Algemene
Kopersinformatie

Inleiding

Een nieuw appartement kopen is een mijlpaal waarbij u met veel zaken te maken krijgt. Zo krijgt u onder andere te maken met onderwerpen van juridische en financiële aard. Triborgh gebiedsontwikkeling streeft ernaar u hierin zo goed mogelijk te begeleiden en te adviseren. De door Triborgh gecontracteerde aannemer bouwt uw appartement met toepassing van de garantie- en waarborgregeling van woningborg nv en garandeert hiermee de kwaliteit en biedt u zekerheid.

Deze omschrijving omvat de technische informatie over de materialen, afwerkingen en installaties zoals deze standaard worden toegepast bij de bouw van de appartementen En de algemene ruimten van het woongebouw. Alle in deze technische omschrijving genoemde maten dienen gelezen te worden als circa maten. Oppervlakten zijn Gebruiksoppervlakten, gemeten op vloerniveau volgens nen 2580 (oppervlakten en inhouden van gebouwen - termen, definities en bepalingsmethoden), tenzij anders vermeld.

Het bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe appartementengebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet energie prestatie coëfficiënt (epc). De appartementen voldoen aan de ten tijde van de vergunningsaanvraag geldende epc-normen.

Woningborg garantie- en waarborgregeling 2020

Wat houdt de woningborg garantie- en waarborgregeling in? Het certificaat wordt uitgegeven door woningborg n.V. Onder de naam woningborg-certificaat. De woningborg garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij woningborg, toetst woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en Deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en de technische omschrijving getoetst aan het bouwbesluit.

Wat betekent de woningborg garantie- en waarborgregeling voor u? Als u een appartement met woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.A. Het volgende:

- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement conform de garantieregeling van woningborg. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd, als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan Draagt woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. 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.
- Wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan woningborg hierin bemiddelen.

Appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw.

Deze officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen het eigendom en de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaren. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u denken aan de lift, het trappenhuis, de entree- en overige hallen en de gezamenlijke installaties. Appartementsrechten ontstaan door het splitsen van een gebouw in juridische zin. Om een gebouw in appartementen te splitsen moet de notaris een akte Opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende splitsingstekeningen in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

De splitsingsakte

In de notariële akte van splitsing zijn een aantal belangrijke zaken opgenomen, zoals:

- een beschrijving van het gebouw als geheel;
- een beschrijving van ieder “afzonderlijk gedeelte”, de appartementen;
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde breukdeel);
- het splitsingsreglement.

Het splitsingsreglement
Vooral het splitsingsreglement is voor u van belang. Hierin staat namelijk omschreven:

- welke kosten voor rekening van alle eigenaren komen;
- hoe de jaarlijkse begroting (exploitatierekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de “servicekosten” moeten worden betaald;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en de privé-gedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn;
- hoe de vereniging van eigenaren is samengesteld en zal functioneren;
- hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

Vereniging van eigenaren
Als koper van een appartement wordt u eigenaar van een aandeel in het gehele gebouw en heeft u het uitsluitend gebruiksrecht van één appartement, één berging en één auto stallingsplaats. Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaren in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid schept een band tussen de eigenaren. Om deze band een juridisch jasje te geven moet bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een vereniging van eigenaren worden opgericht. Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de vereniging van eigenaren (vve) van het gebouw.

In de wet zijn regels opgenomen waaraan een vve moet voldoen. Zo moet de vereniging een ledenvergadering hebben, de zogeheten “vergadering van eigenaren”. De wet schrijft voor dat deze vergadering tenminste éénmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage per
Appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering. Het bestuur van de vereniging en/of de vergadering van eigenaren neemt alle beslissingen over het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. De verkoper wijst een deskundige aan die, op kosten van de vereniging, het eerste jaar de vereniging zal adviseren op het gebied van het beheer van het gebouw en een voorstel zal doen voor de te betalen maandelijkse bijdrage.

Aan die vereniging betaalt u een door de leden zelf vast te stellen bijdrage waaruit onder andere de Opstalverzekeringspremie, onderhoudskosten en eventuele schoonmaakkosten worden betaald. Bij grotere appartementsgebouwen wordt een reservefonds gevormd voor het groot onderhoud. Jaarlijks stelt De administrateur/ vve een begroting, rekening en verantwoording op die door de ledenvergadering moet worden goedgekeurd. Het aandeel dat u in de jaarlijkse kosten betaalt is gerelateerd aan de grootte van uw appartement. Voor het bestuur van de vereniging kunt u zich als lid kandidaat stellen tijdens de oprichtingsvergadering.

Eigendomsoverdracht
De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht geschiedt door de zogenaamde akte van levering bij de notaris.

Opleveringsprognose
De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen die in de Aannemingsovereenkomst staan vermeld. Naarmate de bouw vordert, kunnen opleveringsprognoses gedetailleerder worden afgegeven.

Oplevering (en schoonmaken)
Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaats vindt. Het In ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het appartement aan u is opgeleverd. Deze oplevering wordt schriftelijk aan woningborg nv gemeld door de aannemer middels het opleverformulier. Het gehele appartement wordt ‘bezemschoon’ opgeleverd met uitzondering van het sanitair, het tegelwerk en de beglazing, deze worden schoon en stickervrij opgeleverd. Indien vanwege het jaargetijde het niet gunstig is om eventueel schilderwerk aan te brengen zal dit wanneer het weer het toelaat alsnog worden uitgevoerd. De door de aannemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw appartement vanaf deze datum te verzekeren.

Herstel opleveringsklachten
De gebreken die bij de oplevering worden vastgesteld en op het opleveringsrapport worden vermeld dienen zo spoedig mogelijk verholpen te worden doch uiterlijk binnen drie maanden na oplevering. De klachten en gebreken die worden geconstateerd gedurende een periode van drie maanden na oplevering dienen eveneens zo spoedig mogelijk verholpen te worden. Om de zekerheid te bieden dat de opleveringspunten en de zaken die geconstateerd zijn in de drie maanden na de oplevering ook daadwerkelijk correct worden afgehandeld bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van het opschortingsrecht.

Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de appartement indeling in relatie tot de grootte van het appartement kan van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om bij enkele appartementen gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode. Hetgeen erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken en slaapkamers) één zelfde hoeveelheid daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dan dat het achterste gedeelte van de betreffende kamers iets donkerder is dan direct achter het raam. Wanneer de krijtstreepmethode toegepast is wordt dat aangegeven op de verkooptekening van het desbetreffende appartement.

Openbaar gebied

De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein en de aangrenzende percelen (nu nog niet beschikbaar), worden aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens van de gemeente en gelden als indicatief. Triborgh is niet aansprakelijk voor wijzigingen in de inrichting/ indeling van het openbaar gebied en/of belendende percelen.

De op de verkooptekening aan te geven lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, roosters en dergelijke zijn indicatief en kunnen in verband met technische redenen door de desbetreffende installateurs nog aan wijzigingen onderhevig zijn. Er worden, tenzij nadrukkelijk anders omschreven, geen armaturen geleverd. Eventuele artist- impressie(s) van het appartement en gebouw zijn bedoeld om weer te geven hoe het appartement (en gebouw) eruit komt te zien. Op een aantal punten kunnen deze artist-impressie(s) afwijken van de verkooptekeningen. Aan de artist-impressie(s) mogen derhalve geen rechten worden ontleend.

Voorrang 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 onverenigbaar mocht zijn c.Q. Nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van woningborg. Bij een afwijking tussen deze technische omschrijving en de uiteindelijke verkooptekening, prevaleert te allen tijde deze technische omschrijving.

Indeling van het appartement in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied van het appartement bestaat uit:

- woon-/eetkamer
- keuken
- slaapkamer(s)

Van toepassing zijnde voorschriften

- het bouwbesluit, zoals van toepassing zijnde drie maanden voor de datum van de aanvraag omgevingsvergunning
- de onherroepelijke omgevingsvergunning voor het project
- de geldende voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven en brandweer

Wijzigingen tijdens de bouw

Voorbehoud wijzigingen

Alle wijzigingen in opdracht van de aannemer en/of in opdracht van de koper, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de algemene voorwaarden, behorend bij de overeenkomst. De aannemer behoudt zich het recht voor om op of aan het appartement die wijzigingen aan te brengen die zijns inziens technisch of architectonisch noodzakelijk zijn. Deze wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de waarde of kwaliteit van het appartement en zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van kosten. Ook wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van geringe maatafwijkingen en geringe
en van de overheid, garantiefonds en/of energieleverende bedrijven.

e omschrijving genoemde maten dienen gelezen te worden als circa maten. Waar merknamen genoemd afgeweken van het gestelde. De aannemer behoudt zich het recht voor om hier alternatieven voor toe te ebruikswaarde en het kwaliteitsniveau tenminste gelijkwaardig dient te zijn als hetgeen omschreven is. Waar ng is vermeld zal dit gebeuren volgens opgave architect.