Kieswijzer

Op naar je nieuwe woning

jp van eesteren | TBI

Versie 9 december 2024

Welkom!

Jij staat op het punt om een nieuwe woning te kopen. En die gaan wij voor je bouwen! In deze informatiegids vind je wat je de komende tijd te wachten staat. Welke keuzes je moet maken en hoe we daarbij helpen, adviseren en inspireren!

Wij zijn JP

J.P. van Eesteren is een kleine grote bouwer. We zijn geen groot bedrijf. Maar onze projecten mag je gerust groots noemen. Zoals woontorens The Roofs in Den Haag, Little C in Rotterdam en Markthal Rotterdam. We bouwen op grote hoogte. Of midden in de stad. We bouwen slimmer, duurzamer, of met nieuwe materialen. Dat doen we al sinds 1932. J.P. van Eesteren staat voor: gebouwen slimmer maken.

Inhoudsopgave

Inleiding 2
- Wat je vindt in deze informatiegids
- Wij helpen, adviseren en inspireren
- Keuzes maken kost tijd
- Stappenplan keuze- en bouwproces

Welke keuzes kun je maken? 4
- Geen ruwbouw opties
- Afbouw opties
- De sluitingsdatums voor KJ Den Haag

De stappen na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst 10
- Het woningdossier
- Info videos!
- Het gesprek met de wooncoach
- In de WAREHOUSE
- Tijdig kiezen
- Goedkeuren opdrachtbevestiging

Keuken, badkamer en toilet kiezen: waar moet je op letten? 16
- Keuken
- Keuken van een andere leverancier
- Inmeten van de keuken
- Hoe en wanneer betaal ik mijn keuken?
- Sanitair en tegelwerk
- Andere indeling gewenst
- Standaard sanitair en tegelwerk
- Casco niet mogelijk

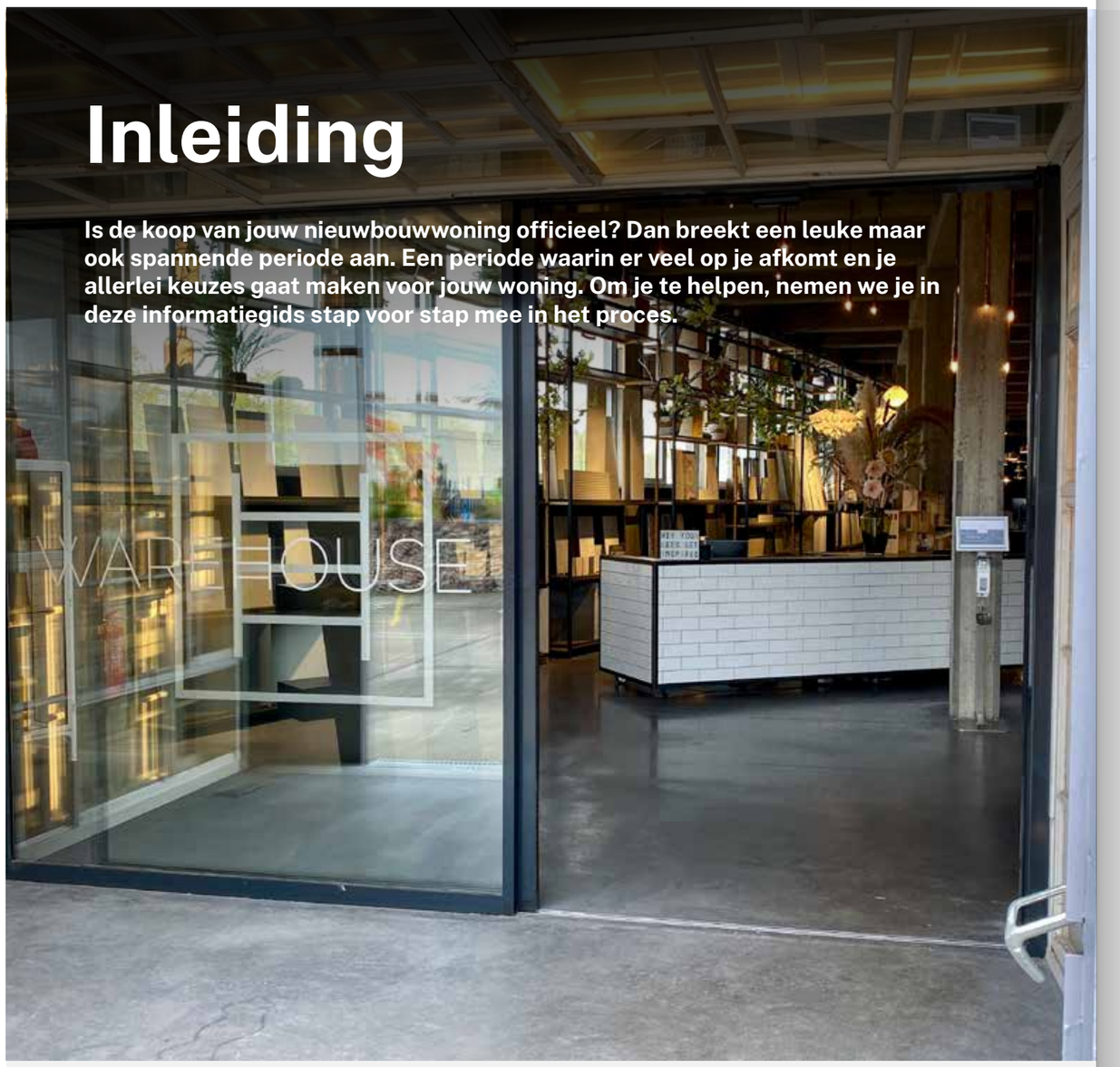
De bouw is gestart 24
- Bouw gestart
- Passeren bij de notaris
- Wanneer moet ik betalen?
- Bouw updates: nieuwsbrieven en foto's
- Kijk- en inmeetmoment
- Opleverinformatie
- Voorschouw
- Oplevering

Hoe ziet jouw woning eruit als je de sleutel krijgt? 28
- Verdere tips

Budgetoverzicht 32

Inleiding

Is de koop van jouw nieuwbouwwoning officieel? Dan breekt een leuke maar ook spannende periode aan. Een periode waarin er veel op je afkomt en je allerlei keuzes gaat maken voor jouw woning. Om je te helpen, nemen we je in deze informatiegids stap voor stap mee in het proces.



Wat je vindt in deze informatiegids

We vertellen je over de verschillende fases, de keuzes die je daarin kunt maken en de (on)mogelijkheden voor jouw nieuwbouwwoning. Vervolgens nemen we je stap voor stap mee door het proces. Ook lees je in deze informatiegids waar je rekening mee moet houden bij het ontwerp voor je keuken, de badkamer en het toilet en geven we je een indruk van hoe de woning eruitziet bij de oplevering.

Wij helpen, adviseren en inspireren

Natuurlijk snappen we dat je aan een informatiegids alleen niet genoeg hebt in dit intensieve proces. Daarom heb je gedurende deze periode een vast aanspreekpunt: jouw wooncoach. Die helpt je met al je vragen rondom het keuze- en bouwproces. Daarnaast staat in de WAREHOUSE een heel team voor je klaar om je te helpen bij de inrichting van je keuken en het uitzoeken van sanitair en tegelwerk voor de badkamer en het toilet.

Keuzes maken kost tijd

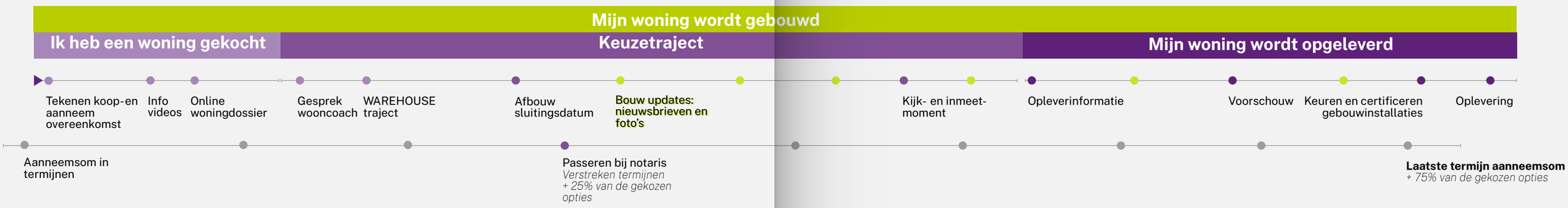
Houd er rekening mee dat je gedurende het gehele bouwproces een aantal dagdelen vrij moet maken. Een aantal afspraken vindt namelijk overdag op werkdagen plaats. Zoals het gesprek met jouw wooncoach, het bezoek aan de WAREHOUSE, een kijkdag, de voorschouw en de oplevering van je woning. Tijd die goed besteed is, want elke seconde ervan gaat naar het realiseren van je nieuwe thuis.

Stappenplan keuze- en bouwproces

Hieronder vind je een schematische weergave van alle stappen van het keuze- en bouwproces. Zo weet je wat je tot aan oplevering te wachten staat. De stappen worden vanaf pag. 10 verder toegelicht.

Het kan zijn dat het proces voor jou afwijkt omdat de bouw al is gestart of dat het proces voor jouw woning anders verloopt. De wooncoach licht dat graag verder toe.

Stappenplan keuze- en bouwproces



Welke keuzes kun je maken?

Voor de bouw van jouw nieuwbouw appartement maak je verschillende keuzes. Om op tijd te kunnen starten met de voorbereiding van de bouw, hebben we je keuzes in een vroeg stadium nodig.

Afhankelijk van onder andere de woonlaag zijn er verschillende fases en deadlines, de sluitingsdatums. Hierna lees je welke momenten dat zijn en waar je op moet letten. In de keuzelijst vind je een overzicht van de opties voor jouw eigen woning.

Geen ruwbouw opties

Je hebt misschien weleens gehoord van de term ruwbouw opties. Dat zijn opties die invloed hebben op de dragende onderdelen van het gebouw. Omdat de voorbereiding van dit onderdeel is afgerond en de bouw van KJ Den Haag is gestart, bieden we geen ruwbouw opties aan.

Er zitten al best veel wandcontactdozen en loze leidingen in je woning. Een wandcontactdoos (of wcd) is een ander woord voor stopcontact. Een loze leiding is een ‘lege’ elektraleiding die wordt aangebracht door de dragende constructie. Deze loopt van een ruimte in je woning naar de meterkast en kun je laten voorzien van bedrading voor bijvoorbeeld een wandcontactdoos of een DATA-aansluiting. Let op: een loze leiding in de woonkamer/keuken wordt gebruikt voor het gebouwgebonden WIFI netwerk.

Om je nog meer indelingsmogelijkheden te geven, hebben we voor jouw kosteloos in iedere keuken twee extra loze leidingen toegevoegd.

Indelingswijziging

Heb je een andere indeling voor ogen? Bespreek dit met je wooncoach. Maar houdt er rekening mee dat de meeste aanpassingen niet mogelijk zullen zijn. De wooncoach kan laten onderzoeken wat er eventueel nog mogelijk is.

Een afwijzing ontvangen? Bijna altijd komt dit doordat jouw woning onderdeel is van een seriematig bouwproject, het leidingwerk voor de installaties jouw wijzigingen niet toelaten en/of vanwege de voortgang van de bouw. Ook kan het zijn dat een combinatie van verschillende opties niet mogelijk is. De woning moet namelijk voldoen aan bepaalde duurzaamheids- en installatietechnsiche eisen. Vragen hierover kun je aan je wooncoach stellen.

Vragen staat vrij!

Maar houd er rekening mee dat als we dit voor je moeten gaan onderzoeken er opstartkosten gerekend zullen worden vanaf E 350,- incl BTW. Deze kosten gelden ook als later blijkt dat de aanpassing niet mogelijk is.

Enkele voorbeelden:

- *De aanpassingen mogen de draagconstructie van de woning en het gebouw niet beïnvloeden.*
- *Wijzigingen mogen niet leiden tot veranderingen aan de buitenzijde van het gebouw, zoals de gevel of kozijnen.*
- *De gevel moet helemaal (thermisch) gesloten zijn om een juist klimaat binnen te garanderen. Het aanbrengen van airconditioning en/of voorbereidingen daarvoor (zoals gaten in de gevel) is daarom niet mogelijk.*

- *De wijzigingen moeten passen binnen de vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en dergelijke die voor de opzet en bouw van het project zijn afgegeven of vereist.*

- *De aanpassingen moeten kloppen met de voorschriften van het bouwbesluit, de overheid en nutsbedrijven.*

- *De positie van badkamers, toiletten, schachten, meterkasten, technische ruimtes en trappen liggen vast.*

- *Een eventuele indelingswijziging kan impact hebben op het installatieconcept van je woning. Het kan zijn dat daar berekeningen voor gemaakt moeten worden, die kosten worden dan doorbelast.*

- *Wijzigingen mogen niet leiden tot aanpassingen van de sprinklerinstallatie. Dat maakt de mogelijkheid voor het aanpassen van de indeling zeer beperkt.*

- *De positie van plafondlichtpunten en rookmelders kan niet aangepast worden.*

- *De positie van de ventilatieventielen en sprinklers wordt bepaald door de installateur. De beoogde plekken staan op je tekening. De definitieve posities worden in een later stadium bepaald en niet verwerkt op de optieplattegrond.*

- *Als je aanpassingen in eigen beheer wilt laten uitvoeren door derden, dan kan dat na oplevering van de woning. Houdt er rekening mee dat een verlaagd plafond niet mogelijk is onder andere door de sprinklerinstallatie.*

Afbouw opties

We hebben de afbouw keuzes voor KJ Den Haag uitgebreid. Verschillende ruwbouw opties hebben we aangepast naar afbouw opties. Er valt dus nog best wel wat te kiezen!

In deze fase kun je naast de gebruikelijke keuze voor binnendeuren en het garnituur (deurkrukken en rozetten) ook nog verschillende installatie keuzes maken. Zoals het bedraden van een loze leiding of het verplaatsen van een wandlichtpunt.

Wandcontactdozen en luxe deuren

Denk goed na over hoe jij de ruimtes wilt inrichten. Wel zo fijn als er een wandcontactdoos in de buurt is van de plek waar je bijvoorbeeld een lamp of tv wil neerzetten! De positie van de wandcontactdozen en loze leidingen vind je op tekening. Wil je iets verplaatsen of toevoegen? Vraag dan naar de mogelijkheden bij de wooncoach.

Voor de afbouw installatie keuzes moet je rekening houden met het volgende:

- *Aanpassingen kunnen op dezelfde wand, niet in betonwanden en HSB-gevelelementen.*

- *Extra aansluitingen kunnen alleen op dezelfde wand met een reeds aanwezige schakelaar en/of wandcontactdoos, niet in betonwanden en HSB-gevelelementen.*

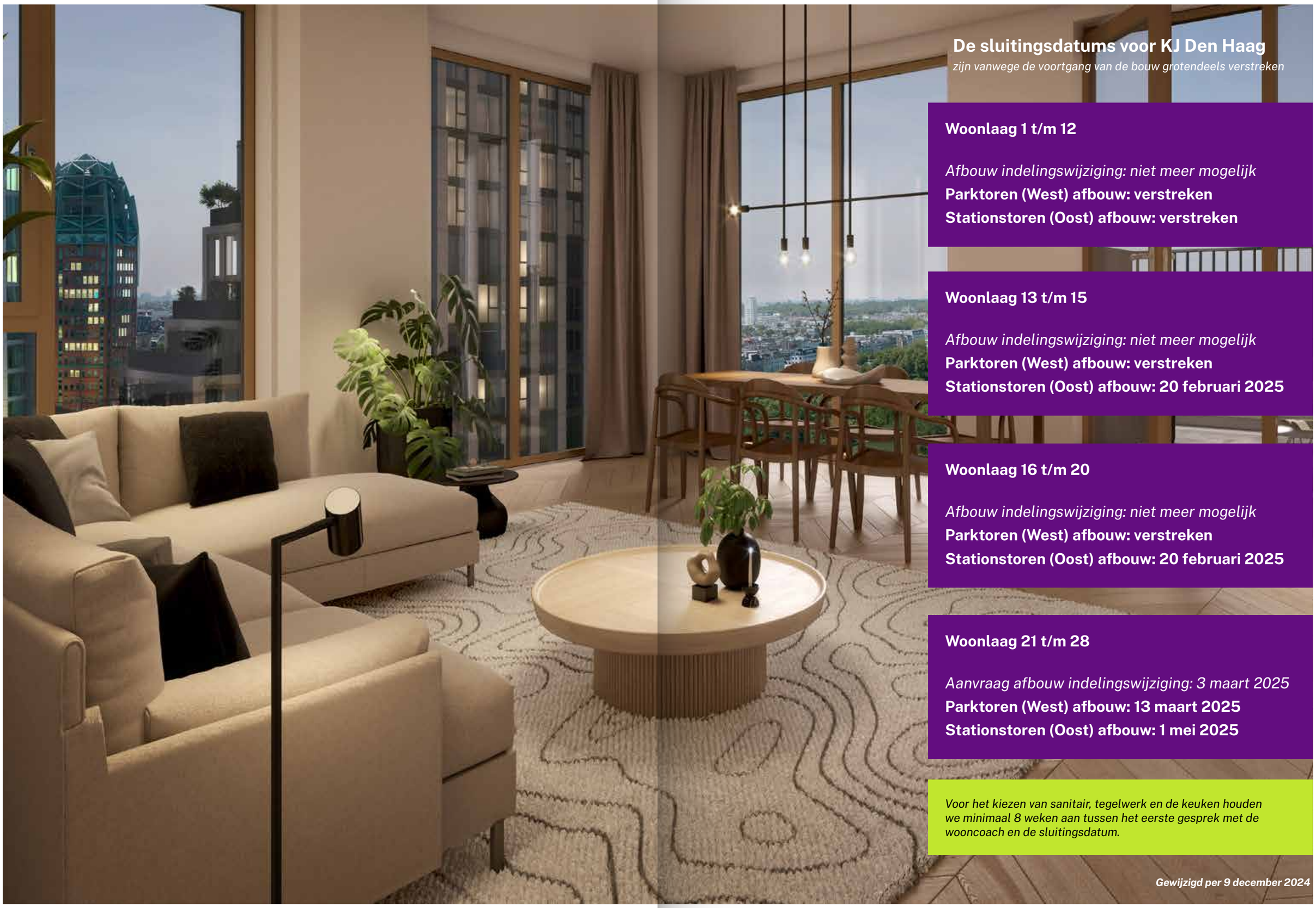
- *In woningscheidende wanden (de wanden die je deelt met de buren) en in metal-stud (binnen-)wanden kunnen aansluitingen niet rug-aan-rug worden aangebracht, daar moet minimaal een afstand van ca. 600 mm tussen zitten.*

- *Vanwege de stand van de werkvoorbereiding en de bouw kan het zijn dat een verplaatsing horizontaal in de wand wordt uitgevoerd. De elektraleiding loopt dan dus niet meer verticaal door de wand (wat gebruikelijk is bij nieuwbouw).*

De standaard afwerking van de kozijnen, binnendeuren en het garnituur vind je terug in de technische omschrijving. Nadat jij je woning in KJ Den Haag hebt gekocht, krijg je toegang tot je persoonlijke on-line omgeving van deurenleverancier Theuma. Daar kun je de standaard bekijken, één of meerdere binnendeuren aanpassen, ander deurgarnituur uitzoeken en je wensen bestellen.

Keuken, badkamer en toilet

Tot slot maak je voor de afbouwfase de keuzes voor je keuken, sanitair en tegelwerk. Meer informatie over de mogelijkheden voor deze ruimtes vind je vanaf pag. 16.



De sluitingsdatums voor KJ Den Haag

zijn vanwege de voortgang van de bouw grotendeels verstreken

Woonlaag 1 t/m 12

Afbouw indelingswijziging: niet meer mogelijk
Parktoren (West) afbouw: verstreken
Stationstoren (Oost) afbouw: verstreken

Woonlaag 13 t/m 15

Afbouw indelingswijziging: niet meer mogelijk
Parktoren (West) afbouw: verstreken
Stationstoren (Oost) afbouw: 20 februari 2025

Woonlaag 16 t/m 20

Afbouw indelingswijziging: niet meer mogelijk
Parktoren (West) afbouw: verstreken
Stationstoren (Oost) afbouw: 20 februari 2025

Woonlaag 21 t/m 28

Aanvraag afbouw indelingswijziging: 3 maart 2025
Parktoren (West) afbouw: 13 maart 2025
Stationstoren (Oost) afbouw: 1 mei 2025

Voor het kiezen van sanitair, tegelwerk en de keuken houden we minimaal 8 weken aan tussen het eerste gesprek met de wooncoach en de sluitingsdatum.

Gewijzigd per 9 december 2024

De stappen na het ondertekenen van de koop- en aanneemovereenkomst

Het woningdossier

Voor de communicatie tijdens de bouw van KJ Den Haag gebruiken we het online woningdossier van Home DNA. Dit dossier is speciaal voor jou en jouw nieuwe woning ingericht. Belangrijke momenten rondom de bouw van jouw woning, zoals de keuzes die je maakt, worden hierin vastgelegd.

Ook vind je hier later verschillende belangrijke documenten terug, waaronder de basistekeningen van de keuken, de badkamer en het toilet, de zogenoemde nul-tekeningen. Foto's en nieuwsbrieven van bouw updates delen we ook via het woningdossier met je.

De inloggegevens voor het woningdossier ontvang je via je wooncoach. Het woningdossier blijft ook na de oplevering van jouw woning beschikbaar.

Info video's!

Zodra je je handtekening hebt gezet op de koop-en aanneemovereenkomst ontvang je van ons de eerste nieuwsbrief. Met daarin een linkje naar de eerste KJ-info video.

In deze video nemen we het keuze-en bouwproces met je door en geven de WAREHOUSE-adviseurs je alvast een eerste indruk van de mogelijkheden en handige tips voor jouw appartement, keuken, badkamer en toilet.

Het gesprek met de wooncoach

Bij de aankoop van je woning, met het woningdossier en in de KJ-info video heb je al veel informatie van ons ontvangen. Tijd om rond de tafel te gaan met jouw wooncoach.

Nadat jij de koop- en aanneemovereenkomst hebt getekend, kun je dit gesprek zelf inplannen. Je ontvangt hiervoor, na een aantal dagen, een uitgebreide toelichting. Dit gesprek vindt plaats of in de WAREHOUSE in Rotterdam of digitaal via Teams. Wat jij wil!

Hierin komen onder andere de volgende punten aan bod:

- *Het woningdossier (waarin je dan waarschijnlijk al een kijkje hebt genomen).*
- *Het keuzeproces en de stappen daarna. Je krijgt antwoorden op vragen als waarom je de keuzes voor een bepaalde deadline moet maken, wat de prognose van de planning is en hoe we je tijdens de bouw op de hoogte houden van de ontwikkelingen.*
- *De woningplattegrond. We bekijken de basisindeling en bespreken jouw wensen.*
- *En we laten je een kijkje nemen in het bouwkundig 3D-model van KJ Den Haag.*

Tijdens de afspraak met je wooncoach komt er veel aan bod. Daarom is het fijn als je de afspraak goed voorbereidt. Kijk voor tips in het woningdossier op de pagina “Mijn keuzes | Tips”.

In de WAREHOUSE

Je bent de naam al een paar keer tegengekomen in deze informatiegids: de WAREHOUSE. In dit pakhuis vol inspiratie, middenin de industriële omgeving van de Rotterdamse Schiehaven, kies je jouw droomkeuken, badkamer en toilet. Alles onder één dak; je hoeft niet naar verschillende showrooms.

Voor het uitkiezen van de keuken plannen we een afspraak van één dagdeel met je in. Hetzelfde geldt voor het sanitair en het tegelwerk. Je kunt deze afspraken ook combineren, zodat je alle afspraken op één dag hebt. Ook deze gesprekken kun je zelf inplannen nadat je de koop- en aanneemovereenkomst hebt ondertekend.

Tijdens deze afspraken ga je veel keuzes maken, bereid ook deze afspraak daarom goed voor. Kijk voor tips in het woningdossier op de pagina “Mijn keuzes | WAREHOUSE”.

TIP
Maak van tevoren een moodboard en bepaal je budget. Na de afspraak maken de adviseurs een offerte voor je.

Het kiezen gaat makkelijker als je al wat beslissingen hebt genomen. Denk bij de keuken bijvoorbeeld na over een opstelling die past in jouw plattegrond en wat voor apparaten je graag wilt. En voordat je begint met het indelen van de badkamer is het aan te raden om de pagina's 'Sanitair en tegelwerk' (vanaf pag. 21) over de (on-)mogelijkheden goed door te lezen. Vanwege het leidingwerk is niet elke indeling mogelijk.

Tijdens het gesprek met de sanitair- en tegelwerkadviseur worden jouw wensen voor de badkamer en het toilet besproken. Je vindt ter inspiratie in de WAREHOUSE zo'n 15 badkamers en kunt kiezen uit de ongeveer vijfhonderd (!) verschillende tegels.

Tijdig kiezen

Na de gesprekken met de wooncoach en de WAREHOUSE-adviseurs heb je een goed beeld van welke keuzes je allemaal kunt maken. Om op tijd te kunnen starten met de voorbereiding van de bouw, hebben we je keuzes in een vroeg stadium nodig. Het is daarom belangrijk dat jij jouw wensen **vóór** de sluitingsdatum doorgeeft aan de wooncoach.

Koop je een woning na de sluitingsdatum? Dan zijn de opties op aanvraag en kan het zijn dat opties niet meer mogelijk zijn of niet meer tegen de vermelde prijzen gekozen kunnen worden. De wooncoach adviseert je hier graag over.

Goedkeuren opdrachtbevestiging

Nadat jij je keuzes hebt gemaakt, verwerkt de wooncoach jouw opties in de optieplattegrond en maakt een opdrachtbevestiging met alle gekozen opties. Deze documenten onderteken je digitaal via het woningdossier.

Na jouw akkoord gaan de stukken naar de constructeur, installateurs en andere onderaannemers. Zij controleren alles nogmaals, stemmen hun activiteiten op elkaar af en werken de tekeningen verder uit voor de start van de werkzaamheden op de bouwplaats. Het kan tijdens deze controle voorkomen dat blijkt dat gekozen opties (of combinaties van opties) niet mogelijk zijn. De wooncoach informeert je hier dan over.

Let op: het is ontzettend belangrijk dat je de opdrachtbevestiging goed controleert! Check of al jouw opties in de opdrachtbevestiging en optieplattegrond staan. Jouw wensen worden namelijk volgens deze opdrachtbevestiging, de bijbehorende optieplattegrond en aanvullende offertes besteld en uitgevoerd.

Keuken, badkamer en toilet kiezen: waar moet je op letten?

De keuken, badkamer en toilet zijn ruimtes die je niet snel opnieuw aanpakt als je eenmaal in je nieuwe woning woont. Dat wil je dus meteen goed doen! Hiernaast vind je de belangrijkste aandachtspunten voor het ontwerp van je keuken, badkamer en toilet.

Keuken

Jouw woning wordt opgeleverd met een complete, luxe keuken van next125 met Siemens apparatuur. In de WAREHOUSE maak je kennis met Bruynzeel Keukens, dealer van next125. Bekijk de aparte keukenbrochure voor meer informatie. De benodigde aansluitpunten voor de keuken worden aangebracht volgens de nul-tekeningen.

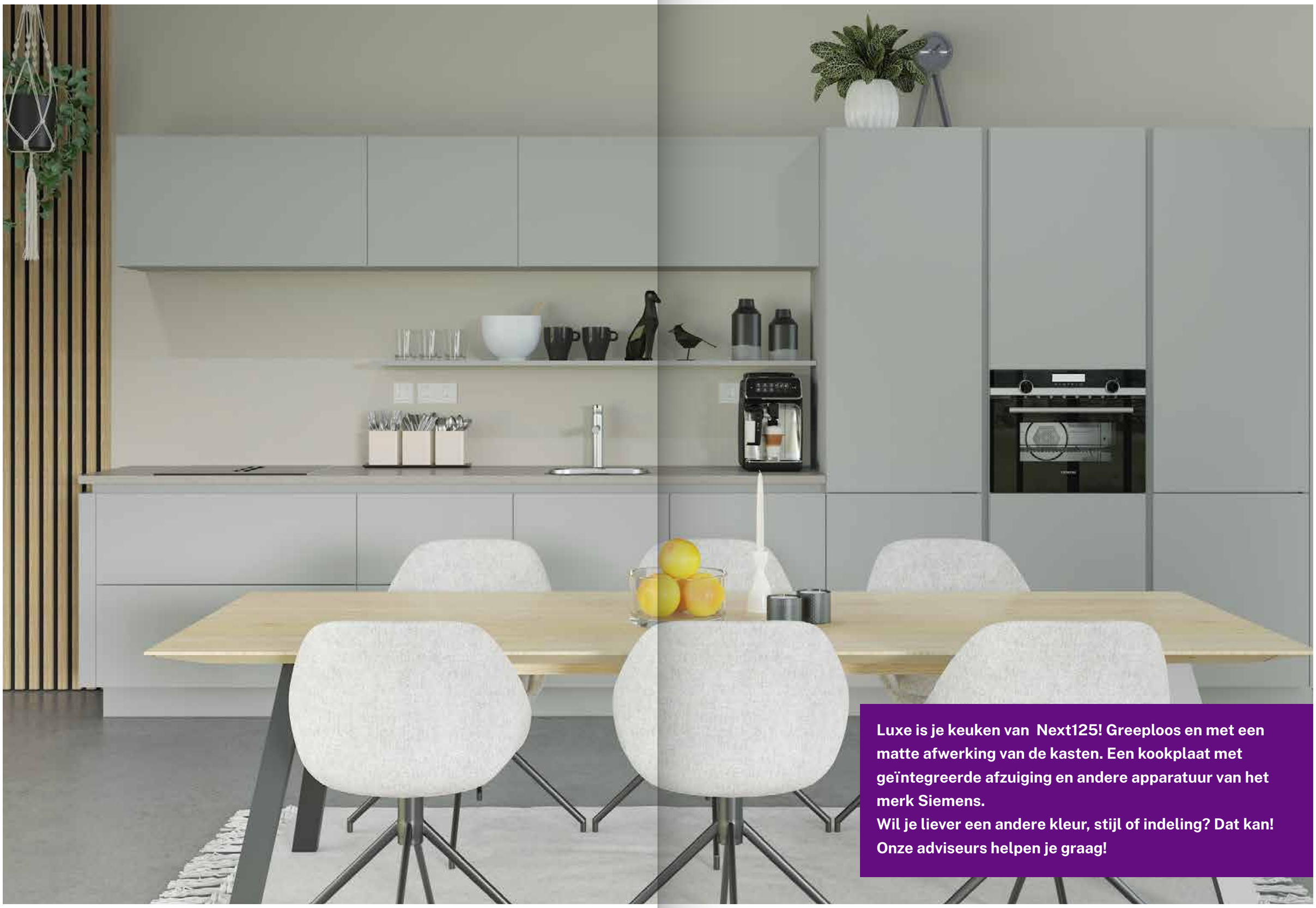
Naar eigen wens ontwerpen

Tijdens de afspraak met de adviseur kun je de keuken naar eigen wens ontwerpen. Wijzigen de aansluitpunten ten opzichte van de nul-tekening, dan maakt Bruynzeel een nieuwe installatietekening met de benodigde aansluitpunten. De keuken wordt altijd ná oplevering geplaatst.

Waar je rekening mee moet houden bij het ontwerpen van de keuken

- De keuken moet op dezelfde positie blijven. Het is niet mogelijk om de keuken te verplaatsen naar een andere zijde (of ruimte) van de woning.
- De spoelfunctie en de vaatwasser kunnen maximaal 3 meter verplaatst worden langs dezelfde wand. Een spoel(schier-)eiland (mu.v. bnr 28.S.02) is daarom niet mogelijk.
- Elektra in de keuken kan beperkt worden verplaatst. Het gevolg kan zijn dat er een voorzetwand moet worden aangebracht.
- Voor de afmetingen van het aanrechtblad zijn we beperkt tot de grootte van de lift. Bij grote keukens kan het voorkomen dat het aanrechtblad in verschillende delen geleverd wordt.
- De sprinklerinstallatie heeft rondom een sprinklerkop een vrije ruimte van ca. 1000 mm nodig. Dat betekent dat het niet altijd mogelijk is om keukenkasten tot het plafond te kiezen of extra binnen-/voorzetwanden toe te voegen.

Op basis van de aangeleverde installatietekening maakt de wooncoach een offerte voor het eventuele aanpassen van de aansluitpunten voor jouw keuken. Deze offerte ontvang je via het woningdossier.



Luxe is je keuken van Next125! Greeploos en met een matte afwerking van de kasten. Een kookplaat met geïntegreerde afzuiging en andere apparatuur van het merk Siemens.
Wil je liever een andere kleur, stijl of indeling? Dat kan! Onze adviseurs helpen je graag!

Keuken van een andere leverancier

Kies je geen keuken in de WAREHOUSE, maar wil je wel dat de installatiepunten worden aangepast? Houd er dan rekening mee dat je zelf een installatietekening moet aanleveren ruim vóór de sluitingsdatum en dat ook deze keuken alleen ná oplevering geplaatst kan worden. De installatietekening moet voldoen aan een aantal eisen die staan omschreven in de keuzelijst.

Wij verstrekken de gegevens van jouw keuken aan alle betrokken partijen. Ook coördineren en controleren wij dat alle punten volgens de KJ-installatietekening worden uitgevoerd.

Inmeten van de keuken

Bij een keuken van een andere leverancier ben je zelf verantwoordelijk voor de communicatie met jouw keukenleverancier over bijvoorbeeld de keukeninstallatiepunten en het inmeten van de keuken.

Kies je bij de WAREHOUSE een keuken, dan maakt Bruynzeel een afspraak met de uitvoerder om de keuken in te meten. Jij wordt hierin volledig ontzorgd.

Hoe en wanneer betaal ik mijn keuken?

De kosten voor het aanpassen van de keukeninstallatiepunten vallen onder de opdrachtbevestiging waarvan je 25% na de sluitingsdatum betaald en 75% in combinatie met de laatste factuur van de aanneemsom.

De keuken zelf betaal je aan Bruynzeel, volgens hun betalingsvoorwaarden.

Sanitair en tegelwerk

De badkamer en het toilet worden voorzien van sanitair en tegelwerk. De specificaties hiervan vind je terug in de technische omschrijving en op de nul-tekeningen. De impressies hieronder geven een indruk hoe je de badkamer en het toilet kunt laten afwerken.

Deze afbeeldingen geven een indicatie van een alternatieve afwerking. Aan de afbeelding zijn geen rechten te ontlenen.

Aanpassen
De badkamer en het toilet kun je naar je eigen smaak aanpassen. Om inspiratie op te doen, zijn in de WAREHOUSE verschillende badkamers ingericht. Onze sanitair- en tegeladviseurs helpen je tijdens een persoonlijk gesprek bij het samenstellen van jouw droombadkamer en -toilet.

Andere indeling gewenst?

Door alle installaties in de vloeren en wanden van je eigen woning, maar ook van de buren, is het aanpassen van de indeling in de badkamer en het toilet zeer beperkt mogelijk. Ook hierbij moeten we rekening houden met de installatie uitgangspunten op pag. 5-6-7.

De badkamer en het toilet kies je in de WAREHOUSE. Deze worden compleet afgewerkt voordat je woning wordt opgeleverd.

Standaard sanitair en tegelwerk

Wil je geen wijzigingen aanbrengen in het sanitair en tegelwerk dan wordt er door de WAREHOUSE een nul-offerte gemaakt. Zo weten onze installateurs precies wat er voor jouw woning moet worden besteld en waar dit moet worden aangebracht.

Casco niet mogelijk

Casco wil zeggen dat er geen sanitair en tegelwerk wordt aangebracht. Voor jouw badkamer en/of toilet is deze keuze niet mogelijk.

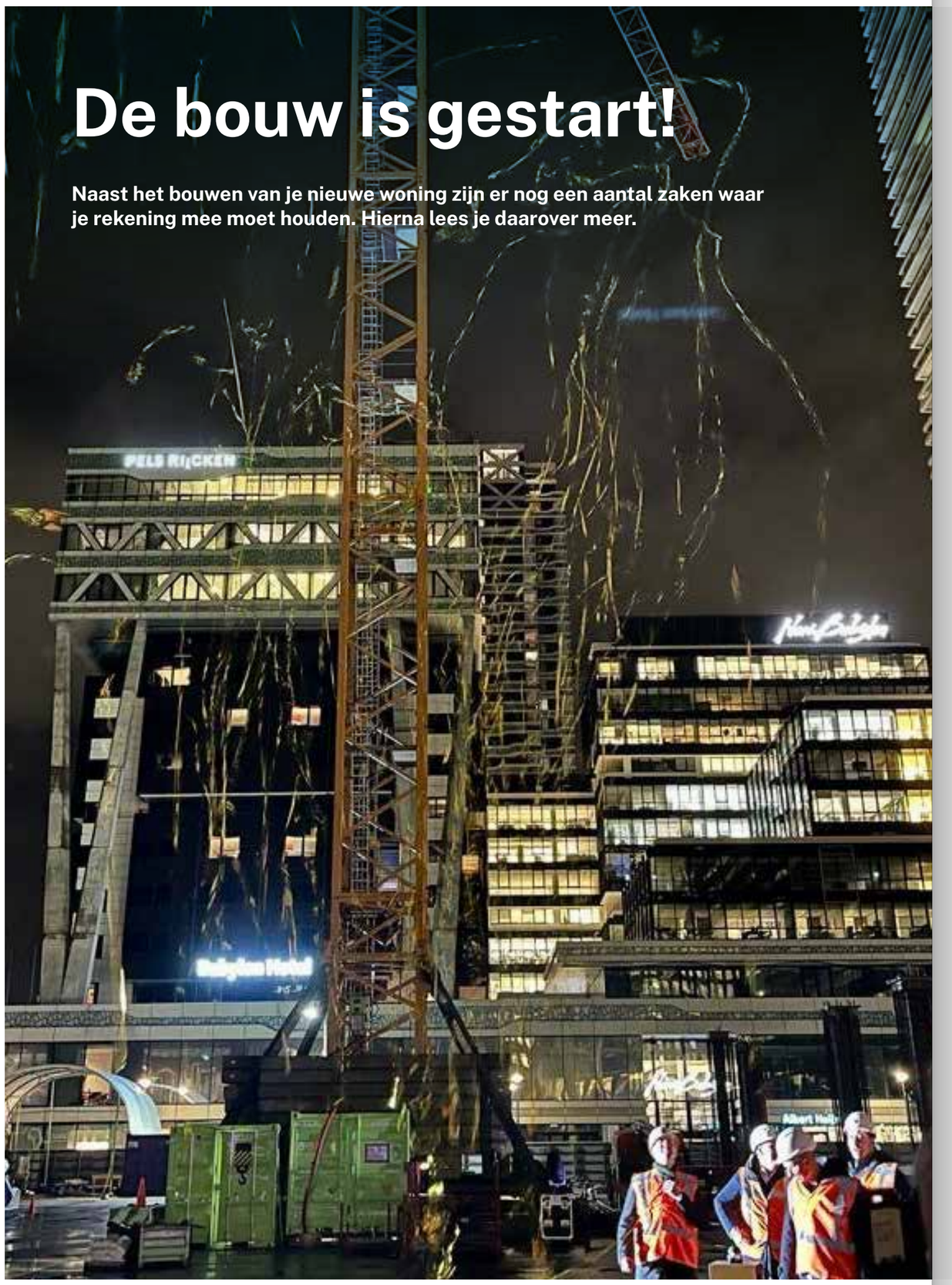
In een gebouw met heel veel wapening en ingewikkelde installaties, zoals de sprinkler, ventilatie en riolering, is het belangrijk dat alles juist wordt aangesloten en op elkaar wordt afgestemd. Ook deel je de wanden en vloeren met de buren onder, boven en naast je.

Wij zijn verantwoordelijk dat de ruimtes waterdicht en met garantie worden opgeleverd. Dat is de reden dat het niet mogelijk is om het toilet en/of de badkamer casco te laten uitvoeren.

Indruk leidingwerk en wapening in verdiepingsvloer KJ Den Haag

De bouw is gestart!

Naast het bouwen van je nieuwe woning zijn er nog een aantal zaken waar je rekening mee moet houden. Hierna lees je daarover meer.



Bouw gestart

Op 11 december 2023 was het zover! Toen zijn we feestelijk gestart met de bouw van KJ. Met bouw updates gaan we je regelmatig op de hoogte brengen van de werkzaamheden op de bouwplaats en de bouw van jouw nieuwe thuis.

Passeren bij de notaris

Zodra alle voorwaarden uit de koop-en aannmeningsovereenkomst zijn vervuld, ontvang je hiervan bericht. Je gaat naar de notaris om te passeren. Je betaalt bij de notaris de grondkosten (erfpacht) uit de koopovereenkomst en de reeds vervallen bouwtermijnen uit de aanneemovereenkomst (zoals start bouw). De woning wordt dan op jouw naam gezet.

Wanneer moet ik betalen?

Vanaf het moment dat de bouw van KJ Den Haag is gestart, ga je de aanneemsom in termijnen betalen. De verschillende termijnen zijn gekoppeld aan afgeronde werkzaamheden. De verschillende termijnen en werkzaamheden zijn omschreven in je aanneemovereenkomst.

Daarnaast betaal je voor eventuele opties die je kiest. De eerste factuur daarvoor bedraagt 25% van de totale kosten van de door jou gemaakte keuzes. Deze factuur ontvang je na de sluitingsdatum. De factuur met de resterende 75% ontvang je, samen met de laatste termijn van de aanneemsom, net voor de oplevering van je woning.

Bouw updates: nieuwsbrieven en foto's

Natuurlijk houden we je op de hoogte van de vorderingen. Dit doen we onder andere via nieuwsbrieven en het uploaden van foto's in het woningdossier.

Kijk- en inmeetmoment

De bouwplaats betreden is om veiligheidsredenen niet zonder toestemming toegestaan. We nodigen je uit, wanneer het veilig genoeg is, om een kijkje te komen nemen in jouw nieuwe woning. Je krijgt dan ook de gelegenheid om alvast het één en ander op te (laten) meten.

Opleverinformatie

Het moment is bijna daar, nog even en je ontvangt de sleutels van je nieuwe woning! Voordat het zover is, informeren we je hoe de voorschouw en oplevering in zijn werking gaan.

Voorschouw

Voor de oplevering vindt de voorschouw plaats. Je woning is bijna klaar. Tijdens de voorschouw controleer je zelf of alles op de plek zit zoals hebt gekocht. Het is een extra controlemoment in voorbereiding op de oplevering.

Oplevering

De dag van oplevering, een leuk en spannend moment! Voordat je de sleutels ontvangt, loop je samen met ons de woning door.

De oplevering is een juridisch moment. Wij adviseren je om een bouwkundig inspecteur van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis mee te nemen. Zo heb je een paar extra ogen die met je meekijken.

Hoe ziet jouw woning eruit als je de sleutel krijgt?

In de technische omschrijving staat hoe jouw woning standaard wordt opgeleverd. Hieronder krijg je een indruk van hoe dat er ongeveer uitziet.

De wanden en het plafond worden opgeleverd zoals staat omschreven in de technische omschrijving. Hierin staat dat de plafonds worden voorzien van spuitwerk en dat de wanden behangklaar worden afgewerkt.

Wil je de wanden voorzien van stucwerk? Houdt er dan rekening mee dat door droging, krimp en constuctieve vervorming van de verschillende bouwdelen vrijwel altijd (lichte) scheurvorming ontstaat. Deze scheurvorming zet zich door in het stucwerk.

Een goed alternatief is (renovlies) behang. De kans op scheurvorming is dan vele malen kleiner.

De meeste niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in metal-stud. Dit is een lichte scheidingsconstructie die wordt afgewerkt met gipsplaten. Het ophangen van (zware) onderdelen aan deze wanden is niet zomaar mogelijk.

Als optie bieden we aan om achter de gipsplaten achterhout (grondhout) aan te brengen, zodat er zwaardere voorwerpen (tot ca. 25 kg) kunnen worden opgehangen.

De foto's op deze pagina's zijn uit eerder gerealiseerde projecten. Deze afbeeldingen zijn ter illustratie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

(Toevoer) Ventilatieventielen in het plafond.

Links: De sprinkler is nog voorzien van een (oranje) bescherming. Deze wordt voor de oplevering verwijderd.
Rechts: In een berging of techniek ruimte kan de sprinkler vanwege opbouw leidingwerk op een stang worden aangebracht.

In dragende wanden en vloeren wordt heel veel wapening aangebracht. Dat zorgt ervoor dat we niet overal installatiepunten en deze exact op de maatvoering kunnen aanbrengen.

Je vloer ligt vol met het leidingwerk van o.a. de verwarming. Boor of bevestig dus nooit iets in de vloer. De kans is heel groot dat je een leiding raakt.

Metal-stud wanden met elektra en achterhout. Hierna wordt de wand afgewerkt met gipsplaten.

Houtskeletbouw (HSB) gevelelementen met een phermacel afwerking.

Afwerkloer van anhydriet.

<u>Links boven:</u> de vuren trap wordt tijdens de bouw gebruikt.
In de traptreden zijn gebruikerssporen zichtbaar. De trap is niet geschikt om direct te schilderen.
Voor het beste resultaat kies je er na oplevering voor om de trap te bekleden.

<u>Links onder:</u> Spuitwerk op het plafond met een centraaldoos (lichtpunt).
Je ziet ook een v-naad. Goed nieuws! Die zijn er vanwege het bouwsysteem bij KJ Den Haag niet.

<u>Rechts:</u> de lift wordt tijdens de bouw gebruikt en ter bescherming afgetimmerd.

De foto's op deze pagina's zijn uit eerder gerealiseerde projecten. Deze afbeeldingen zijn ter illustratie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Verdere tips

Een nieuwbouwwoning kopen, dat doe je niet elke dag. Er komt veel op je af. Hopelijk heb je na het lezen van deze informatiegids een goed beeld van wat je de komende tijd te wachten staat. En we hopen natuurlijk dat je er onwijs veel zin in hebt gekregen! Tot slot hieronder nog een paar handige tips die je kunnen helpen bij het maken van de keuzes voor jouw woning.

Lees ook de Woonwijzer, hierin staan adviezen voor het gebruik en onderhoud van je woning. De Woonwijzer staat in het woningdossier.

Wist je dat renovliesbehang een goed alternatief is voor stucwerk en je met dit behang de kans op scheurvorming verkleind? Het resultaat is bijna niet van stucwerk te onderscheiden.

Maak een moodboard van de sfeer die je wilt creëren in je nieuwe woning. Dat helpt je bij de afspraken in de WAREHOUSE.

Het inschatten van de maatvoering in je nieuwe woning is vaak lastig. Vergelijk de maten met je huidige woning of kijk eens met andere ogen naar de woning van vrienden en familie.

Budgetoverzicht

Voor het afwerken en aankleden van je woning is het advies om een budget te reserveren. Om inzicht te krijgen in de kosten is het daarom handig om een budgetoverzicht te maken. Daarvoor kun je het overzicht op de volgende pagina gebruiken.

Door de keuzelijst goed te bestuderen krijg je een gevoel van wat de opties kosten.

Keuzelijst

Fase	Optienummer	Kosten	Budget
Afbouw opties			
	Binnendeuren en garnituur		
	Overige		

Keuken, badkamer en toilet

Onderdeel	Voorbeeld	Indicatie kosten	Budget
Keuken	*Keuken offerte*	*€ 0,-en € 35.000,-*	
	Installatie aanpassingen	*€ 0,-en € 3.500,-*	
Badkamer	*Sanitair*	*€ 0,-en € 15.000,-*	
	Tegelwerk	*€ 0,-en € 10.000,-*	
Toilet	*Sanitair*	*€ 0,-en € 3.000,-*	
	Tegelwerk	*€ 0,-en € 2.000,-*	

Hoe fijn dat er een standaard keuken, badkamer en toilet in jouw woning zitten. Maar wil jij een persoonlijke touch doorvoeren? Reserveer hier dan budget voor.

Jouw nieuwe huis wordt pas echt jouw woning met de juiste sfeer en inrichting. Reserveer daarom ook budget voor de afwerking en styling van jouw woning.

Afwerking en styling

Onderdeel	Voorbeeld	Indicatie kosten	Budget
Vloerafwerking	*Egaliseren/ondervloer*	*vanaf € 50,- per m2*	
	Laminaat, PVC	*vanaf € 70,- per m2*	
Wandafwerking	*(Renovlies) Behang*	*vanaf € 30,- per m2*	
	Schilderwerk	*vanaf € 55,- per m2*	
Styling & interieur	*Raamdecoratie*	*vanaf € 150,- per mtr*	
	Meubelen + decoratie	*gemiddeld € 10.000,- tot € 75.000,-*	
Overig			

Totaal

Disclaimer
Alhoewel deze informatiegids met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend. De afbeeldingen in deze brochure zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van het afwerkingsniveau en de mogelijkheden.