

Inleiding

De Bouw van Jou huizen maken onderdeel uit van het project Bouw van Jou bestaande uit 34 woningen en 7 garageboxen. Woonbedrijf ieder1 voert de schilrenovatie uit conform de Technische Omschrijving van de Werkzaamheden. Bij oplevering voldoet de woning aan de gestelde omschrijving. De omschrijving van de werkzaamheden geeft de algemene kaders voor de verbouwing aan. Je hebt uiteraard de vrijheid om meer kwaliteit toe te voegen of extra energiezuinige maatregelen toe te passen (zie ook menukaart kopersopties Fase 4). In de opnamestaat van de woning is beschreven welke bijzonderheden gelden voor de specifieke woning die je op het oog hebt. Deze opnamestaat is ter informatie toegevoegd. Deze opnamestaat is met zorg opgesteld, desondanks kunnen er geen rechten aan de inhoud van dit document worden ontleend. Als koper bekostig je de gehele schilrenovatie (deze kosten zitten al in de verkoopprijs), waarbij Woonbedrijf ieder1 in samenwerking met Aannemersbedrijf Haafkes Veldwachter het hele proces en de uitvoering verzorgt. Eventuele individuele wensen (kopersopties) zijn niet opgenomen in de verkoopprijs.

BOUWKUNDIGE ZAKEN

Huidige staat van de woning

Voordat het renovatieplan is opgesteld, heeft Woonbedrijf ieder1 de woning zorgvuldig onderzocht. De aannemer, constructeur en bouwfysisch adviseur hebben de woning op diverse onderdelen bekeken. De woning is constructief onderzocht en er is ook onderzoek gedaan naar de bouwfysische aspecten van de woning. Op basis van deze onderzoeken zijn de huidige ingrepen en mogelijkheden bepaald. Je kunt ervan uitgaan dat je een veilige en gezonde woning koopt, die constructief en bouwfysisch in orde is.

Asbest en Houtaantasting

Houd er rekening mee dat er asbesthoudend materiaal in de woning aanwezig kan zijn. Er is in ieder geval vastgesteld dat er asbest aanwezig is ter plaatse van de plaat onder het gevelkozijn van de oorspronkelijke achtergevel op de begane grond. Deze plaat onder het gevelkozijn wordt verwijderd.

Daarnaast kan er in enkele gevallen een asbesthoudend zeil of lijmresten geconstateerd worden. Dit kan per woning verschillen. Eventueel asbesthoudend zeil wordt bij aanvang van het werk geïnventariseerd en verwijderd. Vaste vloerafwerking (tegels, plavuizen, etc.) wordt niet verwijderd en daarmee is de vloer onder deze vaste vloerafwerking niet gecontroleerd op asbesthoudend materiaal.

Je kunt ervan uitgaan dat bij de sleuteloverdracht geen houtaantasting aan de constructie van de woning aanwezig is. De kruipruimten zijn steekproefsgewijs gecontroleerd en daar is geen houtaantasting geconstateerd. Overige houtaantasting is vooralsnog niet opgemerkt of is opgenomen in de woninginformatie. Eventuele behandeling van overige houtaantasting, met uitzondering van de constructieve delen, is voor rekening van de koper.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING VAN DE WERKZAAMHEDEN

De Technische Omschrijving van de Werkzaamheden maakt deel uit van de koopovereenkomst.

Op het moment dat er op de koopovereenkomst een handtekening staat, ben je op de hoogte van de inhoud van deze omschrijving en de daarbij behorende tekeningen.

ALGEMEEN

De woning wordt anders gesitueerd in haar omgeving. Dat wil zeggen, de oorspronkelijke voordeur wordt achterdeur en de achterdeur ligt na de renovatie aan de voorzijde van de woning. Na het gereedkomen van de renovatie ligt de voordeur dus aan een andere straat dan nu het geval is. Ook is daarmee de voor- en achtertuin anders georiënteerd dan voor de schilrenovatie.

FUNDERING

De huidige fundering van de woning is in goede staat. De fundering van de woning wordt dan ook niet vernieuwd. Echter bij het onderbreken van de dragende bouwmuren dient wel rekening gehouden te worden met een puntbelasting op deze fundering. In de uitgewerkte voorstellen is hier rekening mee gehouden en deze zijn getoetst door de constructeur. Indien je zelf doorbraken wilt maken in dragende muren dien je hiervoor advies op te vragen bij Haafkes Veldwachter of de constructeur.

De nieuw te realiseren entree-uitbouw wordt gefundeerd op een verdicht zandpakket met vorstrand.

BEGANE GROND VLOER

De woning is voorzien van een deels betonnen begane grondvloer en deels houten begane grondvloer. De vloer ter plaatse van de woonkamer is een houten vloer (met kruipruimte). De vloer ter plaatse van de (oorspronkelijke) berging, washok en keuken is een betonvloer op zand. De begane grondvloer is niet geïsoleerd. Woonbedrijf ieder1 voert geen werkzaamheden uit met betrekking tot de bestaande begane grondvloer. De nieuw te realiseren entree-uitbouw wordt uitgevoerd als een betonvloer met cementdekvloer op drukvaste isolatie.

VERDIEPINGSVLOER

De woningen zijn voorzien van een betonnen verdiepingsvloer. Er wordt door Woonbedrijf ieder1 geen werkzaamheden uitgevoerd aan deze vloer.

GEVEL

De volledige gevel wordt voorzien van stucwerk op een dik isolatiepakket (RC-waarde $3,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$). Alle gevelopeningen worden voorzien van nieuwe kunststof raamkozijnen, achterdeur en woningtoegangsdeur. De dichte kunststof voordeur wordt voorzien van een brievenbus. De nieuwe raamkozijnen worden ingezet met dubbelglas (HR++). De nieuwe kozijnen, ramen en deuren voldoen aan Politiekeurmerk veilig wonen klasse II. Ook de dakrand van de gevel wordt aangepakt. Het bestaande gevelkozijn ter plaatse van het toilet wordt dichtgezet. Hiervoor in de plaats wordt een RVS geveldoorvoer aangebracht. Hierop kan eventueel een mechanische kanaalventilator worden aangesloten (zie menukaart kopersopties).

De voorgevel wordt extra bijzonder gemaakt door de nieuw te realiseren uitbouw en het aanbrengen van aluminium kaders. Op de gevelimpressie kun je zien hoe dat eruit komt te zien. Voor de kleuren en materialen van de te renoveren onderdelen wordt verwezen naar "*Gevelfragmenten, kleur- en afwerking*".

DAK

De bestaande delen van de dakrand worden verwijderd. Het bestaande dak wordt voorzien van een nieuw isolatiepakket (RC-waarde $3,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$) met daarop nieuwe bitumineuze dakbedekking. De hemelwaterafvoer van het dak wordt verplaatst naar de (nieuwe) achterzijde van de woning via een nieuw aan te brengen kunststof hemelwaterafvoer. De huidige hemelwaterafvoer wordt afgevoerd via een schacht in het midden van de woning (1 afvoer/2 woningen). Deze afvoer wordt in de nieuwe situatie niet meer gebruikt om hemelwater af te voeren.

BINNENINRICHTING

Er wordt een beperkt aantal werkzaamheden uitgevoerd aan de binnenzijde van de woning. Er wordt een nieuwe entreehal gerealiseerd. Houd er rekening mee dat de tussendeur tussen hal en keuken de oorspronkelijk achterdeur van de woning is. In de entreehal wordt een nieuwe meterkast gerealiseerd. De binnenwanden in de entreehal worden behangklaar opgeleverd. Het plafond van de entreehal wordt afgewerkt met gipsplaten welke niet worden geschilderd (het plafond is sausklaar afgewerkt).

De oorspronkelijke keuken wordt niet verwijderd en blijft dus zitten in de woning. Het eventueel verplaatsen van de keukenaansluitpunten is wel in de basis inbegrepen. Omschrijving van deze aansluitpunten is opgenomen onder 'binnenriolering en installaties'. Er wordt geen nieuwe keuken aangebracht. Deze kun je dus helemaal zelf naar eigen smaak en eigen budget uitkiezen.

Woonbedrijf ieder1 voert aan het bestaande sanitair en badkamer geen werkzaamheden uit. Ter plaatse van de wanden waar de nieuwe gevelkozijnen worden aangebracht, wordt plaatselijk herstelwerk uitgevoerd zodat de wand weer behangklaar is.

Je dient verder rekening te houden met de huidige binneninrichting. Deze verschilt per woning. Bestaande losse vloerbedekking is verwijderd. Vaste vloerafwerking (denk hierbij aan tegelwerk, parket, etc.) is nog in de woning aanwezig en zal niet door Woonbedrijf ieder1 worden verwijderd. Houd er rekening mee dat door de werkzaamheden aan de gevel de bestaande vloer- en/of wandafwerking enigszins beschadigd kan zijn.

BINNENRIOLERING EN INSTALLATIES

In de entreehal van de woning wordt een nieuwe meterkast aangebracht voorzien van 5 groepen. Ook wordt in deze hal een lichtpunt met schakelaar aangebracht. Aan de voorgevel wordt een verlichtingsarmatuur voorzien van huisnummer geplaatst. Op het voordeurkozijn wordt een draadloze beldrukker toegepast.

De basis aansluitpunten van de keuken kunnen op verzoek van de koper worden verlegd. De nieuwe positie van deze keukenaansluitpunten kan door de koper zelf bepaald worden. Deze aansluitpunten bestaan uit 2 dubbele

wandcontactdozen voor boven het aanrecht, 3 wandcontactdozen voor apparatuur en 1 wandcontactdoos op een aparte groep ten behoeve van de vaatwasmachine, een gasaansluiting, 2 koud- en 1 warmwateraansluitpunt en riolering. Woonbedrijf ieder1 voert aan het bestaande sanitair, keuken en badkamer geen werkzaamheden uit. Ook aan de overige bestaande installaties wordt door Woonbedrijf ieder1 geen werkzaamheden uitgevoerd met uitzondering van twee zaken; er wordt een rookmelder geplaatst op de begane grond en de verdieping en er wordt een kanaalventilator geplaatst in de (huidige) badkamer. De huisaansluitingen (elektra, gas, water en riolering) worden vernieuwd en ondergronds via de voortuin de woning ingebracht. Ook wordt er een nieuwe glasvezelaansluiting aangelegd tot in de nieuwe meterkast. De reeds aanwezige telefoon-/cai-aansluitkastje(s) in de woning zijn door de aanleg van deze nieuwe aansluiting tot in de meterkast niet meer in werking.

TERREININRICHTING

De voortuin wordt voorzien van een betonnen U-element en/of een lage beukenhaag waarbij in Fase 1 en 4 een looppad naar de voordeur wordt gerealiseerd (1,20m breed) en in Fase 2 en 3 een verhard terras wordt aangebracht als voortuin. Voor de kleuren en materialen wordt verwezen naar de "plantekening".

De achtertuin wordt opgeschoond en er wordt een nieuwe houten berging geplaatst. Er wordt geen bestrating in de achtertuin aangebracht. Enkele achtertuinen (bouwnummers 16, 17, 18, 24, 25, 26, 27 en 34) worden voorzien van erfafscheidingen. Deze bestaan uit een betonelement met daarachter een hekwerk met hедера beplanting. Aan deze erfafscheiding zijn voorwaarden verbonden. De overige tuinen worden niet voorzien van erfafscheidingen.

Er wordt nieuwe bestrating aangebracht op het binnenterrein waar eveneens parkeervakken worden gerealiseerd. Elke woning heeft recht op één parkeerplaats welke wordt voorzien van nummer. Onder deze bestrating wordt nieuwe riolering voor de hemelwaterafvoeren van de woningen en riolering van het binnenterrein aangebracht. Het binnenterrein, de riolering en de achterpaden behoren bij het mandelig gebied van alle 34 woningen.

GARAGEBOXEN

De aangebouwde garagebox op het perceel van bouwnummer 34 wordt gesloopt en afgevoerd. De garageboxen gelegen aan de David van Bourgondiëstraat zijn voorzien van nieuwe dakbedekking. Zowel de buitengevel als de garagedeuren zijn in kleur geschilderd. De garages welke grenzen aan een naastgelegen woning krijgen aan de binnenzijde een voorzetwand waarachter isolatie aanwezig is. Dit is nodig om de aangrenzende woning voldoende te isoleren.

Verder wordt er aan de binnenzijde van de garagebox geen werkzaamheden uitgevoerd. De garageboxen zijn niet voorzien van elektravoorzieningen en lichtpunt.

OVERIGE VOORWAARDEN

Gereedmelding woning

Je mag pas in de woning aan de slag op het moment dat de aannemer de woning gereed heeft gemeld. De gereedmelding vindt plaats als de schilrenovatie naar behoren is uitgevoerd volgens de omschrijving van de werkzaamheden.

Opties

Eventueel gekozen ruwbouw- en/of afbouwopties worden aangebracht na gereedmelding van de schilrenovatie. De noodzakelijke voorbereidingen voor de ruwbouwopties worden in de schilrenovatie meegenomen indien deze tijdig kenbaar zijn gemaakt. Deze ruwbouwopties zijn opties die van invloed zijn op de schilrenovatie. In de "Menukaart Kopersopties" van Haafkes Veldwachter worden deze specifiek benoemd.

In geval er voorbereiding wordt getroffen voor de ruwbouwopties kan het betekenen dat bij oplevering van de woning, het deel van de woning waar het de optie betreft, nog niet volledig dicht en/of afgewerkt is.

Oplevering binnenterrein

De volledige oplevering van het binnenterrein vindt pas plaats nadat alle fasen (totaal 4) zijn afgerond. Tot die tijd kun je dus geen gebruik maken van de parkeerplaats uit het mandelig gebied behorende bij de woning. Het binnenterrein wordt nadat alle werkzaamheden zijn afgerond in zijn geheel opgeleverd aan de Beheervereniging Bouw van Jou.



Garantie- en onderhoudsperiode

Op de volledige schilrenovatie (dak en gevel) zit een onderhoudsperiode van 6 maanden. De garanties van de woning bestaan uit verschillende onderdelen. Het eerste deel betreft de garantie op de schilrenovatie. 3 maanden na oplevering gaat de garantieperiode in per onderdeel zoals aangehouden wordt door SWK garantie normen en termijnen. Deze zijn van toepassing op de nieuw aangebrachte constructies, materialen, onderdelen en installaties waarbij deze worden toegepast onder normale omstandigheden, deugdelijk en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd. Voorgaande geldt alleen voor zover onderdelen of omstandigheden niet uitgesloten zijn van de garantie en er in de garantieregeling aangaande deze onderdelen geen beperkingen zijn opgenomen. Het overige deel van de woning koop je als een bestaande woning. Op dit deel zijn dan ook geen specifieke garanties van toepassing.

Voor de garantie op de eventueel gekozen afbouwpakketten wordt verwezen naar de "Menukaart Kopersopties" van Haafkes Veldwachter.

Opschortende voorwaarden

In de koopovereenkomst zijn een aantal opschortende voorwaarden opgenomen welke zijn gekoppeld aan een opschortingstermijn. Dit is een termijn waarbinnen aan de voorwaarden moet worden voldaan om met de renovatie te kunnen starten. Voorbeeld van een opschortende voorwaarde is het verkrijgen van een omgevingsvergunning of het behalen van een voorverkooppercentage. Voor fase 4 dient de omgevingsvergunning nog te worden verleend door de Gemeente Deventer en er moet een verplicht voorverkooppercentage van 50% behaald worden voordat gestart kan worden met de renovatie. Deze voorwaarden kunnen daarmee een belemmering vormen om te kunnen starten met de schilrenovatie.

De koopprijs

De koopprijs van de woning is in euro's en kosten koper (k.k.). In deze koopprijs is de volledige schilrenovatie opgenomen, zoals benoemd onder de omschrijving van de werkzaamheden.

Niet in de koopprijs inbegrepen, o.a.:

- Entreegelden en/of verhuiskosten voor telefoon en kabel.
- Afsluitprovisie en notariskosten voor uw hypotheek.
- Kosten voor het aanvragen van hypotheekgarantie.
- Kosten voor het aanvragen van een taxatierapport.
- Afbouwopties. (De opties zijn door jou zelf te bepalen. De financiering van deze opties kunnen als bouwdepot bovenop de koopsom worden meegenomen).

De eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats via de notaris met een zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van jouw woning vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor het eigendom van de grond met daarop reeds gebouwde opstallen inclusief de schilrenovatie, op jouw naam komt te staan. Ook het eventueel transport van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden getransporteerd.

Betaling

Na ondertekening van de overeenkomsten ontvang je een factuur. Dit is een factuur voor de woning inclusief schilrenovatie zoals genoemd in de koopovereenkomst. Je ontvangt een kopie van deze factuur. De originele factuur wordt verrekend bij het notarieel transport. Deze factuur dien je voor oplevering van de woning te betalen. Als betalingstermijn geldt de datum waarop het geld op onze bankrekening staat bijgeschreven.

Indien je met Haafkes Veldwachter een aannemingsovereenkomst hebt afgesloten voor eventuele opties, kan je hiervoor aanvullende facturen verwachten. Deze facturen betreffen de gekozen opties in je woning. Deze facturen ontvang je van Haafkes Veldwachter.



Sleuteloverdracht

Als je je aan de financiële verplichtingen hebt gehouden en de akte van transport van de woning en de eventuele hypotheekakte zijn getekend, ontvang je na de oplevering de sleutels van je woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat de woning aan jou is geleverd.

Verzekering

Tijdens de bouw is de woning door Woonbedrijf ieder1 verzekerd tegen de risico's van brand en stormschade tot aan de dag van oplevering. Vanaf de dag van de oplevering dien je de woning zelf te verzekeren. Controleer voor de opleveringsdatum je eigen opstal- en inboedelverzekering.