

your  14



technische omschrijving

70 renovatie appartementen, Your Urban Space Utrecht

algemene projectgegevens

opdrachtgever

Heijmans Vastgoed B.V.
Plotterweg 24
Postbus 197
3800 AD Amersfoort

bouwbedrijf

Heijmans Woningbouw B.V.
Plotterweg 24
Postbus 197
3800 AD Amersfoort

architect

Ponec de Winter
Notweg 38-1F
1068 LL Amsterdam

constructeur

Goudstikker-de Vries
Postbus 494
9400 AL Assen

verkoop

Brecheisen Makelaars
Maliebaan 2
3581 CM Utrecht
Telefoon: 030-2331134
E-mail: nieuwbouw@brecheisen.nl

inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving. Hierin vindt u alle technische informatie over uw appartement. Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw appartement eruit gaat zien. Daarnaast hebben de technische omschrijving en de verkooptekeningen een contractuele waarde; deze maken onderdeel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst. Bij het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst wordt u geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van de technische omschrijving en de verkooptekeningen.

leeswijzer

De technische omschrijving is verdeeld in 2 hoofdstukken:

- deel 1:** Technische omschrijving: hier vindt u de technische omschrijving van de toegepaste materialen, afwerkingen en kleuren van uw appartement. Aansluitend op de technische omschrijving treft u de “Staat van afwerking” aan van uw appartement.
- deel 2:** Procedure bij aankoop: in deel 2 treft u informatie aan over de procedure bij aankoop van uw appartement en het verdere verloop.

deel 1

technische omschrijving van de appartementen

projectomschrijving

"what you see is what you get"

Het project bestaat uit de volgende onderdelen:

Renovatie van 70 appartementen. Bestaande uit 7 portieken.

Elk portiek telt 8 appartementen die via een trappenhuis bereikbaar zijn. De 2 appartementen op de begane grond hebben een eigen entree aan de straatzijde. Het bouwblok is voorzien (per portiek) van een entreehal, een hoofdtrappenhuis en achtergelegen (gezamenlijke fietsen)bergingen.

algemeen

Het project is in de basis uitgevoerd overeenkomstig de eisen zoals geldend ten tijde van de bouw, circa 1960. De renovatie c.q. upgrading van het gebouw zal worden uitgevoerd conform deze technische omschrijving.

De renovatiewerkzaamheden concentreren zich voornamelijk op de gevel, het dak en de installaties (badkamer, toilet, centrale verwarming, mechanische ventilatie en sanitair) van het appartement. De bestaande stopcontacten en bedradingen worden niet vernieuwd, alleen daar waar sprake is van een gevaarlijke situatie worden deze hersteld.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, regelementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door het SWK Garantie- en Waarborgregeling Renovatie (2015). In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor u als koper, gelden steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK Garantie- en Waarborg-regeling Renovatie (2015).

grondwerken

Ten behoeve van de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan. Gezamenlijke bergingen worden voorzien van een prefab betonvloer (zie kleur- en materiaalstaat) op een zandbed van voldoende dikte.

riolering en hemelwater afvoeren

De vernieuwde riolering binnen en buiten de appartementen wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Het rioleringsstelsel voor vuilwater van de woningen wordt bovendaks belucht en is waar nodig voorzien van de nodige ontsoppingstukken (buiten de gevel). De hemelwaterafvoeren zitten deels "in pandig" en deels aan de voorgevel. De leidingen in de grond worden niet vervangen.

asbestveilig

Vanaf 1945 tot in de jaren '80 is asbest veelvuldig gebruikt in gebouwen, woningen en installaties, vanwege bepaalde nuttige eigen-

schappen: het is sterk, slijtvast, isolerend en bovendien goedkoop. Het werd bijvoorbeeld gebruikt in: asbestcement, spuitasbest, remmen, asbestkoord, vloerbedekking, verharding van buitenwegen etc.

Ook in Your US 14 zijn kleine hoeveelheden asbesthoudende materialen aangetroffen die in de bouw zijn verwerkt en/of die later door voormalige bewoners zijn aangebracht. Dit varieert van kit tot aan vinyl vloerafwerking, tot aan koorden van gevelkachels. Door adviesbureau BOOT is een asbestinventarisatieonderzoek uitgevoerd. Alle asbesthoudende materialen die een belemmering vormen voor het veilig bewonen van de woning worden door ons verwijderd. Hierdoor zal het complex en uw appartement zodanig worden opgeleverd dat het complex en uw appartement bij oplevering asbestveilig zijn, dat wil zeggen dat aanwezig asbest geen gevaar voor de gezondheid oplevert.

Asbesthoudende materialen die geen belemmering vormen voor het veilig gebruik van de woning worden niet gesaneerd/ verwijderd (zoals bijvoorbeeld asbesthoudende kit in de draagconstructie). Indien de betreffende onderdelen niet meer in goede staat verkeren, bewerkt of gesloopt worden op een later moment, adviseren wij opnieuw een asbestinventarisatieonderzoek te laten uitvoeren om de veiligheid te (blijven) waarborgen.

Koper is op de hoogte hiervan en vrijwaart ondernemer voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest, bekend dan wel onbekend, in het complex kan voorkomen.

Na oplevering wordt het hiervoor benoemde asbestinventarisatierapport, met daarbij aangegeven welke onderdelen zijn gesaneerd, afgegeven aan de Vereniging van Eigenaren (VvE).

terreininrichting

bestrating / verharding

De algemene bestrating, wegen, groenvoorzieningen, openbare verlichting, de rioleringen buiten het gebouw, de ondergrondse infrastructuur en de overige terreininrichting rondom het appartementengebouw behoort tot de openbare ruimte en wordt door de gemeente aangelegd.

De privé tuinen van de begane grond appartementen en de delen die als gemeenschappelijk groen worden uitgevoerd, worden conform verkooptekeningen.

Voortuinen:

- Dubbelklinkers naar de voordeur;
- Hagen als afscheiding tussen tuin en gezamenlijke binnentuin;
- Hagen als afscheiding tussen 2 tuinen;
- Hekwerken d.m.v. betonstaalmet met hardhouten palen. Ca 400 mm hoog.

Achtertuinten:

- Hagen als afscheiding tussen tuin en gezamenlijke binnentuin;
- Hekwerken d.m.v. betonstaalmet met hardhouten palen. Ca 1200 mm hoog tussen tuin en binnentuin;
- Perkoen paaltjes met draad op de erfafscheidingen tussen 2 tuinen.

Op het binnenterrein tussen de blokken zal een basistuin worden aangelegd. De verdere invulling van het binnenterrein geschiedt door en voor rekening van de VvE na oplevering.

afvalverwerking

Inzameling van huishoudelijk afval en gft (groente fruit en tuin) afval vindt plaats middels openbare voorzieningen. Op het buitenterrein wordt in overleg met de gemeente, op een nader aan te geven plaats, een voorziening opgenomen voor vuilopslag.

parkeerplaatsen

Bevinden zich in openbaar gebied.

algemene ruimten

toegang van het appartementenblok en de appartementen

De toegang tot het gebouw is via de centrale entrees op de begane grond of via de ingangen aan de achterzijde van het gebouw. De entrees zijn uitsluitend door de bewoners te openen met een sleutel. De appartementen op de begane grond zijn rechtstreeks via de eigen voor- en achterdeur bereikbaar.

entrees (begane grond)

De entreepuien zijn houten kozijnen. Deze entreepuien zijn door de bewoners met een sleutel of via de intercominstallatie te openen. In de entreepui worden ook de postkasten met huisnummering, bellentableau en videofoon opgenomen. De begane grond appartementen hebben geen intercominstallatie met videofoon maar een eigen deurbel.

De kozijnen en deuren worden dekkend geschilderd.

De entrees en het trappenhuis blijven behoudens een “schoonmaak / opfrisbeurt” ongewijzigd, een en ander conform de kleur en materiaalstaat. De vloer van de nieuwe gangdelen naar de achteruitgangen worden afgewerkt.

Het plafond van nieuwe gangdelen wordt voorzien van sauskwerk en nieuwe armaturen. Op de bestaande verwijfsborden worden de verdiepingen met huisnummers aangegeven.

gezamenlijke fietsenberging

De buitenbergingen worden voorzien van een prefab betonvloer. De wanden bestaan uit horizontaal aangebrachte rabatdelen van verduurzaamd vurenhout op een vuren houten regelwerk.

Het dak bestaat uit houten balklagen met een dakbeschot van watervast verlijmd spaanplaat, waarop een dakbedekking wordt aangebracht.

In de gezamenlijke fietsenbergingen worden verzinkt stalen fietsenrekken geplaatst. Elk appartement beschikt over 2 fietsplekken. De hardhouten kozijnen en deuren worden dekkend geschilderd.

verlichting / verwarming - algemeen

Alle verlichtingsarmaturen in de hoofdentree en de trappenhuisen worden geschakeld middels een schemerschakeling.

Per verdieping wordt een armatuur aangebracht. De verlichting in de fietsenbergingen wordt geschakeld d.m.v. een bewegingsmelder.

De entrees, de trappenhuisen en de fietsenbergingen worden niet verwarmd.

constructie

fundering

De paalfundering en de funderingsbalken blijven ongewijzigd en zijn uitgevoerd in gewapend beton. De constructie wordt geheel gehandhaafd. Deze constructie bestaat al sinds de bouw van het appartementencomplex in 1960 en is geschikt voor het beoogde gebruik van het gebouw.

begane grondvloer

De begane grondvloeren zijn gestorte vloeren. In alle gemeenschappelijke ruimten op de begane grond blijft de bestaande dekvloer gehandhaafd. Deze wordt waar nodig geëgaliseerd, of ter plaatse van nieuwe gedeeltes voorzien van een afwerking (zie kleur- en materiaalstaat). In elk portiek/entreegebied is een toegang tot de kruipruimte.

verdiepings- en dakvloeren

De verdiepings- en dakvloeren van de appartementen zijn in het werk gestorte gewapende betonvloeren en blijven ongewijzigd. In de gemeenschappelijke ruimten op de verdiepingen blijft de bestaande vloerafwerking gehandhaafd.

bouwmuren

De dragende wanden van de appartementen zijn uitgevoerd in gewapend beton en/of kalkzandsteen wanden. Deze wanden en opbouw van de constructie blijft ongewijzigd. Nieuw te plaatsen binnenwanden in de appartementen zullen worden opgebouwd in metal-stud wanden.

balkons

Behoudens de balkons aan de voorgevel op de 1e verdieping, worden de balkons aan de voor- en achtergevel gehandhaafd. Deze zullen afgewerkt worden conform de kleur- en materiaalstaat.

gevels en dakafwerking

gevelmetselwerk

De gevels van het appartementengebouw welke zijn uitgevoerd in gebakken gevelsteen, zullen worden gereinigd en deels voorzien worden van keimwerk conform de kleur- en materiaalstaat.

gevelkozijnen, ramen en deuren

De nieuwe gevelkozijnen en draaiende delen, zoals ramen en deuren in de begane grond appartementen, worden vervaardigd van hardhout. De bestaande kunststof gevelkozijnen welke op de verdiepingen aanwezig zijn, zullen aan de buitenzijde worden gereinigd. Een aantal draaiende delen zal conform de kleur- en materiaalstaat geschilderd worden.

De voordeuren van de appartementen zullen worden vervangen en voorzien van inbraakwerende schilden, cilinders en een deurspion. De blinde panelen worden gereinigd en geschilderd.

De gevelkozijnen worden conform de tekeningen voorzien van nieuwe ventilatieroosters.

De ventilatie van de appartementen geschiedt door mechanische afzuiging en natuurlijke luchttoevoer via de roosters.

buitenbeglazing

Bestaande beglazing in de kunststof buitenkozijnen van de appartementen en van de algemene ruimten is isolerende beglazing en wordt niet vervangen.

De nieuwe kozijnen zullen worden voorzien van isolerende beglazing.

Waar dit noodzakelijk is wordt de isolerende beglazing gelaagd (bij glas tot aan de vloer) en/of brandwerend uitgevoerd. NEN 3569 is niet van toepassing.

hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van alle nieuwe gevelkozijnen voldoet aan de eisen van het politie keurmerk “Veilig Wonen”.

De volgende deuren worden voorzien van gelijk sluitende cilinders, passend in het sluitplan van het complex:

- entree
- gezamenlijke fietsenberging
- balkondeur
- voordeur appartement

buitenschilderwerk

De houten buitenkozijnen, deuren, ramen en panelen worden dekkend geschilderd in een kleur zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

balkons

De balkonhekken worden vervangen.

De vloeren blijven gehandhaafd en worden indien nodig gerepareerd en voorzien van een coating.

dakafwerking

Op het dak van de appartementen wordt een isolatielaag aangebracht. Het dak wordt voorzien van een nieuwe dakbedekking.

glasbewassing

Veel gevelkozijnen zijn voorzien van draaiende deuren en ramen. Een deel van de beglazing is daardoor van binnenuit bewasbaar.

Voor het overige dient de glasbewassing van buitenaf plaats te vinden, waar mogelijk vanaf de begane grond en de balkons.

De overige ramen kunnen bewassen worden met inzet van een hoogwerker in opdracht van de Vereniging van Eigenaren.

gemeenschappelijke installaties

elektrische installatie

De gemeenschappelijke elektrische voorzieningen van het appartementengebouw zijn aangesloten op een apart leidingnetwerk, komend vanuit de technische ruimten (zie verkoop-tekeningen).

In de entree en de trappenhallen wordt verlichting aangebracht. Het energieverbruik en het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen, zijn voor rekening van de Vereniging van Eigenaren en worden doorbelast in de servicekosten.

centrale verwarming

De gemeenschappelijke ruimten worden niet voorzien van radiatoren.

ventilatievoorzieningen

De gemeenschappelijke ruimten worden op een natuurlijke wijze geventileerd. Hiervoor worden geen extra voorzieningen getroffen.

communicatie

Om te communiceren vanuit de appartementen met bezoek bij de entree wordt een intercom met een spreek/luister- en video-installatie gemonteerd. De intercominstallatie maakt het mogelijk om vanuit het appartement de entredeur te openen. Nabij de woningtoegangsdeuren van de appartementen 1e t/m 4e verdieping wordt indien aanwezig de bestaande deurbel gebruikt. De begane grond appartementen hebben alleen een deurbel.

individuele ruimten

buitenruimten

Ieder appartement beschikt over een eigen buitenruimte in de vorm van een tuin of balkon. De appartementen op de begane grond hebben een eigen tuin aan de voor- en achterzijde. De tuinen worden afgewerkt met tuinaarde tot ca. 100 mm onder het peil van de begane grond en plaatselijk voorzien van dubbelklinkers (zie verkooptekeningen en kleur- en materiaalstaat).

Zie ook het hoofdstuk terreininrichting

afwerkingsniveau binnenzijde

"what you see, is what you get"

De binnenzijde van de appartementen op de verdiepingen blijven ongewijzigd. Dit betekent dat de wanden en plafonds in alle ruimten in de staat zijn zoals de laatste bewoner het appartement heeft achtergelaten. Elk appartement is anders.

Dit geldt niet voor de appartementen op de begane grond. Hier worden alle ruimten voorzien van een nieuwe plafondafwerking en behangklaar afgewerkte wanden. Behangklaar betekent dat deze wanden geschikt gemaakt zijn om direct te kunnen behangen.

Om de wanden te kunnen sausen moeten de wanden nog worden geëgaliseerd.

In de optielijst worden mogelijkheden aangeboden om voor oplevering de woning inrichtingsklaar te laten afwerken.

binnenwanden

1e t/m 4e verdieping appartementen

De binnenwanden in de appartementen bestaan uit steenachtig materiaal of metal-stud wanden. Nieuwe wanden die tijdens de renovatie worden aangebracht bestaan uit metal-stud en zijn behangklaar afgewerkt.

begane grond appartementen

De lichte scheidingswanden in de appartementen op de begane grond worden uitgevoerd in metal-stud en zijn behangklaar afgewerkt.

binnendeurkozijnen en deuren

1e t/m 4e verdieping appartementen

De binnenkozijnen worden niet vervangen. De binnendeuren in de appartementen worden vernieuwd en voorzien van nieuw

deurbeslag. Bestaande meterkast deuren in het trappenhuis blijven ongewijzigd, dus in de huidige staat.

Begane grond appartementen

De nieuwe binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen met bovenlicht.

Het kozijn van de badkamer wordt voorzien van een kunststenen onderdorpel.

Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren en voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk.

De deur van de badkamer wordt voorzien van een vrij/bezetslot. De overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

wandafwerking en overige binnenbetimmeringen

1e t/m 4e verdieping appartementen

De wanden in de badkamer worden betegeld. De wanden in de overige ruimten blijven ongewijzigd. In de optielijst zijn diverse keuzemogelijkheden opgenomen om de wanden af te werken.

begane grond appartementen

De wanden in de badkamer worden betegeld. Alle plafonds worden afgewerkt met stucwerk. De kalkzandsteenwanden en alle overige binnenwanden in de woning, m.u.v. de wanden in de meterkast, worden behangklaar afgewerkt. Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht.

vloeren

Om contactgeluid tussen vloer en wand zoveel mogelijk te voorkomen moeten de harde vloerafwerkingen los van de wand worden gelegd. Indien de koper vloerplinten wenst te plaatsen, moeten de plinten vrij van de vloerafwerking worden gemonteerd (zie splitsingsakte). De vloeren van de badkamer en het toilet worden standaard afgewerkt met vloertegels (zie tegelwerk).

Voor wat betreft de geluidseisen voldoen de appartementen aan de geluidseisen conform het bouwbesluit bestaande bouw/ rechtens verkregen niveau. Dit betekent dat de bestaande situatie ongewijzigd blijft en er geen extra geluidwerende maatregelen worden getroffen bij de renovatie. U kunt er voor kiezen zelf maatregelen te treffen in de keuze van vloerafwerking, denk aan extra demping door middel van foam onder het parket of laminaat aan te brengen.

1e t/m 4e verdieping appartementen

De bestaande vloerafwerking blijft gehandhaafd. In dekvloeren worden er incidenteel onderdelen van de installaties opgenomen. Het betreft hier water- en/ of gasleidingen. Deze sleuven worden afgewerkt met een cement dekvloer.

Begane grond appartementen

De vloeren zijn plaatselijk voorzien van een nieuwe afwerklaag. Deze bestaat uit een dunne egaliserende gietlaag.

In de dekvloeren worden incidenteel onderdelen van de installaties opgenomen. Het betreft hier water en/ of gasleidingen.

plafondafwerking

1e t/m 4e verdieping appartementen

Alle bestaande plafonds in de keuken, hal, slaapkamer(s), woonkamer en kasten blijven ongewijzigd. Echter zal i.v.m. leidingen een deel van de keuken, de gang en de badkamer worden voorzien van een verlaagd plafond. In de badkamer en de gang zal deze worden voorzien van spuitwerk (naden blijven in het zicht).

De hoogte van het plafond in de badkamer en gang zal daarom afwijken van de overige ruimten. Er kunnen na verloop van tijd kleine

krimpscheurtjes zichtbaar worden door toepassing van verschillende materialen naast elkaar.

Begane grond appartementen

Het plafond van de begane grond woningen wordt uitgevoerd als sausklaar stucwerk i.p.v. spuitwerk. De reden hiervoor is dat de beschikbare hoogte het niet toelaat om een verlaagd plafond met spuitwerk toe te passen. Daarom is er gekozen voor een hoger afwerkingsniveau, namelijk: het benodigde leidingwerk in te frezen en het plafond te voorzien van sausklaar stucwerk.

tegelwerk

In de badkamer worden keramische vloer- en wandtegels aangebracht (zie kleur- en materiaalstaat).

Onder de binnendeuren naar de betegelde ruimten worden kunststenen dorpels aangebracht.

Vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt.

Individuele keuze in tegelwerkvariatie is niet mogelijk.

De wandtegels worden in de badkamer tot het plafond aangebracht een en ander overeenkomstig de 'Staat van afwerking'.

De wandtegels zijn wit en de vloertegels antraciet. Met uitzondering van 1 wand in de badkamer: die wordt gemixt uitgevoerd met witte, lichtgrijze en donkergrijze wandtegels.

schilderwerk

Al het in het zicht blijvende houtwerk in de appartementen wordt niet geschilderd. De huidige kleuren en kwaliteit blijven gehandhaafd. Wel zijn er diverse mogelijkheden in de optielijst om dit voor oplevering te laten afwerken.

keuken

Het appartement is voorzien van een basiskeuken, inclusief een gaskookplaat (elektrisch koken is niet mogelijk in verband met de bestaande te lichte aansluiting). Informatie over de basiskeuken kunt u terugvinden in de keukendocumentatie. Hierbij vindt u diverse opties om deze keuken uit te breiden of uit te voeren in de luxe variant met inbouwapparatuur. Vanzelfsprekend kunt u desgewenst de keukens zelf tegen bijbetaling verder uitbreiden.

U kunt rechtstreeks bij Eigenhuis Keukens een keuken op maat laten maken in de showroom. U kiest in de optielijst dan voor de waarde cheque.

Het laten vervallen van de keuken behoort uiteraard ook tot de mogelijkheden.

Tijdens de bouw van de woning worden op vaste plaatsen in de keuken installatiepunten aangebracht. Deze punten staan op de tekening van de keukenleverancier (nul-tekening) aangegeven. De nul-tekening dient u te bespreken met uw keukenleverancier indien u geen projectkeuken bij Heijmans afneemt.

installaties

buitenriolering

De riolering van de appartementen wordt tot 50 cm buiten het gebouw gebracht en aangesloten op het afvoersysteem van de gemeente.

hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoerleidingen (hwa's) worden via de balkons aangesloten op de riolering. In de gevels worden de benodigde

‘noodoverstorten’ opgenomen. De hwa’s van de balkons worden vernieuwd.

binnen riolering

De binnen riolering wordt uitgevoerd in PVC.

gasleiding

De gasleiding wordt, vanaf de gasmeter in de meterkast, aangelegd ten behoeve van de CV-ketel en de opstelplaats van het kooktoestel. De aansluitkosten op het openbare gasnet zijn in de V.O.N.-prijs (vrij-op-naam prijs) opgenomen.

waterinstallatie

1e t/m 4e verdieping appartementen

De nutsvoorziening voor water wordt centraal ingevoerd op de begane grond. Vanaf de werkkast, loopt een aanvoerleiding naar elke meterkast waar de watermeter is geplaatst van het desbetreffende appartement.

Begane grond appartementen

De nutsvoorziening wordt in de meterkast aangebracht.

De leidingen in de appartementen worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en de vloeren. De volgende koud water tappunten worden aangesloten naar de op tekening aangegeven opstelplaatsen:

- in de badkamer: douchemengkraan, wastafelmengkraan.
- wasmachine
- keuken

sanitair

Standaard wordt het sanitair geleverd in de kleur wit. Fabrikaat Villeroy & Boch serie O’novu.

Overzicht toe te passen sanitair:

- Compact wandcloset diepspoel Villeroy & Boch met Geberit bedieningspaneel / closetzitting met deksel
- Wastafel Villeroy & Boch novo, 600 mm / wastafel mengkraan Grohe Euroeco wastafelmengkraan / plugbekersifon met vloerbuis en rozet. Silkline glazen planchet met verchroomd verende consoles.
- Thermostatische douchemengkraan Grohe Grotherm 1000 met douche slang / waterbesparende handdouche met Grohe glijstang-combinatie.
- Spiegel rond 600 mm.
- Wasmachine beluchterskraan met keerklep.

Zie verder ook de ‘Staat van afwerking’.

Via de optielijst kunt u het sanitair uitbreiden of upgraden.

energielabel

Voor dit project is een optimale afstemming gevonden tussen installaties en thermische isolatiewaarden. Vanuit duurzaam oogpunt zijn sommige bestaande installaties en leidingen hergebruikt en worden deze waar nodig uitgebreid. De thermische isolatiewaarde van het dak is sterk verbeterd, waarmee de prestaties nagenoeg aan de nieuwbouweisen voldoen. In de bestaande situatie hadden de woningen een lager label (afhankelijk van plaats in gebouw). Na de renovatie is dit verbeterd naar label B, bepaald middels de Energielindex waarde.



ventilatiesysteem

In de appartementen wordt een mechanisch ventilatiesysteem (MV-unit) geïnstalleerd. De woningen aan de kopgevels vanaf de 1e t/m de 4e verdieping krijgen een MV-unit die aangestuurd wordt middels CO2 sturing. In de keuken, de inbandige berging (waar de wasmachineaansluiting wordt gemaakt) en de badkamer wordt continue lucht afgezogen. Luchttoevoer geschiedt via ventilatie-roosters in de kozijnen. De afzuigventielen worden door middel van kunststof ventilatiekanalen in het verlaagd plafond of de wand aangesloten op de MV-unit welke in de inbandige berging wordt geplaatst. De standenschakelaar (RF/draadloos) voor de bediening van deze installatie wordt los geleverd en kunt u zelf aanbrengen naar keuze. De afvoeren uit ieder appartement worden aangesloten op een collectief kanaal met dakkap.

centrale verwarming

Per appartement wordt een gasgestookte centraleverwarmingsinstallatie met warmwatervoorziening (HR-combi-ketel) geïnstalleerd, voorzien van een kamerthermostaat. De capaciteit van de installatie is berekend, waarbij de vertrektemperaturen zoals genoemd in de 'Staat van afwerking' bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een in werking zijnde mechanische ventilatie.

Capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie voldoet aan de eisen van het bouwbesluit. De volgende binnentemperaturen moeten, bij gesloten ramen, deuren en bij het in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen, behaald en behouden kunnen worden tot een buitentemperatuur van -10 °C, bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten in de appartementen;

- woonkamer / keuken 20 °C
- slaapkamer(s) 20 °C
- individuele verkeersruimten 15 °C
- badkamer 22 °C

Gelijktijdig gebruik van warm water in de badkamer en de keuken kan tot capaciteitsreductie leiden. Als verwarmingselementen worden nieuwe paneelradiatoren toegepast.

De aangegeven plaatsen op tekening zijn indicatief. De exacte plaats, aantallen en afmeting van de verwarmingselementen wordt nader bepaald aan de hand van de transmissieberekening van de installateur.

warmwatervoorziening

De warmwatervoorziening van het appartement is gecombineerd met de centrale verwarmingsinstallatie.

elektrische installatie

1e t/m 4e verdieping appartementen

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast op de begane grond en in de appartementen voorzien van een nieuwe groepenkast. De meterkast beschikt over voldoende groepen voor de standaard omschreven installatie. De nieuwe aansluitpunten zijn per ruimte indicatief aangegeven op de verkooptekeningen.

De elektrische installatie in de appartementen wordt ter plaatse van de badkamer en de keuken aangepast. In de woonkamer en slaapkamer(s) blijft de installatie conform de bestaande situatie.

Per appartement zijn er een voordeurbel (bestaand) videofoon (excl. het begane grond appartement) en waar nodig rookmelders gemonteerd, uitgevoerd volgens huidige eisen (zie verkooptekeningen).

terminologie bouwbesluit

Verblijfsruimte:	woonkamer keuken slaapkamer
Onbenoemde ruimte:	overige gebruiksruimte
Verkeersruimte:	hal / gang
Badruimte:	badkamer
Bergruimte:	berging
Technische ruimte:	meterkast
Buitenruimte:	loggia / balkons

Begane grond appartementen

De elektrische installatie in de appartementen wordt uitgevoerd volgens het zogenaamde centraal dozen systeem.

Schakelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd in kunststof, inbouwuitvoering, met uitzondering van de fietsenbergingen, de werkkasten en de meterkasten. In deze ruimten wordt het leidingwerk in opbouw uitgevoerd.

Het aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en dergelijke is conform tekening. Hoogte schakelaars circa 1050 mm boven de vloer; hoogte wandcontactdozen in slaapkamer(s) en woonkamer en telefoon-, cai- en data aansluitingen op circa 300 mm boven de vloer; hoogte wandcontactdozen in de keuken ter plaatse van het aanrecht circa 1200 mm boven de vloer.

Alle collectieve voorzieningen worden aangesloten op de algemene installatie. De installatie voldoet aan de voorschriften van het Energiebedrijf.

communicatie/veiligheid

Het appartementencomplex wordt per portiek voorzien van een bellentableau bij de entree met een camera en een spreek-/luisterverbinding. Het bedieningspaneel (van het video-intercom systeem) wordt in de hal van het appartement geplaatst.

Appartementen 1e t/m 4e verdieping houden de bestaande deurbel ter plaatse van de voordeur.

Het bellentableau met de postkasten worden gegroepeerd aangebracht per entree.

De postkasten zijn inclusief naamkaarthouders en huisnummering.

Volgens voorschrift worden rookmelders in de appartementen geplaatst. Deze worden op de elektrische installatie van de woning aangesloten.

centraal antennesysteem

De appartementen zijn aangesloten op het kabelnet. Dit is conform de bestaande situatie en blijft dus ongewijzigd. Wanneer de kabel exploitanten kiezen om deze te vervangen valt dit buiten de bouwwerkzaamheden. Het is mogelijk dat de aansluiting in de woning dan vervalt en verplaatst wordt naar de meterkast.

telefoon / DATA

De appartementen zijn aangesloten op het kabelnet. Dit is conform de bestaande situatie en blijft dus ongewijzigd. Wanneer de kabel exploitanten kiezen om deze te vervangen valt dit buiten de bouwwerkzaamheden. Het is mogelijk dat de aansluiting in de woning dan vervalt en verplaatst wordt naar de meterkast.

materiaal en kleurenschema

onderdeel	materiaal	kleur
voorgevel/ achtergevel		
• Gevelmetselwerk	Baksteen	Rood/bruin (bestaand)
• Voegwerk	Specie	Licht grijs (bestaand)
<i>Kozijnen 1e t/m 4e portiek</i>		
• Vaste delen	Kunststof	Wit
• Draaiende delen (ramen)	Kunststof	Grijs geschilderd
<i>Kozijnen begane grond</i>		
• Vaste delen	Hout	Lichtgrijs
• Draaiende delen	Hout	Lichtgrijs
• Verticale panelen tussen de kozijnen bgg	Hout	Wit
• Gevel borstwering 1 ^e t/m 4 ^e	Gevelstuc	Middengrijs/lichtgrijs
• Balkon borstwering	Beton (bestaand)	Wit geschilderd
• Balkon hekwerk	Staal/aluminium	Grijs
• Balkon plafond	Beton (bestaand)	Wit geschilderd
• Waterslagen	Aluminium	Wit geschilderd
• Privacy scherm	Aluminium	n.t.b.
• Dakrand	Aluminium	Wit
• Hemelwater	n.t.b.	
interieur gemeenschappelijke ruimte		
• Binnenpui naar trappenhuis	Hout	Dekkend geschilderd
• Wanden trappenhuis	n.t.b.	
• Plafond verdieping	n.t.b.	Wit
• Plafond begane grond	n.t.b.	Bestaand
• Hekken trappen	Staal	Dekkend geschilderd
• Postvakken / belpaneel	RVS/Aluminium	kleur kozijnen, rvs frontpaneel
dak		
• Dakbedekking	Bitumeneus	Zwart
berging		
• Gevelbekleding	Rabat delen	Fijn bezaagd
• Kozijn	Hout	Dekkend geschilderd

staat van afwerking - begane grond

ruimte	afwerking			temp. c.v.	elektrische installatie			voorzieningen en installaties
	vloer	wand	plafond		lichtpunten	wandcontactdozen		
						enkel	dubbel	
privé ruimtes appartementen verdiepingen								
meterkast	bestaande afwerking	houten meterbord	bestaande afwerking	15 °C	1			- belinstallatie met schel
woonkamer/eetkamer **	afwerkvloer bestaande afwerking	behangklaar stucwerk	sausklaar stucwerk	20 °C	conform verkooptekening	conform verkooptekening	conform verkooptekening	- kamerthermostaat voor de CV - radiatoren conform verkooptekening - enkele-/ dubbele-/wisselchakelaars conform verkooptekening
keuken/(eetkamer) **	afwerkvloer bestaande afwerking	behangklaar stucwerk	sausklaar stucwerk	20 °C	conform verkooptekening	conform verkooptekening	conform verkooptekening	- afzuigpunten voor de mechanische ventilatie - een afgedopte gasleiding - standenschakelaar t.b.v. de mechanische ventilatie - radiatoren conform verkooptekening - enkele-/ dubbele-/wisselchakelaars conform verkooptekening - 1 loze leiding - basis keuken incl. aansluitpunten - uitgangspunt motorloze afzuigkap
technische ruimte/ wasmachine kast	afwerkvloer bestaande afwerking	behangklaar stucwerk	sausklaar stucwerk		conform verkooptekening	conform verkooptekening	conform verkooptekening	- wasmachine aansluiting bestaande uit wasmachine kraan, indien mogelijk tevens vulkraan c.v. en enkele w.c.d. op aparte groep en rioolaansluiting met sifon - CV-ketel met warmtapwater voorziening, incl. riolering, water, gas en elektra - mechanische ventilatie box met enkele w.c.d. - afzuigpunt voor mechanische ventilatie - enkele-/ dubbele-/wisselchakelaars conform verkooptekening

**Disclaimer:

Bovenstaande omschrijving en aantallen lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, rookmelders, radiatoren, afvoerventielen kunnen in de werkelijke situatie afwijken.

Elk appartement is uniek en daarom net anders. Daarom verwijzen wij voor de werkelijke aantallen e.d. naar de bestaande situatie van elk appartement.

ruimte	afwerking			temp. c.v.	elektrische installatie			voorzieningen en installaties
	vloer	wand	plafond		licht- punten	wandcontact- dozen		
						enkel	dubbel	
badkamer	vloertegels 150x150 mm, zie modelwoning	wandtegels tot plafond tegel 150x200 mm, zie modelwoning mixwand tegelwerk conform de modelwoning	sausklaar stucwerk	22 °C	conform verkoop- tekening	conform verkoop- tekening	conform verkoop- tekening	- wastafel met verchromde mengkraan, spiegel en keramisch planchet - een douchecombinatie met thermostatische douchemengkraan, handdouche met glijstang - doucheafvoerputje afmeting 150 x150 mm - een afzuigpunt voor de mechanische ventilatie - wandclosetcombinatie - radiator - dubbele schakelaar t.b.v. beide lichtpunten
slaapkamer 1 **	afwerkvloer bestaande afwerking	behangklaar stucwerk	sausklaar stucwerk	20 °C	conform verkoop- tekening	conform verkoop- tekening	conform verkoop- tekening	- radiatoren conform verkooptekening - enkele-/ dubbele-/wisselschakelaars conform verkooptekening
slaapkamer 2 **	afwerkvloer bestaande afwerking	behangklaar stucwerk	sausklaar stucwerk	20 °C	conform verkoop- tekening	conform verkoop- tekening	conform verkoop- tekening	- radiatoren conform verkooptekening - enkele-/ dubbele-/wisselschakelaars conform verkooptekening
tuin								- ligusterhaag tussen openbaar/privé - staptetegels/dubbelklinkers - perkoenpaaltjes met draad op scheiding privé/privé
gezamenlijke ruimtes begane grond								
hoofdentree	bestaande afwerking	ntb	ntb	niet ver- warmd		1		- elektrische installatie en verlichting met armaturen volgens voorschrift - postkasten - verwijfsborden - videofoon / intercom / deuropener
fietsenberging	ntb	ntb	ntb	niet ver- warmd	1/2**	1		- elektrische installatie en verlichting met armaturen volgens voorschrift - verzinkt stalen fietsenrekken

staat van afwerking - verdiepingen

ruimte	afwerking			temp. c.v.	elektrische installatie			voorzieningen en installaties
	vloer	wand	plafond		licht- punten	wandcontact- dozen		
						enkel	dubbel	
privé ruimtes appartementen verdiepingen								
hal	bestaande afwerking	bestaande afwerking	bestaand	15 °C	1	**		- belinstallatie met schel - rookmelder - radiator - intercom / videofoonstelsel - overige als bestaand
woonkamer/eetkamer **	bestaande afwerking	bestaande afwerking	bestaande afwerking	20 °C	1/4**	**	**	- kamerthermostaat voor de CV - 1 of 2 radiatoren** - enkele-/ dubbele-/wisselschakelaars**
keuken/(eetkamer) **	bestaande afwerking	bestaande afwerking	bestaande afwerking	20 °C	1/2**	**	3/5**	- afzuigpunten voor de mechanische ventilatie - een afgedopte gasleiding - 1 radiator - standen schakelaar t.b.v. de mechanische ventilatie - enkele-/dubbele-/wisselschakelaars** - 1 loze leiding - basis keuken incl. aansluitpunten - uitgangspunt motorloze afzuigkap
technische ruimte/ wasmachine kast	bestaande afwerking	bestaande afwerking	bestaande afwerking		**	**		- wasmachine aansluiting bestaande uit wasmachinekraan, indien mogelijk tevens vulkraan c.v., en enkele w.c.d. op aparte groep en rioolaansluiting met sifon - CV-ketel met warmtapwater voorziening, incl. riolering, water, gas en elektra - mechanische ventilatiebox met enkele w.c.d. - afzuigpunt voor mechanische ventilatie - enkele schakelaar

**Disclaimer:

Bovenstaande omschrijving en aantallen lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, rookmelders, radiatoren, afvoerventielen kunnen in de werkelijke situatie afwijken.

Elk appartement is uniek en daarom net anders. Daarom verwijzen wij voor de werkelijke aantallen e.d. naar de bestaande situatie van elk appartement.

ruimte	afwerking			temp. c.v.	elektrische installatie			voorzieningen en installaties
	vloer	wand	plafond		lichtpunten	wandcontactdozen		
						enkel	dubbel	
badkamer	vloertegels, 150x150 mm, zie modelwoning	wandtegels tot plafond tegel 150x200 mm, zie modelwoning mixwand tegelwerk conform de modelwoning	structuurspuitwerk	22 °C	2 (1x plafondlichtp. en 1x wandlichtp.)	1		<ul style="list-style-type: none"> - wastafel met verchroomde mengkraan - spiegel en keramisch planchet - een douchecombinatie met thermostatische douchemengkraan, handdouche met glijstang - doucheafvoerputje afm 150 x150 mm - een afzuigpunt voor de mechanische ventilatie - wandclosetcombinatie - radiator - dubbele schakelaar t.b.v. beide lichtpunten
slaapkamer 1 **	bestaande afwerking	bestaande afwerking	bestaande afwerking	20 °C	1/2**		2/4**	<ul style="list-style-type: none"> - 1 of 2 radiatoren** - enkele-/dubbele-schakelaars**
slaapkamer 2 **	bestaande afwerking	bestaande afwerking	bestaande afwerking	20 °C	1/2**		2/4**	<ul style="list-style-type: none"> - 1 of 2 radiatoren** - enkele-/dubbele-schakelaars**
slaapkamer 3 **	bestaande afwerking	bestaande afwerking	bestaande afwerking	20 °C	1/2**		2/4**	<ul style="list-style-type: none"> - 1 of 2 radiatoren** - enkele-/dubbele-schakelaars**
balkon	coating	bestaand	gekeimd					
gezamenlijke ruimtes verdiepingen								
trappenhuis **	bestaand	metselwerk gereinigd en geschilderd	gesausd	niet verwarmd	1			<ul style="list-style-type: none"> - elektrische installatie en verlichting met armaturen volgens voorschrift - meterkasten van de appartementen

deel 2

procedure bij aankoop

algemeen

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie Renovatie (2015) van toepassing. Wat betekent dit voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat.

In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg. Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze renovatie garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar.

Dit is de SWK garantie. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verfwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

1. bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
2. indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning. Tevens geldt dat ingeval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van het appartement wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd. Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een garantie- en waarborgregeling biedt u als koper meer zekerheid!

swk

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projektontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.

SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem. Let op! Aan de verkoopbrochure kunnen voor wat betreft de inhoud van de SWK regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling is bindend.

verkoopdocumentatie en illustratie

Deze verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, welke onder andere zijn verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan alsmede gemeentelijke instanties. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Heijmans Vastgoed B.V. is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de het appartement en het complex. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt.

De situatietekeningen betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, boven-grondse nutsvoorzieningen, huisvuil (opstel) plaatsen, speelplaatsen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de perspectieftekeningen van de appartementen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van het appartement.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten". Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

De plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.) op de verkooptekening is niet gemaatvoerd. In verband met de nadere uitwerking van de details en maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra.

algemene kopersinformatie

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een appartement van ons te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. De appartementen worden (af)gebouwd conform de desbetreffende technische omschrijving en tekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken volgend op het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst.

koop-/aannemingsovereenkomst (KAO)

Bij deze KAO gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich ondermeer verplicht tot betaling van de koop-/aanneemsom en de ondernemer zich verplicht tot de renovatie van het appartement en de uitgifte (in eigendom of erfpacht) van de daarbij behorende grond met de daarbij behorende rechten en plichten.

Nadat u deze KAO heeft getekend ontvangt u binnen enkele dagen bericht dat de KAO door de ondernemer mede is ondertekend.

De originele KAO (dus het door beide partijen ondertekende exemplaar) wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden. De notaris nodigt u uit voor het tekenen van de transportakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de KAO is voldaan.

vrij op naam (V.O.N.)

De woning wordt "vrij op naam" aan u verkocht. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van de woning gemoeid zijn, in de koop-/aanneemsom zijn opgenomen:

- de notariskosten inzake levering-/eigendomsakte;
- overdrachtsbelasting en BTW, thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend;
- de kosten van kadastrale inmeting.

Tevens zijn in de koop-/aanneemsom de volgende kosten opgenomen:

- de grondkosten;
- de bouwkosten;
- het architectenhonorarium;
- de verkoopkosten;
- de gemeentelijke leges;
- de aansluitkosten ten behoeve van gas, water, elektra en CAI;
- kosten ten behoeve van het garantiecertificaat (SWK).

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen. Deze eenmalige kosten kunnen zijn:

- de kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- rente over de grondkosten en eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
- notariskosten voor de (eventuele) hypotheekakte;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering;
- kosten voor levering van de CAI.
- kosten voor de aansluiting en de levering van telefoon.

klusklaar

In de basis wordt uw appartement klusklaar opgeleverd. Dit houdt in dat buiten de beschreven verbeteringen in deze technische omschrijving (gevels, installaties, keuken, toilet en badkamer etc.) de bestaande indeling en afwerking van woon- en slaapkamers gehandhaafd blijft. U kunt na oplevering deze ruimtes zelf naar wens afwerken. Uiteraard kunt u er ook voor kiezen de afwerking door ons te laten uitvoeren. Hierover de volgende informatie.

inrichtingsklaar

Bij dit project wordt gewerkt met een zorgvuldig samengestelde optielijst. U kiest zelf welke opties u door ons voor oplevering wil laten uitvoeren. Naast de losse opties kunt u ook kiezen voor één van de inrichtingsklaar pakketten: comfort en luxe. Het comfort pakket heeft u minimaal nodig wanneer u de woning ook woonklaar medium of large wil laten afwerken (zie onder Woonklaar). Wilt u volledig worden ontzorgd, dan kiest u voor het inrichtingsklaar luxe pakket.

optielijst en sluitingsdata

Naast de opties uit de optielijst zijn er geen andere keuzemogelijkheden. De makelaar bespreekt met u de door u gekozen opties en keukenkeuzes (indien basis of luxe) en neemt deze op in de KAO. Nadat u de KAO getekend heeft, is het helaas niet meer mogelijk extra opties toe te voegen. Welke opties u kunt kiezen, hangt af van het stadium waarin u koopt. Rekening houdende met de bouwplanning en bijkomende voorbereiding- en verwerkingstijd is het noodzakelijk om sluitingsdata voor de optielijsten aan te houden.

woonklaar door HuisMakeOver

Naast de opties die u door Heijmans voor oplevering kan laten uitvoeren, wordt u de mogelijkheid geboden om na de oplevering de inrichting, vloer- en/of wandafwerking geheel of gedeeltelijk uit te besteden aan HuisMakeOver. U kunt kiezen uit drie geselecteerde woonklaarpakketten: small, medium en large.

Wanneer u een optie heeft op een appartement zal door HuisMakeOver contact met u worden opgenomen om u te voorzien van infor-

matie en om desgewenst een afspraak in te plannen. Wanneer u belangstelling heeft in de afname van een woonklaarpakket ontvangt u een offerte van HuisMakeOver en kunt u een overeenkomst met hen sluiten. Indien gewenst kunt u de pakketkosten meenemen in de hypotheek.

Een aantal weken voor de oplevering wordt u opnieuw door HuisMakeOver benaderd voor het maken van een afspraak om uw pakketkeuze nogmaals door te nemen en definitief te bepalen. De werkzaamheden worden snel na de oplevering uitgevoerd.

keuken en badkamer

Standaard wordt het appartement opgeleverd met een basiskeuken. Er zijn echter meerdere opties mogelijk. In deel 1 van dit document en in de keukenflyer van de projectleverancier Eigenhuis Keukens staat omschreven wat uw keuzes zijn.

Wat betreft de badkamer wordt u het sanitair en tegelwerk aangeboden zoals omschreven in deel 1 van dit document. U kunt de badkamer upgraden met het in de optielijst opgenomen sanitair.

projectinformatie

Gedurende het project wordt u met regelmaat op de hoogte gehouden van onder andere de stand van de bouw, veel gestelde vragen, eventuele bijzonderheden en prognose van de oplevering. Heijmans heeft hiervoor een kopersportaal ingericht. U krijgt als koper, na aankoop van de woning, een persoonlijke inlogcode waarmee u ieder moment op het portaal naar de laatste ontwikkelingen kunt kijken. Officiële documentatie zal ook altijd schriftelijk per post aan u bevestigd worden.

bezoek aan de bouwlocatie

Bij het kopen van een appartement in Your US 14 behoort ook het bezoeken van de bouwplaats. Er zijn twee soorten kijkmomenten.

open huis voor kopers

Elke eerste donderdag van de maand wordt u zonder tegenbericht in de gelegenheid gesteld om uw gekochte appartement te komen bekijken en vragen te stellen. Op dat moment is er iemand van Heijmans Bouw aanwezig om uw technische vragen te beantwoorden. De mogelijkheid om het appartement te bezichtigen, maten te nemen etc. wordt geboden tot aan de eerste oplevering. Op het kopersportaal zal hierover gecommuniceerd worden.

open huis voor geïnteresseerden

Voor mogelijk geïnteresseerden wordt elke donderdag een open huis georganiseerd. De tijden waarop de openstelling is, staan vermeld op de website. Dit open huis is primair bedoeld om nieuwe optanten te werven en te informeren over het project. Uiteraard bent u op deze momenten als koper ook welkom om uw nieuwe appartement te komen bekijken, hou er echter wel rekening mee dat de makelaar niet al uw vragen (direct) kan beantwoorden. Dit open huis eindigt wanneer (vrijwel) alle appartementen zijn verkocht.

Buiten de door Heijmans georganiseerde kijkdagen is het niet toegestaan om de bouwlocatie te betreden. Dit om veiligheidsredenen maar onder andere ook om de voortgang van het bouwproces niet te verstoren. Tijdens een open huis wordt op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, desondanks blijft het betreden van een bouwplaats een risicovolle aangelegenheid en is dit op eigen risico. Eventuele aanwijzingen van Heijmans medewerkers dienen altijd opgevolgd te worden. Het is verplicht om de benodigde persoonlijke beschermingsmiddelen (helm, laarzen en hesje) te gebruiken die u van Heijmans kunt lenen. Deze worden tijdens de kijkdagen in bruikleen verstrekt door de begeleiders van Heijmans.

leveringsakte

De leveringsakte van de te renoveren appartementen geschiedt door middel van een zogenaamde “Akte van levering” (akte van overdracht) bij de notaris.

In de KAO wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht in principe kan plaatsvinden. U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

Voor de datum van notarieel transport stuurt de notaris u een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten).

termijnen en betalingen

In uw KAO staat per wanneer u de termijn grondkosten bent verschuldigd (peildatum). Zodra u de leveringsakte tekent, wordt deze termijn (met eventueel verschuldigde rente) met u verrekend. De termijnen van de aanneemsom “vervallen” al naar gelang de bouw vordert.

U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de notariële overdracht bij de notaris heeft plaatsgevonden en aan de opschortende voorwaarden is voldaan. Dit geldt zowel voor de termijn van de grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen tot de notariële overdracht. U dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente. Vanaf de peildatum dat de grond rentedragend wordt, is rente verschuldigd.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van overdracht, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldverstrekker ervoor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkomt u, dat wij rente in rekening brengen.

Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

1. de akte van levering van de grond en de woning van de ondernemer aan de verkrijger; en
2. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

aanvraag hypotheek

De makelaar kan u desgewenst behulpzaam zijn bij uw aanvraag voor een hypothecaire geldlening.

uw huidige woning

Bij 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.

Gedurende de bouw van uw nieuwe woning wordt u geïnformeerd over de prognose van oplevering van uw nieuwe woning.

Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze brief af waarin de exacte datum van oplevering wordt vermeld.

Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals vorst en regen) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen. Strikt juridisch gezien is de KAO slechts een leidraad ten aanzien van het oplevertijdstip.

verzekeringen

Op de dag van oplevering van uw appartement dient deze woning voor uw rekening te worden verzekerd middels een opstalverzekering. In dit geval is de basisopstalverzekering reeds geregeld door de VvE. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw woning wenst te gaan uitvoeren direct na oplevering, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

opleveringsprognose

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen en verbouwen van een huis veel ambachtelijk werk met zich meebrengt. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleverdatum. In een later stadium zullen die prognoses natuurlijk steeds gedetailleerder en beter worden.

oplevering, sleuteloverdracht en betalingen

Bij de uitnodiging voor de oplevering van uw appartement ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de betalingen uiterlijk een dag voor de oplevering op onze bankrekening zijn bijgeschreven, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw appartement.

Een bouwkundig opzichter zal aan u het appartement opleveren c.q. de sleutels overdragen en tegelijk inspecteren. Eventuele zichtbare onvolkomenheden worden in een "Proces Verbaal van Oplevering" genoteerd. Het Proces Verbaal van Oplevering wordt zowel door de ondernemer als door de verkrijger ondertekend. De op het Proces Verbaal genoteerde onvolkomenheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost.

gevolgen van liberalisering elektriciteit- en gasmarkt

Wat is er veranderd? Per 1 juli 2004 is de markt voor de levering van elektriciteit en gas geliberaliseerd. In de vrije markt is door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van energie en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit en gas in uw nieuwe appartement, neemt u het contract met de huidige leverancier van de oude woning mee. Het netwerk waarover elektriciteit of gas wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen keuzevrijheid). Indien u nog geen leveringscontract heeft, omdat u bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit en gas is, dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Aangezien een nieuwbouwwoning uitsluitend opgeleverd kan worden indien het appartement op dat moment is voorzien van gas, water en elektra, hebben wij met een Nutsbedrijf een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektriciteit en gas. Op deze manier zijn alle appartementen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit en gas. LET OP: deze levering is tijdelijk, u dient zelf onderstaande procedure te volgen.

Wat betekent dit voor u?

Minimaal 14 dagen (het liefst eerder) voordat u gaat verhuizen moet u dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit en gas van uw huidige woning. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning mee naar uw nieuwe appartement. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteit- of gasleverancier afloopt, kunt u er voor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij u contact op te nemen met uw huidige energieleverancier. Indien u nog geen leveringscontract heeft, dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

onderhoudsperiode met garantie / garantie- en waarborgregeling renovatie 2015

Nadat u de sleutels van uw appartement heeft ontvangen, gaat een onderhoudsperiode van drie maanden in. Tijdens deze periode hebt u de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Deze tekortkomingen dient u conform de SWK regeling schriftelijk te melden. Na de genoemde periode wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de

verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Garantie- en Waarborgregeling, van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling in.

wet bescherming persoonsgegevens

Heijmans Vastgoed B.V. respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons meedeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast verstrekken wij uw gegevens aan derden zoals HuisMakeOver, de keukenleverancier, sanitair- en tegelleverancier zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen met en te interesseren voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden.

U hebt het recht zich kosteloos te verzetten tegen het gebruik van uw persoonsgegevens. Op uw verzoek zullen wij uw gegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn. U kunt zich wenden tot Heijmans Vastgoed B.V. Postbus 197, 3800 AD Amersfoort. Heijmans is ook via e-mail te bereiken op verkoopamersfoort@heijmans.nl.

heijmans

Heijmans Vastgoed B.V.
Mei 2017

