het plafond van de meterkast blijft onafgewerkt.

Tevens komen er in meerdere appartementen constructieve betonnen balken in de ruimte voor. Indien van toepassing zijn deze balken terug te vinden op tekening.

30. Tegelwerk

De vloeren en wanden van de badkamer(s) en de toiletruimten worden tot aan plafond, resp. tot 1.5m hoog, voorzien van keramisch wand- en vloertegelwerk. De vloer van de badkamer wordt ter plaatse van de doucheopstelling onder afschot getegeld. De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt. Daar waar noodzakelijk zal bij de inwendige hoeken en overige aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk kitvoeg worden aangebracht.

Om maximaal aan de individuele wensen van de koper te kunnen voldoen, wordt de mogelijkheid geboden bij een vooraf geselecteerde tegel-/sanitairshowroom, de keuze van het tegelwerk naar eigen inzicht te wijzigen. De tegelshowroom zal hiervoor een offerte aanbieden waarbij eventuele prijsafwijkingen worden verrekend. De koper wordt hierover nader geïnformeerd via de kopersinformatie en de standaard meer- en minderwerklijst.

31. Sanitair

De toiletruimten en de badkamer(s) worden voorzien van sanitair Villeroy & Boch uit de Subway 2.0 serie. De kleur van het keramische sanitair is wit. Zie aanvullende informatie met afbeeldingen in de folder van de tegel-/sanitairleverancier.

Het sanitair wordt geleverd volgens onderstaande specificatie:

Toiletruimte(n):

- Toiletcombinatie: hangend keramisch closet, voorzien van een wit kunststof zitting en deksel.
- Fonteincombinatie: keramisch (hoek-)fontein, voorzien van een verchroomde koudwaterkraan.

Badkamer(s):

- Toiletcombinatie: hangend keramisch closet, voorzien van een wit kunststof zitting en deksel.
- Wastafelcombinatie: brede (dubbele) keramische wastafel, met (indien van toepassing) twee stuks verchroomde wastafelmengkranen (Hansgrohe Logis Coolstart waste) en ronde spiegel.
- Douhecombinatie: luxe verchroomde douchemengkraan: Hansgrohe Ecostat comfort + glijstang.
- Betegelde douchehoek onder afschot met douchegoot WTW (in hoofdbadkamer: DSS type trombone. De 2^e badkamer is voorzien van Easydrain douchegoot).
- Badcombinatie: acryl ligbad (Villeroy en Boch, O.mono) met verchroomde badthermostaatkraan (Hansgrohe eco-stat comfort) en badset met doucheslang. (indien een bad is inbegrepen).
- Glazen douchewand: ter afscherming van de douchehoek.

Om maximaal aan de individuele wensen van de koper te kunnen voldoen, wordt de mogelijkheid geboden bij een vooraf geselecteerde tegel-/sanitairshowrooms de keuze van het sanitair naar eigen inzicht te wijzigen. De sanitairshowroom zal hiervoor een offerte aanbieden waarbij eventuele



prijsafwijkingen worden verrekend. De koper wordt hierover nader geïnformeerd via de kopersinformatie en de standaard meer- en minderwerklijst. Niet alle badkamers zijn uitgevoerd met een bad. Op de tekeningen is er per appartement aangegeven of er een bad in basis aanwezig is.

Indien wijzigingen in het sanitair leiden tot meer verbruik van warmtapwater, kan dit consequenties hebben op de capaciteit van het warmwater buffervat. Dit betekent een mogelijke beperking op de kopers keuzen of vergroting van de capaciteit van het buffervat (tegen meerprijs). De medewerker van de sanitairshowroom kan u hier volledig over informeren.

32. Keuken

In de vrij op naam prijs van de appartementen in Sluishuis is geen keuken inbegrepen. De koper kan bij de voorgestelde keukenshowroom of bij een showroom naar keuze een individuele keuken uit kiezen. Oplevering van de keuken zal door de keukenleverancier verzorgd worden.

In basis worden installaties aangebracht op een standaard plaats zoals weergegeven op de keukeninstallatietekening. De warm- en koudwaterleiding in de keuken worden afgedopt opgeleverd.

Gezien de afstanden in sommige appartementen tussen buffervat en keukenkraan wordt geadviseerd een 3-in-1 kokend waterkraan te kiezen in de keukenshowroom.

Eventuele wijzigingen van de installatiepunten voor de keuken dienen tijdig (voor sluitingsdatum) als meer- en minderwerk te zijn afgerond. Na de sluitingsdatum zijn wijzigingen niet meer mogelijk. Uw kopersadviseur kan u hierover informeren.

Afzuiging dient uitgevoerd te worden met een recirculatiekap. Dit heeft de voorkeur bij goed geïsoleerde nieuwbouwwoningen. De lucht wordt gereinigd door een koolstoffilter en vrijwel reukloos teruggebracht in de ruimte. Hierdoor wordt ook de warmte in de winter binnen gehouden. Nadeel is dat het vocht niet direct wordt verwijderd, maar pas na enige tijd door de roosters in het plafond worden afgevoerd. Een recirculatie kap biedt verder veel plaatsingsvrijheid, omdat er geen kanaal op aangesloten wordt. De filters, die evenals alle andere filters periodiek moeten worden vervangen, verschillen sterk in prijs, dus houd daar rekening mee bij de keus van merk en type kap.

In de keuken zijn de volgende basisaansluitpunten opgenomen:

Mechanische ventilatie:

- 1 x afzuigpunt (vaste positie in betonnen plafond) afhankelijk van vloeroppervlak
- centrale afzuigpunten zijn niet geschikt voor het aansluiten van afzuigkap keuken

Water:

- 1 x koudwateraansluiting t.b.v. vaatwasser
- 1 x koudwateraansluiting t.b.v. spoelopstelling keuken
- 1 x warmwateraansluiting t.b.v. spoelopstelling keuken

Riolering:

- 1 x afvoer t.b.v. spoelopstelling keuken (inclusief t-stuk t.b.v. vaatwasser)

Elektra:

De keuken is standaard voorzien van de volgende aansluitpunten:

- elektrische kookplaat (perilex wandcontactdoos, 2x 230V);
- (combi)magnetron (wandcontactdoos op een aparte eindgroep);
- vaatwasser (wandcontactdoos op een aparte eindgroep);
- koel-/vriescombinatie (wandcontactdoos op een algemene eindgroep);
- verlichting/wasemkap (wandcontactdoos op een algemene eindgroep);
- loze leiding tot in de meterkast voor een boiler/voorraadvat of Quooker.



Verder wordt er rekening gehouden met twee dubbele wandcontactdozen boven het aanrechtblad voor algemeen gebruik.

33. Binnenbetimmering

In de appartementen worden de nodige aftimmerwerkzaamheden verricht welke nodig zijn voor een deugdelijke afwerking. Zo worden benodigde meterschotten in de meterkast aangebracht. Er worden geen plinten in het appartement aangebracht.

34. Schilderwerk

Alle houtwerken, eventuele betimmeringen, kozijnen en deuren wordt, voor zover niet anders omschreven, fabrieksmatig afgelakt dan wel dekkend geschilderd.

35. Installatievoorzieningen

Algemeen

De aantallen, globale situering en functies van installatieonderdelen zijn op de tekening van het appartement aangegeven. Locaties, afmetingen en hoogten kunnen (plaatselijk) afwijken indien wenselijk of noodzakelijk voor bedoelde installatieonderdelen.

De installaties worden uitgewerkt aan de hand van de wettelijke normeringen. Voor verwarming, koeling en warmtapwater wordt per appartement een warmtepomp met warmtapwatervoorraadvat opgenomen. De koudwateraansluiting ten behoeve van de warmtapwatervoorraadvat vindt plaats vanuit de individuele meterkast. De warmtepomp wordt elektrotechnisch aangesloten vanuit de individuele meterkast. De warmtepompen en warmtapwatervoorraadvaten maken onderdeel uit van de overeenkomst die tussen gebouweigenaar en energie exploitant wordt gesloten. De leidingen ten behoeve van installaties worden in het appartement zoveel mogelijk in de vloeren of wanden verwerkt.

Warmte installatie

Door de zeer goed geïsoleerde gebouwschil en de gebouwworm is het energieverbruik zeer laag, het energieverbruik voor verwarming wordt maar beperkt beïnvloed door de eigen thermostaatinstelling. Het verschil tussen de warmtevraag van de individuele woningen onderling wordt mede bepaald door het stookgedrag van de omliggende woningen. De exacte tarieven en voorwaarden voor het energiesysteem worden vermeld in het Huurcontract, dat met de exploitant wordt afgesloten.

Elektrotechnische installatie

De elektrotechnische installatie wordt volgens de geldende voorschriften uitgevoerd (NEN1010) en aangesloten op het openbaar elektriciteitsnet. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over diverse aansluitpunten. De locatie van de meterkast is op de tekening aangegeven nabij de entree van het appartement. De meterkast wordt voorzien van een slimme kWh meter voor de opgewekte kWh van de zonnepanelen. De opbrengst van de kWh meter van de zonnepanelen is te volgen via een app.

Wandcontactdozen bevinden zich in de verblijfsruimten in de regel horizontaal gemonteerd op ca. 30 cm vanaf de vloer; schakelaars op circa 105 cm vanaf de vloer. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in wit kunststof, naast elkaar, waar mogelijk in één afdekraam. Leidingen worden in basis in de wand weggewerkt.

Verlichting

In de algemene ruimten binnen het gebouw en in de stallingsgarage zijn armaturen voor verlichting voorzien. In de appartementen zijn op de aangegeven plaatsen centraaldozen / lichtpunten voorzien. In de appartementen zijn standaard geen verlichtingsarmaturen voorzien.



Leidingwerk

De afvoerleidingen van de wastafels en het fontein worden weggewerkt als buis in de muur. Bij appartement-scheidende wanden en constructieve betonwanden, zijn echter de afvoerleidingen altijd uitgevoerd als een buis voor de muur langs, een zogenaamde vloerbuis, in verband met de geldende geluidseisen, ter plaatse constructieve wanden. Overige leidingen van installaties worden zoveel mogelijk als inbouwleidingen in de wanden en vloeren weggewerkt. Indien noodzakelijk kan hiervan worden afgeweken. Indien u ook in deze situaties de afvoer uit het zicht wilt kan er in veel gevallen worden gewerkt met een voorzetwand. De sanitair showroom kan u hierover informeren.

Hydrofoor

In de kelder wordt een drukverhogingsinstallatie geplaatst om voldoende druk op de watertappunten te verkrijgen.

Rookmelders

Alle appartementen worden voorzien van de wettelijk benodigde rookmelder(s) die zijn aangesloten op het elektriciteitsnet.

Telefoon / CAI / Data

Elk van de appartementen zal worden voorzien van een eigen CAI-aansluiting door middel van een Signaal Overname Punt (SOP) van het kabelbedrijf in de meterkast. De woonkamer van de appartementen zal worden voorzien van een CAI wandcontactdoos, bekabeld en afgemonteerd op het signaal overnamepunt. Conform tekening zijn er voor de slaapkamers loze leidingen voorzien, en indien aangegeven op tekening ook een cai aansluitpunt in één van de slaapkamers. Voor de loze aansluitpunten kan de koper middels de kopers- keuzelijst aangeven of dit aansluitpunt bedraad dient te worden.

Elk van de appartementen zal ook worden voorzien van een eigen telefoonaansluiting door middel van een glasvezelaansluiting. Het aansluitpunt zal worden voorzien in de meterkast. De woonkamer van de appartementen wordt voorzien van een bedrade UTP aansluiting (data) en afgemonteerd in de meterkast. Per betonnen beuk wordt een extra bedraad UTP punt in de woning aangebracht, e.e.a. conform verkooptekening.

Videfooninstallatie

Ieder appartement, heeft in de gang (conform tekening) een videfooninstallatie bestaande uit een wandtoestel met een spreek- luisterverbinding, een beeldscherm uitgevoerd met een kleurenscherm, een deuropener en een zoemer. Aan de buitenzijde van de hoofdentree van het gebouw is een spreek-luistermodule met camera voorzien in het belpaneel. Hiermee kan vanuit het appartement bezoek binnen worden gelaten door beiden entreepuilen in de centrale entree.

Zonwering

Er is geen buitenzonwering opgenomen. Uit architectonisch oogpunt is dit niet gewenst. Het appartement is voorzien van koeling. De koeling maakt onderdeel uit van het zeer duurzame bodemenergiesysteem. Het optimaal benutten c.q. gebruik van de energievoorziening draagt bij aan het behalen en optimaliseren van de opwekking rendementen van de totale installatie. Voor hinderlijke zoninstraling kunt u zelf reflecterende binnenzonwering laten aanbrengen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met een minimale afstand van de binnenzonwering tot aan het glas, i.v.m. het voorkomen van thermische breuk in het glas. De kopersadviseur kan u meer vertellen over de exacte benodigde afstand. Tevens is er de mogelijkheid om zonwering in het glas op te nemen. Ook hier kan de kopersadviseur u meer over vertellen.

36. Liftinstallatie

Het gebouw wordt voorzien van twee keer twee liften van hoogwaardige kwaliteit. Eén lift hiervan is een brandweerlift. De dagkanten en lifttoegangsdeuren worden afgewerkt met geborsteld RVS. De lifthallen op de verdiepingen zijn in basis voorzien van projectapijt en een akoestisch plafond.



37. Waterinstallatie

De appartementen worden aangesloten op het plaatselijke drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en zijn vervaardigd van kunststof.

Vanaf de watermeter wordt een koudwaterleiding aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- de spoelopstelling in de keuken (afgedopte leiding)
- de spoelinrichting van het toilet in de toiletruimte en/of badkamer(s)
- de koudwaterkraan van het fonteintje in de toiletruimte
- de wastafelmengkraan in de badkamer(s)
- de douchemengkraan in de badkamer(s)
- de wasmachineaansluiting in de techniekruimte
- de badmengkraan in de badkamer (indien een bad is inbegrepen)

Vanaf het/de warmte buffervat(en) in de techniekruimte wordt een warmtapwaterleiding aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- de spoelopstelling in de keuken (afgedopte leiding)
- de wastafelmengkraan in de badkamer(s)
- de douchemengkraan in de badkamer(s)
- de badmengkraan in de badkamer (indien een bad is inbegrepen)

38. Riolering

De riolering van het appartement wordt aangelegd als een gescheiden stelsel. Dat wil zeggen dat het vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeenteriool en het hemelwater, wordt afgevoerd naar open water of het schoonwaterriool. Rioleringsbuizen worden uitgevoerd in kunststof en worden voorzien van de nodige hulpstukken.

In het gebouw is een grijswatercircuit aangelegd voor irrigatie van de plantenbakken. Het grijswaterreservoir bevindt zich in de kelder. De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en wordt aangesloten op het vuilwaterriool. De afvoeren worden conform de geldende eisen voorzien van de nodige stankafsluiters, ontluchting, beluchting en ontstoppingsmogelijkheden.

39. Wasmachine / wasdroger

Standaard bevindt zich in het appartement een enkele wandcontactdoos op aparte groep voor de wasmachine.

Naast de wasmachineaansluiting wordt een aansluiting aangebracht ten behoeve van een wasdroger op een aparte groep. In sommige gevallen zal de droger op de wasmachine geplaatst moeten worden afhankelijk van de beschikbare ruimte in de technische ruimte.

40. Verwarming, koeling en warmwatervoorziening

Voor de verwarming van het appartement wordt gebruikt gemaakt van lage temperatuur vloerverwarming. Tevens kan het appartement (tijdens warme dagen) via vloerleidingen gekoeld worden. Voor de bereiding van warmtapwater, koeling en verwarming, wordt voor ieder appartement een warmtepomp met warmwatervoorraadvat opgenomen. Deze warmtepomp wordt geregeld met een ruimtethermostaat in de woonkamer. De verdelers van de vloerverwarming zullen in het zicht in de technische ruimte / berging worden geplaatst. Bij sommige woningen zal de vloerverwarming verdeler in de garderobe worden geplaatst. Dit kunt u zien op uw kopers contracttekening. In de technische ruimte worden ook de/het voorraadvat(en) geplaatst t.b.v. warmwater opslag. De ruimteregeling van de vloerverwarming/-koeling wordt verzorgd conform de aanbevelingen van de SWK Factsheet. Alle appartementen worden voorzien van een regeling per ruimte. Bij sommige appartement is de temperatuur niet in alle separate ruimten te regelen. Dit is het resultaat van de geldende regelgeving. U kunt zich hierover laten informeren bij de makelaar of kopersadviseur. In de badkamer is aanvullend een elektrische designradiator opgenomen om het comfort extra te vergroten.



De verwarmingsinstallatie moet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren de vereiste ruimtetemperaturen behalen en handhaven volgens de geldende voorschriften.

| | |
|------------------|-------|
| Woonkamer: | 20 °C |
| Keuken: | 20 °C |
| Hal/Gang: | 18 °C |
| Slaapkamer: | 20 °C |
| Badkamer: | 22 °C |
| Toilet: | 18 °C |
| Techniek ruimte: | 15 °C |

De installatie wordt door de installateur berekend en gegarandeerd op handhaving van deze temperaturen bij gelijktijdig gebruik van alle ruimten en alle verwarmingslichamen. Door de toegepaste vloerverwarming/-koeling en de toepassing van zwevende dekvloeren zijn meerdere vloerafwerkingen mogelijk. Bij de keuze voor vloerafwerking moet, in verband met de vloerverwarming, rekening worden gehouden met de isolatiewaarde hiervan. De meeste soorten vloerafwerking, zoals tapijt, linoleum, parket en laminaat, kunnen worden toegepast.

Informeer altijd bij de leverancier naar de geschiktheid voor vloerverwarming. Meestal wordt dit aangegeven met het volgende icoon:



Onderstaande vloerafwerkingen zijn niet geschikt in combinatie met vloerverwarming:

- parket van zacht hout zoals beuken, vuren en berken;
- parket van lange planken;
- vloerbedekking die zwevend moet worden gelegd (los op een tussenlaag van schuim);
- vloerbedekking met een foamrug;
- vloerbedekking met toepassing van een ondertapijt.

Leveranciers van vloerbedekking vermelden steeds vaker wat de warmteweerstand is. Als de warmteweerstand minder is dan 0,09 (m².K)/W is de vloerbedekking zonder meer geschikt. Als een parketvloer op een onderlaag moet worden gelegd, moet de warmteweerstand van de parketvloer opgeteld bij de warmteweerstand van de onderlaag minder zijn dan 0,09 (m².K)/W. Indien de koper "harde" vloerafwerking aanbrengt dient ook rekening te worden gehouden met de geldende geluidseisen om geluidsoverlast voor omwonenden te voorkomen. Deze aan te brengen vloerafwerking door de kopers dient als een "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande vloer/wand te worden uitgevoerd, afgestemd op de reeds aanwezige vloeropbouw van het appartement. Een uiterst zorgvuldige uitvoering is hierbij een vereiste. Het gewogen contact-geluidniveau wordt bepaald volgens de norm NEN 5077.

Wij maken u erop attent dat het schuren van de anhydrietvloeren niet in de VON prijs is opgenomen, u dient dit zelf met uw leverancier van de vloerafwerking op te nemen en indien dit wordt geadviseerd in opdracht te geven bij deze leverancier.



Tapwater

Door middel van de warmtepompen in het gebouw is iedere appartement voorzien van zijn eigen warmtapwater voorziening. Vanaf het warmwater buffervat in de technische ruimte van het appartement wordt ieder tappunt, behalve was/vaatmachine, toilet en fonteincombinatie, voorzien van warm water.

De woningen met één badkamer beschikken in de basis over een voorraadvat van 150 liter en 200 liter indien standaard een bad is voorzien. De woningen met in de basis twee badkamers beschikken over 200 liter. Dit is voldoende voor twee spaardouches. Indien er andere behoefte is kan uw kopersadviseur u over de mogelijkheden informeren. De penthouses beschikken over 2 x 150 liter. In onderstaande tabel staat indicatief de hoeveelheid beschikbare warmwater bij verschillende situaties. Voor maximaal comfort wordt aangeraden in de keuken een 3-in-1 kokend water kraan te kiezen. Die levert direct warm of kokend water en haalt deze niet uit het voorraadvat, waardoor er meer warmwater beschikbaar is voor douche en bad.

| Hoeveelheden tapwater beschikbaar +/- 10 % | | | | | | | | | |
|--|-----------------|------------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------|-----------------|
| Tapwater Voorzieningen | Inhoud vat in L | Nodig v.Keuken kraan L | Nodig voor bad 120 liter | Beschikbaar 60°C in L; vat 93% uittapbaar | Beschikbaar voor Douche 38°C in L | Beschikbaar met DWTW in L | Douche tijd in minuten | | |
| | | | | | | | Douche kop 9 L | Douche kop 12,5 L | Douche kop 18 L |
| Douche en keuken kraan, aangesloten op Boilervat | 150 | 27 | | 113 | 201 | 402 | 45 | 33 | 22 |
| | 200 | 27 | | 159 | 284 | 568 | 63 | 47 | 32 |
| Douche en 3-in-1 Kokend water meng kraan (dus keukenkraan niet aangesloten op Boilervat) | 150 | | | 140 | 249 | 498 | 55 | 42 | 28 |
| | 200 | | | 186 | 332 | 664 | 74 | 55 | 37 |
| | 350 | | | 326 | 581 | 1163 | 129 | 97 | 65 |
| | 400 | | | 372 | 664 | 1329 | 148 | 111 | 74 |
| Douche/Bad en 3-in-1 Kokend water meng kraan (dus keukenkraan niet aangesloten op Boilervat) | 200 | | 67 | 119 | 212 | 424 | 47 | 35 | 24 |
| | 350 | | 67 | 258 | 461 | 923 | 103 | 77 | 51 |
| | 400 | | 67 | 305 | 544 | 1089 | 121 | 91 | 60 |

NB. De woningen van het Sluishuis hebben een lage EPC. Dit is positief voor het milieu en tevens positief voor de maandelijkse kosten voor energie en warmte. Het verandert echter ook de mogelijkheden van watergebruik. Dit is inherent aan een duurzaam appartement. Laat u indien gewenst verder informeren door de makelaar of de kopersadviseur.

41. Ventilatie

Het appartement wordt geventileerd door middel van mechanische ventilatie met warmte terugwinning (WTW) en CO2 sturing in de woonkamer en hoofdslaapkamer. Daarmee wordt het appartement mechanisch voorzien van verse lucht. De bediening van de ventilatie geschiedt automatisch, maar kan door middel van de hoofdbediening ook handmatig worden geregeld. De ingeblazen lucht wordt via ventielen in het plafond van de verblijfruimten toegevoerd via een in het beton weggewerkt kanalen systeem en via de sanitaire ruimtes en keukens afgevoerd.

De WTW-ventilatie box wordt geplaatst in de technische ruimte. De regeling van de ventilatie is op CO2. De WTW-ventilatie box wordt geplaatst in de technische ruimte. Er worden ventielen in het plafond aangebracht in toilet, badkamer(s), keuken, woonkamer en slaapkamers.

Aandachtspunt met betrekking tot de wasemkap: Om het ventilatie systeem in balans te houden en goed te laten functioneren mag er in de keuken alleen een recirculatiekap worden toegepast. De keukenleverancier kan u hierover adviseren.



42. Technische ruimte

Elk appartement heeft een inpandige techniek ruimte. De vloer van de technische ruimte is een anhydrietvloer. Wanden bestaan uit metalstud, gipsblokken of schoonwerk beton, dit varieert per type appartement. Plafond is voorzien van spuitwerk.

43. Balkons

De balkons zullen als geprefabriceerde, betonnen vloerelementen aan het skelet van het gebouw worden bevestigd. De balkons zijn afgeschermd met glazen balustrades die aan de balkons bevestigd worden. Op de hoeken van het gebouw worden de buitenruimtes met een vast aluminium kozijn dichtgezet. De wanden en het plafond van de balkons hebben een aluminium afwerking. De onderkanten worden met een aluminiumbeplating schuin afgewerkt.

De dakterrassen worden afgewerkt met houten vlonders. De dakterrassen op de bovenste verdieping lopen in sommige gevallen door in een uitstekend balkon. Bij deze dakterrassen op de bovenste verdieping worden betontegels geplaatst die zorgen voor een nette overgang naar het uitstekende balkon.

44. Schoonmaken

Het gehele appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de beglazingen worden nat gereinigd en schoon opgeleverd.

45. Gevelonderhoud

Het onderhouden en bewassen van de gevels van het appartementengebouw gebeurt door de VvE. De zonnepanelen op het dak van Het Sluishuis zullen door de exploitant indien nodig bewassen of vervangen worden.. De kozijnen die naar binnendraaiend zijn kunnen van binnenuit gewassen worden.



46. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Appartementen

| Onderdeel | Materiaal, uitvoering | Kleur |
|-------------------------------|--|--|
| Vloerafwerking | Dekvloer anhydriet, in badkamer en toilet zandcement, douchehoek op afschot | |
| Plafondafwerking | Spuitwerk | Wit |
| Binnenkozijnen | Hout, ca. 2,35 meter hoog | |
| Binnendeuren | Stomp hout, ca. 2,3 meter hoog | |
| Beslag deur | Rozetten en kruk (RVS) | |
| Dorpels | Natuursteen, kozijn toegang, toilet en badkamer | |
| Basis wandafwerking | Afwerkgeraad ('behangklaar') | Wit |
| Wandtegelwerk | Toilet tot 1.50m hoog vanaf de vloer, badkamer tot plafond getegeld. | In diverse kleuren leverbaar. Keuze tegelwerk is mogelijk in showroom. |
| Vloertegelwerk | Toilet, badkamer 600 x 600 mm, en douchehoek 100/150x600 | In diverse kleuren leverbaar. Keuze tegelwerk is mogelijk in showroom. |
| Toilet | Keramisch wandcloset + fontein | Wit |
| Wastafelcombinatie | Wastafel, kraan en spiegel | Wit |
| Douchecombinatie | Douchehoek op afschot betegeld, douchegoot WTW, thermostatische douchemengkraan, glijstangcombinatie | |
| Badcombinatie | Acryl bad, 1,80 x 0,80 meter | |
| Balkon | Balkons van prefab beton, wand en plafond aluminium afgewerkt, indien van toepassing onderzijde aluminium afgewerkt. | |
| Dakterrassen | Hout afgewerkt (vlonder). | |
| Balkonhek / baluster met glas | Aluminium balusters met aluminium bovenregel | |

Algemeen gebouw

| Onderdeel | Materiaal, uitvoering | Kleur |
|--|---|------------------|
| <u>Entree hal begane grond+ lifthal BG</u> | | |
| Vloerafwerking | Schoonloopmat gietvloer | |
| Plafondafwerking | Strokenplafond | Houtkleur |
| Wandafwerking | Behang + sauswerk / houten stroken | Wit en houtkleur |
| <u>Verkeersruimten verdieping</u> | | |
| Vloerafwerking | Projecttapijt, met aluminium plint (n.t.b.) | |
| Plafondafwerking | Akoestisch plafond, vilt, lamellen | Wit |
| Wandafwerking | Behang + sauswerk | Wit |
| <u>Trappenhuis</u> | | |
| Vloerafwerking | Prefab beton | Beton grijs |
| Plafondafwerking | Beton (of akoestische afwerking) | |
| Wandafwerking | Behang + sauswerk | Wit |
| Leuning | Staal | |

**AANVULLENDE INFORMATIE OVER KOOP**

Met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht de verkrijger / koper zich tot het betalen van de koopprijs terwijl de verkoper zich door medeondertekening verplicht tot het bouwen van het appartement. 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.

47. Termijnen

De aanneemsom wordt gedeclareerd in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. De koop-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-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 appartement geheel of gedeeltelijk financiert door middel van een hypothecaire 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.

48. 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

Het appartementsrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van het appartement, tevens op een bepaald onverdeeld aandeel in het eigendom van het gebouw. U bent dus gerechtigd tot het appartement, 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, 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.

49. Verzekeringen

Tijdens de bouw tot de datum van de oplevering is het appartement gebouw door de verkoper verzekerd tegen risico's van onder andere brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient de VvE namens de gezamenlijke eigenaren koper hierin te voorzien (met uitzondering van uw inboedelverzekering, die dient u zelf na oplevering af te sluiten).

50. Prijswijzigingen

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

51. Verkoopprijs

De verkoopprijs in de koop-aannemingsovereenkomst van het appartement 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.

Eventuele verplichte abonnementsgelden ten einde een aansluiting te kunnen verkrijgen zijn niet in de koop- en de aannemingsovereenkomst begrepen;

- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting van het gebouw;
- abonnementsgelden energie aansluiting (warmte, koeling en warmtetapwater).



Bij aankoop kunt u wat betreft de erfpacht kiezen voor jaarlijks geïndexeerde erfpachtcanon, voor een vast bedrag voor de canon gedurende 10 jaar of gedurende 25 jaar of u kunt de canon voor het tijdvak van 50 jaar afkopen. De kosten in verband met de financiering van uw appartement evenals gemeentelijke heffingen en abonnementen zijn niet in de koop- en aannemingsovereenkomst begrepen.

Tevens niet opgenomen in de vrij op naam prijs zijn:

- Keuken
- Kosten voor eventueel meerwerk/kopersopties;
- Parkeerplaats in de stallingsgarage;
- Sloepplek bij het waterprogramma
- Kosten voor het inrichten (aanleggen) van de privé buitenruimten;
- Afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- Aansluit- en abonneekosten telefoon en kabel (glasvezel).

ALGEMENE BEPALINGEN

52. 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 appartementen, 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.



53. SWK Garantie

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

Garantie- en waarborgregeling

Op de appartementen 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 ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt het appartement 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 ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de appartement gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer 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 ondernemer 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 appartement. 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 het appartement 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 appartement 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 koopappartementen 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 appartement het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan. De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopappartementenmarkt 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 appartementen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

**54. Bouwtijd**

Op het moment van koop wordt een globale opleveringsprognose gegeven wanneer uw appartement voor bewoning gereed zal zijn uitgaande van de start van de bouw. Het aantal werkbare dagen zal worden opgenomen in de koop- en aannemingsovereenkomst. Onvoorzien 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.

55. 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 opschuiving 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.

56. 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 Arbowet- en regelgeving is de aannemer verplicht om onbevoegden van de bouwplaats te weren dan wel te verwijderen. Onbevoegde vallen buiten de verzekering van Sluishuis Development C.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 appartement te bezichtigen, ruimtes in te meten en/of foto's te maken zullen er kijkdagen georganiseerd worden. Informatie hierover wordt u middels nieuwsbrieven verstrekt.

57. Oplevering en sleuteloverdracht

Minimaal twee weken voor de oplevering krijgt u een schriftelijke uitnodiging om samen met de uitvoerder of opzichter uw appartement 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 appartement. Dit noemen wij de juridische oplevering van uw appartement. 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 oog dat het appartement 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 Sluishuis Development C.V. verzekeringen eindigen op de dag van oplevering. U dient er voor te zorgen dat uw appartement vanaf deze datum voor uw rekening verzekerd is. Opstalverzekering wordt afgesloten door de VvE.



58. 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.

59. Tevredenheid enquête Sluishuis Development C.V.

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 Sluishuis Development C.V. 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 nieuwbouwkoopwoningen) 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.