

APPARTEMENTEN AAN DE HERENWAL HEERENVEEN



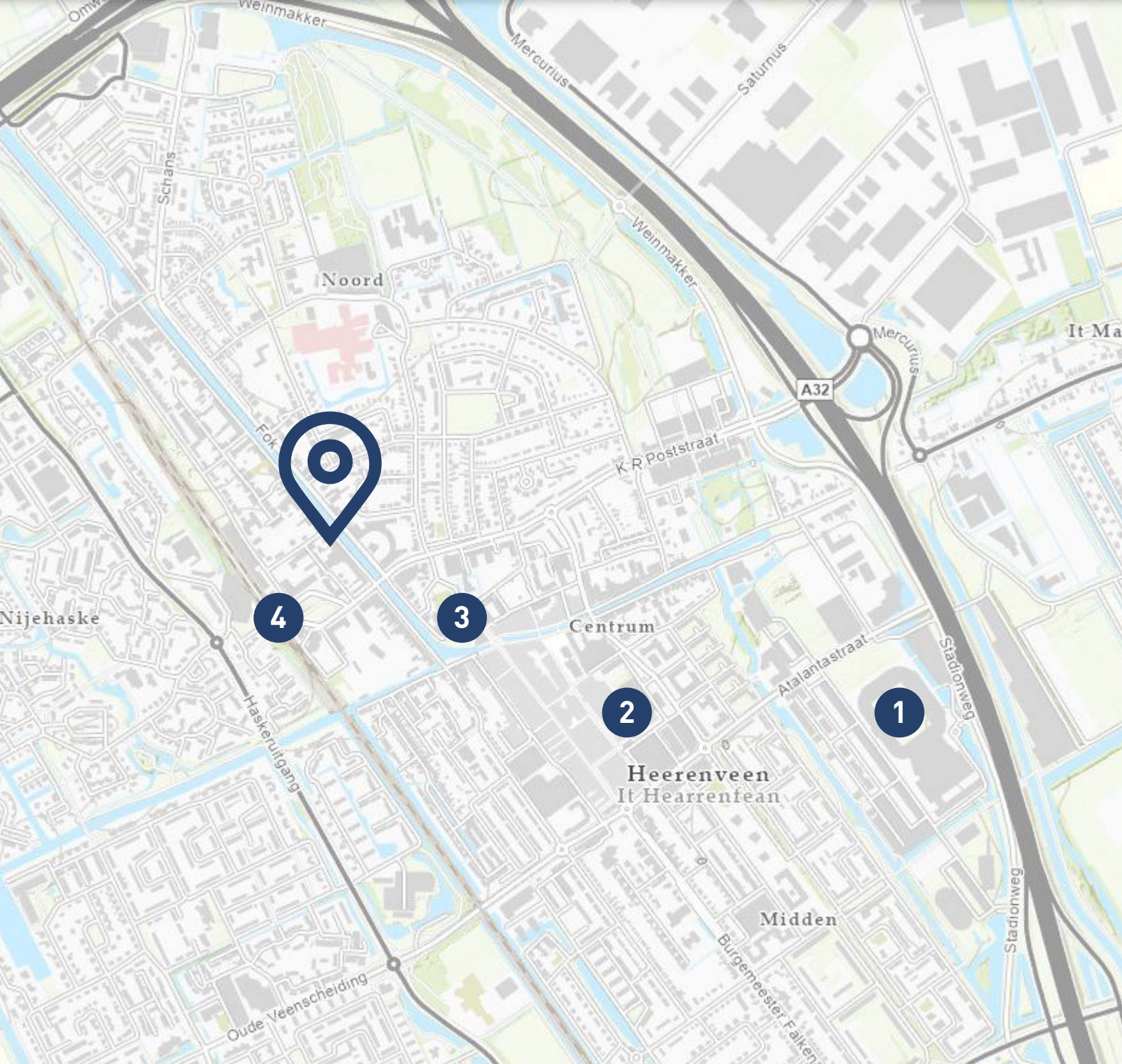
APPARTEMENTENCOMPLEX 'DE HEERRESLEAT'

6 RUIME APPARTEMENTEN
IN HET CENTRUM VAN HEERENVEEN

WONEN IN HEERENVEEN

Veelzijdig Heerenveen

Heerenveen is een échte sportstad. Schaatsen in Thialf of voetbal kijken in het Abe Lenstra stadion. Maar er is veel meer te doen. Zo heeft het gezellige en sfeervolle centrum van Heerenveen een gevarieerd winkelaanbod van grote ketens tot kleine boetiekjes en gezellige terrasjes. Bent u een waterliefhebber? Dan bent u in de waterrijke omgeving van Heerenveen helemaal op uw plek. Het appartementencomplex bevindt zich aan de Heeresloot. De Heeresloot biedt een prachtig startpunt voor een ontspannen vaartocht door het Friese landschap. Geniet van de rust, de weelderige natuur en de pittoreske doorkijkjes die Heerenveen en omgeving te bieden hebben.



- 1 ABE LENSTRA STADION
- 2 CENTRUM HEERENVEEN
- 3 POSTHUIS THEATER
- 4 STATION HEERENVEEN





PLANGEBIED



Herenwal

73

71

71

69 A t/m 70

67 t/m 69

Bielzen

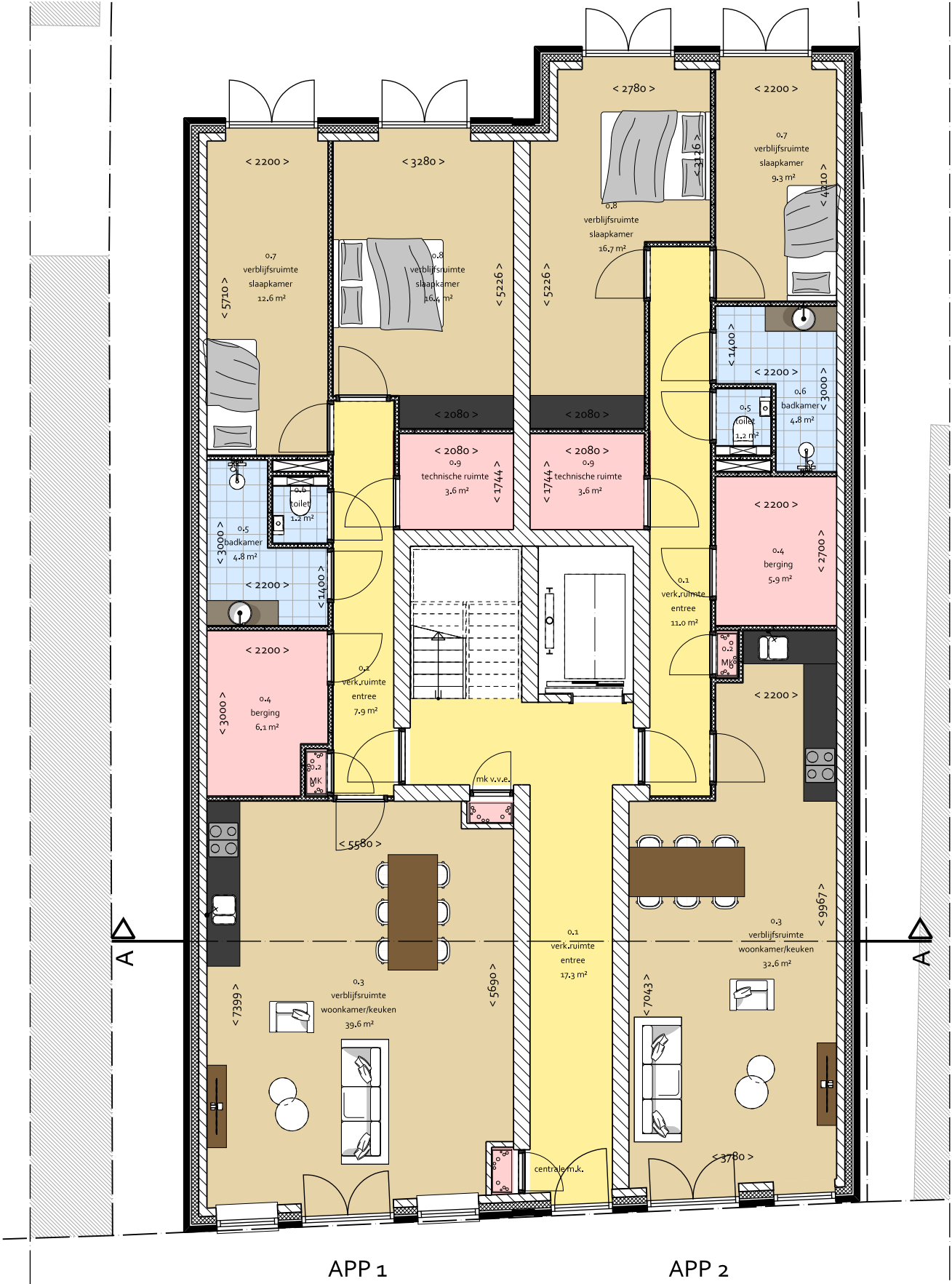


HEERESLOOT

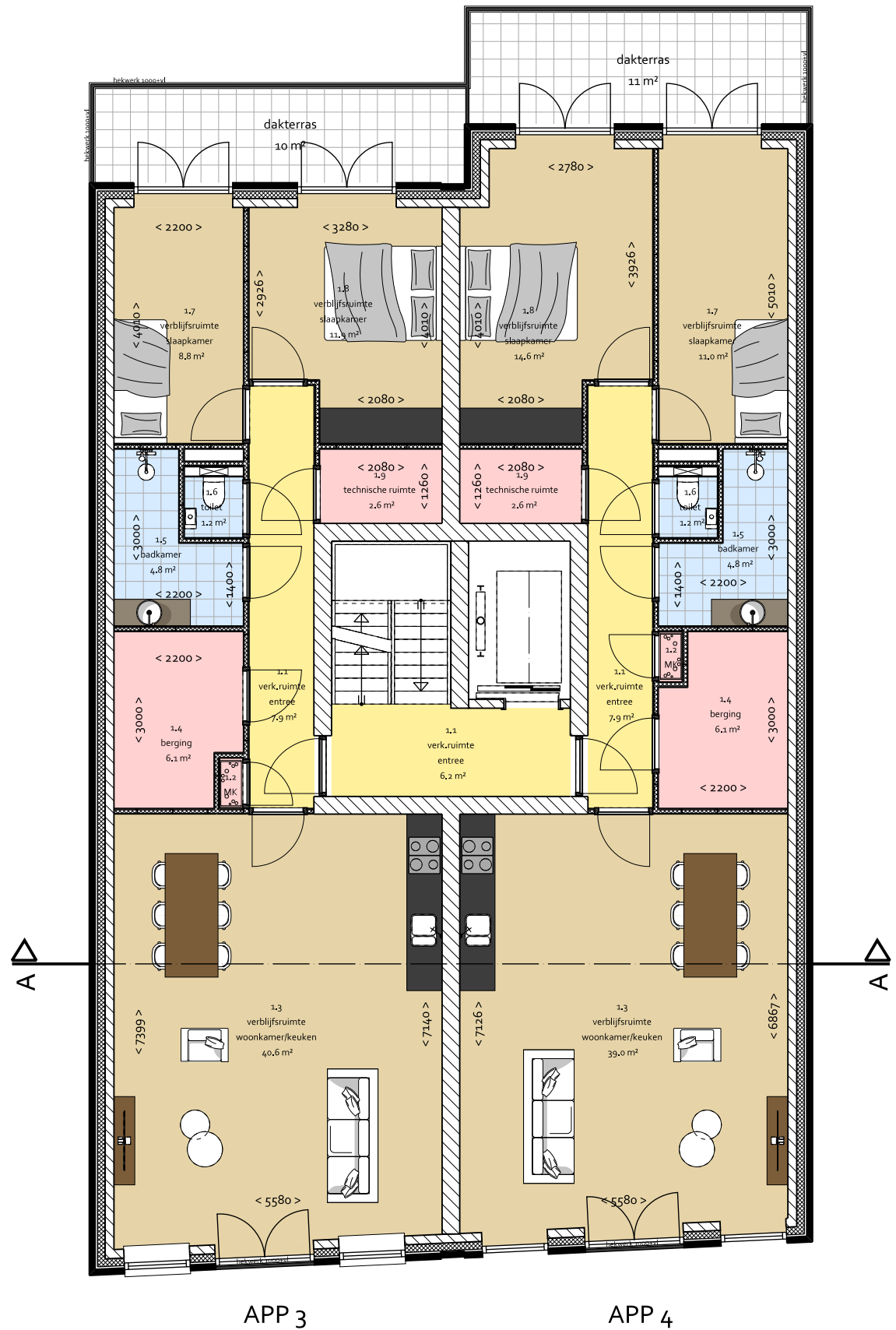
WONEN AAN DE HERENWAL



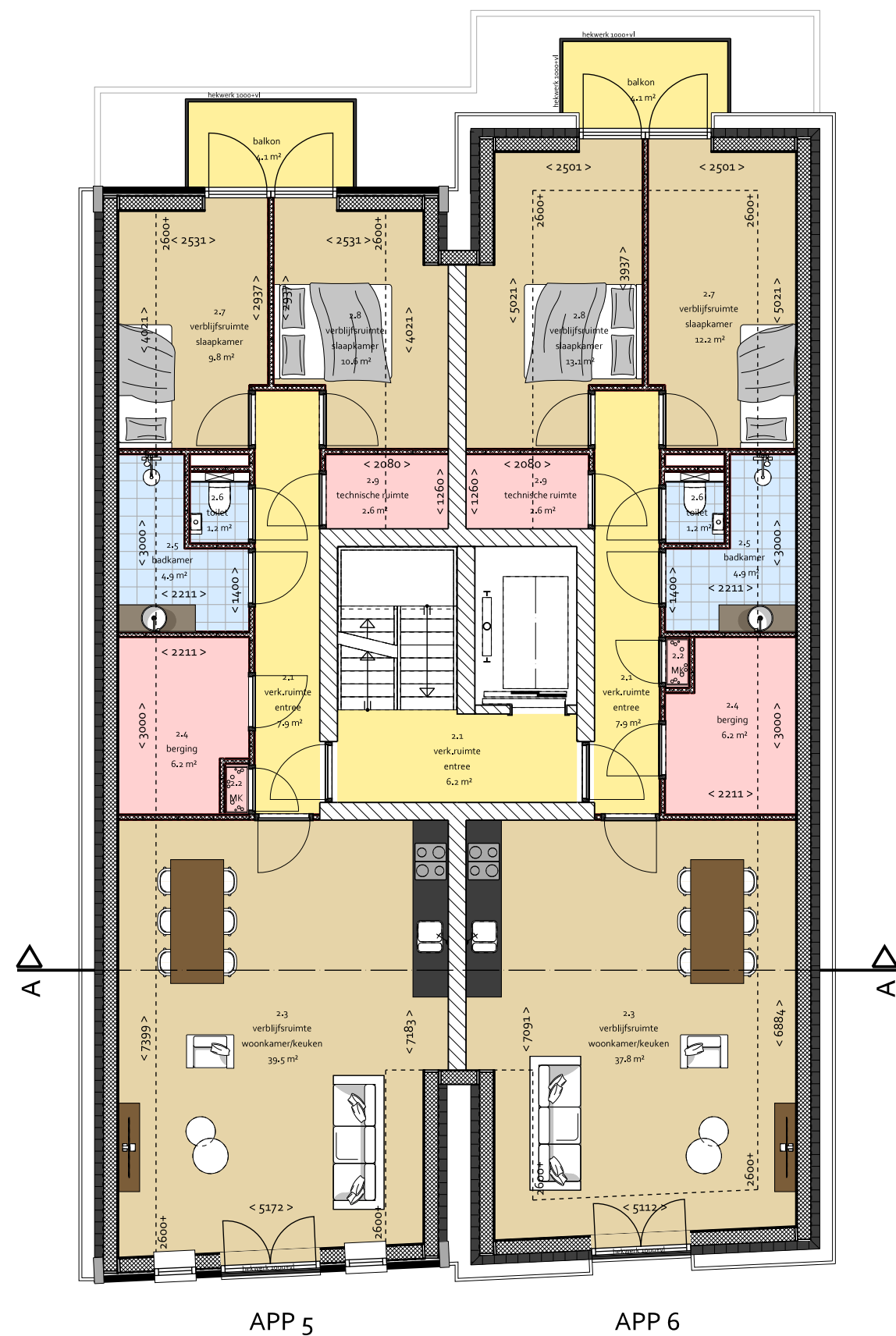
BEGANE GROND



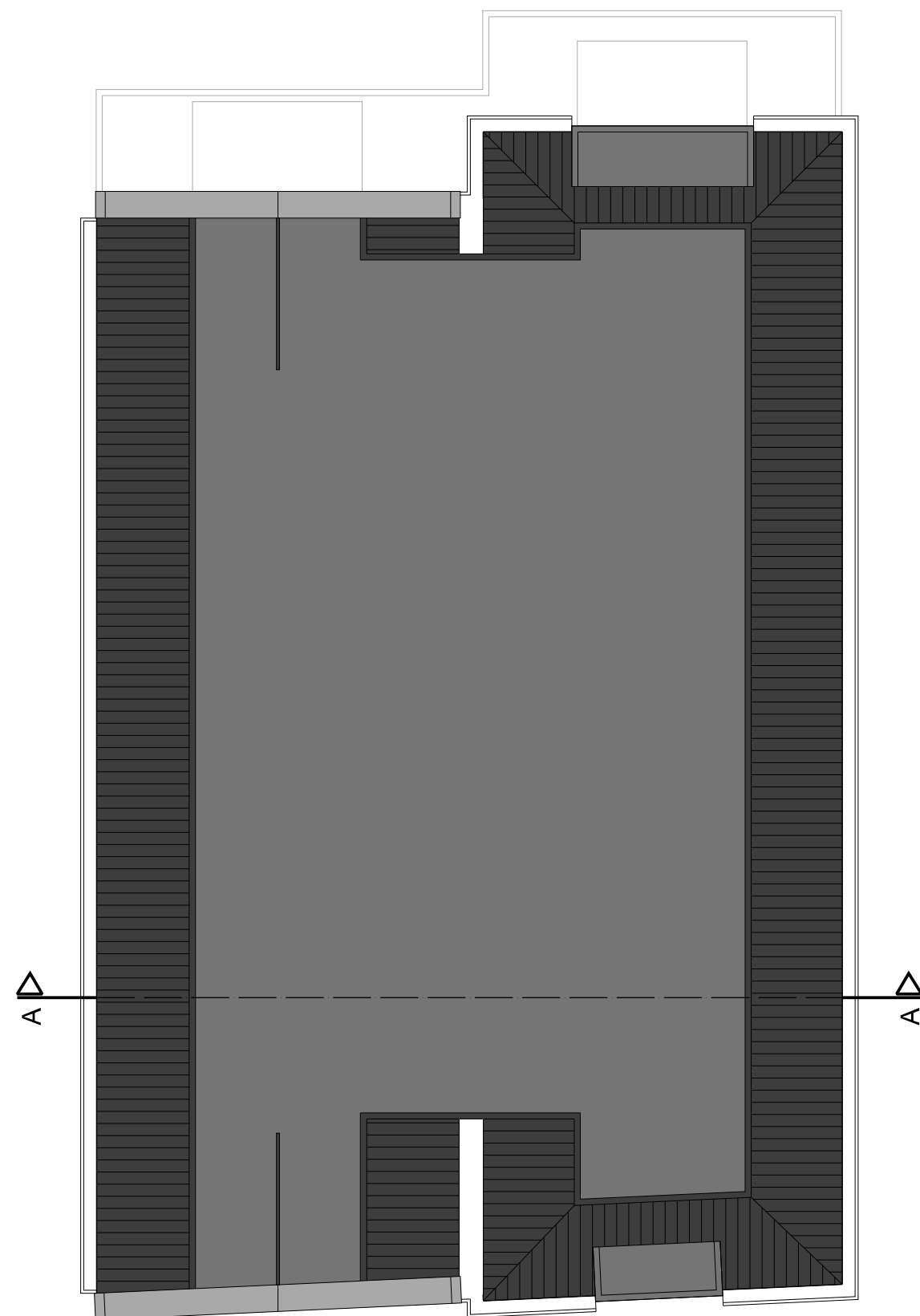
1E VERDIEPING



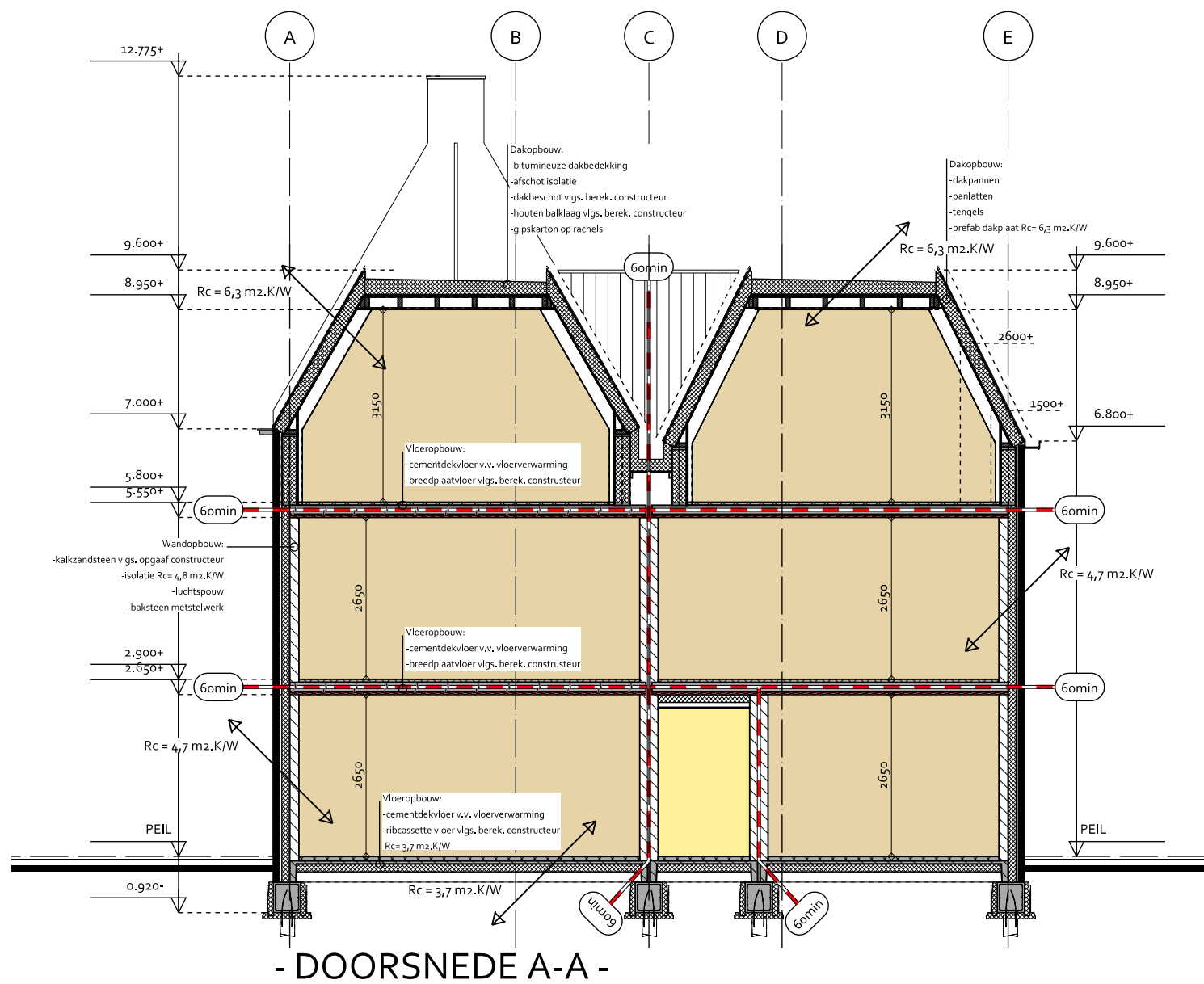
2E VERDIEPING



DAK OVERZICHT



DOORSNEDE



WONEN AAN DE HERENWAL



WONEN AAN DE HERENWAL



WONEN AAN DE HERENWAL



WONEN AAN DE HERENWAL



INTERIEUR



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

INDELING VAN HET APPARTEMENT IN VERBLIJFSGEBIEDEN:

Het appartement wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. In dit besluit worden benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan op de tekeningen. Voor de duidelijkheid treft u hiervan een opsomming. Daar waar in de technische omschrijving en op de tekeningen de benamingen zijn aangehouden kan ook de functie worden gelezen:

<i>Benaming</i>	<i>Functie</i>
woonkamer	verblijfsruimte
keuken	verblijfsruimte
slaapkamers	verblijfsruimte
badkamer	badruimte
toilet	toiletruimte
hal	verkeersruimte
meterkast	meterruimte
overloop	verkeersruimte
trap	verkeersruimte
zolder	onbenoemde ruimte
techniek	technische ruimte
berging	onbenoemde ruimte

ALGEMEEN

MAATVOERING

Op de tekeningen aangegeven maten zijn circa maten in millimeters tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten aftimmering etc. Ondanks de nauwkeurige uitwerking van de details, constructies, maatvoering van materialen en dergelijke kunnen er kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. Deze geringe afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening. Aan de gemeten maten in de tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

De aangegeven gebruiksoppervlakte van het appartement is exclusief oppervlakte berging en balkon en/of buitenruimte (= bruto gebruiksoppervlakte)

De op de bouwtekeningen gestippeld weergegeven elementen en/of aangegeven alternatieven en opties behoren niet tot de standaardlevering.

PEIL VAN HET APPARTEMENT

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

GRONDWERK

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. De uitkomende grond wordt ter plekke opgeslagen. Met deze grond worden de funderingssleuven en tuin naderhand opgevuld. Als bodemafluiting in de kruipruimte wordt schoon zand gebruikt. De tuinaanleg is voor rekening van de VVE. Er wordt geen grond af- of aangevoerd, dit heet ook wel een "gesloten grondbalans". De sanering zal worden uitgevoerd volgens de normen van FUM0.

RIOLERINGSWERKEN

Buitenriool en hemelwater wordt rondom de woning tot het gemeenteriool aangelegd. De installateur sluit de hemelwaterafvoeren hierop aan. Vuilwaterafvoer wordt vanaf 1 m buiten het appartement aangelegd tot het gemeenteriool. De installateur sluit de binnen riolering hierop aan. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Er wordt wel een polderkoppeling gemonteerd en het systeem is voorzien van onstoppingsmogelijkheden. De riolering wordt samengesteld uit pvc-leidingen. De afvoeren van vuilwater zijn voorzien van KOMO keurmerk en worden aangesloten op het gemeente riool.

BESTRATINGEN

Het bijbehorend terrein wordt bestraat opgeleverd. E.e.a. conform de situatietekening

TERREININVENTARIS

Er worden op het verkochte perceel (kavel van de koper) geen erfafscheidingen aangelegd, dit is voor rekening van de VVE. De koper heeft een onderhoudsplicht.

PARKEERVOORZIENING

De parkeerplaatsen worden afgekocht. Middels een aangevraagde parkeervergunning kan er geparkeerd worden op de Herenwal en het bijbehorende gebied wat geldt binnen de parkeervergunning.

BERGINGEN

Bij de appartementen wordt een houten (ongeïsoleerde) buitenberging binnen de tuin gerealiseerd en zijn toegankelijk via de achterzijde. Afmetingen berging ca. 2 x 3 m (lxb)

FUNDERINGEN

Het appartement wordt gefundeerd op gewapende betonnen randbalken. De constructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd. Er wordt een geventileerde kruipruimte onder het appartement aangebracht welke toegankelijk is door middel van een geïsoleerd kruipluik welke achter de toegangsdeur van het appartement in de begane grond vloer is gesitueerd.

GEVELS EN WANDEN

Het metselwerk op de fundering wordt uitgevoerd in kalkzandsteen. De dragende en niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen met luchtsponwen ten behoeve van warmte- en geluidsisolatie. Dikte van de wanden wordt mede bepaald door de constructeur.

De binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in geïsoleerde metalstud wanden.

De constructieve binnenwanden van de 3e verdieping worden volledig opgebouwd in houtskeletbouw elementen.

De buitengevels van de appartementen worden uitgevoerd als schoon metselwerk in halfsteens-verband bestaande uit een waalformaat baksteen. Het voegwerk van de buitengevels wordt uitgevoerd in een nader te bepalen kleur. In de spouw van de buitengevels wordt een Kingspan TE50 isolatie aangebracht. Rc-waarde 4,7 m2 K/W. Ter voorkoming van scheuren door krimp of zettings-verschillen worden volgens opgave constructeur en voorschriften fabrikant dilatatievoegen aangebracht. Onder de overige buitengevelkozijnen hoger dan peil worden aan de buitenzijde betonnen raamdorpelstenen toegepast volgens ontwerp. Boven de buitenkozijnen in de gevel, in geval van toepassing van buitenmetselwerk, worden thermisch verzinkte lateien aangebracht.

In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en / of afwatering. De bovenzijde van de kopgevels wordt afgewerkt met een gevelpan.

VLOEREN

De begane grondvloer van de appartementen worden uitgevoerd als een geprefabriceerde geïsoleerde betonvloer. Rc-waarde 3,7 M2 K/W. De verdiepingsvloer is een betonnen breedplaatvloer volgens de berekening van de constructeur. Bij dit vloertype blijven de onderlinge aansluitingen van de verdiepingsvloerplaten als v-naden zichtbaar in het plafond. Op de betonvloeren komt een zandcementdekvloer, met uitzondering van de meterkast. De leidingen voor elektra, water en verwarming worden weggewerkt in de vloeren en wanden. De vloerafwerking van de prefab houten bergingen bij de appartementen wordt uitgevoerd in straatwerk bestaande uit betonnen straattegels 300x300 mm.

DAKEN

De dakconstructie van de hellende daken bestaat uit geïsoleerde dak elementen Rc-waarde 6,3 m2 K/W. Het dak wordt bedekt met een keramische dakpan, in een antraciet/zwarte kleur. De binnenzijde van de dakelementen bestaat uit een wit afgewerkte spaanplaat. De knieschotten op de zolder worden afgewerkt in de kleur groen. In het dak worden dakramen volgens tekening geplaatst. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen en dak doorvoeren. De verankering van de dakpannen wordt conform de voorschriften van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving uitgevoerd.

VENTILATIEVOORZIENINGEN

De ventilatie van het appartement voldoet aan de BENG berekening.

Overige ventilatievoorzieningen

De bergingen worden geventileerd d.m.v. de vrije ruimte onder de deuren; de meterkast wordt geventileerd door de vrije ruimte onder de deur en een ventilatierooster of ventilatiesleuf aan de bovenzijde van de deur of het bovenpaneel e.e.a. conform de geldende voorschriften; onder de binnendeuren een spleetopening van ca. 20 mm;

T.b.v. de realisatie van het ventilatiesysteem kan het mogelijk zijn dat er koven gerealiseerd worden welke worden afgetimmerd en gegrond opgeleverd.

MATERIAAL- EN /OF UITVOERINGSOMSCHRIJVING

Kozijnen, metaalwerken en meterruimte

De kozijnen van het appartement worden uitgevoerd als 'traditioneel' in de bouwfase geplaatste kozijnen: - Houten kozijnen met isolerende beglazing (met waar nodig veiligheidsbeglazing volgens NEN 3569) welke voldoet aan de gestelde normen in de BENG berekening; - Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen; - De voordeur (type lijkend als de deur op de geveltekeningen) van het appartement wordt niet voorzien van een brievenleuf.

Binnenkozijnen- en deuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als houten kozijnen. De binnenkozijnen worden fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. De binnendeuren worden uitgevoerd als honingraat board opdek deuren in de kleur wit.

Hang- en sluitwerk

De beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk dat voor het goed functioneren en borgen van deze onderdelen noodzakelijk is. Het hang- en sluitwerk op deuren, ramen en kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen die bereikbaar zijn voor inbraak worden uitgevoerd in weerstandsklasse ll. De deuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot.

Binnendeuren

- Aluminium deurgrepen met rozetten; - De toilet- en badkamerdeur worden voorzien van een vrij- en bezetslot; - De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot; - Overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

Trappen

De trappen in het trappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton. Langs de trappen worden metalen lamellenhekwerken en leuningn aangebracht.

Aftimmerwerk

- De trapgatranden worden afgewerkt met een multiplex aftimmering; - De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van een aftimmering in de dagkanten; - Eventuele koven worden afgewerkt met multiplex of MDF; - Alle aftimmeringen worden niet geschilderd opgeleverd.

Dorpels / vloer- en plafondplinten

- Ter plaatse van de wc- en badkamerdeur komt geen hardsteen dorpel (i.v.m. toegankelijkheid rolstoel); - Er worden geen vloer- en/of plafondplinten aangebracht. - Er worden geen stofdorpels (drempels) aangebracht onder binnendeuren.

Goten en hemelwaterafvoeren

De hellende daken worden voorzien van een kunststof en zinken bakgoot. Het regenwater wordt afgevoerd door een hemelwaterafvoer e.e.a. volgens de voorschriften van de gemeente. Het regenwater wordt ondergronds aangesloten op het gemeente riool.

PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING

Beschrijving plafondafwerking

Alle plafonds van de begane grond en verdieping worden voorzien van een standaard witte spacksputlaag met uitzondering van de meterkast. Eventuele naden van betonvloeren blijven in het zicht.

Beschrijving wandafwerking

Alle wanden op de begane grond en verdieping worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden in de meterkast. Behangwerk is voor rekening van de koper.

Beschrijving vloerafwerking

Er worden zandcementdekvloeren toegepast op de begane grond vloer en verdieping. Deze is 70 mm dik.

Beschrijving tegelwerken

De wanden in de sanitaire ruimten worden standaard met tegelwerk opgeleverd.

Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde kunststof vensterbanken met een overstek van circa 2 cm toegepast in een standaard witte kleur.

KEUKENINRICHTING

Het appartement wordt opgeleverd zonder keukeninrichting. De aansluitpunten voor water (spoeibak) en riolering worden afgedopt op standaard posities. De elektra punten worden afgemonteerd. Lever op tijd een installatietekening aan zodat de gewenste aansluitingen op de juiste plek gemaakt kunnen worden. Standaard uitgangspunt is een afzuigkap met recirculatie.

SCHILDERWERK

De houten aftimmeringen worden fabrieksmatig gegrond opgeleverd en niet afgeschilderd.

Alle houten binnen aftimmeringen die in het zicht komen, worden wit gegrond aangeleverd en gemonteerd. De trap, binnendeurkozijnen en binnendeuren worden eveneens fabrieksmatig gegrond afgewerkt. De buitenkozijnen worden waar mogelijk fabrieksmatig afgelakt. De koper dient zorg te dragen voor het aflakken van de buitenkozijnen. Het advies is om dit binnen een jaar na oplevering uit te voeren. Leidingen worden niet geschilderd.

Schilderwerk is voor rekening van de koper.

WATERINSTALLATIE EN BINNENRIOLERING

Waterleidingen

De warmwatervoorziening wordt aangesloten op de warm- en koudwaterleiding volgens NEN 1006 (leidingwaterinstallaties). Een complete koud- en warmwaterinstallatie wordt vanaf de watermeter in de meterkast aangelegd naar de onderstaande tappunten. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar. De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten. De waterleidingen zijn weggewerkt in de wanden, vloeren en leidingkokers. De volgende tappunten worden aangesloten:

Koud water: - het reservoir van het toilet in de toiletruimte; - de fonteinkraan in de toiletruimte; - het reservoir van het toilet in de badkamer; - de wastafelkraan in de badkamer; - de douchemengkraan in de badkamer; - afgedopte leiding t.b.v. de keukenkraan in de keuken op de aangegeven plaats; - de wasmachinekraan; - het warmwatertoestel; Warm water: - de wastafelkraan in de badkamer; - de douchemengkraan in de badkamer; afgedopte leiding t.b.v. de keukenkraan in de keuken op de aangegeven plaats;

Binnenriolering

De binnenriolering wordt samengesteld uit recyclebare pvc- of pp-buizen met bijbehorende hulstukken. Deze riolering komt uit op het gemeentelijk riool en is aangesloten op de volgende toestellen: - Closet en fontein in toilet op de begane grond; - Aansluiting keuken ter plaatse van de spoelbak (afgedopt); - Wastafel, douche en closet in de badkamer op de verdieping; - Wasmachine. De leidingen van de riolering komen niet in het zicht, de binnenriolering wordt ontlucht via een dakdoorvoer.

SANITAIR

De appartementen worden opgeleverd met sanitair.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeelt over diverse groepen naar de diverse aansluitpunten.

De installatie wordt aangelegd volgens de NEN 1010:2015 en is opgebouwd in een centraal dozensysteem en afgemonteerd met inbouw schakelmateriaal. Het schakelmateriaal, de wandcontactdozen en lichtpunten worden aangebracht volgens opgave installateur. Ter plaatse van de centraaldoos kan de eindgebruiker een armatuur bevestigen.

De schakelaars bevinden zich op circa 1.050 mm boven de vloer. De aansluitpunten en optionele loze leidingen voor CAI en KPN bevinden zich op circa 300 mm boven de vloer. De wandcontactdozen bevinden zich op circa 1000 mm boven de vloer, met uitzondering van wandcontactdozen boven het werkblad ter plaatse van de opstelplaats van de keuken. Deze is op circa 1200 mm boven de vloer gesitueerd. Indien de wandcontactdozen in combinatie worden uitgevoerd met een schakelaar, wordt de hoogte van de schakelaar aangehouden. De elektraleidingen worden weggewerkt in de wanden en de vloeren, voor zover niet anders aangegeven. In het zicht komende elektraleidingen en opbouw montage komen voor in de bergingen.

Begane grond:

Intercom

- 1 buitenpost met beeld/audio (videofoon buitenpost)

Hal

- 1 enkele wandcontactdoos gemonteerd naast de schakelaar; - 1 beldrukker met 1 schel op de meterkast; - 2 plafond lichtpunten met 2 wisselschakelaars; - 1 optische rookmelder 230V (gekoppeld);

Meterkast

- 1 elektra verdeler; - 1 dubbele wandcontactdoos;

Toilet

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar;

(Woon)keuken

- 1 plafond lichtpunt op schakelaar; - 1 plafond lichtpunt op serieschakelaar (schakelaar in woonkamer); - 1 optische rookmelder 230V (gekoppeld); - 1 loze leiding t.b.v. oven; - 1 enkele wandcontactdoos voor de koelkast 600+; - 1 enkele wandcontactdoos voor de wasemkap 2250+; - 1 bedrade leiding voor elektrisch koken naar de meterkast 150+; - 1 enkele wandcontactdoos op aparte groep voor de vaatwasmachine; - 2 dubbele wandcontactdoos (algemeen gebruik);

Woonkamer

- 2 plafond lichtpunten met 1 serieschakelaar; - 5 dubbele wandcontactdozen; - 1 aansluitpunt t.b.v. CO2 sensor 1500+; - 1 aansluitpunt t.b.v. thermostaat 1500+; - 1 aansluitpunt bediening videofoon toestel; - 2 loze leidingen t.b.v. Cai en Utp; - serieschakelaar t.b.v. plafond lichtpunt keuken;

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Slaapkamer 1

- 1 plafond lichtpunt met 1 schakelaar;
- 3 dubbele wandcontactdozen;
- 1 loze leidingen t.b.v. Utp;
- schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt;

Slaapkamer 2

- 1 plafond lichtpunt met 1 schakelaar;
- 3 dubbele wandcontactdozen;
- 1 loze leidingen t.b.v. Utp;
- schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt;

Badkamer

- 1 plafondlichtpunt en 1 wandlichtpunt op serieschakelaar;
- 1 enkele wandcontactdoos;
- 1 enkele wandcontactdoos voor een E-radiator;
- 1 aarden van metalen delen 600+;

Techniek

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar;
- 1 enkele wandcontactdoos;
- 1 dubbele wandcontactdoos t.b.v. vloerverwarming pomp;
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. mechanische ventilatie;
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. boiler warmtepomp;

Berging (intern)

- 1 dubbele wandcontactdoos;
- 1 lichtpunt op schakelaar;
- 1 enkele wandcontactdoos op aparte groep voor de wasmachine;

Buitenruimte (dakterrass/balkon)

- buitenlichtpunt (schakelaar binnen slaapkamer);

Berging (extern)

- 1 dubbele wandcontactdoos;
- 1 lichtpunt op schakelaar;

Rookmelders

Het appartement wordt standaard voorzien van de voorgeschreven rookmelders, aangesloten op het lichtnet.

Pv-installatie

Aantal panelen per woning: afhankelijk van BENG berekening.
Panelen 385 Wp per stuk (full black);
1 st Omvormer t.b.v. pv-installatie;
1 st Aansluitpunt 230V 16A t.b.v. omvormer;
1 st Inbouw enkel data aansluitpunt cat6;

Telecommunicatievoorzieningen

De appartementen zijn voorzien van aansluitmogelijkheden voor telefoon en centraal antenneinstallatie (CAI) in de meterkast. Vanaf de meterkast is er een loze leiding voorzien naar de woonkamer voor zowel UTP als CAI, de slaapkamers zijn voorzien van een loze UTP leiding.

Liftinstallatie

In het complex zal een personenlift geplaatst worden. Deze lift wordt voorzien van een spreek/luisterverbinding welk ten goede komt aan de veiligheid voor het gebruik.

VERWARMINGS- EN WARMWATERINSTALLATIE

Voor de verwarming van de woning en het warm tapwater wordt een Lucht-water warmtepomp geïnstalleerd in de woning. De lucht-water warmtepomp is voorzien van een intern boilervat. Als warmteafgiftesysteem worden vloerverwarming op de begane grond en verdieping geïnstalleerd. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een ruimtethermostaat in de woonkamer/keuken. De leidingen van de verwarming worden zoveel mogelijk weggewerkt. Het aantal, de plaats en de afmetingen zullen door de installateur worden bepaald. De zolderverdieping wordt standaard niet verwarmd. Alle installaties voldoen aan de BENG berekeningen. Tegen een meerprijs kunnen we meerdere ruimtes voorzien van thermostaten (mocht dit een wens zijn)

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken in de woning bij gesloten ramen:

- hal, overloop 15 °C
- woonkamer, keuken 20 °C
- slaapkamer 20 °C
- badkamer 22 °C
- berging onverwarmd

Het is hiernaast mogelijk om met de verwarmingsinstallatie (warmtepomp) tevens 2 tot 3 graden te koelen.

TECHNISCHE RUIMTE

Positie technische ruimte afhankelijk van installatieverloop. Aangegeven ruimte is indicatief.

SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten. Deze worden schoon opgeleverd. Bij oplevering van uw woning zullen beide partijen aanwezig zijn voor de eindcontrole. Eventuele gebreken of tekortkomingen worden vastgelegd, deze zullen nadien door de aannemer worden verholpen

AFBOUWGARANTIE

De woningen worden standaard onder garantie gerealiseerd. De koper betaald hier een premie voor.

Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de garantiplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. U dient rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

Wijzigingen

Tijdens de bouwfase blijven eventuele wijzigingen naar aanleiding van overheidseisen, nutsbedrijven, overheidsinstellingen, constructeur en dergelijke voorbehouden. Tevens kunnen kleine maatafwijkingen tijdens de bouw optreden.

Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt.



KOPERSINFORMATIE/VOORWAARDEN

Waarom een koopovereenkomst?

Een appartement koopt u niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in uw leven. Wij vinden het daarom van groot belang duidelijk te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij het kopen van een nieuwbouw appartement. Daarom adviseren wij u onderstaande aandachtspunten goed door te nemen. Hebt u na het lezen nog vragen, neem dan gerust contact op met de verkooptmakelaars. Die helpen u graag verder.

1.01 Koopovereenkomst/Aannemingsovereenkomst

Indien u besluit een appartement te kopen, sluit u met Herenwal ontwikkelings B.V. (hierna te noemen: verkoper) een koopaannemingsovereenkomst (met degene die de appartementen bouwt).

Het ondertekenen van deze overeenkomsten brengt twee verplichtingen met zich mee. Ten eerste verplicht u zich de koopprijs te betalen. Ten tweede is de verkoper door medeondertekening verplicht tot levering van de grond en tot het bouwen van uw woning, tenzij eventuele opschortende voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst worden ingeroepen (zie hieronder).

Nadat de overeenkomsten door u en de verkoper zijn getekend, ontvangt u hiervan een exemplaar. Het andere exemplaar wordt naar de projectnotaris gezonden, die de notariële akte van levering opstelt. Ook wordt na het tekenen van de aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat van een gewaarborgde garantiestelling aangevraagd.

Als u een woning koopt is het zo dat u een exclusief gebruiksrecht van één woning koopt, u koopt uw aandeel van het hele gebouw met toebehoren. Samen met andere (mede)eigenaren bent u dus ook verantwoordelijk voor de algemene voorzieningen die voor het algemeen gebruik zijn bestemd.

1.02 Bedenktijd

Gedurende de bedenktijd kunt u zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomst ontbinden. De bedenktijd van 5 dagen gaat in, één dag nadat de door beide partijen getekende overeenkomst aan u ter hand is gesteld.

1.03 Opschortende voorwaarden

In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst worden meestal een aantal opschortende voorwaarden opgenomen, die zijn gekoppeld aan een opschortingdatum. Dat is de datum waarop de verkoper verwacht dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Vóór het verstrijken van de opschortingdatum ontvangt u van de makelaar bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn deze vervuld dan zijn de koop- en aannemingsovereenkomsten bindend. Zijn deze voorwaarden (nog) niet vervuld, dan stellen wij u een nieuwe opschortingdatum voor.

1.04 Splitsingsakte

Bij de splitsingsakte worden de losse bergingen gesplitst. Hierin wordt specifiek bepaald welke berging wordt toebedeeld aan de individuele eigenaren. Dit betekent dat de bergingen juridisch onafhankelijk worden van de rest van de appartementen.

2.01 Koopprijs

De koopprijs van het appartement is vrij op naam (v.o.n.). Dit betekent dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten incl. loon- en materiaalkostenstijging;
- architecten- en constructeurhonorarium en kosten van overige adviseurs;
- notarishonorarium en kadastrale kosten t.b.v. de leveringsakte;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- gemeentelijke leges (incl. omgevingsvergunning);
- btw (het wettelijk geldend tarief, een eventuele verhoging/verlaging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend)/ overdrachtsbelasting;
- kadastrale uitmeting;
- aansluitkosten water, riolering en elektriciteit;
- aansluitpunt telefoon in de meterkast;

2.02 Bijkomende kosten voor de koper[**s**]

- financieringskosten (indien van toepassing), zoals kosten hypotheekakte, afsluitprovisie, hypotheekrente
- eventuele taxatiekosten t.b.v. hypotheek;
- kosten van het meer- en minderwerk;
- aansluitkosten incl. bekabeling t.b.v. telefooninstallatie en Centraal Antenne Inrichting;
- bouwrente over de eventueel reeds vervallen grondkosten en bouwtermijnen (e.e.a. conform de koop- en aannemingsovereenkomsten);
- Keuken;

2.03 Niet voor rekening van de aannemer:

- abonnee- en aansluitkosten op het telefoonnet; inrichting, meubilair, apparatuur en tuinaccessoires (deze zijn uitsluitend ter plaatsbepaling op de tekening gesuggereerd);
- rente over de grondkosten tot het transport van de grond bij de notaris, e.e.a. conform de koop-/aannemingsovereenkomst;
- rente over bouwtermijnen vanaf de datum van het vervallen van de bouwtermijnen, e.e.a. conform de koop-/aannemingsovereenkomst;
- wandafwerking boven aanrechtopstelling;
- inrichting;

2.04 Betaling

De datum waarop de grondkosten verschuldigd zijn, staat vermeld in de koopovereenkomst.

De betaling van de aanneemsom vindt plaats in het aantal termijnen, welke zijn vastgelegd in de aannemingsovereenkomst. De betreffende facturen worden u door de aannemer toegestuurd. De betalingstermijn staat hierop vermeld. Stuurt u deze facturen per direct door naar uw financieel adviseur, zodat ze binnen de gestelde termijn betaald kunnen worden. Deze moet u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening voldoen.

Grondkosten en bouwtermijnen die vervallen zijn vóór de notariële levering en nog niet door u zijn betaald, zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht worden verrekend. Dit geldt ook voor de eventuele rente over de reeds vervallen termijnen. De notaris zal deze bedragen vermelden op de afrekening die u vooraf ter controle ontvangt. De termijnen, die vervallen na de notariële levering, moet u zelf, eventueel uit uw bouwdepot, betalen nadat u een factuur hiervoor heeft ontvangen.

Het door u gekozen meer- en minderwerk zal conform de regeling van de gewaarborgde garantiestelling worden gefactureerd.

3.01 Garantie- en waarborgregeling

Ongeacht hetgeen overigens in deze verkoopbrochure is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de gewaarborgde garantiestelling. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de gewaarborgde garantiestelling.

Wat betekent dit voor u als koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat. In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt het appartement zonder meerkosten voor u als koper afgebouwd. De gewaarborgde garantiestelling 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 bouwkundige kwaliteit van het appartement gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar.

Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verfwerk en het hang- en sluitwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld behan-gwerk) zijn uitgesloten van 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 de gewaarborgde garantiestelling:

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.

De gewaarborgde garantiestelling 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 de gewaarborgde garantiestelling 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 de koper meer zekerheid!

3.02 Hypotheek

De makelaar kan u behulpzaam zijn bij het aanvragen van een hypotheek. U kunt dit uiteraard ook zelf doen. Het is raadzaam om bij de geldigheidsduur van een hypotheekofferte rekening te houden met de termijn van de opschortende en ontbindende voorwaarden genoemd in de koop- en aannemingsovereenkomsten.

3.04 Eigendomsoverdracht

Nadat eventuele-opschortende en ontbindende voorwaarden, als genoemd in de koop- en aannemingsovereenkomsten, niet meer ingeroepen kunnen worden, zal de eigendomsoverdracht bij de projectnotaris plaatsvinden. Dit gebeurt door middel van een ‘akte van levering’ waarbij de grond en eventuele opstallen notarieel aan u worden geleverd. Vóór de datum van levering ontvangt u van de notaris de (concept) nota van afrekening, waarop het totale, op die datum, verschuldigde bedrag (grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen) is aangegeven.

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering (deze kosten zijn voor rekening van de verkoper) en de (eventuele) hypotheekakte (deze kosten zijn voor uw rekening).

3.05 Erfdienstbaarheden

Soms maakt een bouwplan het nodig om erfdienstbaarheden te vestigen. Dit geldt tevens voor eventueel nader op te leggen c.q. vast te stellen bepalingen/bedingen (u kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan de verplichting om gevels en omheiningen van de percelen conform een bepaalde norm te onderhouden en in stand te houden). Mochten er erfdienstbaarheden noodzakelijk zijn dan zullen deze worden opgenomen vanuit de voor-gaande koopakten.

3.06 Belasting- en financiële aspecten

Als u een woning koopt, heeft dit gevolgen voor uw belastingaangifte. Meestal levert dit een belastingvoordeel op, omdat u de rente en bepaalde andere kosten kunt aftrekken.

Naast kosten die jaarlijks aftrekbaar zijn, zoals bijvoorbeeld hypotheekrente, zijn er ook een aantal éénmalig aftrekbare kosten zoals bijv. afsluitprovisie. Daartegenover staat de bijtelling van het zogenaamde eigenwoningforfait bij uw inkomen.

Uw hypotheekadviseur kan voor u de volledige berekening maken, zodat u goed zicht krijgt op de netto maandlasten.

Als u daarvoor in aanmerking komt, kunt u uw belastingvoordeel, in verband met aftrekposten, maandelijks terugkrijgen. Hiervoor kunt u een verzoek indienen bij de Belastingdienst. In de praktijk betekent dit dat de door uw werkgever teveel ingehouden loonheffing per maand door de fiscus aan u wordt terugbetaald. Ook is het mogelijk de teruggaaf na afloop van het jaar in één keer te ontvangen. Dit doet u op uw ‘aangifte inkomstenbelasting’. Als u geen aangifte ontvangt, kunt u deze aanvragen bij de Belastingdienst.

Let op: koopt u het appartement als een tweede woning of wordt deze niet uw hoofdverblijf, dan geldt bovenstaande informatie niet (geheel) voor u. De Belastingdienst kan u nader informeren over de fiscale gevolgen van het kopen van een woning.

3.07 Indeling omgeving

De indeling van het openbaar terrein (paden, parkeerplaatsen e.d.) is op basis van de laatst bekende gegevens van de gemeente op de situatietekening aangegeven. Dit kan in de uitvoering door de gemeente worden gewijzigd en daar heeft de verkoper geen invloed op. Ten aanzien van afwijkingen kunnen zij geen aansprakelijkheid aanvaarden.

3.08 Bodem

Het terrein voldoet, voordat met de bouw wordt begonnen, aan de huidige eisen van milieukundige bodemgesteldheid. Het terrein is geschikt om het bouwplan uit te voeren.

3.09 Kopersopties

Binnen de appartementen zijn er verder geen kopersopties mogelijk.

3.10 Artist impression en tekeningen

De in de brochure opgenomen perspektieftekening(en) zijn artist impressions (ruw vertaald: ‘indruk van de kunstenaar’). De artist impressions zijn gemaakt om u een indruk te geven van het appartement die u overweegt te kopen.

Er kunnen verschillen tussen deze impressie en het daadwerkelijke resultaat ontstaan. Aan de artist impression kunnen, ondanks alle nauwkeurigheid die we nagestreefd hebben, dan ook geen rechten worden ontleend.

De eventueel op de tekening aangegeven huishoudelijke apparatuur, meubilair e.d. dienen alleen om een indruk te geven van de beschikbare ruimte en behoren uiteraard niet tot de leveringen. Alle op tekening aangegeven en in de brochure omschreven maten zijn ‘circa’ maten. Tijdens de bouw kunnen zich noodzakelijke aanpassingen voordoen die leiden tot maataanpassing. De eventueel op tekening aangegeven plaatsen van schakelaars, wandcontactdozen enz. zijn indicatief, de juiste plaats wordt tijdens het bouwproces bepaald. Wij adviseren u daarom deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels enz.

3.11 Wijzigingen tijdens de voorbereidingen en bouw

Bij wijzigingen in de grond- en of materiaalprijzen neemt de aannemer het voorbehoud om middels indexering de wijzigingen door te voeren in de aangegeven verkoopprijzen. Dit tot het moment van het tekenen van het contract in onderling overleg.

De brochure is zeer nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat daarvan af moet worden geweken door bijvoorbeeld constructieve uitwerkingen, eisen van overheden en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkavelingen, enz. Daarnaast behoudt de verkoper zich het recht voor aan de appartementen de naar haar oordeel noodzakelijke technische wijzigingen aan te brengen.

Daarnaast kunnen de in deze brochure of de aanvullende technische omschrijving genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door kwalitatief gelijkwaardige producten of leveranciers. Deze wijzigingen geven partijen geen recht tot verrekening van kosten. De wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van uw woning. Uiteraard zult u over deze noodzakelijke wijzigingen tijdig worden geïnformeerd door de aannemer.

3.12 Meer- en minderwerk

De eventuele meerwerk opties moeten naast de aannemingsovereenkomst afzonderlijk overeengekomen worden. Wat uitgevoerd kan worden, wordt uiteraard sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden. Individuele verzoeken kunnen we helaas niet altijd honoreren. Uw woning wordt gebouwd in een seriematig bouwproces, waardoor wijzigingen niet altijd mogelijk zijn. Daarnaast moeten we er voor zorgen dat uw woning bij oplevering voldoet aan alle eisen van het BBL, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van de gewaarborgde garantiestelling. De kosten van meer- en minderwerk maken geen deel uit van de koop-/aanneemsom.

De begeleiding en coördinatie hiervan zal door het bouwbedrijf worden verzorgd. Eventueel door u opgedragen meerwerken dienen bij opdracht per vooruitbetaling rechtstreeks aan het bouwbedrijf te worden voldaan.

3.13 Uitvoeringsduur

Het bouwen van een woning neemt een aantal werkbare werkdagen in beslag. Dit aantal wordt in de aannemingsovereenkomst vastgelegd. De telling van het aantal werkbare werkdagen gaat in bij het leggen van de begane grondvloer.

De herleiding van het aantal werkbare werkdagen ten opzichte van kalenderdagen staat aangegeven in de garantie- en waarborgregeling van de gewaarborgde garantiestelling.

Op de bouwplaats wordt een registratie bijgehouden van het aantal werkbare en onwerkbare werkdagen.

Omdat er talrijke factoren zijn die de organisatie van een bouwwerk kunnen beïnvloeden, is het waarschijnlijk in geen enkele bedrijfstak zo moeilijk om volgens planning te werken als in de bouw. Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringdatum aangegeven. Tijdens de bouwfase zal de verkoper door nieuwsbrieven en steeds gedetailleerder en nauwkeuriger prognose afgeven. Aan deze prognoses kunt u geen rechten ontlenen.

KOPERSINFORMATIE/VOORWAARDEN

3.14 verzekeringen

Vanaf de start van de bouw tot de oplevering is uw woning door de aannemer verzekerd.

Met ingang van de datum van oplevering moet u het appartement zelf verzekeren. Dit is, net als de inboedelverzekering, een persoonlijke verzekering en dient uzelf af te sluiten.

3.15 Voorschouw, oplevering en sleuteloverhandiging

Ongeveer 3 weken voordat uw woning gereed is, krijgt u van de aannemer een uitnodiging voor de voorschouw en de definitieve oplevering. Eventuele tijdens de voorschouw geconstateerde gebreken of tekortkomingen zullen in principe afgewerkt zijn voor de daadwerkelijke oplevering.

De oplevering en inspectie vinden als volgt plaats:

- gezamenlijk met afgevaardigde(n) van de verkoper inspecteert u, eventueel samen met een door u ingeschakelde deskundige (bijv. van Vereniging Eigen Huis) uw woning;
- eventueel nog uit te voeren werkzaamheden of onvolkomenheden worden genoteerd op een ‘proces-verbaal van oplevering’, welke door beide partijen wordt ondertekend;
- de hierin genoemde werkzaamheden of onvolkomenheden worden zo spoedig mogelijk uitgevoerd c.q. verholpen.

Het appartement wordt ‘bezemschoon’ opgeleverd. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering de sleutels van uw woning.

3.16 Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in het appartement (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schade leiden, doordat er bouwvocht ‘opgesloten’ wordt. Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

3.17 Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van het woning worden dichtgezet. Hiervoor zijn er speciale (flexibele) materialen in de handel. Let ook op bij het plaatsen van plavuizen dat er goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd, net name bij de vloerinsnoeringen.

3.18 Beglazing

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/ onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Voor het onderhoud dient u overschilderbare kit toe te passen.

3.19 Onderhoudsperiode met garantie

Gedurende 3 maanden, gerekend vanaf de datum van oplevering, kunt u de aannemer schriftelijk mededelen dat er nieuwe tekortkomingen zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het ‘werken’ van materialen. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken krimpscheurtjes ontstaan. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen.

Nadat alle tekortkomingen, waarvan schriftelijk melding is gemaakt en die als zodanig door beide partijen zijn erkend, zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan.

3.20 Tot slot

Een woning is meer dan een dak boven uw hoofd. De aankoop van een woning is voor veel mensen de belangrijkste uitgave van hun leven. Een bestissing waarbij u niet over één nacht ijs wilt gaan. Wij kunnen ons voorstellen dat er ook na het lezen van deze brochure nog een aantal vragen zijn. Neemt u dan gerust contact op met de verkoopmakelaars. Deze helpen u graag verder.

Contact

Mijn Makelaar Heerenveen
Atalantastraat 30
8448 EZ Heerenveen
tel.: 0513-653476
mail: heerenveen@mijnmakelaar.nl

Informatie en verkoop



Mijn Makelaar Heerenveen
Atalantastraat 30
8448 EZ Heerenveen
tel.: 0513-653476
mail: heerenveen@mijnmakelaar.nl



STS Notarissen
K.R. Poststraat 1
8441 EL Heerenveen
tel.: 0513-645101
mail: heerenveen@stsnotarissen.nl

Realisatie



Ontwerp



Keukens



Home Center
Frisastraat 12
8471 ZW Wolvega
tel.: 0561-616161
mail: info@homecenter.nl