

DE VERBINDING



Basis document TO
Versie d.d. 24-08-2018

Wat u als koper moet weten

Voor u ligt de technische omschrijving die bestaat uit een algemeen inleidend deel en de technische opbouw van uw woning, inclusief de staat van afwerking en de kleur- en materiaalstaat. Het doel van de technische omschrijving is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien. Daarnaast hebben zowel de technische omschrijving als de technische verkooptekeningen een contractuele waarde en maken deze onderdeel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO). Bij het ondertekenen van de KAO wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken.

Als u na het lezen van deze technische omschrijving nog vragen heeft, dan zijn wij vanzelfsprekend graag bereid u hierop antwoord te geven. U kunt hiervoor contact opnemen met uw kopersbegeleider.

Kopersbegeleider: Vera van den Berg
Telefoon: 033-450 24 00
E-mail: vberg@heijmans.nl

Correspondentieadres:
Heijmans Woningbouw B.V.
T.a.v. Vera van den Berg
Postbus 197
3800 AD Amersfoort

Bezoekadres:
Plotterweg 24 3821 BB Amersfoort

Verkoopbrochure

De technische omschrijving en de (technische) verkooptekeningen worden door de makelaar bij de verkoopbrochure verstrekt.

De verkoopbrochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen van onder andere de architect, adviseurs en gemeentelijke instanties die betrokken zijn bij het plan. 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. In verband met de nadere uitwerking van de details en definitieve maatvoering kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.).

Heijmans 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 woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van enige verrekening van mindere of meerdere kosten. Dit zal met een status

van wijzigingen (zie toelichting verderop) aan u kenbaar worden gemaakt.

In de koop-/aannemingsovereenkomst is aangegeven welke onderdelen van de verkoopbrochure wel en niet tot de overeenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de overeenkomst behoren, kunnen geen rechten worden ontleend.

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die in de verkoopbrochure zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname en zijn indicatief. Aan de situatietekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, lantaarnpalen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de in de brochure en verkoopstukken opgenomen impressies van de woningen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning. In de impressies zijn enkele meerwerkopties getoond.

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

In deze verkoopdocumentatie proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. De technische omschrijving en de (technische) verkooptekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de brochure bij tegenstellingen. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onvereenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

Status van wijzigingen (erratum) & aanvullende informatie

In het geval er tijdens de ontwikkeling van de woning wijzigingen in het ontwerp optreden, wordt dit vastgelegd in een zogenaamd erratum. Dit erratum zal met u worden gedeeld en geldt als aanvulling op de contractstukken.

Energieprestatie

Het complex voldoet aan de energieprestatienorm van -/ 0,19. Daarmee is de woning hoogwaardig geïsoleerd met een lage energievraag. U ontvangt bij oplevering van de woning van Heijmans een energielabel met als klasse A. Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen.

Mogelijkheden woonwensen

U wordt in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld op de standaard koperskeuzelijst. Aanvullende woonwensen kunnen met de kopersbegeleider besproken worden. Alhoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren, omdat de bouw van de woning deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en de woning bij oplevering naast het Bouwbesluit ook dient de voldoen aan de installatie voorwaarden (Nen-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van SWK.

Sanitair, tegelwerk.

Standaard is de woning voorzien van een badkamer en een toiletruimte. Uw individuele verzoeken met betrekking tot wijzigingen hierin kunt u bespreken met de projectleveranciers. Meer informatie aangaande woonwensen staat vermeld in de kopershandleiding

Overige project specifieke zaken

Parkeerplaats stallingsgarage

Bij de woning hoort een parkeerplaats op eigen terrein in de stallingsgarage e.e.a conform de verkooptekeningen. Deze parkeerplaats dient, ook door opvolgende verkrijgers, in stand gehouden te worden. Wij verwijzen u nadrukkelijk naar de uitgifteakte, waarin alle nadere gemeentelijke bepalingen opgenomen ten aanzien van verkoop en gebruik.

De stallinggarage wordt uitgevoerd overeenkomstig de eisen, beleid ten tijde van de vergunningsaanvraag.
Stallinggarage wordt uitgevoerd overeenkomstig de NEN 2443

Vloer/ hellingbaan

De vloer in de stallinggarage wordt gevlierd uitgevoerd. De belijning zal hierop worden aangebracht. De inrit wordt uitgevoerd in een ruw gebezemde betonnen constructie, met opritverwarming.

Trappen en liften

De vluchttrappen naar de straat bevinden zich nabij de hellingbaan en aan de achterzijde van de garage, e.e.a. conform de tekeningen. De parkeergarage is voor fietsen bereikbaar via de hellingbaan en hierlangs dient de garage ook verlaten te worden. Liften zijn bereikbaar voor gebruik uit de lift naar de begane grond. .

Verlichting

De basisverlichting en noodverlichting (indien noodzakelijk) is aangesloten op de algemene gebouwvoorzieningen.

Care sharing

In de stallinggarage zijn twee parkeerplekken bestemd voor autodelen.

Beveiligingsvoorzieningen.

Beveiliging voorzieningen als camera's en bewegingsmelders zijn niet meegenomen. Ook is de stallinggarage niet voorzien van onderlinge afscheidingen. Wel zijn afscheidingen t.b.v. brandcompartimentering aanwezig.

Plafond stallinggarage

Het plafond is deels voorzien van een nader te bepalen isolatieplaat die aan onderzijde bovenliggende vloer wordt bevestigd ter plaatse van de woningen.

Installatie

Grotendeels aan het plafond en wanden van de stallinggarage bevindt zich diverse leidingverloop van onder andere de hemelwaterafvoer, vuilwaterafvoer, nutsvoorzieningen, etc.

Tuinplan

De binnentuinen worden aangelegd conform het ontwerp van de landschapsarchitect. Het beheer en onderhoud van deze tuinen valt onder de Vve. Hiervoor wordt separaat een beheervereniging opgericht.

Warmtepomp installatie.

Per woning wordt een individuele warmtepomp met gesloten bodemwisselaar aangeboden.

De woningen worden voorzien van een combi warmtepomp, geplaatst in de technische ruimte. De werking van een warmtepomp is gebaseerd op een complex stukje natuurkunde. Een warmtepomp is een milieuvriendelijke manier om uw huis te verwarmen en van warm tapwater te voorzien. De warmtepomp is een duurzaam alternatief voor de cv-ketel op gas. Een warmtepomp wint warmte uit de bodem of het grondwater, en zet deze om in bruikbare energie om het huis te verwarmen en wordt direct aangesloten

op het cv systeem. Een warmtepomp draait op stroom en is een laag temperatuur warmtebron.

De warmtepomp zal door de bodemwisselaar naast verwarming, ook enige koeling in de zomer kunnen leveren. Dit is door middel van een zogenaamde change-over op de thermostaat in de woonkamer te regelen.

De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van SWK. Waarbij de vertrektemperaturen zoals genoemd in de „Staat van Afwerking” bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en een in werking zijnde ventilatie.

Duurzame laag temperatuur vloerverwarming

Bij een laagtemperatuursysteem wordt de woning verwarmt doormiddel van vloerverwarming, welke is opgenomen in de afwerkvloer. De temperatuur welke door de vloerverwarmingsleidingen gaat is 40/30 graden, hierbij is de maximale oppervlakte temperatuur 29 graden.

Indien u na oplevering een afwerking voor uw vloer kiest is het raadzaam om de gegevens van de vloerverwarming mee te nemen naar de leverancier van uw keuze. De keuze in vloerbedekking is van invloed op de afgifte van het systeem.

Regeling.

De regeling van de benodigde warmte in de woning wordt bepaald door de thermostaat in de desbetreffende ruimte. De berekende temperaturen bij een temperatuur van – 10 graden Celsius.

Warmtapwater.

De combi warmtepomp verzorgt ook het warm tapwater in de woning. Het warm tapwater wordt opgeslagen in een boiler van 200 liter. Dit houdt in dat er altijd snel en voldoende warmwater aanwezig is. Warmwater voorziening gebaseerd op een wettelijk vast gestelde gezinssamenstelling volgens de ISO norm.

Deze duurzame installatie heeft daarbij wel de praktisch aandachtspunten in praktijk dat bij bijvoorbeeld een douchekop van 6 l/min, op 38 graden een douchetijd van circa 35 minute kan geven. Dit is zonder gebruik van keukenkraan. Waarna het warm tapwater in de boiler opnieuw zal moeten verwarmen, welke een opwarmtijd heeft van +/- 2 uur voor een 200 liter boiler.

Belangrijke informatie;

De installatie in de woning is een energie zuinige / duurzame installatie. Er moet goed mee worden omgegaan om hoge elektra kosten te voorkomen.

Pv panelen

In de verkoopstukken zijn de beschikbare dakvlakken voorzien van pv panelen. Deze panelen worden beschikbaar gesteld aan het gehele woningcomplex. Waarbij de opgewekte stroom die uit de omvormers komt zal worden verdeeld aan alle benodigde installaties. De verdeling die behoort zal de volgende verdeling betreffen;

- T.b.v. algemene installatie, welke ook zal worden voorzien van een accu**.
- T.b.v. oplaadpunten van de care share auto's. Welke ook zal worden voorzien van een accu **.
- Appartementen
- Woningen.

** Accu zullen worden toegepast om de “overtollige” opgewekte stroom op te slaan en te gebruiken op moment wanneer dit situatie toelaat. Er zal hierbij een accu gericht op de situatie worden toegepast. De exacte verdeling welke pv panelen worden toegewezen aan u woning bevind zich in de aktes

Ventilatie:

Uw woning wordt standaard voorzien van een zogenaamd Warmte terugwin installatie (WTW), welke wordt gemonteerd in de installatieruimte. Door een motor in de unit wordt de lucht van buiten naar binnen gezogen. In de unit wordt de lucht opgewarmd. De verwarmde lucht wordt verder de woning in getransporteerd en uitgeblazen in de vertrekken waar men regelmatig verblijft, de zogenaamde verblijfsgebieden. Vanuit deze verblijfsgebieden wordt de lucht door de woning getrokken naar de afzuigpunten. Waarna het door de leidingen weer terug komt bij de WTW installatie. In de WTW wordt de warmte uit de lucht onttrokken en de rest verder naar buiten geblazen.

De woning is totaal “gesloten” en er zijn geen ventilatie roosters in de ramen zoals vroeger. De reden hiervoor is dat er geen warmte verloren gaat en koude lucht binnenkomt welke weer opgewarmd dient te worden. Het is echter te allen tijde toegestaan om ramen en of deuren open te zetten. Het ventilatiesysteem gaat hierdoor niet anders werken.

Het ventilatiesysteem is voorzien van een centrale hoofdbediening die is aangebracht in de keuken.

Toepassing van een gemotoriseerde of een motorloze afzuigkap is toegestaan. Het is niet toegestaan een afzuigkap met geïntegreerde motor aan te sluiten op het afzuigkanaal.

Open haard toepassen zoals het woord het zegt gaat niet. Indien u besluit om deze toe te passen dient deze een afzonderlijke toevoer van zuurstof hebben om een verbranding in de openhaard te kunnen laten plaatsvinden. In deze gesloten woning kan alleen een gesloten haard worden toegepast met een gesloten verbranding. Laat vooral gesloten systemen door een vakman op dat gebied aanleggen. Houdt er rekening

mee dat in aardgas koolmonoxide zit en dus gevaarlijk is.

Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte van circa 28 mm opgenomen voor de doorstroming van lucht. Hierbij is rekening gehouden met een vloerafwerking. De vrijruimte onder de deur dient minimaal 15-20 mm te blijven. Een vrije ruimte kleiner dan 15mm zorgt voor ventilatieproblemen, hiermee komt de garantie te vervallen.

De vereniging van eigenaars

Als eigenaar van een appartementsrecht bent u met de mede-eigenaars in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer waaronder begrepen het onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het beheer schept een band tussen de eigenaars en om deze band een juridisch jasje te geven moet sinds 1973 bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een vereniging van eigenaars worden opgericht.

Iedere woningeigenaar is automatisch lid van de vereniging van eigenaars van het betreffende gebouw. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een vereniging van eigenaars moet voldoen. Zo moet de vereniging van eigenaars een ledenvergadering hebben: de vergadering van eigenaars.

De wet eist dat de vergadering van eigenaars tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de begroote gezamenlijke kosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen e.d., per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering van eigenaars. Het bestuur van de vereniging of de vergadering van eigenaars neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeeltes van het complex. Zij is daarin gebonden aan bepalingen in het splitsingsrecht. Daarnaast zijn er nog vele zaken die niet in het reglement zijn geregeld en waarvan de regeling aan de vergadering is overgelaten.

De nadere uitwerking hiervan treft u in de splitsings-transport- en beheerverenigingsakte, welke onderdeel uitmaken van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartementsrecht een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw.

Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds de eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. De eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (de woning) en het medegebruikrecht van die

gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan het trappenhuis, de hal, de lift en de gezamenlijke installatie.

Appartementsrechten ontstaan door splitsing in juridische zin van een gebouw of een andere onroerende zaak. Dat kan bij een al lang bestaand complex huurwoningen, maar het kan ook bij een nieuw pand dat speciaal voor dat doel is gebouwd. Aan het gebouw zelf is niet te zien of dit in appartementen is gesplitst.

Om een gebouw in appartementsrechten te splitsen moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende tekening, waarop de grenzen van de gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, 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.

Garantie- en waarborgregeling

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Dit betekent kort samengevat het volgende:

In het geval Heijmans tijdens de bouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor u afgebouwd. SWK regelt dit in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door Heijmans 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 Heijmans verplicht deze te herstellen. De garantietermijnen staan in de SWK-voorwaarden (www.swk.nl).

Om garantie te behouden is het van belang dat u diverse onderdelen jaarlijks door een professionele partij laat onderhouden, zoals het schilderwerk, de installaties, draaiende delen, dakbedekking en goten. Het na te leven onderhoudsinterval ontvangt u middels de Woonwijzer, die omstreeks de oplevering/sleuteloverdracht van uw woning beschikbaar worden gesteld.

Uw woning wordt zonder keuken opgeleverd. Dat wil zeggen dat dit onderdeel van de complete woning, als bedoeld in de Garantie- en Waarborgregeling, en de daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken, zijn uitgesloten van de Garantie en Waarborgregeling.

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 Heijmans na het ingaan van de garantietermijn;
2. Indien Heijmans verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er, in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij, voor dat het gebrek wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning, zie daarvoor de SWK Garantie - en waarborgregeling (www.swk.nl).

Tevens geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen u en Heijmans en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract, opgesteld door SWK. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen u en Heijmans evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een garantie- en waarborgregeling biedt u meer zekerheid!

Limitering garantie

Indien u ervoor kiest om de wand- en vloerafwerking in de badkamer en/of toiletruimte te laten vervallen, wordt niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. De verkrijger dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van de woning, hier alsnog aan wordt voldaan. Verkrijger zal gevraagd worden verklaring te tekenen, waarin gesteld wordt dat de verkrijger ter zake van dit minderwerk geen rechten kan doen gelden in het kader van de van toepassing zijnde bepalingen van de Garantie- en Waarborgregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen. Dit is de zogenaamde Gelimiteerde Regeling.

SWK

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling 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 deze 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.

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een woning van Heijmans te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. De woningen worden (af)gebouwd conform de desbetreffende technische omschrijving en verkooptekeningen 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)

Komt u tot het kopen van de woning, dan gebeurt dit aan de hand van een KAO. Bij deze KAO gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de koop- / aanneemsom en de ondernemer zich verplicht tot de bouw van de woning en de uitgifte in eigendom 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. Een kopie van de originele KAO wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld. 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;

- 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 eerste twee jaar erfpachtcanon
- de btw over de afkoopsom van de erfacht *
- de bouwkosten;
- het adviseurshonorarium;
- de verkoopkosten;
- de gemeentelijke leges;
- de aanlegkosten t.b.v. water, elektra, CAI en glasvezel (mits in de wijk aanwezig);
- kosten t.b.v. het garantiecertificaat (SWK).

* u kunt zelf opteren voor het aanvullend voor de resterende 48 jaar afkopen van de erfpacht.

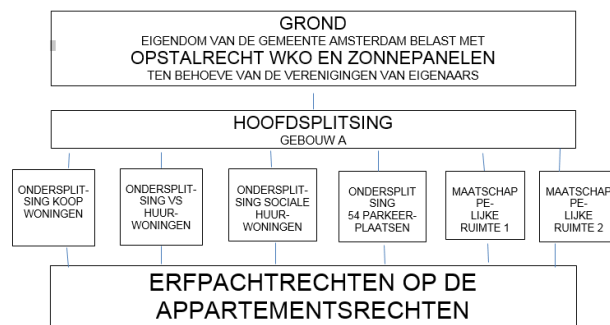
De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de koop- / aanneemsom begrepen. Deze eenmalige kosten kunnen zijn:

- 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 hypotheekakte;
- aansluitkosten voor levering van gas, water, elektra, glasvezel en CAI (mits aanwezig).

De splitsingsakten (Blok A)

In dit complex is sprake van een hoofd- en ondersplitsing. Het gehele complex is gesplitst in 6 appartementsrechten. Van deze 6 appartementsrechten zijn vervolgens 4 appartementsrechten weer ondergesplitst. De woning en de parkeerplaats zijn ieder dus in een andere splitsing opgenomen. In de ondersplitsing wordt een vereniging van eigenaars opgericht. Iedere ondersplitsing kent zijn eigen vereniging van eigenaars, waarvan u automatisch lid bent.

Deze splitsingsstructuur is schematisch weergegeven in het onderstaande schema.



(Blok B)

Het complex is gesplitst in 16 appartementsrechten. In de splitsingsakte wordt de vereniging van eigenaars opgericht, waarvan u automatisch lid bent.

Appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartementsrecht een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw.

Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds de eigendom en anderzijds de gebruiksrechten.

De eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere appartements-eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (de woning of de parkeerplaats) en het medegebruikrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan het trappenhuis, de hal, de lift en de gezamenlijke installaties.

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

- een beschrijving van het gebouw als geheel;
- een beschrijving van ieder 'afzonderlijk gedeelte', de appartementen (privé-gedeelten);
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het gehele gebouw (het zogenaamde breukdeel), en
- het splitsingsreglement.

Vooral het splitsingsreglement is voor u van groot belang. Hierin staat onder andere omschreven:

- welke schulden en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;
- hoe de jaarlijkse begroting (de exploitatierekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de 'servicekosten' moeten worden betaald;
- welke onderdelen behoren tot de gemeenschappelijke delen en welke tot de privé-gedeelten;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de privé-gedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan;

- hoe de vereniging van eigenaars is samengesteld en zal functioneren, en hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

Het erfpachtrecht

De wet verstaat onder een erfpachtrecht een recht dat iemand de bevoegdheid geeft om een onroerende zaak (in dit geval een appartementsrecht) dat van iemand anders is te houden en te gebruiken.

Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds de gerechtigdheid tot het appartementsrecht en anderzijds de gebruiksrechten.

De gerechtigdheid tot de appartementsrechten komt toe aan de gemeente Amsterdam en het gebruik van het appartementsrecht (de erfpacht) komt toe aan de koper.

Om een erfpachtrecht te vestigen moet een notaris een akte opmaken. De akte wordt ingeschreven in de openbare registers. Pas als dit laatste is gebeurd, ontstaan de erfpachtrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

In de notariële akte van uitgifte in erfpacht is een aantal belangrijke zaken opgenomen:

- de duur van de erfpacht (looptijd);
- de canon (tegenprestatie) die verschuldigd is (omdat er verschillende opties zijn, moet u hiervoor nog een keuze maken in de koop-/aannemingsovereenkomst);
- de bestemming van het erfpachtrecht;
- de van toepassing zijnde voorwaarde van de gemeente Amsterdam.

Het opstalrecht

De wet verstaat onder een opstalrecht een recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander werken in eigendom te hebben.

Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen de eigendom van het gebouw en de eigendom van de zaken die onder het opstalrecht vallen (de WKO-installatie en de zonnepanelen met bijbehorende zaken).

De WKO-installatie en de zonnepanelen zijn dienstbaar aan de woningen in Blok A en Blok B. Daarom zijn deze zaken eigendom van de (hoofd)vereniging van eigenaars van Blok A en de vereniging van eigenaars van Blok B.

Om een opstalrecht te vestigen moet een notaris een akte opmaken. De akte wordt ingeschreven in de openbare registers. Pas als dit laatste is gebeurd, ontstaat het opstalrecht.

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

- de duur van het opstalrecht;

- de omschrijving van de zaken die de opstalhouder mag aanbrengen en in stand houden;
- de bestemming van het opstalrecht;
- de van toepassing zijnde voorwaarden;
- vestiging van erfdienstbaarheden ter legalisering van de feitelijke situatie zoals die na afbouw bestaat.

De beheervereniging

De in de splitsing betrokken buitentuin is mede toegankelijk voor een aantal omwonenden van het complex. Om het beheer van die tuin te regelen wordt een vereniging opgericht. U bent hiervan van rechtswege lid. De omwonenden zijn op vrijwillige basis lid.

Deze vereniging wordt opgericht bij notariële akte en zal worden ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

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

- de naam, de vestigingsplaats en het doel van de vereniging;
- wie de leden (kunnen) zijn van deze vereniging;
- hoe het bestuur van de vereniging is geregeld;
- hoe stemming over bepaalde zaken moet plaats vinden.

Termijnen en betalingen

De termijn grondkosten bent u verschuldigd bij het sluiten van de KAO (peildatum 1 april 2018). De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert.

Heijmans stuurt u facturen. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de eigendoms-/erfpachtoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn van de grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente.

Heijmans zal de eerste 2 jaar erfpachtcanon betalen aan de gemeente Amsterdam, welke, evenals de btw over de grondwaarde, is opgenomen in de von-prijs. Iedere koper kan zelf opteren voor het betalen van een jaarlijkse canon dan wel het voor 50 jaar afkopen van de erfpachtcanon. Tevens kan gekozen worden voor diverse rentevaste perioden.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van overdracht, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldgever er voor 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 Heijmans aan de verkrijger;
2. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Bijkomende kosten kunnen zijn (deels eerder genoemd onder het hoofdstuk Vrij Op Naam):

- de rente tot de transportdatum over de vervallen, maar niet betaalde termijnen;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitprovisie voor de geldgever;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

Opleveringsprognose

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen. 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 opleveringsdatum. Circa 4 weken voor de oplevering zal de concrete datum worden gecommuniceerd.

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 met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw wordt u geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van uw nieuwe woning. Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze brief af (circa 4 weken voor de oplevering) waarin de exacte datum van oplevering wordt vermeld. Uiteraard 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. Strikt juridisch gezien is de prognose(s) slechts een leidraad ten aanzien van het oplevertijdstip.

Veiligheid tijdens uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld kan worden voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen

dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen

Bij de uitnodiging voor de oplevering van uw woning 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 woning

Eén à twee weken voor oplevering zal Heijmans met u de woning inspecteren, de 'voorschouw'. Bij de oplevering wordt met u de woning nogmaals geïnspecteerd en zullen de sleutels aan u worden overgedragen. Eventuele zichtbare onvolkomenheden worden in een "Proces Verbaal van Oplevering" genoteerd. Het Proces Verbaal van Oplevering wordt zowel door Heijmans als door u ondertekend. De op het Proces Verbaal genoteerde onvolkomenheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost. Wij streven er uiteraard naar dat de woning zonder onvolkomenheden wordt opgeleverd.

Verzekeringen

Op de dag van oplevering van uw woning dient de woning voor uw rekening middels een opstalverzekering verzekerd te zijn. 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.

Aansluiting / levering van elektra, water

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van energie en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit in uw nieuwe woning, neemt u het contract met de huidige leverancier van de oude woning mee. Het netwerk waarover elektriciteit 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 is, dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Aangezien een nieuwbouwwoning uitsluitend opgeleverd kan worden indien de woning op dat

moment is voorzien van water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektriciteit. Op deze manier zijn alle woningen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit. LET OP: deze levering is tijdelijk, u dient zelf onderstaande procedure te volgen.

Wat betekent dit voor u?

In de opleverbrief waarin u wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning, verstrekken wij EAN-codes. Dit zijn unieke aansluitnummers die u nodig heeft voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor uw nieuwe woning. U kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. Heijmans zal na oplevering van de woning haar contract opzeggen. Wanneer u tijdig uw contract heeft omgezet of opnieuw heeft afgesloten, kunt u mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van uw energieleverancier) voorkomen.

Tijdig voordat u gaat verhuizen moet u dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit van uw huidige woning. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning mee naar uw nieuwe woning. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteit leverancier 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 tijdig een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Voor de levering van water kunt u zich in- of overschrijven naar de waterleverancier van uw regio.

Onderhoudsperiode met garantie / Garantie- en waarborgregeling.

Na oplevering van uw woning 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: <http://klantenservice.heijmans.nl>. Op welke wijze wordt nader toegelicht in de Woonwijzer die u voor de oplevering van uw woning van Heijmans dient te ontvangen. 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 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 verstrekt Heijmans uw gegevens aan derden/onderdelen van het aankoop- bouwproces, zoals de 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. Indien u dit niet wenst, zullen wij dat op uw verzoek niet doen. Wij zullen tevens op uw verzoek uw gegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn. U kunt zich hiervoor wenden tot uw kopersbegeleider, via telefoonnummer 033 450 24 00 of e-mail kopersbegeleidingoost@heijmans.nl

Heijmans Vastgoed

Amersfoort 24 augustus 2018