

kijk op
duin.nl

Duin
leven aan het strand

**Algemene
aankoopinformatie
san francisco**



Van harte gefeliciteerd met de aanschaf van uw nieuwe koopwoning. Het kopen van een huis is geen alledaagse bezigheid. Met deze documentatie geven wij u meer informatie over uw nieuwe woning en het proces dat u in de komende maanden doorloopt.

1. Koop-/aannemingsovereenkomst

In de koop-/aannemingsovereenkomst zijn de verplichtingen van de ondernemer en de koper vastgelegd. De ondernemer verplicht zich de woning te bouwen. De koper verplicht zich de koop-/aannemingsom te betalen. Van de getekende overeenkomst ontvangen de ondernemer en de koper beiden een kopie; het originele exemplaar wordt aan de notaris verstrekt, die de notariële akte van levering opmaakt.

1.2. Wat omvat de koop- en aanneemsom?

In de koop-/aannemingsovereenkomst zijn opgenomen de koopsom en de aanneemsom. De koopsom en de aanneemsom van het appartement zijn 'vrij op naam' (v.o.n.). Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van een eigen woning zijn gemoeid, in de koop- en de aanneemsom zijn in begrepen:

- Bouwkosten
- Notariskosten voor de leveringsakte
- Verkoop- en overdrachtskosten
- BTW (thans 21% eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- Architectenhonorarium, constructeurhonorarium en overige adviseurshonoraria
- Kadastraal inmeten
- Leges bouwvergunning
- Eenmalige aansluitkosten van de woning op het waternet, het riool, stadsverwarming, het kabel en/of glasvezelnetwerk, het telefoonnetwerk en het elektriciteitsnet
- Garantiecertificaat van het SWK.

De eventuele financieringskosten zijn dus niet bij de koop-/aannemingsovereenkomst inbegrepen. U kunt in dit verband denken aan afsluitprovisie voor een hypothecaire lening, notariskosten voor de hypotheekakte en renteverlies tijdens de bouw. De woonadviseur kan op uw verzoek een globale opstelling van deze kosten maken.

Tevens zijn onder andere de administratiekosten van de abonnementskosten van de nutsbedrijven niet in de koop-/aannemingsovereenkomst begrepen.

1.3. Wat en wanneer moet u betalen?

1.3.1. Koopsom

De koopsom bestaat uit de grond,- ontwikkelings- en bijkomende kosten, zoals genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst. Deze factuur wordt bij de koop in rekening gebracht en dient, samen met eventuele vervallen bouwtermijnen, ten tijde van de levering bij de notaris voldaan te worden.

Als u het appartement koopt nadat de bouw is gestart, betaalt u bouwrente over de te betalen koopsom. Een deel van de rente, tot aan tekenen van het voorlopige koopcontract, is opgenomen in de koop- en aannemingsovereenkomst. Het deel vanaf tekenen koop- en aannemingsovereenkomst tot aan levering staat op uw eindafrekening die u krijgt van de notaris voor het tekenen van de leveringsakte.

1.3.2. Aanneemsom

Na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst ontvangt u elke keer als er een bouwtermijn is vervallen een factuur. De aanneemsom wordt aan u in rekening gebracht in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling staat in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld. Bij de financiële afhandeling van die facturen zijn in principe drie situaties mogelijk:

1. U heeft een hypotheek afgesloten, maar u bent nog niet naar de notaris geweest voor de levering. In dat geval heeft u automatisch uitstel van betaling. U betaalt de vervallen termijnen pas na het passeren van de leverings- en hypotheekaktes bij de notaris. U bent dan wel de in de koop-/aannemingsovereenkomst vermelde rente verschuldigd over de periode van het uitstel. Deze rente wordt u bij de notariële overdracht in rekening gebracht;
2. U heeft voor de financiering van uw appartement een hypotheek afgesloten en zowel de hypotheekakte als de leveringsakte van het appartementsrecht zijn reeds gepasseerd. In dat geval ondertekent u de factuur met het bij uw financiering behorende formulier en stuurt u die naar de geldverstrekker/hypotheekbank, die voor de betaling zorgdraagt;
3. U bent bij de notaris geweest voor de levering en betaalt de factuur uit eigen middelen. U maakt zelf het bedrag over naar de ondernemer.

Facturen dienen binnen 14 dagen na factuurdatum betaald te zijn. Bij te late betaling bent u een boeterente verschuldigd.

Als u het appartement koopt nadat de bouw is gestart en er zijn reeds aanneemtermijnen komen te vervallen, dan betaalt u bouwrente over deze termijnen.

Een deel, van vervallen termijnen tot aan tekenen van het voorlopige koopcontract is opgenomen in de koop- en aannemingsovereenkomst. Het deel vanaf tekenen koop- en aannemingsovereenkomst tot aan levering staat op uw eindafrekening die u krijgt van de notaris voor het tekenen van de leveringsakte.

1.4. De notaris

De eigendomsoverdracht van uw appartement en het daarbij behorende appartementsrecht vindt plaats wanneer bij de notaris de 'akte van levering' is gepasseerd. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt daarvoor een uiterste datum genoemd. Vanzelfsprekend is ook de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding van belang. Het is gebruikelijk dat op de datum van de eigendomsoverdracht zowel de leveringsakte als de hypotheekakte gepasseerd worden. Let op: u dient ook in het bezit te zijn van het SWK-certificaat. Dit certificaat ontvangt u rechtstreeks van het SWK na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst. Enige tijd voor het passeren van de datum van de leveringsakte ontvangt u van de notaris een afrekening van hetgeen u tot dan toe verschuldigd bent. Op deze afrekening staat ook het bedrag wat u aan eventuele hypotheek ontvangt, hoeveel daarvan op dat moment wordt uitbetaald en hoeveel bij de bank in het depot blijft. Aan extra kosten kan hierop vermeld zijn (uitgaande van een betaling vanuit een hypotheek):

- A. Rente over de grondkosten en de inmiddels vervallen, maar nog niet betaalde bouwtermijnen (=bouwrente);
- B. De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte en kadastraal recht;
- C. Hypotheek-afsluitkosten van uw geldverstrekker;
- D. Eventueel vooruit verschuldigde premie(s) levensverzekering.

Op de nota van afrekening bij de notaris blijft na aftrek van alle kosten en de reeds vervallen bouwtermijnen een bedrag over: het hypotheekbedrag 'in depot'. Dit bedrag is meestal gelijk aan de bouwtermijnen die u nog moet betalen. Over dit hypotheekbedrag in depot ontvangt u rente.

1.5. Belastingdienst

Bij de berekening van de werkelijke woonlasten is het van belang te weten dat een aantal kosten fiscaal aftrekbaar (kunnen) zijn. Het gaat bij de hypotheek om het rentedeel van uw hypotheekkosten, de afsluitkosten en de notariskosten van de hypotheekakte. Het rentedeel van uw hypotheek is jaarlijks aftrekbaar. Voor uw persoonlijke situatie met betrekking tot de Belastingdienst adviseren wij u om hierover contact op te nemen met uw eigen belastingadviseur, boekhouder of andere deskundige.

1.6. Depotstorting

Om de Vereniging van Eigenaars van San Francisco van een startkapitaal te voorzien is een depotstorting per appartement vastgesteld. Deze moet worden voldaan bij de notaris bij het notarieel transport. Zie voor de hoogte van het bedrag de koop-/aannemingsovereenkomst.

1.7. Prijsstijgingen

De met u in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom is vast, met uitzondering van wettelijke wijzigingen in het BTW tarief. Loon- en materiaalprijsstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

1.8. Zelfbewoningsplicht

Gemeente Almere heeft voor de koop van een appartement in San Francisco een zelfbewoningsplicht vastgesteld. Dit betekent dat u twee jaar zelf de woning moet bewonen en ingeschreven moet staan bij het GBA van de gemeente Almere. Doorverkopen binnen twee jaar is niet toegestaan. Voor bijzondere gevallen kunt u toestemming vragen aan de burgemeester en wethouders van Almere.

2. Procedures en garanties

2.1. SWK Garantiecertificaat

Uw nieuwe woning wordt aangeboden onder de normen en voorwaarden van SWK garantie- en waarborgregeling (www.swk.nl). Amvest is aangesloten bij SWK dat het garantiecertificaat verstrekt, nadat uw besluit tot aankoop van een woning is genomen, ontvangt u van ons een door SWK uitgegeven boekje met uitleg onder meer de garantieregeling, garantienormen, standaard koop-/aannemingsovereenkomst en andere zaken. Dit boekje is belangrijk voor u en het verdient de aanbeveling om het grondig te lezen.

Het SWK stuurt het garantiecertificaat rechtstreeks naar u toe, nadat de koop-/aannemingsovereenkomst is getekend.

2.2. SWK bepalingen

Ongeacht hetgeen dat in deze algemene informatie is bepaald, gelden onverkort de reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn, dan prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

2.3. Opname en opleveren van het appartement

De procedure met betrekking tot de oplevering van de appartementen bestaat uit twee delen:

- De eigen opname (ook wel vooropname genoemd): voorafgaand aan de daadwerkelijke oplevering krijgt u als verkrijger de mogelijkheid uw woning te inspecteren om eventuele gebreken en/of tekortkomingen op een opnamelijst te noteren;
- De oplevering: de overdracht van de woning aan u indien alle betalingen verricht zijn, de sleuteloverdracht.

In de periode tussen opname en oplevering wordt gestreefd naar herstel van de eventuele gebreken en de tekortkomingen zoals deze zijn weergegeven op de opnamelijst. Tenminste twee kalenderweken voor de oplevering wordt de verkrijger schriftelijk op de hoogte gesteld omtrent datum en tijd van de oplevering. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd. Bij de oplevering ontvangt u een oplevermap met daarin een aantal tips voor het gebruik en onderhoud van uw woning.

Bij de oplevering inspecteren de verkrijger en een afgevaardigde van de Amvest gezamenlijk het appartement. Wij adviseren u om u hierin te laten bijstaan door een deskundige, bijvoorbeeld van Vereniging Eigen Huis. Eventuele onvolkomenheden of gebreken worden vastgesteld in het procesverbaal van oplevering. Het procesverbaal van oplevering wordt door de afgevaardigde van de aannemer en de verkrijger ondertekend. Beiden ontvangen een exemplaar. Vervolgens worden de sleutels van uw appartement aan u overhandigd, mits u aan alle betalingsverplichtingen heeft voldaan. Een kopie van dit procesverbaal van oplevering wordt naar SWK verzonden.

Het procesverbaal van oplevering is een belangrijk document: over het algemeen kunnen later geen aanmerkingen meer in behandeling worden genomen, als die niet in het procesverbaal van oplevering zijn opgetekend, met uitzondering van verborgen gebreken. Vóór de oplevering kunt u niet zelf en niet door derden werkzaamheden (laten) verrichten in uw woning. Ten aanzien van de garantiestelling op het glas dient te worden opgemerkt dat, nadat de oplevering van uw appartement heeft plaatsgevonden, er geen garantie wordt gegeven op thermische breuk in deze beglazing. U dient temperatuurverschillen

in de verschillende bladen van de beglazing te voorkomen. Een appartement heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Door de werking van de nieuwe materialen en temperatuurschommelingen kunnen krimpscheurtjes ontstaan. Wij raden u aan tijdens de eerste periode van bewoning goed te ventileren en de kamertemperatuur te beperken.

2.4. Onderhoudstermijn

Gedurende zes maanden, gerekend vanaf de sleutelontvangst, kunt u de aannemer schriftelijk mededelen of er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan. Dit mogen geen zaken zijn die het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Voor installatieonderdelen bedraagt deze termijn 12 maanden. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld, kunnen er in de hoeken en bij dilataties haarscheurtjes ontstaan, deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

2.5. Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van het appartementengebouw bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de koop-/aannemingsovereenkomst.

Feest- en vakantiedagen, weekeinden en atv-dagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld bij regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen.

Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld brand of storm, kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade. Bij de eventuele verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten.

2.6. Kopersbegeleiding

Nadat u de koop-/aannemingsovereenkomst heeft ondertekend, bespreekt u met de woonadviseur van de aannemer de mogelijkheden van het meer- en minderwerk. Voor uw wensen t.a.v. de keuken, het sanitair en het tegelwerk maakt u een afspraak met de aangewezen showroom.

2.7. Toegang tot bouwterrein en bouwplaats

Het betreden van het bouwterrein en de bouwplaats is niet toegestaan. Om u toch in de gelegenheid te stellen uw appartement te bezichtigen, wordt er vanuit de aannemer Koopmans een aantal projectbezoeken georganiseerd. U wordt hierover nader op de hoogte gesteld. Buiten deze vastgestelde bezoeken om bent u niet gerechtigd het bouwterrein en de bouwplaats, om wat voor reden dan ook, te betreden. Het betreden van het bouwterrein en het bouwwerk geschiedt te allen tijde geheel op eigen risico.

3. Appartementsrechten en de Vereniging van Eigenaars (VvE)

3.1. Wettelijke bepalingen

Wanneer men een appartement koopt, is daar een aparte wettelijke regeling op van toepassing. Dit is te vinden in boek 5 titel 9 van het Burgerlijk Wetboek. Het bijzondere van een appartementengebouw is dat het meerdere eigenaars heeft. Dat vraagt om een aparte regeling voor zaken van gemeenschappelijke aard, zoals onder andere de fundamente, de buitenmuren, het dak, entree, de lift en trappenhuizen.

In het hiervoor genoemde deel van het Burgerlijk Wetboek is een regeling over de verdeling van deze gemeenschappelijke kosten van beheer en onderhoud opgenomen. Om deze en andere zaken met elkaar georganiseerd te kunnen bespreken, is in de appartementswet een regeling over de VvE opgenomen.

3.1.2. Het appartementsrecht

Daarnaast is er een reglement van splitsing van toepassing, waarin de verdere gebruiks- en onderhoudsregels voor het appartement etc. staan vermeld. Een appartementsrecht kan betrekking hebben op een appartement, een garage/berging of een parkeerplaats. Een appartementseigenaar is voor een bepaald gedeelte eigenaar van een gebouw. Een appartementsrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van een gebouw, vaak een appartement (privégedeelte) en het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, bijvoorbeeld een trappenhuis of lift. Een appartementseigenaar is van rechtswege automatisch lid van de VvE van het gebouw. Deze vereniging heeft tot wettelijke taak het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars in het appartementengebouw.

3.2. Splitsing

3.2.1. Splitsingsakte en de splitsingstekening

De koopappartementen van San Francisco, DUIN zijn onderdeel van een hoofdsplitsing waartoe vier appartementengebouwen -waarvan drie koop en één huur- en een parkeergarage behoren. Vanuit die hoedanigheid worden er zaken geregeld vanuit de hoofdsplitsing en regelen de bewoners van de appartementen ook zaken met elkaar in een ondersplitsing.

Het zal duidelijk zijn dat deze verantwoordelijkheden kosten met zich meebrengen. Deze kosten worden omgeslagen in de VvE-bijdrage. Daartoe zal overeenkomstig het bepaalde in de statuten van de vereniging een vergadering met u en uw medebewoners worden gehouden, waarin de exploitatiebegroting wordt besproken en de VvE-bijdrage wordt vastgesteld.

De verdeling van een gebouw ligt vast in de notariële splitsingsakte. De akte is bij het kadaster ingeschreven, waardoor iedereen de inhoud van die akte kan lezen. In die akte staan de appartementen nauwkeurig omschreven. Verder staan daar de kadastrale gegevens van het hele gebouw vermeld. Bij de akte hoort de splitsingstekening waarop alle appartementen, algemene ruimten en bergingen staan ingetekend. Daarop kan men ook zien welke ruimten in het gebouw voor gemeenschappelijk gebruik zijn. Juridisch is het gehele gebouw gezamenlijk eigendom van alle appartement eigenaren, die daarnaast ieder afzonderlijk een uitsluitend gebruiksrecht hebben van het eigen appartement, de berging en de parkeerplaats. Ieder koper zal dus één of meerdere appartementsrechten in eigendom verkrijgen.

3.2.2. Reglement van splitsing

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

- een beschrijving van het gebouw;
- een beschrijving van ieder 'afzonderlijk gedeelte', te weten de appartementen;
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde 'breukdeel');
- het splitsingsreglement is opgenomen in de akte van hoofd- en ondersplitsing.

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

- hoe de 'Vereniging van Eigenaars' is samengesteld en zal functioneren;
- hoe het huishoudelijk reglement eruit zal zien;
- welke lasten en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeeltes en de privégedeeltes van het gebouw zijn geregeld;
- hoe de jaarlijkse begroting voor beheer en onderhoud (de exploitatierekening) eruit moet zien;
- hoe de voorschotbijdragen in de 'servicekosten' moeten worden betaald;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan.

De bepalingen van het splitsingsreglement blijven altijd van kracht, ook voor latere eigenaars van een appartement.

3.2.3. Eigenaarslasten

Tot de eigenaarslasten behoren de publiekrechtelijke lasten, zoals de onroerendezaakbelasting, het lozingsrecht en de lasten voor het reinigingsrecht. Deze lasten zullen door de diverse instanties rechtstreeks aan de eigenaar worden opgelegd.

3.2.4. Kosten voor onderhoud van het gebouw

De kosten van onderhoud binnen het eigen appartement komen altijd voor rekening van de eigenaar zelf. Maar er zijn ook kosten voor onderhoud aan bijvoorbeeld het dak, casco, buitengevel, trappenhuis, de riolering, de gemeenschappelijke ruimtes en de gezamenlijke installaties. Deze kosten zijn voor de eigenaars gezamenlijk. Het aandeel dat iedere eigenaar daaraan moet bijdragen is te vinden in de splitsingsakte. Soms is dat voor alle eigenaars gelijk, maar meestal is het verschillend al naar gelang de grootte van het appartementsrecht.

Tenminste eenmaal per jaar dient een vergadering van de vereniging van eigenaars gehouden te worden. Daarin kunnen dan de gemeenschappelijke zaken met betrekking tot het gebouw, beheer en onderhoud van het gebouw of gedeeltes daarvan, besproken worden. In die vergadering worden tevens de kosten van het afgelopen jaar definitief vastgesteld middels het goedkeuren van de jaarrekening van het afgelopen boekjaar. Tevens wordt in de vergadering de begroting voor het lopende en/of komende boekjaar vastgesteld. Aan de hand van de goedgekeurde begroting worden de individuele bijdragen van de VvE berekend en dienen deze maandelijks betaald te worden. De financiële stukken dienen voor 1 juli in een algemene ledenvergadering besproken te worden.

De eerste vergadering wordt georganiseerd op initiatief van de VvE-beheerder, die door de ondernemer wordt aangesteld.

3.2.5. Huishoudelijk reglement

Naast het splitsingsreglement kan er door de VvE een huishoudelijk reglement vastgesteld worden. Daarin staan de verdere bijzondere afspraken vermeld over gebruik van het appartement, gebruik van de gemeenschappelijke gedeeltes etc.

Bijvoorbeeld: door wie worden de algemene ruimten schoongehouden, is er harde vloerbedekking toegestaan (parket, plavuizen, natuursteen), hoe zit het met zonwering, hoe te handelen bij overlast, wat mag wel en wat mag niet, etc.

3.3. Het bestuur

Iedere VvE heeft een bestuur. Dit wordt benoemd door de VvE en vertegenwoordigt de VvE. Het onderhoud van het gebouw, reparaties en dergelijke worden aan het bestuur toevertrouwd. Het bestuur neemt hiermee binnen de VvE een sleutelpositie in en beheert de gelden van de vereniging (gevormd uit de maandelijkse bijdragen van de eigenaars). Het bestuur roept daarnaast de VvE bijeen, stelt de agenda op en is vaak een vraagbaak voor de eigenaars bij reparaties en veranderingen aan het gebouw of aan het appartement.

Het bestuur van de VvE wordt doorgaans gevormd door de eigenaars. De mogelijkheid bestaat om de administratie uit te besteden aan een administratief beheerder. Tevens bestaat de mogelijkheid om ook het technisch beheer bij een beheerderskantoor onder te brengen.

De administrateur zal een concept-begroting / VvE-bijdrageberekening opstellen en deze ter voorstel aan de vergadering voorleggen.

3.4. Verzekeringen

Een aparte regeling betreft de verzekering van het gebouw en daarmee de appartementen. Het splitsingsreglement schrijft voor dat een opstal- en een aansprakelijkheidsverzekering voor het gehele gebouw waartoe het appartementsrecht behoort gezamenlijk door de eigenaren dienen te worden afgesloten. De eigenaars kunnen via de VvE besluiten om dit en andere noodzakelijke verzekeringen door de beheerder te laten regelen. Het verzekeren blijft echter primair een verplichting van de eigenaars zelf. Daarnaast worden vaak andere verzekeringen afgesloten, bijvoorbeeld voor glasschade. De verzekering wordt afgesloten ten name van alle eigenaars gezamenlijk. Een inboedelverzekering dient de bewoner zelf af te sluiten. Daarnaast moet u zeker eventuele wijzigingen in het kader van kopersmeer- en minderwerk en/of de plaatsing van een keuken niet vergeten te verzekeren.

3.5. Veranderingen in het eigen appartement in het gebouw

Het gebouw en de appartementen staan nauwkeurig omschreven in de splitsingsakte en op de splitsingssteekening. Iedere wijziging in de op-, aan- of onderbouw, of wijzigingen in het gebouw in welke vorm dan ook, behoeft meestal de toestemming van de VvE en de hypotheekhouders. Genoemde wijzigingen worden door de notaris vastgelegd in een nieuwe of aanvullende splitsingsakte, waarvan een afschrift naar het Kadaster gaat.

3.6 Energieverbruik

Door plaatsing van individuele meters zullen de kosten van energieverbruik van de privégedeelten rechtstreeks door de energiebedrijven aan de eigenaar in rekening worden gebracht. De kosten van energieverbruik in het trappenhuis, gangen, liftruimte, bergingen, stallinggarage etc. zullen verrekend worden via de servicekosten. U kunt zelf bepalen welke leverancier de levering elektra in uw nieuwe woning mag leveren. Indien u een andere dan uw huidige leverancier kiest, dient u uw huidige leverancier op de hoogte te brengen van uw aankomende verhuizing.

4. Algemene technische informatie

4.1. Voor het project geldende voorwaarden

Bij het vervaardigen van de technische omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de eisen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen zoals is aangegeven in 'SWK – Garantie- en Waarborgregeling', samengesteld door het SWK. Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- De tenaamstelling van ruimten die niet corresponderen met de terminologie van het bouwbesluit
- Perspectief- en / of sfeertekeningen
- Foto's en artist impressions
- Strooifolders, advertenties
- Maquettes
- Interieurschetsen
- Indelingen van plattegronden door middel van meubilering
- Omgeving(impressie)gegevens, met daartoe behorende tekeningen, foto's en overige informatie
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, privacy schermen etc. in doorsneden en plattegronden
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers, wasmachines

4.2. Tekeningen en technische omschrijving

Indien tekeningen en technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving maatgevend.

4.3. Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in de technische omschrijving (brochure) zijn gebaseerd op informatie die is ontvangen van de architect, de gemeente en overige adviseurs van dit project. Alle gegevens zijn met de grootste zorg behandeld. Toch is het altijd mogelijk dat, als gevolg van overheids-eisen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat Amvest gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. Amvest is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van het appartement.

Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten. U dient er rekening mee te houden dat de op de tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. Het aantal m² woonoppervlakte zoals op de prijslijst staat vermeld, is gemeten conform NEN 2580.

De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, parkeerplaatsen, kademuren, waterpartijen, grachten en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de meest recente gegevens van de gemeente. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van Amvest.

Relevante wijzigingen zullen worden vermeld in een erratum op de Verkoop-contractstukken.

4.4. Kleuren

De kleuren- en materiaalstaat kunt u terugvinden als bijlage bij de verkoopstukken.

Tenslotte

De verstrekte informatie is met de grootste zorg samengesteld. Desalniettemin moet een voorbehoud worden gemaakt voor: wijzigingen die een gevolg zijn van nieuwe eisen van de overheid en/of nutsbedrijven; wijzigingen in materialen en afwerking, die geen enkele afbreuk doen aan de kwaliteit van de appartementen en geen financiële consequenties voor kopers hebben; kleine afwijkingen in de tekeningen en impressies ten opzichte van de werkelijke uitvoering. De op de tekeningen aangegeven maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend; de indeling van het (semi) openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.