

Technische Omschrijving Lab 074, Hengelo, "Het Lab"

Voor u ligt de technische omschrijving van het appartement inclusief de staat van afwerking, de kleur- en materiaalstaat en een algemeen deel. Het doel van de technische omschrijving is om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw appartement eruit gaat zien. Deze technische omschrijving maakt onderdeel uit van de overeenkomst.

ALGEMEEN

Het Lab

Gebouw C betreft geen nieuwbouw. Dit gebouw was een kantoor/laboratorium die gebouwd is door het bedrijf "Stork". Het gebouw wordt volledig gestript van wanden, vloeren, plafonds en gevelementen. Alleen de betonconstructie blijft behouden, waarna het gebouw opnieuw wordt opgebouwd en in gebruik wordt genomen als appartementengebouw. Het gebouw voldoet hierdoor niet aan alle nieuwbouw eisen. Om het de bewoners zo aangenaam mogelijk te maken wordt waar dat kan zoveel mogelijk gewerkt volgens de nieuwbouw eisen, zo wordt er bijvoorbeeld wel voldoende thermische isolatie aangebracht en passen we diverse geluid reducerende materialen toe. Vanwege zijn geschiedenis krijgt het gebouw de naam: "Het Lab".

Peil

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de bouwkundig afgewerkte begane grondvloer. Het peil wordt door de gemeente vastgesteld. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten.

Grondwerk

Hiertoe behoren alle, voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen. De ontgravingen in het terrein worden aangevuld met uitkomende grond.

Terrassen

De terrassen van de appartementen op de begane grond worden uitgevoerd in betontegels 500x500 mm, met rondom een betonnen opsluitband. Onder de bestratingen wordt een zandbed van 150 mm aangebracht.

Terreininventaris

Op het terrein bevinden zich aan kant van de Berfloweg 2 nieuwe appartementengebouwen. Deze 2 gebouwen zijn respectievelijk 4 en 5 bouwlagen hoog en bieden ruimte voor 43 appartementen. Hierna genoemd: "Het Element" en "De Formule".

Daarachter, meest noordelijk gelegen op het terrein, bevindt zich het 3^e appartementengebouw. Hierna genoemd: "Het Lab". Dit is een bestaand gebouw welke wordt gestript en waarbij alleen de bestaande draagconstructie blijft staan. Het gebouw wordt herbouwd en er worden 9 nieuwe appartementen verdeeld over 3 bouwlagen gerealiseerd.

Verhardingen

De verharding wordt uitgevoerd in een combinatie van verschillende soorten betonnen elementen. De rijbaan wordt voorzien van hergebruikte beton straatstenen in klinkerformaat aangebracht in visgraat verband. De parkeervakken worden voorzien van grasbetonelementen met vlakke bovenzijde, als parkeermarkering worden markeringsblokjes toegepast. De stoep langs de bergingen wordt voorzien van betonnen tegels in halfsteens verband. Het binnenterrein tussen de gebouwen en bij de bergingen naast "Het Lab", worden betonnen straatstenen in halfsteens verband aangebracht. De entree naar "Het Element" en "De Formule" wordt gevormd door hergebruikte

betonnen "stelcon"-platen. Ook op het binnenterrein zullen hier en daar een aantal van deze "stelcon"-platen aangebracht worden.

Onder de verhardingen wordt een fundatie van eventuele puinverharding en een zandbed aangebracht. De positie en uitvoering van de bestratingen is conform de situatietekening. De kleur van de bestratingen volgens de kleurenstaat.

Parkeren

Op het terrein worden 52 parkeervakken aangelegd ter behoeve van de bewoners en eventuele bezoekers. 10 van deze parkeerplaatsen zijn toegewezen aan diverse appartementen en worden eigendom van de kopers van deze appartementen. De overige 42 zijn vrij te gebruiken. Bij de entree van het parkeerterrein wordt een bord geplaatst om aan te geven dat het parkeerterrein "privaat" is. Vanaf de entree van het parkeerterrein naar de Centrale Voorzieningen-kast, hierna te noemen: "CVZ-kast" van 1 van de hoofdgebouwen wordt een mantelbuis aangelegd, zodat er in de toekomst eventueel een (automatische) slagboom of hek geplaatst kan worden. E.e.a. wordt aangelegd conform de situatietekening.

Ter voorbereiding op het, in de toekomst laden van auto's wordt er een ruimte in "De Formule" en "Het Lab" gereserveerd waar eventueel een aansluiting aangebracht kan worden en een verdeelstation ingericht kan worden. Vanaf deze ruimte zullen er de nodige sparringen aangebracht worden tot aan de buitengevel. In overleg met de VvE, kunnen hiermee de nodige laadpalen worden gerealiseerd.

Voor de parkeerplaatsen geldt een instandhoudingsverplichting conform de koopovereenkomst.

Data kast

Op het terrein zullen 2 data "verdeel" kasten worden geplaatst ten behoeve van de data aansluitingen in de appartementen. Deze verdeelkast blijft eigendom van de netbeheerders. De positie hiervan is conform de situatietekening.

Verlichting

Het terrein wordt voorzien van verlichtingsarmaturen t.b.v. het verlichten van de gemeenschappelijke buitenruimte. De verlichting bevindt zich op diverse plekken aan de gevels van de gebouwen. Rondom de parkeerplaatsen bevinden zich een aantal metalen lichtmasten verdeeld over het terrein. Langs het toegangspad en op het binnenterrein bevinden zich enkele korte metalen lichtpaaltjes. Posities conform de situatietekening.

Groen

Het terrein rondom het appartementencomplex wordt ingericht met verschillende hagen, struiken, beplantingen en bomen. De positie en het type van dit groen is conform de situatietekening.

De nieuwe bomen worden, vanaf het moment van aanplanten, geleverd met een inboetgarantie van één plantseizoen.

Het onderhoud van bomen en alle overige groen gelegen op het gezamenlijke terrein komt, vanaf het moment van oplevering, voor rekening van de VvE. Voor de diverse groenvoorzieningen geldt een instandhoudingsverplichting waarbij de inrichting wordt aangehouden zoals aangegeven in het groenplan.

Waterhuishouding

Tussen de hoofdgebouwen en de openbare weg wordt het terrein ingericht ten behoeve van de waterhuishouding. Er wordt een retentievijver aangelegd om het nodige hemelwater te bergen zodat dit vertraagd kan infiltreren. Over de retentievijver wordt een brug geïnstalleerd met aan 2 zijden hergebruikte stalen liggers. Het brugdek wordt voorzien van hardhouten vlonder-elementen. Deze brug vormt de entree naar de hoofdgebouwen. E.e.a. wordt aangebracht conform de situatietekening.

Afvalinzameling

Ten behoeve van de afvalinzameling worden door de gemeente ondergrondse containers aangebracht op openbaar terrein in de buurt van het appartementencomplex. De bewoners worden door de plaatselijke afvalinzamelaar of de gemeente in staat gesteld om hier gebruik van te maken conform de geldende regels en heffingen.

Bergingen

Op het terrein worden 34 bergingen geplaatst. 27 bergingen worden geplaatst in een rij langs de rand van het perceel en 7 bergingen worden als cluster geplaatst naast "Het Lab". De bergingen worden opgebouwd uit HSB-elementen voorzien van verticale houten gevelbekleding met houten kozijnen en dichte houten deuren. De platte daken van de bergingen worden voorzien van een "groen-dak systeem". De bergingen staan op betonvloeren.

De overige bergingen bevinden zich in de bergingsblokken op de begane grond van "Het Element" en "De Formule".

De 2 appartementen op de begane grond van "Het Lab", die rechtstreeks vanaf het binnenterrein te betreden zijn, beschikken over een eigen "in pandige" berging. Deze bergingen zijn te betreden vanaf het aanliggende terrein.

Galerijen en balkons

Het gebouw wordt aan de zijde van het binnenterrein voorzien van een stalen galerij t.b.v. de appartementen op de eerste verdieping. Deze stalen galerij wordt gekoppeld aan de HSB-gevel en ondersteunt d.m.v. de nodige stalen kolommen. De galerij wordt voorzien van hardhouten "vlonder" elementen met anti-slip motief. Via een trap is de galerij vanaf het binnenterrein te betreden. De galerij is ook te betreden vanaf de centrale hal op de 1^e verdieping. Boven de galerij bevindt zich een luifel voorzien van stalen zetwerk.

Aan de andere zijde van dit gebouw bevinden zich de stalen balkons. Deze balkons worden gekoppeld aan de HSB-gevel en ondersteunt door stalen kolommen. De balkons van dit gebouw worden voorzien van hardhouten "vlonder" elementen met anti-slip motief. De onderzijde wordt niet nader afgewerkt.

Boven de entree van dit gebouw bevindt zich een luifel met daarop de tekst: "Lab 074"

Dakterras

Het penthouse op de 2^e verdieping beschikt over zijn eigen dakterras. Het dakterras wordt omgeven door een pergola, vormgegeven in dezelfde materialisatie als de rest van de gevel van het gebouw. De vloer van het dakterras wordt voorzien van vlonderelementen op afstandhouders.

CONSTRUCTIE

Funderingen

Onder de entree/trappenhuis van "Het Lab" worden betonnen funderingsbalken/-stroken aangebracht. Aan de hand van sonderingen wordt door de constructeur nader bepaald welk type, afmeting en aantal funderingspalen er onder de funderingsconstructie aangebracht dienen te worden. Dit heeft geen consequenties voor de V.O.N.-prijs van het appartement.

Het gebouw maakt gebruik van de bestaande constructie, onderdeel hiervan is ook de fundering. Deze fundering bestaat uit betonnen kolommen op betonnen funderingsstroken.

Ten behoeve van de galerij- en balkon ondersteuning zullen onder de stalen kolommen betonnen funderingsconstructies aangebracht worden.

Vloeren

Als begane grondvloer wordt in de entree/trappenhuis een geïsoleerde systeemvloer toegepast. Voor de flatkast wordt een kruipruimte in een stalen omranding geplaatst.

De bestaande constructieve betonvloeren blijven behouden. De begane grondvloer wordt aan de bovenzijde voorzien van thermische isolatie. Onder de begane grondvloeren bevindt zich een kruipruimte. De overige verdiepingvloeren worden aan de bovenzijde voorzien van een zogenaamde "estrich" vloer om de nodige installaties leidingen in te verwerken en ten behoeve van de akoestiek.

Trappen

Het trappenhuis wordt voorzien van stalen halfronddedraaide trappen.

Lift

De lift bevindt zich in de centrale hal nabij de entree. Dit betreft een personenlift waarmee alle verdiepingen te bereiken zijn. De liftkooi is standaard afgewerkt met kunststof wandplaten en een vloerafwerking van marmoleum, het plafond is uitgevoerd in een vlakke plaat met Led-spotverlichting, handrails en nood-, spreek-/luisterinstallatie.

Na oplevering voldoen de liftinstallaties aan het goedkeurings-certificaat van het Nederlands Liftinstituut.

De bovenste verdieping is met de lift alleen bereikbaar voor de bewoner van het penthouse. E.e.a. conform de tekeningen.

Wanden

Dragende wanden

De entree en het trappenhuis van "Het Lab" worden uitgevoerd in kalkzandsteen. In de bestaande constructie wordt de stabiliteit gewaarborgd door betonnen kolommen, draagbalken en enkele gemetselde dragende wanden. Hier hoeven geen extra dragende wanden aan toegevoegd te worden.

Het penthouse op de bovenste verdieping wordt opgebouwd uit een dragende houtskeletbouwconstructie

Niet dragende wanden

De niet-dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in "metal-stud" wanden. De woning scheidende wanden worden vanwege de hogere kwaliteitseisen uitgevoerd in dubbele "metal-stud" wanden.

De gevels worden uitgevoerd in geïsoleerde HSB-wanden.

AFWERKING

Gevelafwerking

De gevels worden uitgevoerd zodat deze er zoveel mogelijk uitzien als de gevels van het oorspronkelijke gebouw. De rasters worden vormgegeven door metalen zetwerk. De invulling van de rasters bestaat uit kozijnen met daaronder een borstwering van steenstrips. Eén en ander conform de (gevel-) tekeningen en kleurenstaat. De isolatiewaarde (Rc) van de totale gevelconstructie bedraagt 4,7 m² K/W. Voor de ventilatie van de kruipruimte worden vloerventilatiekokers in het metselwerk opgenomen.

Lateien en waterslagen

Onder de kozijnen worden stalen waterslagen aangebracht. De waterslagen worden voorzien van anti-dreun folie. De kozijnen op de begane grond zonder een borstwering worden voorzien van een zogenaamde kantplank.

Sleutelbuizen

Omdat het gebouw bij calamiteiten te allen tijde bereikbaar moet blijven voor de nutsbedrijven en de brandweer, worden bij de entree en/of de toegang van het terrein, op aangeven van de brandweer en nutsbedrijven, sleutelbuizen gemonteerd. In deze sleutelbuizen bevinden zich de sleutels voor de hoofdingang, Flatkast en Hydrofoorroimte. De brandweer en de betreffende nutsbedrijven hebben een sleutel van deze buizen, zodat zij zich bij calamiteiten toegang tot het gebouw kunnen verschaffen. De posities hiervan conform de tekening.

Hekwerken en balustrades

Aan de balkons en de galerij worden metalen lamellen hekwerken aangebracht. De stalen trappen worden voorzien van een metalen spijlen hekwerk. De posities en uitvoeringen van de hekwerken zijn conform de (gevel-) tekeningen en kleur conform de kleurenstaat.

Het dakterras van het penthouse wordt voorzien van een spijlenhekwerk conform de tekeningen.

Dakafwerking

Het gebouw wordt voorzien van een plat dak. Het dak bestaat uit een houten balklaag met daarbovenop houten plaatmateriaal en thermische isolatie e.e.a. afgewerkt met klevend bevestigde dakbedekking. De gemiddelde isolatiewaarde (Rc) van de totale dakconstructie bedraagt 6,3 m² K/W. Het dak van de eerste verdieping is voorzien van een dakterras. Dit dak bestaat uit een betonnen dakvloer voorzien van isolatie en afgewerkt met dakbedekking en voorzien van vlonderelementen op afstand houders.

Buiten kozijnen, ramen en deuren

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren in het gebouw wordt uitgevoerd in kunststof, met uitzondering van de entree pui, deze worden uitgevoerd in hout. E.e.a. in de kleur conform de kleurenstaat. Daar waar aangegeven op tekening worden 'te openen delen' aangebracht.

In de entrepui naast de deur bevinden zich de postkasten voor de appartementen in dit gebouw.

Buitenbeglazing

De beglazing in de kunststof kozijnen, ramen en buitendeuren wordt uitgevoerd als dubbele isolerende beglazing (HR++). Uitvoering conform de geveltekeningen.

Glasbewassing

De meeste kozijnen in de appartementen zijn voorzien van ten minste één naar binnen draaiend raam of deur. Dit deel van de beglazing is van binnenuit bewasbaar. De overige kozijn(delen) zijn van buitenaf bewasbaar vanaf balkon, terras, galerij of aansluitend terrein.

De kozijnen in de algemene ruimtes zijn van binnenuit of vanaf het aansluitende terrein of galerij bewasbaar. Glasbewassing van de algemene ruimtes is voor rekening van de VvE. Het wassen van de beglazing van de appartementen is voor rekening van de eigenaar van het betreffende appartement, maar de VvE kan besluiten deze werkzaamheden collectief te laten uitvoeren en op te nemen in de servicekosten.

Binnen kozijnen en deuren

Algemene ruimten

In de centrale hal op de begane grond bevindt zich de CVZ-kast, flatkast, werkkast en hydrofoorroimte. Deze ruimtes zijn toegankelijk middels een houten deur-/kozijn. De kozijnen wordt uitgevoerd als geschilderd houten kozijn zonder bovenlicht. De kozijnen worden voorzien van een houten deur met een kunststof toplaag in stompe uitvoering. De deuren voor de CVZ-kast en de flatkast worden uitgevoerd inclusief ventilatieroosters.

Woningtoegangsdeuren

De woningtoegangskozijnen aan de galerij of aan het maaiveld worden uitgevoerd in kunststof. Deze kozijnen worden voorzien van kunststof deur voorzien van een glasvlak. De woningtoegangskozijnen in de centrale hallen worden uitgevoerd als geschilderde houten kozijn zonder bovenlicht. Deze kozijnen worden voorzien van stompe houten deuren met een kunststof toplaag en een deurspion. Onder deze deuren wordt een dorpel aangebracht.

Appartementen

De binnendeurenkozijnen van de appartementen zijn van metaal, fabrieksmatig behandeld in een standaard witte kleur en beschikken niet over een bovenlicht.

In de kozijnen ter plaatse van de badkamer en toilet wordt een vlakke dorpel aangebracht. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte vlakke deuren met opdekspinning. In de deur van de meterkast worden aan de boven- en onderzijde ventilatieroosters aangebracht.

Hang- en sluitwerk

Algemeen

De buitengevelkozijnen zijn, waar nodig, inbraakwerend overeenkomstig het bouwbesluit. De buiten-, woningtoegang-, en bergingsdeuren zijn, per appartement, voorzien van gelijk-sluitende cilinders. De cilinders bevinden zich onder de greep/kruk.

Voor de toegangsdeuren in de algemene ruimten wordt een zogenaamd sleutelplan opgesteld. Hierin wordt bepaald welke sleutel toegang biedt tot welke ruimte. Als bewoner van het appartement ontvangt u een sleutel voor de algemene toegankelijke ruimtes. De sleutels voor o.a. de CVZ-kast, hydrofoorroimte en werkkast wordt overhandigd aan de VvE. Voor de NUTS is er een set sleutels van de flatkast en hydrofoorkast opgeborgen in de sleutelbuis, nabij de ingang van het betreffende gebouw.

De entreedeur wordt voorzien van een elektrische sluitplaat in combinatie met een deurautomaat, zodat deze te openen is vanaf de videofooninstallatie in het appartement. Ook kan deze deur aan de binnenzijde bediend worden met een zogenaamde elleboogschakelaar of vanaf buiten door middel van de sleutelschakelaar. De deur vanaf de centrale hal op de 1e verdieping naar de galerij wordt ook voorzien van een deurautomaat. Deze is van buitenaf te bedienen met een sleutelschakelaar en van binnen met een elleboogdrukker.

Alle deuren in de algemene ruimten zijn voorzien van aluminium deurbeslag.

Appartementen

Alle binnendeuren zijn voorzien van lichtmetalen krukken en schilden. De badkamer- en toiletdeur zijn voorzien van een vrij-/bezet slot; de overige binnendeuren zijn voorzien van een loopslot.

Wand-, vloer- en plafondafwerking

Wandafwerking algemene ruimten

Alle wanden in centrale hallen worden voorzien van geruit glasweefsel en gesausd in kleur conform kleurenstaat. Alle overige niet omschreven ruimten worden niet nader afgewerkt. Onder de kozijnen met een borstwering wordt een kunststeen vensterbank aangebracht.

Wandafwerking appartementen

Alle niet betegelde binnenwanden van het appartement worden behang klaar afgewerkt, met uitzondering van de meterkast en ter plaatse van de opstelplaats van technische installaties in de techniekruimte. De bestaande beton kolommen blijven gedeeltelijk in het zicht en worden niet nader afgewerkt. Onder de kozijnen met een borstwering wordt een kunststeen vensterbank aangebracht. Let op, het gaat in dit geval om een gerenoveerd gebouw waarbij de bestaande constructie behouden en deels in het zicht blijft. Dit zorgt voor een "industriële" karakter van het

gebouw. De bestaande constructie kan sporen van ouderdom vertonen, zoals beschadigingen en oude bekistingsnaden.

In de badkamer en het toilet worden wandtegels (liggend) aangebracht tot aan het plafond, conform de aanbieder Woon-Inspiratie. De wandtegels hebben een afmeting van 300x600 mm. In de showroom van Woon-Inspiratie kunt u indien gewenst alternatief wandtegelwerk naar uw eigen smaak uitzoeken tegen een nader te bepalen meerprijs.

Vloerafwerking algemene ruimten

Alle vloeren van de algemene ruimten, behoudens de vloer in de CVZ-en flatkast worden voorzien van een cementdekvloer.

Achter de entree-deur en de deur naar de galerij op de 1^e verdieping wordt een schoonloopmat aangebracht. Alle overige vloeren in de gangzones worden voorzien van projecttapijt, langs de muur wordt een plint aangebracht. E.e.a. conform de tekeningen. Kleuren van deze vloerafwerkingen conform de kleurenstaat.

Vloerafwerking appartementen

Alle vloeren in de appartementen zijn voorzien van een zwevende dekvloer, om extra geluidswering te verzorgen en de nodige installaties te verwerken in de vloer.

In de badkamer en het toilet worden vloertegels aangebracht. De vloertegels hebben een afmeting van 600x600mm en worden niet strokend met de wandtegels aangebracht. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels op afschot richting de draingoot aangebracht. In de showroom van Woon-Inspiratie kunt u indien gewenst alternatief vloertegelwerk naar uw eigen smaak uitzoeken tegen een nader te bepalen meerprijs.

Plafondafwerking algemene ruimten

Alle betonnen plafonds in de centrale hallen worden voorzien van spuitpleister. Waar nodig zullen de plafonds in de algemene ruimtes voorzien worden akoestische beplating met afgewerkte zijkanten. E.e.a. conform de tekeningen.

Plafondafwerking appartementen

De hal, techniekruimte, toilet en badkamer van de appartementen worden voorzien van een verlaagd plafond. Dit betreft een gipsplaatplafond voorzien van spuitpleister. De overige plafonds betreft de onderzijde van de bestaande betonconstructie. Van deze plafonds worden eventuele grote oneffenheden verwijderd en worden voorzien van wit sauswerk. Let op, het gaat in dit geval om een gerenoveerd gebouw waarbij de bestaande constructie behouden en deels in het zicht blijft. Dit zorgt voor een "industriële" karakter van het gebouw. De bestaande constructie kan sporen van ouderdom vertonen, zoals beschadigingen en oude bekistingsnaden.

Binnen timmerwerk

Algemene ruimten

De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgetimmerd met afgelakte aftimmerlatten. De zijkant van de vloeren langs de vide worden afgetimmerd.

Appartementen

De buitenkozijnen in de appartementen worden aan de binnenzijde afgetimmerd met afgewerkte aftimmerlatten.

Bebording

In de gangzones worden verwijs- en overzichtsbornen per verdieping aangebracht. De bornen worden strategisch op overzichtelijke plekken aangebracht. Naast de appartement voordeuren worden huisnummerbordjes aangebracht.

Keuken

Het appartement wordt zonder keuken opgeleverd.

De installatie-aansluitpunten worden standaard conform de op tekening aangegeven plaatsen aangebracht. De verkoper biedt de mogelijkheid om een keuken aan te schaffen via de projectshowroom van "Woon-Inspiratie" en/of de aansluitpunten tegen verrekening naar uw eigen wensen aan te passen. De opdracht voor de eventuele installatiewijzigingen maakt onderdeel uit van het meer- en minderwerk. De levering en montage van de keuken is een rechtstreekse overeenkomst tussen de showroom en de koper en zal na oplevering plaats vinden.

INSTALLATIES

Installaties

De appartementen worden aangesloten op het warmtenet, waterleidingnet, elektriciteitsnet en gemeenteriool. Tevens zal er een media aansluiting gerealiseerd worden.

De dienstleidingen van de nutsbedrijven worden tot in de meterkast gebracht. De overige installaties worden aangebracht door erkende installateurs volgens de bepalingen van de plaatselijke nutsbedrijven.

Riolering

Hemelwater- en oppervlaktewaterafvoer

Het hemelwater van de platte daken, de balkons en galerijen, wordt afgevoerd en aangesloten op het gemeente riool/ oppervlakte water.

De hemelwaterafvoeren worden weg gewerkt achter de gevelbekleding. De hemelwaterafvoer aan de zijkant van het gebouw wordt uitgevoerd in pvc en stroomt af op de bergingscluster.

De hemelwaterafvoeren van de bergingen wordt uitgevoerd in pvc.

Voor het benodigde leiding- en inspectiewerk worden straatputten aangebracht conform de situatietekening. In de dakranden worden de benodigde nood overstort voorzieningen opgenomen, conform de opgaaf van de constructeur.

Vuilwaterafvoer

Ter plaatse van de hydrofoor ruimte zal een putje in de vloer worden aangebracht, welke is aangesloten op het vuilwaterriool.

De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het gemeenteriool.

Warmtenet

De ligging van dit project maakt het uitermate geschikt en zelfs verplicht om aan te sluiten op stadsverwarming, in dit geval is dat het warmtenet van Ennatuurlijk. Een warmtenet is een ondergronds leidingnetwerk dat warm water van een centrale bron naar woningen en gebouwen transporteert voor verwarming en tapwater. Het is een duurzaam alternatief voor aardgas, vaak gebruikmakend van restwarmte van grote industrieën of aardwarmte, en maakt individuele cv-ketels overbodig. De tarieven voor dit warmtenet zijn terug te vinden op de [website van Ennatuurlijk](#). Door de aansluiting op dit warmtenet hoeft er geen warmtepomp geïnstalleerd te worden. Het elektriciteitsverbruik van de woning zal dus een stuk gunstiger zijn.

Het appartement wordt voorzien van radiatoren als hoofdverwarming. In de badkamer wordt een handdoekradiator aangebracht.

In de woonkamer/keuken wordt een ruimteregelaar aangebracht, waarmee de basistemperatuur in elke ruimte te regelen is. Elke radiator wordt voorzien van een thermostaat, waarmee de temperatuur in de betreffende ruimte kan worden na-geregeld.

De capaciteit van de installatie wordt berekend volgens de eisen van Woningborg waarbij de volgende temperaturen gelden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

- Woonkamer: 22°C
- Keuken: 22°C
- Hal: 18°C
- Slaapkamers: 22°C
- Badkamer: 22°C
- Toilet: 15°C
- Inpandige berging: 15°C

Waterinstallatie algemene ruimten

Watertappunten algemene ruimten

In de werkkast wordt een koud- waterleiding voorzien voor de aanwezige uitstortgootsteen. Nabij de uitstortgootsteen hangt een elektrische boiler ten behoeve van het warme water. Aan de gevel naast de hoofdentree wordt een buitenkraan geplaatst.

Hydrofoor

De centrale hydrofoorinstallatie zorgt voor voldoende waterdruk in de appartementen. Deze wordt aangebracht in de hydrofooruimte. Vanaf hier lopen de waterleidingen naar de watermeters van de appartementen.

Waterinstallatie appartementen

Koud-waterleidingen

Vanaf de watermeter in het appartement wordt een leidingnet voor koud water gemaakt van kunststof leidingen met aluminium inlage, waarop onderstaande toestellen worden aangesloten:

- Keuken: aansluitingen t.b.v. gootsteenmengkraan en vaatwasmachine;
- Toilet: toilet reservoir en fontein;
- Badkamer: douchemengkraan, wastafelmengkraan en toiletreservoir;
- Techniekrimte: wasmachine;

Warm-waterleidingen

Vanaf de afleverset van het warmtenet wordt een leidingnet voor warm water gemaakt van kunststof buis met aluminium inlage, waarop onderstaande toestellen worden aangesloten:

- Keuken: aansluiting t.b.v. gootsteenmengkraan;
- Badkamer: douchemengkraan en wastafelmengkraan.
- De installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het waterleidingbedrijf.

Sanitair

Algemene ruimten

In de werkkast wordt een uitstortgootsteen met kraan toegepast. De uitstortgootsteen wordt aangesloten op de aanwezige vuilwaterriolering.

Appartementen

De appartementen worden voorzien van sanitair conform de brochure van Woon-Inspiratie. In de showroom van Woon-Inspiratie kunt u indien gewenst alternatief sanitair naar uw eigen smaak uitzoeken tegen een nader te bepalen meerprijs. In verband met de garantieaansprakelijkheid van de aannemer is het niet mogelijk om de sanitaire ruimten casco op te laten leveren.

Ventilatiesysteem

Het appartement is voorzien van een ventilatiesysteem waarbij verse lucht wordt toegevoerd via ventilatieroosters in het glas en vuile lucht wordt afgezogen via afzuigventielen. De ventilatiekanalen voeren de vuile lucht af via dak doorvoeren en kanalen op het dak. De afzuigpunten bevinden zich ter plaatse van de keuken/woonkamer, badkamer, het toilet en in de techniekrimte. De kanalen bevinden zich boven het verlaagde plafond tot in de technische ruimte en de afzuigventielen bevinden zich in de wand. Op de afzuigventielen in de keuken kan geen afzuigkap worden aangesloten.

De afzuiging wordt automatisch geregeld d.m.v. een CO²-meter, die in de woonkamer/keuken en hoofdslaapkamer is geplaatst. Bij een CO² gestuurde ventilatie wordt op basis van de meting van CO² automatisch geschakeld in afvoercapaciteit van lucht. Daarnaast wordt er één draadloze schakelaar meegeleverd, waarmee het systeem handmatig overruled kan worden indien behoefte is aan meer ventilatie. De indicatieve posities van de afzuigventielen zijn op de tekeningen aangegeven. De ventielen dienen vrij van obstakels te worden gehouden, zodat ruimteventilatie gewaarborgd is.

De ventilatie van de algemene ruimtes wordt geregeld middels natuurlijke toevoer door middel van ventilatieroosters in de kozijnen en mechanische afvoer.

Elektrische installatie

Algemene ruimten

In de hal op de begane grond is de flatkast gepositioneerd. In deze kast bevindt zich de hoofdaansluiting van de elektrische installatie. Deze ruimte is enkel bereikbaar voor de Nutsbedrijven. Hier bevindt zich de hoofdmeter en de verdeling van de stroom naar de elektrameters van de appartementen en centrale voorzieningen. Naast de flatkast bevindt zich de CVZ-kast, deze kast is enkel toegankelijk voor de beheerder van VvE. Hierin bevindt zich de aansluiting voor de centrale stroomvoorzieningen. De hydrofoor-/werkkast is voorzien van een lichtpunt met schakelaar, wandcontactdoos en een aansluitpunt voor de boiler. De centrale hallen worden voorzien van lichtarmaturen, geschakeld op bewegingsmelders.

Zonnepanelen

Het is mogelijk om optioneel pv-panelen op het dak te laten plaatsen zodat deze gekoppeld kunnen worden aan stroomvoorziening voor het appartement.

Appartement

Het appartement wordt voorzien van een complete elektrische installatie, die voldoet aan NEN 1010.

In de woonkamer/keuken en slaapkamers van de appartementen op de begane grond en 1e verdieping wordt de stroomvoorziening van de lichtpunten aan het plafond opgebouwd. De kabel bevindt zich in een buis aan het plafond, vanaf de wand tot aan een centrale positie in de ruimte, waar een lichtpunt opgehangen kan worden. De centraaldoos die normaal gesproken in het plafond zit, bevindt zich in dit geval in de wand.

- Binnen kozijnen gebroken wit
- Binnendeuren gebroken wit
- Deurbeslag aluminium naturel
- Vensterbank wit (Bianco C)
- Plafondafwerking gebroken wit
- Aftimmerlatten gebroken wit

STAAT VAN AFWERKING – ALGEMENE RUIMTEN

Ruimte	Benaming bouwbesluit	Vloer	Wand	Plafond
Centrale hallen	Verkeersruimte	Project tapijt/ Schoonloopmat	Spuitwerk	Spuitwerk/akoestische panelen
CVZ en flatkast	Meterruimte	Meterkastbodem	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Hydrofoor-/ werkkast	Technische ruimte	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt

BOUWBESLUIT

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in brochures en op verkooptekeningen. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een appartement eenduidig en naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als woonkamer, hal of berging worden in het bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt er gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte.

De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht niet toereikend om het volledige vertrek aan te mogen duiden als verblijfsruimte. In dit geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het bouwbesluit. Deze methode wordt in het bouwbesluit ook wel de 'krijtstreepmethode' genoemd. In dit plan wordt in alle verblijfsruimten gebruik gemaakt van deze methode.

ALGEMENE TOELICHTING

Deze technische omschrijving en de verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld en maken onderdeel uit van de overeenkomst (contractstukken). Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. De op tekeningen aangegeven opties c.q. alternatieven behoren niet tot het verkochte. De technische omschrijving heeft alleen betrekking op het standaard appartement en niet op de aangeboden opties, tenzij anders vermeld in de optieomschrijving.

De genoemde maten betreffen 'circa' maten, aangeduid in millimeters. Geringe maatafwijkingen zijn voorbehouden. Indien de maatvoering is aangegeven tussen de wanden is er geen rekening gehouden met enige wandafwerking (wandtegels, spuitwerk, etc.). De plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.) en ventilatieventielen op de verkooptekeningen is ter indicatie en derhalve niet gemaatvoerd. In verband met de nadere uitwerking van de details en maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra en ventilatieventielen.

De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. Dit zal met een erratum (zie toelichting verderop) aan u kenbaar worden gemaakt. Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.

De situatietekening betreft een momentopname en is indicatief. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking tot maatvoering, kavelgrootte, (toekomstige) omliggende en belendende bebouwing, openbare inrichting, bomen, aangegeven hoogtes en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

Erratum

In het geval er tijdens de nadere uitwerking van de appartementen wijzigingen optreden, wordt dit vastgelegd in een zogenaamd erratum. Dit erratum zal met u worden gedeeld en geldt als aanvulling op de contractstukken.

Mogelijkheden woonwensen

Hoewel elk appartement in het project standaard al tot een bepaald niveau is uitgerust, is het mogelijk dat de koper specifieke kopers wensen heeft welke gekozen kunnen worden uit de kopers keuzelijst. Aanvullende woonwensen kunnen met de kopersbegeleider besproken worden. Alhoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren, omdat de bouw van de appartementen deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en het appartement bij oplevering, naast het Bouwbesluit ook dient de voldoen aan de installatievoorwaarden (NEN-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van Woningborg.

Het meer- en minderwerk wordt in een separate opdrachtbevestiging opgenomen. Om de koper te kunnen garanderen dat zijn keuzen ook juist worden uitgevoerd, wordt een termijn gesteld waarbinnen opties kunnen worden gekozen. Na de sluitingsdatum is een keuze voor meer- en minderwerk in principe niet meer mogelijk. Verrekening van meerwerk geschiedt volgens de hiervoor door Woningborg opgestelde betalingsregeling, die als volgt luidt: 'Voor meerwerk geldt dat bij opdracht aan de koper 25% mag worden gedeclareerd door de ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten'. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk, dan wel bij de eerstkomende betalingstermijn daarna. Het

meerwerk dient betaald te zijn voor oplevering. Alle wijzigingen in opdracht van de koper moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van Woningborg en het Bouwbesluit alsook de geldende richtlijnen van de gemeente.

Werkzaamheden uit te voeren door derden of de koper, zullen na oplevering van de appartementen kunnen plaatsvinden. Eventuele daarvoor benodigde goedkeuring van de VvE, Bouwen Woningtoezicht van de gemeente en/of nutsbedrijven dient de koper zelf te verzorgen.

'Vrij op Naam'

Een appartement wordt 'vrij op naam' verkocht. Het betekent dat in de koopsom niet alleen de bouwkosten zijn begrepen, maar ook het architectenhonorarium, notariskosten (voor de transportakte), verkoopkosten van de eventuele makelaar, gemeentelijke leges, btw, kosten voor kadastraal uitmeten en de aansluitkosten voor de water-, riool- en elektriciteitsleidingen. Als de kosten van bouwmaterialen en lonen tijdens de bouwperiode stijgen, worden die niet doorberekend. De koopsom staat van te voren vast en blijft gehandhaafd. Alleen eventuele rentekosten en meerwerkopties zullen worden doorberekend.

Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs eventueel vermeerderd met de in de overeenkomsten genoemde rente, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van het appartement en de levering van de daar bijbehorende grond. Nadat de overeenkomsten door koper, verkoper en aannemer zijn getekend, ontvangt u hiervan een digitale kopie via uw persoonlijke woningdossier. De getekende originele exemplaren worden naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

Financiering van uw appartement

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen appartement het opnemen van een hypothecaire geldlening onvermijdelijk zijn. De hypotheekadviseurs zijn bereid u hierin een duidelijk advies te geven. Zij berekenen aan de hand van uw persoonlijke gegevens de mogelijkheden en kunnen uw aanvraag van een hypotheek verzorgen. Tevens geven zij desgewenst toelichting op de hypotheekofferte en controleren of u op basis van de condities ook werkelijk aan uw betalingsverplichtingen kunt voldoen. De kosten voor hypotheekadvies en -afsluitkosten zijn voor rekening van de koper.

Eigendomsoverdracht

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt het uiterste moment van de eigendomsoverdracht vermeld. Hierbij dient u tevens rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van eigendomsoverdracht zendt de notaris u een afrekening waarop, op die dag het totale bedrag is aangegeven (inclusief eventuele bijkomende kosten). Op die rekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldverstrekker en welk bedrag u tijdig aan de notaris zelf dient over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf transportdatum verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, dient het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld te worden uit eigen middelen. Op de transportdatum worden bij de notaris in het algemeen twee akten getekend:

- De akte van eigendomsoverdracht;
- De hypotheekakte.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- De (bouw) rente over de vervallen, maar niet betaalde termijnen zoals omschreven in de koop- en aannemingsovereenkomst;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten van de geldverstrekker.

Wanneer moet u gaan betalen

In de koop- en aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe gedeclareerd gaat worden naarmate de bouw van uw appartement vordert. Er wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling conform Woningborg. Deze termijnregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw appartement een factuur toegestuurd krijgt. Er wordt geen gespecificeerde factuur verstrekt voor een eventuele teruggaaf van BTW.

Het is mogelijk dat er al aan uw toekomstige appartement gebouwd wordt voordat u de akte van levering bij de notaris ondertekend heeft waardoor u, nadat u de koop- en aannemingsovereenkomst getekend heeft, al een aantal termijn(en) verschuldigd bent. Voor de betalingen van deze termijnen heeft u recht op uitstel van betaling tot de dag waarop u bij de notaris de akte van levering moet gaan tekenen, hier moet u de verschuldigde bouwtermijnen, de grondsom en de daarover verschuldigde uitstelrente, inclusief omzet-belasting, voldoen. Na het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris worden u, naarmate de bouw vordert, termijnnota's toegestuurd. Deze nota's moeten door u of uw geldverstrekker binnen veertien dagen betaald worden.

Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van de aannemer de nota's over de vervallen bouwtermijnen. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening naar uw geldverstrekker, die dan voor betalingen zorgdraagt. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Schoonmaken en opleveren

Minimaal twee weken voor oplevering worden kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. Het gehele appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de beglazing worden 'schoon' opgeleverd. De opleveringsprocedure zal volgens de richtlijnen van Woningborg plaatsvinden.

Aansluitingen op nutsvoorzieningen

Met het oog op de aanvraag voor de levering van water en elektra zullen wij u tijdig informeren. Het aanvragen en het sluiten van leveringsovereenkomsten met de verschillende leveranciers dient u zelf te verzorgen.

Aansluitkosten

De aansluitkosten van water, elektra en telecommunicatie zijn in de koop-/aannemingssom begrepen. De kosten voor ingebruikstelling van de installatie tot de oplevering zijn voor rekening van de aannemer. Bij oplevering zullen de meterstanden in het proces-verbaal van oplevering worden genoteerd.

Verzekering

De aannemer verzekert tijdens de bouw het appartement tegen de gevolgen van brand- en stormschade. Vanaf de opleveringsdatum dient de VvE/uzelf zorg te dragen voor de benodigde verzekeringen tegen brand, inbraak en overige schade/inboedel.

Oplevering / sleuteloverhandiging

Wanneer het appartement gereed is, ontvangt u een uitnodiging om samen met de aannemer uw appartement te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventuele geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd.

De aannemer doet haar uiterste best deze onvolkomenheden zo snel mogelijk te verhelpen.

Inmiddels heeft u de eindafrekening ontvangen. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, inclusief voortvloeiend uit het meer- en minderwerk en het proces verbaal van oplevering van het appartement is getekend ontvangt u de sleutels van het appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutel betekent voor de aannemer dat het appartement aan u is opgeleverd.

Woningborg

Als u een appartement koopt, wilt u de garantie dat uw appartement in perfecte staat en overeenkomstig uw wensen wordt opgeleverd. Om deze garantie te kunnen geven heeft de aannemer zich aangesloten bij Woningborg. Dit instituut hanteert strenge selectienormen voordat een aannemer ingeschreven kan worden. Deze zijn: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders, kredietwaardigheid etc. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt niet alleen nauwkeurig bekeken of het voldoet aan alle technische eisen door het instituut gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische kwaliteiten van de aannemer niet te boven gaat. Als aan alle eisen wordt voldaan mag het appartement onder de Woningborggarantie worden verkocht en ontvangt de koper na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat.

Wat Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 voor u betekent

Als u een appartement met Woningborggarantie koopt, betekent dat onder meer:

- Met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het Woningborgwaarborg-certificaat verplichten wij ons tot garantie op de kwaliteit van het appartement;
- De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van het Woningborg. U heeft dus altijd een veilig contract waarin de rechten en plichten van de koper en aannemer evenwichtig zijn vastgelegd;
- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
- Bij het tekenen van de aannemingsovereenkomst ontvangt u een door Woningborg uitgegeven boekje waarin nog meer informatie is terug te vinden over de garantie en Woningborg o.a. oplevering en gereedmelding);
- U blijft nooit met een half afgebouwd huis zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis zou gaan met de aannemer. Door bemiddeling van Woningborg wordt uw appartement door een ander afgebouwd, terwijl de schade tot een bepaald maximum door Woningborg wordt gedragen;
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van het appartement kan Woningborg uitspraak doen die bindend is voor de koper en aannemer.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

Vorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onvereenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Gezamenlijke belangen in relatie tot het eigendom van uw Appartement

Uw appartement maakt deel uit van meerdere appartementen in het gebouw. Door het kopen van een appartement koopt u een zogenaamd appartementsrecht. Hiermee wordt u mede-eigenaar van het totale gebouw. Stel dit project bestaat uit 10 appartementen. Ook het terrein met parkeerplaatsen rondom het gebouw is dan gezamenlijk eigendom van alle 10 appartementseigenaars. Alle eigenaars zijn in de toekomst gemeenschappelijk verantwoordelijk voor instandhouding en het onderhoud van het gebouw met het omliggende terrein. Conform de wet dient hiervoor een VvE te worden opgericht waarvan ieder appartementseigenaar verplicht lid is. Om dit allemaal voor u en de toekomstige eigenaars te regelen, zullen er een aantal zaken worden geregeld door de Notaris en wordt deze VvE opgericht.

Splitsingsakte

De gebouwen worden bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Onder een appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Het aandeel, dat in de regel afhankelijk is van de grootte van het appartement, vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. Alle appartementsrechten zijn samen eigenaar van het hele gebouw en van het omliggende terrein met bezoekers parkeerplaatsen. Hieruit volgt, dat een appartementsrechtenaar op grond van zijn mede-eigendomsrecht, alles wat in het gebouw voor gezamenlijk gebruik is, mag gebruiken (zoals het trappenhuis, de lift en de tuin met bezoekers parkeerplaatsen). Het gedeelte waarvan de betreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft (uw gekochte appartement), wordt veelal aangeduid als privé-gedeelte. In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten is vermeld voor welk gedeelte een eigenaar is gerechtigd in het gemeenschappelijke eigendom en voor welk gedeelte hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke lasten en kosten (de zogenaamde servicekosten). Voorts bevat de akte 'Het reglement van splitsing' waarin de gedragsregels voor de eigenaars/bewoners staan.

De Vereniging van Eigenaars (VvE)

Iedere appartementsrechtenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE) van het gebouw met bijbehorend terrein. Het doel van de VvE is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. In de eerste plaats behoort het onderhoud en de instandhouding van het gebouw en de daarbij behorende technische installaties tot het gemeenschappelijk belang. Bijvoorbeeld het bijhouden van binnen- en buiten schilderwerk, glasbewassing van algemene ruimten, reparaties aan het dak, schoonhouden van de trappenhuisen, gangen, lift en onderhoud van het terrein. De VvE heeft net als andere verenigingen een bestuur en een ledenvergadering, de zogenaamde organen van de vereniging. De vergadering van appartementsrechtenaars vertegenwoordigt de hoogste macht in de vereniging. Met de vergadering van eigenaars wordt zowel het orgaan als de bijeenkomst zelf aangeduid. De vergadering van eigenaars neemt besluiten bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen (de helft + één), tenzij het reglement anders bepaalt. Zij beslist bijvoorbeeld of het gebouw weer geveerd moet worden, hoe vaak het gras gemaaid moet worden, wanneer en door wie dit wordt uitgevoerd. De vergadering moet de begroting van kosten voor het volgende boekjaar goedkeuren en dient haar fiat te geven aan de rekening en verantwoording van de uitgaven van het afgelopen boekjaar van de vereniging. Tenzij anders in het reglement is bepaald, beslist de vergadering van eigenaars over alle zaken die de eigenaars aangaan. Het beslissen gebeurt in de bijeenkomst van eigenaars, ten minste één maal per jaar of zoveel meer als nodig is. In de vergadering kan iedere eigenaar zelf of via een gemachtigde zijn stem uitbrengen over op de agenda geplaatste onderwerpen en wat eventueel op de vergadering verder ter tafel komt. Hoeveel stemmen een appartementsrechtenaar in de vergadering kan uitbrengen, wordt bepaald door het reglement der splitsing. Voor de dagelijkse gang van zaken kan de vereniging een derde benoemen, die het

geld van de vereniging beheert, toeziet op de uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud laat plegen en dergelijke. Voor het eerste jaar wordt een contract afgesloten met een VvE beheerder welke door Vazet wordt aangewezen. Deze zal zorgdragen voor de opstart van de VvE en een eerste oprichtingsvergadering organiseren waarin de maandelijkse servicekosten worden vastgesteld. Na dit eerste jaar is het aan de VvE of het contract met deze VvE beheerder wordt doorgezet. Een zeer belangrijke taak van de beheerder is het opstellen van een begroting voor het komende boekjaar van de vereniging en het klaarmaken van een exploitatieoverzicht over het afgelopen boekjaar. Op basis van een begroting wordt de bijdrage per maand in de servicekosten voor elke appartementsrechtenaar bepaald. De beheerder zorgt voor inning en verrekening van deze bijdrage (de servicekosten).

Servicekosten

Voor de bijdrage in de kosten zoals hiervoor genoemd is iedere eigenaar van het appartementsrecht verplicht om haar aandeel daarin te betalen. Dit zijn de zogenaamde servicekosten. Deze worden maandelijks vooraf betaald aan de VvE. Deze bijdrage wordt onder andere gebruikt voor onderstaande zaken:

- Opstal- en WA verzekering van het gebouw. Dit is zonder de inboedelverzekering van uw appartement;
- Glasverzekering;
- Water en elektraverbruik ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen;
- Algemene kosten, administratiekosten, vergaderingen, eventuele kosten van derden voor het beheer;
- Schoonmaak gemeenschappelijke ruimten, gemeenschappelijke tuin met parkeerterrein en glas van de gemeenschappelijke ruimten;
- Onderhoud aan buitengevels en kozijnen aan de buitenzijde;
- Bijdrage in reservering opbouw onderhoudsbudget op basis van een meerjaren onderhouds prognose (MJOP).

Voor deze servicekosten zal bij oprichting van de VvE een voorlopige begroting worden gemaakt. Deze servicekosten kunnen op basis van de door de VvE te maken keuzes hoger of lager worden vastgesteld door deze VvE. Dit kan worden beïnvloed door bijvoorbeeld de te maken keuzes over hoe vaak wordt schoongemaakt of hoe vaak het gras in de tuin wordt gemaaid.

Vazet, maart 2026