

CONCEPT

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Kade Noord

47 Koopwoningen

INLEIDING

Deze technische omschrijving is een concept versie ten einde geïnteresseerden te informeren tijdens het inschrijfproces. Na toewijzing van de woning zal door de makelaar een definitieve technische omschrijving aan kopers worden verstrekt.

Bij de aankoop van een woning komt nogal wat kijken: het koopcontract, de financiering, de bouwperiode en nog veel meer. De algemene informatie van de Technische Omschrijving gaat in op verschillende onderwerpen die bij de aankoop van een woning in het nieuwbouwproject “Kade Noord” van belang zijn.

Kade Noord vindt het belangrijk dat kopers hun woning kunnen aanpassen aan hun persoonlijke wensen. Hiervoor worden verschillende mogelijkheden geboden:

- Kopers kunnen door middel van opgestelde keuzelijsten opties doorgeven;
- Voor de keuken, badkamer en sanitair kunnen, bij geselecteerde showrooms, gewenste opties worden besproken;
- Wanneer u verdergaande aanpassingen wenst en dit tijdig aan geeft, zal serieus worden onderzocht of het mogelijk is het plan daarop aan te passen.

In de algemene informatie worden de mogelijkheden en de te volgen procedures nader toegelicht.

Inspelend op moderne marktontwikkelingen zijn de woningen ontworpen volgens het energie neutrale concept. Dat houdt in dat de woningen volgens de energieprestatie op 0 uitkomen. Dit is gerealiseerd door onder andere hoogwaardige isolatie in vloeren, gevels en daken, de aansluiting op de stadsverwarming, toepassingen van vloerverwarming en het toepassen van PV-panelen op de daken.

Mocht u naar aanleiding van deze technische omschrijving vragen hebben, dan is daarvoor altijd een aanspreekpunt.

Mochten zij de gevraagde informatie u niet zelf kunnen geven, dan zullen zij navraag doen en zorgen dat u het antwoord op gestelde vragen op korte termijn ontvangt.

**Kade Noord BV,
April 2017.**

ALGEMENE INFORMATIE

SWK Garantie- en waarborgregeling

Voorwoord

U overweegt een nieuwbouwwoning te kopen, maar u wilt graag zoveel mogelijk informatie waar u dan rekening mee moet houden en welke mogelijkheden er zoal zijn. Dan is het goed deze omschrijving te lezen. De omschrijving geeft u op veel vragen een antwoord. De bouw en controle daarop zijn bij ons in goede handen. Alle woningen worden verkocht met garantie van SWK.

Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

Indien u een keuze heeft kunnen maken uit een kavel met de bijbehorende woning zult u met ons de koop- en aannemingsovereenkomst ondertekenen. De aannemingsovereenkomst wordt conform het SWK-model opgemaakt. In de koop- en aannemingsovereenkomst worden de rechten en plichten van zowel de koper als de verkoper en aannemer vastgelegd. Met andere woorden: in de koop- en aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat de verkoper en aannemer aan u dienen te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Ook kunt u aangeven of en welke uitbreidingen en opties u wenst aan te brengen aan uw woning.

Wanneer voldaan is aan alle voorwaarden, zoals aangegeven in de koop- en aannemingsovereenkomst, kan gestart worden met de bouw van de woningen.

Deze technische omschrijving behoort bij de aannemingsovereenkomst en wordt als contractstuk bijgevoegd. Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de totale koop- en aanneemsom, terwijl de verkoper zich door medeondertekening verplicht tot levering van de grond/het kavel en de aannemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning. Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst in tweevoud door koper en verkoper respectievelijk koper en aannemer zijn getekend, ontvangt u hiervan één origineel exemplaar en één kopie. Het tweede origineel blijft in bewaring bij de verkoper en aannemer. Een kopie wordt door de verkopende partij naar de projectnotaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht (= Akte van Levering) kan opmaken. Van de twee exemplaren die u ontvangt, dient u er een door te sturen aan uw hypotheekverstrekker. Het andere exemplaar is voor uw eigen administratie.

Vrij Op Naam

De woning wordt 'Vrij Op Naam' aan u verkocht. Dat betekent dat in de koop- en aanneemsom zowel de grond- en bouwkosten zijn begrepen evenals alle bijkomende kosten (architect, projectnotaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, belastingen (btw of overdrachtsbelasting), kadastrale inmeting en de kosten voor het aanleggen van gas-, water- riool- en elektraleidingen). Een totaalprijs dus, echter exclusief de kosten die verband houden met uw financiering, grond- en eventuele bouwrente tijdens de bouw, erfpacht en ook exclusief de door koper aan te vragen aansluitingen voor gebruik van CAI, telefoon en nutsbedrijven.

SWK

Het project 'Kade Noord' wordt gerealiseerd onder garantie van 'Stichting Waarborgfonds Koopwoningen' (SWK).

Deze instantie geeft garantie op de kwaliteit van uw woning maar ook op de afbouw. De afbouwgarantie zorgt ervoor dat bij een onverhoopt faillissement van de aannemer tijdens de bouw, de woning wordt afgebouwd zonder (directe) meerkosten voor de koper. De kwaliteitsgarantie geeft de kopers de zekerheid dat de woningen aan nauwkeurig omschreven kwaliteitseisen voldoen en ook na de oplevering blijven voldoen. De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van SWK. Bij het tekenen van de overeenkomsten ontvangt u een exemplaar van de SWK 'Garantie- en Waarborgregeling 2017' waarin de volledige garantieregeling is opgenomen en uitvoerig wordt toegelicht.

De SWK Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en onvolkomenheden en/of gebreken na oplevering.

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij SWK, toetst SWK de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan bouwregelgeving. Ook wordt de concept koop-

/aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en de ondernemer. Indien het bouwplan voldoet aan de voorwaarden van SWK, zal door SWK een certificaat worden uitgegeven onder de naam SWK-certificaat.

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

Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt SWK voor afbouw van uw woning of appartement. Mocht afbouw van uw woning of appartement om wat voor reden dan ook onmogelijk blijken, dan verstrekt SWK u een financiële schadeloosstelling.

De ondernemer garandeert de kwaliteit van de woning of appartement zoals omschreven in de brochure SWK garantie- en waarborgregeling 2014. SWK waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt SWK hier zorg voor.

Bouwondernemingen, die bij SWK zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken zoals SWK die voorschrijft. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.

De model koop-/aannemingsovereenkomst is opgesteld, getoetst en goedgekeurd door een belangenorganisatie waarin consumenten en ondernemers zijn vertegenwoordigd. Wanneer er na oplevering van de woning of appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming mochten ontstaan over de kwaliteit van de woning of appartement dan kan SWK hierin bemiddelen.

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

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd, vallen niet onder de SWK Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw koop-/aannemingsovereenkomst en in de SWK Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, dan wel welke onderdelen een beperkte garantieperiode hebben.

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor u als koper (de verkrijger), prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

De eventueel door de aannemer aan te brengen groenvoorzieningen, hekwerken, terreininventaris, erfafscheidingen en dergelijke vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling. Ongeacht hetgeen in deze brochure is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.

Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde 'Akte van Levering' bij de projectnotaris. In de koop- en de aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk moet plaatsvinden (artikel 10 resp. artikel 20). De geldigheidsduur van de hypotheekofferte moet met minimaal dezelfde termijn rekening houden. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, op de leveringsdatum verschuldigde, bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de projectnotaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat bij uw geldverstrekker in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit 'eigen middelen'.

Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop- en aannemings-overeenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden (bijvoorbeeld het nog verkrijgen van een omgevingsvergunning) zijn opgenomen. Dit betekent dat bepaalde rechten en plichten van deze overeenkomsten pas definitief hun werking krijgen nadat aan deze voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt kunnen wij u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u er op om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, geen andere verplichtingen (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken) aan te gaan.

Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van de aannemer de nota's betreffende de vervallen bouwtermijnen in enkelvoud. Een kopie hiervan stuurt u zo spoedig mogelijk - voorzien van uw handtekening - naar uw geldverstrekker die dan zorg draagt voor betaling. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw (aan uw hypotheekverstrekker). Deze is opgebouwd uit rente over het uitstaande hypotheekbedrag met daarop in mindering gebracht de eventueel te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Hypotheek en bijkomende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de koper. Hieronder vallen onder andere de volgende kosten:

- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- afsluitprovisie voor de geldverstrekker;
- (eventuele) kosten aanvraag Nationale Hypotheek Garantie;
- premie voor (eventuele) overlijdensrisicoverzekering;
- premie voor een te stellen bankgarantie;
- eventuele taxatiekosten eigen woning.

Betalingen

De grondsom bent u verschuldigd op de datum waarop de Akte van Levering wordt gepasseerd bij de projectnotaris.

De termijnen van de aanneemsom worden in rekening gebracht al naar gelang de bouw vordert. Zodra de bouw start, ontvangt u van de aannemer de eerste termijnfactuur. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de datum van eigendomsoverdracht bij de projectnotaris. Dit geldt zowel voor de grondsom als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom van de grond aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met rente over deze uitgestelde betaling. Nadat de leverings- en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien ontvangen termijnfacturen door naar uw geldverstrekker zodat deze voor tijdige betaling kan zorgen.

Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tot de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering van uw woning dient u zelf voor een opstal-, glas- en/of inboedelverzekering te zorgen.

Bouwbesluit 2012

Dit project wordt gerealiseerd conform de geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit 2012. In het Bouwbesluit 2012 worden de namen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer en slaapkamer worden in het Bouwbesluit 2012 niet gehanteerd. In plaats daarvan wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfs- en verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van een woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Voor alle duidelijkheid treft u hieronder een overzicht aan:

Benaming op tekening:	Benaming volgens Bouwbesluit 2012:
Entree / hal / overloop	Verkeersruimte
Woonkamer / slaapkamer	Verblijfsruimte
Keuken / eetkamer	Verblijfsruimte
Toilet / wc	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast / schachten	Technische ruimte
Bijkeuken / berging / (trap)kast	Onbenoemde ruimte
Inpandige bergruimte	Bergruimte
Uitpandige bergruimte	Bergruimte
Zolder (indien geen slaapkamer)	Onbenoemde ruimte

Situatie

De nummers op de tekeningen bij de woningen zijn zogenaamde 'bouwnummers'. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. De straatnamen en huisnummers zijn door de gemeente Amsterdam bepaald en zal bij levering door de notaris bekend worden gemaakt. De schaal van de situatieschets in de verkoopdocumentatie is niet bindend. Aan de hand van de aan u verstrekte terreintekeningen en gegevens worden met de grootste zorg de perceeloppervlakten opgemeten en berekend. De definitieve afmeting van uw perceel wordt ingemeten en in het Kadaster ingeschreven. U koopt een kavel met een globaal aangegeven oppervlakte. Daarom wordt in de koopovereenkomst opgenomen dat het verschil tussen de werkelijke en de opgegeven maat of grootte van het perceel niet zal worden verrekend.

De bebouwing van het aangrenzende gebied van het onderhavige bouwplan, aanleg van openbaar groen, trottoirs, speelvoorzieningen, wegen en parkeergelegenheid zijn ontleend aan de gegevens van de gemeente. U dient er echter rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Voor specifieke en informatie over omliggende, bestaande bebouwing, kunt u terecht bij de gemeente Amsterdam. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kunnen wij geen verantwoordelijkheid op ons nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet gereed is. Enige hinder van bouwstraat en bouwverkeer kan zich voordoen. De verkoper en aannemer aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

Duurzaam bouwen

De aandacht voor het milieu en daarmee samenhangend de gezondheid, staat hoog op de maatschappelijke agenda. Als we het milieu voor de toekomst willen veiligstellen, dan moeten we daar ook met het bouwen van woningen rekening mee houden. We doen dat door duurzaam te ontwerpen en te bouwen. Duurzaam bouwen wil eigenlijk niets anders zeggen dan dat we achter de ontwerptafel en op de bouwplaats bewust bezig zijn met het milieu en de gezondheid van mensen. Beperking van afval en het gebruik van milieuvriendelijke, recyclebare en minder milieubelastende grondstoffen vormen hierbij het voornaamste doel. Door bewust bepaalde materialen toe te passen, kunnen we het milieu sparen en het comfort verhogen. Dit kan met relatief eenvoudige middelen zoals afvalscheiding op de bouwplaats of het toepassen van materialen die kunnen worden hergebruikt. Ook van belang is de inzet van kwalitatief hoogwaardige materialen die tijdens de productie of het gebruik het milieu niet of nauwelijks schaden.

Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen.

Zo worden de woningen o.a. voorzien van uitstekende isolatie voor de vloeren, wanden, daken en beglazing.

Daarnaast vinden wij het van belang te letten op de gezondheid en het welzijn van zowel medewerkers op de bouwplaats als toekomstige bewoners; het op de bouwplaats dragen van een helm en/of beschermende kleding en het plaatsen van veiligheidsvoorzieningen is dan ook verplicht.

Energie Prestatie Norm

Om het energieverbruik terug te dringen, heeft de overheid enige jaren geleden in de bouwregelgeving de Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze norm bevat kengetallen voor alle energiefacetten van een gebouw zoals de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte / geveloppervlakte, de toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties, enzovoorts. De combinatie van die kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). In het project 'Kade Noord' zal een EPC gelijk aan vrijwel 0 worden gerealiseerd.

Energielabel

De woningen in 'Kade Noord' krijgen allemaal energielabel A. Dit betekent voor u een comfortabel huis met een prettig woon- en leefklimaat en een stabiele energierekening. Uw woning is standaard voorzien van:

- hoogwaardige isolatie van de begane grondvloer, de gevels en het dak;
- hoogwaardige beglazing (HR++);
- vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping;
- gescheiden afvoer hemelwater en afvalwater.
- zonnepanelen;

Per woning worden er voldoende panelen geleverd voor een EPC gelijk aan vrijwel nul. Het aantal en de ligging van de zonnepanelen per woning, zoals aangegeven op de verkooptekeningen, is indicatief

tot aan de levering van de woning. De zonnepanelen van de woningen met een dakterras (en van type E) liggen op het gemeenschappelijke dak van de overige woningen van hun eigen blok.

Sinds 1 januari 2015 is het verplicht om over een energielabel te beschikken bij oplevering van een woning. De aannemer zal daarom het energie A label aan u verstrekken bij de oplevering van uw woning.

Kopersopties

Vanzelfsprekend proberen wij u zo goed mogelijk van dienst te zijn. Om die reden kunt u dan ook kiezen uit een brede variëteit aan optiemogelijkheden, de zogenaamde kopersopties. De kopersopties zijn mogelijkheden bovenop de standaard hoogwaardig afgewerkte woning. Om dezelfde garantie te kunnen geven op de optiemogelijkheden dienen alle opdrachten door dezelfde aannemer uitgevoerd te worden.

De procedure voor het in opdracht geven van kopersopties is als volgt:

U geeft bij het opmaken van de aannemingsovereenkomst de gewenste ruwbouwopties aan ons door. Vervolgens wordt u door de kopersbegeleider uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. In dit gesprek geeft u uw verdere wensen en eventuele vragen door aan de kopersbegeleider en wordt het vervolgproces aan u toegelicht. Vervolgens bezoekt u de showrooms (keuken, badkamer en toilet). Uw wensen worden, na goedkeuring van de offertes, verwerkt in een realisatietekening. De kopersbegeleider zal u informeren over het tijdstip waarop uw opdracht voor het verwerken van wijzigingen bij haar bekend moet zijn (= sluitingsdatum) om in de bouwstroom te kunnen worden meegenomen. Door het terug sturen van de ondertekende realisatietekening met bijbehorende totaalofferte geeft u opdracht tot het uitvoeren van de door u gewenste opties.

De kopersopties worden conform de SWK-regeling aan u gefactureerd, afzonderlijk van de termijnen zoals overeengekomen in de koop- en de aannemingsovereenkomst.

Bij de keuze 'optie uitbouw' is er als uitgangspunt voor gekozen dat de bouwmuur van de uitbouw in het vlak van de standaard bouwmuur zal doorlopen. Indien de koper van de naastgelegen woning niet voor deze optie heeft gekozen, dan zal door de maat van het totaalpakket van 'bouwmuur, isolatie en buitengevel' de zijkant van de uitbouw, (afhankelijk van de bouwmethodiek), 20 tot 25 cm de hartlijn van de gezamenlijke bouwmuur overschrijden. Oftewel, uw uitbouw staat voor een deel op het terrein van de naastgelegen woning. In de Akte van Levering is door de notaris onder het hoofdstuk 'erfdienstbaarheden' vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen. Maakt u, of maken uw burens, tijdens de bouw geen gebruik van deze mogelijkheid, dan kunnen deze uitbreidingen, hoewel hiervoor standaard geen technische voorzieningen zijn opgenomen, in de toekomst alsnog gerealiseerd worden (binnen een termijn van 5 jaar na oplevering van de woning op het heersende erf). Ook dan geldt het gestelde onder 'erfdienstbaarheid'.

Oplevering en sleuteloverhandiging

Tijdens het eerste gesprek met de kopersbegeleider ontvangt u het boekje 'Aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud van uw woning', uitgegeven door SWK. Lees dit aandachtig door!

Wanneer het huis nagenoeg gereed is, ontvangt u een uitnodiging om tijdens de voorschouw uw woning te inspecteren voor oplevering. Na deze voorschouw wordt de datum van oplevering binnen afzienbare tijd aan u kenbaar gemaakt. Tijdens de oplevering wordt de woning definitief overgedragen van aannemer naar koper. Hierbij worden tezamen met de koper en – indien u dit wenst – een deskundige van Vereniging Eigen Huis en de aannemer eventuele onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd en zo mogelijk direct door de aannemer verholpen.

De aannemer dient er zorg voor te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen drie maanden worden hersteld.

Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Een dag voor oplevering dienen alle openstaande bedragen inclusief het meerwerk op rekening van de aannemer te zijn bijgeschreven. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de Akte van Levering van het huis en de eventuele hypotheekakte zijn gepasseerd, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw nieuwe woning.

Naast het feit dat er woningen gebouwd worden, moet de openbare ruimte ook worden aangelegd. Met nieuwsbrieven zullen de toekomstige bewoners op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data voor de opleveringen.

5% regeling

De aannemer zal in het kader van de 5% regeling voor uw woning een bankgarantie afgeven bij de notaris ter hoogte van 5% van de aanneemsom van uw woning. Dit garandeert u dat de aannemer na oplevering van uw woning de nog openstaande opleveringspunten zo snel als mogelijk zal afwerken. Zodra de aannemer deze punten heeft uitgevoerd zal hij u verzoeken de opleverlijst voor de tweede maal voor akkoord te tekenen zodat de bankgarantie kan vrijvallen. Een en ander houdt in dat alle betalingen van de openstaande termijnen en het meerwerk vóór oplevering overgemaakt dienen te worden aan de aannemer.

Onderhoudsperiode

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen kunt u de aannemer schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gemaakt zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Verliest u daarbij niet uit het oog dat het huis gebouwd wordt van 'levende' materialen die kunnen 'werken'. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan, deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze randverschijnselen kunnen nooit voorkomen worden.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (= daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden en kan uitvoering van werkzaamheden door de kopers tijdens de bouwuitvoering niet worden toegestaan.

Om de kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen en dergelijke, zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van de (nieuws)brieven zullen de kopers van de data van deze kijkdagen op de hoogte gesteld worden.

Van toepassing zijnde voorschriften

De Algemene Voorwaarden die bij de koop- en de aannemingsovereenkomst behoren betreffen onder meer:

- de bouwvoorschriften zoals door de overheid gehanteerd ten tijde van de aanvraag van de bouwvergunning;
- de voorschriften van de diverse Nutsbedrijven;
- de van toepassing zijnde normbladen (NEN-normen).

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Verkoopdocumentatie en illustratie

De verkoopdocumentatie, met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste nauwkeurigheid samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en is de basisdocumentatie van de woning die u koopt. Desondanks kunnen er wijzigingen optreden als gevolg van onder meer architectonische, bouwtechnische, installatietechnische en constructieve aard, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven.

De verkoopbrochure maakt geen onderdeel uit van de contractstukken, maar is bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend. De documentatie, met uitzondering van de verkoopbrochure, vormt dan ook het basisdocument van de woning die u koopt. Omdat bij het bouwen van een woning nog veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behouden wij en de aannemer ons het recht voor om tijdens de (af)bouw wijzigingen aan te brengen (uiteraard binnen de aanwezige contractuele kaders).

De illustraties in de verkoopbrochure en op de website zijn sfeerimpressies bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend. De in de verkoopbrochure en op de website opgenomen plattegronden en gevelaanzichten zijn impressies. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en wijken af van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en technische omschrijving. De plaats, de afmeting en het aantal van de verdelers en verwarmingselementen, aansluitpunten voor elektra, sanitaire aansluitpunten, ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch kunnen zij vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische reden hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk bepaald worden. De op verkooptekening aangegeven wandcontactdozen ten behoeve van wasmachine, koelkast en afzuigkap betreffen enkel de wandcontactdoos en betekent niet dat het genoemde apparaat tot de levering behoort. De op tekening gestippeld weergegeven apparatuur behoort eveneens niet tot de levering. De op tekening aangegeven lichtpunten betreffen de aansluitpunten voor een lichtpunt en niet het armatuur.

Maten en maatvoering

De ingeschreven maten op de tekeningen zijn 'circa' maten, uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Eventuele maatverschillen zijn niet verrekenbaar.

Werkzaamheden door derden

Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw uitdrukkelijk niet toegestaan.

Voorrang SWK-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

1. Buiteninrichting

1.1 Grondwerken

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, grondleidingen en bestratingen. Voor de bouw wordt het terrein ontgraven, waarna met grond of zand het terrein, na de bouwwerkzaamheden, weer wordt aangevuld. Er moet rekening gehouden worden met zettingen van de grond in de toekomst.

De bodem is geschikt voor het gebruik als wonen met tuin conform de geldende wet- en regelgeving. De kruipruimte van de woning wordt voorzien van een zandlaag.

1.2 Bestrating

Aan de voorzijde en aan de achterzijde van de koopwoningen wordt, conform de verkooptekening, de bestrating in de tuin uitgevoerd in grijze betonnen staptetegels.

Aan de voorzijde komt een groene haag met een hoogte van ca. 40 cm. De tuinen worden met de aanwezige grond geëgaliseerd.

In de achtertuin worden staptetegels naar de berging aangebracht.

1.3 Erfafscheidingen

De erfafscheiding wordt aangegeven met perkoenpalen, verbonden door een staaldraad.

De definitieve erfgrenzen worden na oplevering door het Kadaster vastgesteld.

De achterompaden worden per blok afgesloten met algemene poorten die alleen toegankelijk zijn voor de woningen met een achtertuin grenzend aan de desbetreffende achterom.

1.4 Bergingen

Alle woningen van type C, G en E worden voorzien van een geprefabriceerde verduurzaamde houten buitenberging met betontegels op de grond.

De buitenbergingen bestaan uit houten frames afgewerkt met horizontale houten gevelbekleding en voorzien van een hardhouten kozijn en deur, een plat dak van houten balken en plaatmateriaal, afgewerkt met bitumen dakbedekking.

Woningtypen A,B,D,F en H zijn voorzien van een binnen het bouwblok gelegen berging.

Woningtypen I en J hebben een gemeenschappelijke berging op de begane grond gelegen tussen woning G39 en naast de bergingdeur van woning H40.

2. Fundering

De fundering van de woningen bestaat uit betonnen funderingspalen met daarop betonnen funderingsbalken.

3. Vloeren

De begane grondvloer van de woningen wordt uitgevoerd in een geïsoleerde betonvloer. Voor de toegang tot de zogenaamde kruipruimte onder de begane grondvloer wordt in de hal een sparing gemaakt in de vloer. Deze sparing wordt afgewerkt met een metalen omranding voorzien van een geïsoleerd kruipluik.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in een betonnen vloer. De v-naden van de vloeren (plafond) blijven in het zicht.

4. Daken

De platte daken worden op de bovenzijde van de betonnen vloeren voorzien van een dakisolatie en afgewerkt met bitumen dakbedekking.

In het dak worden dakdoorvoeren aangebracht ten behoeve van het mechanisch ventilatiesysteem, ontluchting riolering en de PV-panelen.

Regenwater wordt van de platte daken afgevoerd via hemelwaterafvoeren aan de gevel.

Woningtypen A,B,D,F en H beschikken over een dakterras met een vlondervloer en een borstwering. Het aangrenzende dak met PV panelen wordt afgeschermd met een hekwerk.

5. Wanden

5.1 Buitengevels

De gevels worden uitgevoerd als een geïsoleerde gevel met gevelstukadoorwerk. Op het isolatiemateriaal wordt een pleisterlaag met wapeningsweefsel aangebracht en afgewerkt met een sierpleister. De gevel wordt plaatselijk afgewerkt met hout of hout met klimbegroeiing.

5.2 Binnenwanden

De binnenwanden bestaan uit gipsblokken (massief gipsproduct). De wanden worden behangklaar (gereed om te behangen) opgeleverd, zonder plinten.

5.3 Woningsscheidende wanden

De woningsscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen blokken en naderhand behangklaar afgewerkt.

6. Kozijnen, ramen en deuren

6.1 Buitenkozijnen en draaiende delen

De buitenkozijnen en draaiende delen worden in duurzaam kunststof uitgevoerd. De kozijnen zijn antraciet. In de kozijnen zijn ventilatieroosters opgenomen. Alle kozijnen zijn voorzien van HR++ beglazing. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen van de woning zijn voorzien van tochtweringsprofielen en inbraakwerend hang- en sluitwerk dat voldoet aan de normen van het Bouwbesluit 2012, inbraakwerendheidsklasse 2.

6.2 Binnendeuren en binnendeurkozijnen

De binnendeurkozijnen in de woningen zijn van plaatstaal in kleur gecoat. De opdek binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkt. Alle binnendeurkozijnen zijn standaard voorzien van een bovenlicht. Onder de binnendeuren van de wasmachineruimte, het toilet en de badkamer komen kunststeen dorpels. De meterkast wordt uitgevoerd met een meterkastfront (lichte kastdeur).

6.3 Hang- en sluitwerk binnendeuren

De binnendeuren zijn afgehangen aan paumelles en worden voorzien van sloten, deurkrukken of deurknoppen en schilden.

De volgende sloten worden toegepast:

▪ (hoofd)slaapkamer	D+N slot (behalve type E, I en J)
▪ badruimte	vrij- en bezetslot
▪ toiletruimten	vrij- en bezetslot
▪ overige ruimten	loopslot

7. Binneninrichting

7.1 Keuken

De woningen zijn niet voorzien van een keuken. De koper kan bij de 'Keukenloods' een keuken samenstellen. Na oplevering zal de 'Keukenloods' of de door de koper gekozen keukenleverancier, de keuken installeren.

7.2 Trappen en hekken

De trappen worden uitgevoerd in duurzaam geproduceerd vurenhout. Met uitzondering van woningtype A en B (waar een trapkast aanwezig is) worden de trappen open uitgevoerd. De gesloten trappen worden volledig afgetimmerd. Waar nodig worden traphekkens geplaatst. Deze hekken bestaan uit een duurzaam geproduceerd vurenhouten onder- en bovenregel, met houten spijlen. De trappen, hekwerken en aftimmeringen worden dekkend geschilderd, behoudens de traptreden. Deze worden uitgevoerd in grondverf. Tegen de wanden langs de trap wordt een houten muurleuning blank gelakt aangebracht.

8 Afwerkingen

8.1 Spuitwerk

De betonplafonds en de wanden boven het tegelwerk in het toilet en badkamer worden afgewerkt met structuur spuitwerk, uitgezonderd de meterkasten.

8.2 Behangklaar

Alle wanden in de woningen, met uitzondering van de wanden in de meterkast worden voor zover niet betegeld of gespoten, behangklaar (gereed om te behangen) gemaakt (er zijn nog wel luchtbelletjes en kleine putjes in betonwanden aanwezig).

8.3 Tegelwerk

De vloeren van zowel de bad- als de toiletruimte worden voorzien van keramische vloertegels.

De wanden van de bad- en toiletruimte worden voorzien van keramische wandtegels. Zie hiervoor de Afwerkstaat.

Hierbij worden de wanden tot de volgende hoogte betegeld:

- badruimte: rondom tot 1,80m hoog boven de afgewerkte vloer en in douchehoek 2,10m hoog;
- toiletruimte: rondom tot 1,50m boven de afgewerkte vloer.

Voor wand- en vloertegels kunnen kopers een keuze maken uit het aangeboden tegelpakket van de tegelleverancier. Indien er wordt gekozen voor het casco opleveren van de badkamer worden alle aansluitpunten op de standaard plaatsen aangebracht. Voor de vervallen onderdelen geldt een limitering van de SWK-garantie.

8.4 Dorpels en vensterbanken

Onder de binnendeuren van de badkamer en het toilet worden kunststeen dorpels aangebracht. De overige binnendeuren hebben geen stofdorpels.

De vensterbanken van de woningen worden uitgevoerd in geperst en geplastificeerd hout.

8.5 Dekvloeren

De vloeren in de woning worden afgewerkt met een dekvloer. Bij gelakte of epoxy vloerafwerkingen en dergelijke kan lichte scheurvorming ontstaan omdat de ondergrond altijd kan "werken". In de dekvloeren is vloerverwarming aanwezig waardoor u met de aankoop van houten afwerking, planken of dikkere materialen rekening moet houden dat enig warmteverlies kan ontstaan.

9. Beglazing

De ramen en glasdeuren van de gevels van de woningen worden voorzien van dubbele beglazing, type HR++.

De glasdeuren van de bergingen worden voorzien van enkel gelaagd glas.

De glasopeningen van de bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden voorzien van enkel blank glas.

Het bovenlicht van de meterkast wordt uitgevoerd met een dicht paneel.

10. Schilderwerk

De houten buitenbetimmeringen worden behandeld met dekkende verf in kleur.

Alle overige in het zichtblijvende binnenbetimmeringen worden dekkend geschilderd, uitgezonderd de meterkastachterwand en de trapreden.

11. Installatie

De plaats en afmetingen van alle hieronder beschreven installaties zijn indicatief. Dit geldt ook voor de weergave op de verkooptekening.

11.1 Riolering, goten en hemelwaterafvoeren

De riolering wordt aangesloten op het gemeente riool. De gehele binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof.

De hemelwaterafvoeren zijn van kunststof. Alle hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het gemeenteriool. Het aantal en plaats van de hemelwaterafvoeren kunnen nog wijzigen en is afhankelijk van de capaciteitsberekeningen van de installateur.

11.2 Waterinstallatie en sanitair

De woning is aangesloten op het openbare waterleidingnet. Warmwatervoorziening door middel van stadsverwarming.

Aansluit- en/of tappunten in de koudwaterleiding worden aangebracht nabij:

- de spoelbak in de keuken;
- de vaatwasser in de keuken;
- de fontein in de aparte toiletruimte;
- het reservoir voor het toilet in de toiletruimte;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de tapkraan voor de wasmachine.

Aansluit- en/of tappunten in de warmwaterleiding worden aangebracht nabij:

- de spoelbak in de keuken;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- de douchemengkraan in de badkamer;

Voor een omschrijving van het sanitair wordt verwezen naar de afwerkstaat en de kopersmap.

11.3 Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd door middel van stadsverwarming.

In de woning wordt de warmte verdeeld middels vloerverwarming. Dat betekent dat in vloeren niet geboord kan worden.

De temperatuurregeling vindt plaats in de woonkamer door middel van een kamerthermostaat.

De werking en capaciteit van de verwarmingsinstallatie voldoet aan de SWK regeling met bijbehorende garantiebepalingen.

Conform de van toepassing zijnde SWK garantieregeling, kunnen, bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, tenminste de onderstaande temperaturen ongeveer worden behaald:

- | | |
|--|------|
| ▪ verblijfsruimte (woonkamer, keuken en slaapkamers) | 20°C |
| ▪ verkeersruimte (hal) | 15°C |
| ▪ badruimte (badkamer) | 22°C |

11.4 Ventilatie voorzieningen

De woning wordt uitgerust met een mechanisch ventilatiesysteem. Er wordt lucht afgezogen uit de keuken, toilet- en badruimte. Luchttoevoer wordt geregeld door ventilatieroosters boven de kozijnen. In de keuken/woonkeuken komt een schakelaar op de wand. De ventilatiekanalen worden in metaal uitgevoerd en zoveel mogelijk in de vloeren en schachten opgenomen.

11.5 Elektrische installatie

De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen volgens een centraaldozen-systeem, een aantal groepen wordt beveiligd met een aardlekschakelaar, zichtbaar door de gekleurde groepenschakelaar.

De schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten worden aangebracht volgens de NEN 1010 en indicatief weergegeven op de verkooptekening. Maatafwijkingen zijn hierbij mogelijk bij nadere uitwerking van de leveranciers. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden uitgevoerd in wit kunststof. De kunststofleidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden of plafonds.

De wandcontactdozen in woon- en slaapkamers worden geplaatst op circa 30 cm boven de vloer. De hoogte van de wandcontactdozen in de keukens is circa 1,20m. De hoogte van de wandcontactdozen in de wasmachinekast is circa 1,05m. De lichtschakelaar en combinatie met wandcontactdoos op circa 1,05m boven de vloer.

In de buitenberging en meterkast wordt de elektrische installatie uitgevoerd in opbouw. In de buitenbergingen en onbenoemde ruimten komen de elektrapunt op circa 1,05m hoog.

Buitenverlichting

Elke woning heeft buitenverlichting naast de voordeur, exacte positie en type naar voorschrift architect. De lamp is een wandspot, up en down met handmatige schakelaar binnen.

De buitenberging heeft een armatuur met schemerschakelaar

Er worden rookmelders geplaatst conform de geldende voorschriften. De rookmelders worden aangesloten op het elektriciteitsnet en zijn indicatief weergegeven op de verkooptekening.

De woningen krijgen een beldrucker met schel bij de woningvoordeur. De elektrische installatie in de buitenbergingen is aangesloten op de installatie van de woning waar deze berging bij hoort.

11.6 Telecommunicatie-installatie

De woningen zijn voorzien van buisleidingen met inbouwdozen voor de telecommunicatie-installatie en de centrale antenne-installatie.

De aanleg van de CAI-kabels gebeurt door de CAI-installateur tot en met de meterkast. KPN leidingen zijn los maar voorzien van een trekdraad. De aansluitpunten worden aangebracht op circa 30 cm boven de vloer.

Per woning worden de volgende aansluitpunten met trekdraad aangebracht:

- 2 aansluitpunten ter plaatse van de woonkamer (bijv. CAI en telefoon).

De entreekosten van bovenvermelde voorzieningen zijn niet in de koop-/ aanneemsom inbegrepen.

12. Schoonmaak en oplevering

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, de beglazing en het tegelwerk worden schoon opgeleverd. De bij de woning behorende tuin wordt zoveel mogelijk ontdaan van bouwvuil en puinresten.

13. Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper gedaan, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden behorend bij de overeenkomst.

AFWERKSTAAT INTERIEUR

RUIMTE	WANDEN	PLAFOND	VLOER	VOORZIENINGEN
Entreehal	Behangklaar	Spuitwerk	Dekvloer	Elektrapunt verlichting met armatuur naast voordeur, met individuele schakelaar
Toilet	Tegelwerk: afm. 30x60cm, hoog 150cm; boven tegelwerk spuitwerk	Spuitwerk	Tegelwerk: afm. 30x30cm	Sanitair; hangtoilet, fontein en kraan Mechanische afzuiging
Woonkamer	Behangklaar	Spuitwerk	Dekvloer	Kamerthermostaat, Aansluitpunten CAI en KPN onbedraad.
Keuken	Behangklaar	Spuitwerk	Dekvloer	Keuken volgens aparte specificatie Mechanische afzuiging
Hoofdslaapkamer	Behangklaar	Spuitwerk	Dekvloer	Optie: 1 loze leiding voor CAI of KPN.
Overige slaapkamers	Behangklaar	Spuitwerk	Dekvloer	Optie: 1 loze leiding voor CAI of KPN.
Badkamer	Tegelwerk: afm. 30x60cm tot 1,80m + vloer, tpv de douchehoek 2,10m + vloer boven tegelwerk spuitwerk	Spuitwerk	Tegelwerk: afm. 30x30cm	Sanitair; douchemengkraan met glijstangset hangtoilet, wastafel en mengkraan, planchet, spiegel. Mechanische afzuiging
Entree / hal / overloop	Behangklaar	Onderzijde houten kap onafgewerkt	Dekvloer	Rookmelder en elektrapunt verlichting
Onbenoemde ruimte	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Dekvloer	Aansluiting wasmachine en wasdroger
Inpandige berging (Type A,B,D,F en H)	Behangklaar	Spuitwerk	Dekvloer	
Inpandige berging; gemeenschappelijk (Type I en J)	Behangklaar	Spuitwerk	Dekvloer	
Buitenberging (Type C, G en E)	Hout	Onderzijde houten dak onafgewerkt	Betontegels	Elektrapunt verlichting met armatuur, met schemerschakelaar

Amsterdam, Kade Noord.