

Algemene kopersinformatie

ALGEMEEN

- Op De Zuid is eeuwigdurende erfpacht van toepassing. De eeuwigdurende afkoop is voorzien in de koopsom van de woningen.
- Alle woningen zijn voorzien van een vaste parkeerplaats. In de koopsommen van de woningen is één bijbehorende parkeerplaats per woning begrepen. Vanuit de stallingsgarage in het gezamenlijke binnengebied zijn de woningen via een lift en trap bereikbaar. Vanuit het binnengebied zijn alle woningen ontsloten (met uitzondering van bouwnummer 7) en is de straat bereikbaar. Alle woningen worden vanaf de straat ontsloten.
- Alle woningen die in Nederland worden gebouwd, dienen te voldoen aan een door de overheid opgelegde energie-eis: de Energie Prestatie Norm. Dit is een rekenkundige norm die samenhangt met onder andere de isolatiewaarden, ventilatie en wijze van warmteopwekking van woningen. De woningen in De Zuid voldoen aan de eis conform het geldend Bouwbesluit; een Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van minder of gelijk aan 0,4. Dit vertaalt zich naar een voorlopige beoordeling voor een energielabel van A+++.
- Voor oplevering zullen de woningen van ZuidHaven worden voorzien van een definitieve beoordeling en energielabel.
- De aannemer is aangesloten bij Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Hiermee heeft de koper de garantie dat de woning voldoet aan de garantienormen die zijn vastgelegd in de SKW Garantie- en waarborgregeling. Bij de levering van de woning wordt het SWK Certificaat overhandigd.
- De stallingsgarage wordt ondergebracht in een zogeheten hoofdappartementsrecht. Dit hoofdappartementsrecht wordt ondergesplitst in een aantal zogenoemde 'appartementsrechten'. Elke parkeerplaats is derhalve een appartementsrecht. Als koper van een woning in ZuidHaven bent u eigenaar van een dergelijk appartementsrecht en daardoor mede-eigenaar van de stallingsgarage. Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de verschillende eigenaren wordt een Vereniging van Eigenaars (hierna te noemen: 'VvE') voor de stallingsgarage opgericht. Iedere eigenaar van een appartementsrecht is van rechtswege verplicht lid van deze vereniging. De eigenaren van de grondgebonden woningen worden alleen lid van de VvE van de stallingsgarage. Als koper van een grondgebonden woning neemt u derhalve geen deel in de VvE's die opgericht worden voor de, boven de stallingsgarage gelegen, appartementenblokken.
- Meubels, wasmachines, drogers, afwerking van wanden en vloeren en andere woninginrichting zoals aangegeven op de tekeningen worden niet geleverd en bieden een indicatie van een mogelijke indeling.
- Deze tekeningen, foto's en impressies dienen enkel ter illustratie om een beeld te geven van het uiterlijk van het gebouw en een mogelijke indeling van een woning. Bij de definitieve koop van de woning wordt een set verkoopcontracttekeningen overhandigd.

SPELREGELS

U koopt een woning conform hetgeen wordt aangeboden in de woonmodule. Zeer waarschijnlijk heeft u aanvullende wensen. Nadat u de koopovereenkomst heeft getekend kunt u hierover met

de aannemer, keukenleverancier e.a. aanvullende afspraken maken. De Zuid C.V. heeft bij dat proces geen betrokkenheid.

De Zuid biedt veel mogelijkheden aan toekomstige bewoners om invulling te geven aan hun individuele woonwensen. Hieronder een aantal aanvullende zaken:

- De indeling van de woningen is te kiezen conform de opties die via de website aangeboden worden.
- In basis zijn de woningen voorzien van een SieMatic keuken met Siemens apparatuur. De showroom daarvoor is Goedhart Keukens & Tegels te Alphen aan de Rijn. U heeft volledig de vrijheid uw SieMatic-keuken anders in te richten of uit te breiden. Eventuele minderkosten zullen ten opzichte van de keukenstelpost van de woning met de koper verreken worden. Meerkosten dient u zelf aan de keukenleverancier te betalen. De werkende keuken zal bij oplevering van de woning aanwezig zijn.
- Indien u geen keuken bij Goedhart Keukens & Tegels wenst af te nemen, zal de stelpost voor de keuken in mindering worden gebracht op de VON-prijs van de woning. Met de eigen leverancier dient u dan een afspraak te maken om de gekozen keuken na oplevering van uw woning te laten plaatsen.
- In overleg met de kopersbegeleiding van de aannemer kan u zelf de positie van de diverse aansluitpunten kiezen of desgewenst extra aansluitpunten laten installeren. Hieraan kunnen kosten verbonden zijn.

SERVICEKOSTEN

Door de VvE's worden alle kosten die samenhangen met het onderhouden en het in stand houden van de parkeerplaatsen, onderhoud erfscheidingen van de tuinen met het gemeenschappelijk gebied,

het gemeenschappelijk gebied e.d. voldaan. Als lid dienen de eigenaren zorg te dragen dat hun vereniging over een vermogen beschikt om aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen, zowel voor directe betalingen als ook door middel van reserveringen voor betalingen in de toekomst. Door het betalen van een veelal maandelijkse bijdrage (de zogenaamde servicekosten) wordt aan deze verplichting voldaan. De servicekosten worden berekend op basis van onder andere de volgende te verwachten kosten en reserveringen:

- onderhoud terreininrichting;
- uitgebreide opstalverzekering (inclusief glasdekking);
- wettelijke aansprakelijkheidsverzekering voor de VvE;
- onderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimtes en de stallingsgarage;
- verbruik stroom etc. ten behoeve van algemene voorzieningen en algemene ruimtes;
- reserveringen groot onderhoud;
- glasbewassing waar nodig
- administratiekosten en kosten voor meteropname.

De servicekosten worden door de leden van de VvE vastgesteld.

Op basis van ervaringscijfers en te verwachten kostenposten zal voor de eerste beheerperiode een concept begroting worden opgesteld die te zijner tijd zal worden verstrekt.

Daarnaast is een jaarlijkse bijdrage van de kopers van de woningen verplicht voor onderhoud, schoonmaak, verplichte keuringen van bijvoorbeeld de lift en overige installaties gelegen in entree 5 van het appartementencomplex in verband met het gebruik door de kopers van deze voorzieningen voor de ontsluiting van de parkeergarage tot dekniveau.

ENERGIEKOSTEN

Water en energie worden volgens individuele bemetering verrekend. Voor ZuidHaven geldt dat alle woningen voor de warmte- en koudelevering op een bronnet worden aangesloten. Hiervoor worden maandelijkse kosten in rekening gebracht.

VERWARMING & VENTILATIE

De ventilatie van de woningen vindt plaats met een warmteterugwinstsysteem (wtw). Een wtw-unit is een apparaat dat de lucht uit de woning gebruikt voor de verwarming van verse buitenlucht die de woning ingaat. Het werkt als volgt: de wtw-unit zuigt lucht aan vanuit de woning, en de warmte van deze afgezogen lucht wordt door middel van een warmtewisselaar in de wtw-unit overgedragen aan de aangezogen, vaak koudere, buitenlucht. De buitenlucht wordt door middel van ingestort kanaalwerk aangezogen door roosters in de gevel en/of dak. De aangezogen verwarmde buitenlucht wordt in de verblijfsruimtes toegevoerd door middel van rozetten in het plafond.

Het uitwisselen van warmte tussen de afgezogen lucht en de in te blazen verse buitenlucht betekent dat er minder verwarmingsvermogen in de woning nodig is om de verse ingeblazen buitenlucht te verwarmen. Dat levert een energiebesparing op ten opzichte van traditionele systemen.

Door de goede isolatie in de woning en de wtw-unit wordt de woning efficiënt verwarmd en wordt de warme lucht optimaal gebruikt. Daarnaast wordt het CO₂-gehalte in de woonkamer gemeten. Mensen geven op natuurlijke wijze CO₂ af. Indien er geen CO₂ gemeten wordt in de woonkamer, wordt er meer lucht toegevoerd naar de slaapkamers en minder naar de woonkamer.

De verwarming c.q. koeling vindt plaats door toepassing van een warmtepomp. Een warmtepomp is een apparaat dat kan verwarmen en koelen. In iedere verblijfsruimte wordt een thermostaat opgesteld waarmee individueel de ruimtetemperatuur ingesteld kan worden.