

Belangrijke adressen en contactgegevens

Secretariaat SNE
Mieke Merkelijn
Spotvogellaan 22
2216 CN Leidschendam
Tel: 070-3018522
Fax: 070-3247997

Correspondentie bij voorkeur via e-mail
ne@kvsijtwende.nl

Website
www.kvsijtwende.nl
(Knop: Nieuw Essesteijn)

Websitebeheer
Kino Verburg

Communicatie
Mieke Merkelijn (MM)
Kino Verburg (KV)

Inkoopcommissie
Edwin Develing (ED)

Juridische zaken
Marije vd Laan (ML)

Technische commissie
Jan Engels (JE)
Niek vd Sluis (NS)
Tom vd Arend (TA)
Leon vd Giessen (LG)

Eindredactie
Nathalie vd Arend (NA)

Voorzitters
Gert Teusink (GT)
Marsha Hamilton (MH)



EEN WOONPLEZIERIG 2004!

De kopersvereniging wenst u allereerst nog een goed en woonplezierig 2004 toe, zonder al te veel opleveringsfouten.

Voor de meesten van u is het alweer meer dan een jaar geleden dat de handtekening voor de nieuwe woning werd gezet. Wat toen nog zo ver weg leek, komt nu snel dichtbij en is voor een aantal van u al realiteit.

In 2003 werd de kopersvereniging voor Nieuw Essesteijn opgericht. Op dit moment is bijna 90% van de bewoners lid van de vereniging. Behalve dat de kopersvereniging het afgelopen jaar diverse gemeenschappelijke zaken met succes heeft behartigd voor haar leden, heeft zij de bewoners bij elkaar proberen te brengen door het organiseren van een tweetal informatieavonden. Het voor het eerst ontmoeten van de nieuwe buren is toch altijd een speciaal moment.

Door het prachtige weer in 2003 is de bouw van de woningen gestaag doorgegaan. Inmiddels zijn de eerste woningen reeds opgeleverd. De meesten van u zullen op dit moment druk bezig zijn met het inrichten van de woning: wordt het vloerbedekking of parket of toch maar plavuizen, gaan we de muren behangen of toch maar schilderen?

Vergeet u niet de leverancierslijst op de website te checken als u op zoek bent naar leveranciers. Bij de bedrijven die staan vermeld, kunt u op vertoon van uw lidmaatschappas aantrekkelijke kortingen krijgen.

Zowel voor u als de kopersvereniging zorgt 2004 voor een volle agenda. De kopersvereniging is druk bezig met de bouwkeuringen, het nalopen van geconstateerde gebreken in de woningen, het maken van voorstellen voor de schuttingen en afvalcontainers en het onderhouden van contacten met diverse instanties.

Als in de loop van het jaar de woningen zijn opgeleverd, zal de kopersvereniging zich meer gaan richten op activiteiten die te maken hebben met onderhoudswerkzaamheden (schilderwerk, cv-onderhoud, etc.) en wijkactiviteiten. Wij houden u hiervan uiteraard op de hoogte.

De kopersvereniging zal u ook in 2004 blijven informeren over belangrijke zaken, zoals u kunt lezen in deze eerste nieuwsbrief van 2004. Namens de kopersvereniging wens ik u veel leesplezier, wellicht al in uw nieuwe huis.

Gert Teusink
Voorzitter
KV Nieuw Essesteijn

Elektrische garagedeur voor een autoluwe wijk

Enkele weken geleden is een tweetal offertes gestuurd naar alle leden van de kopersvereniging Nieuw Essesteijn. De offertes wezen u op de mogelijkheid om uw garage te voorzien van een elektrisch aangedreven garagedeur.

De kopersvereniging heeft zich hard gemaakt voor het aanbieden van deze elektrische garagedeuraandrijving, omdat het de drempel tot het werkelijk gebruiken van de garage verlaagt. In de praktijk blijkt namelijk dat het handmatig moeten openen van de garage (auto uit, deur openen, auto in) veelal leidt tot het niet gebruiken van de garage. Stelt u zich

maar eens voor dat u de deur handmatig moet openen terwijl het plentst van de regen...

Als u dus kiest voor de elektrische garagedeuraandrijving, levert u moeiteloos een bijdrage aan een autoluwe Nieuw Essesteijn, waarin het prettig is om te wonen of op visite te komen. (LG)

DE OPLEVERING

Na een periode van intense bouwactiviteiten wordt het huis dan eindelijk opgeleverd. De vlag mag uit! We willen nogmaals het traject uitleggen dat tot de overdracht leidt. Voor een uitvoerige beschrijving willen we graag refereren aan Model Opleveringsregeling 1991.1 van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (pagina's 4 en 5) dat u in uw documentatiemap vindt.

Van brief tot sleutel

Vóór de oplevering ontvangt de koper (verkrijger) allereerst een brief waarin de datum van de overdracht wordt genoemd. De tijdsperiode tussen de ontvangst van de brief en de overdracht is minimaal 3 weken. Deze periode is de 'voorschouwperiode'. In deze periode kan de koper met leveranciers het pand bezoeken om maten te nemen of een voorinspectie doen. Op de dag van de overdracht wordt tijdens de inspectie een 'proces-verbaal' opgemaakt; alle mogelijke gebreken, tekortkomingen en beschadigingen worden beschreven. Het is een keuze van de koper of zijn belangen door een adviseur worden behartigd en wie die adviseur is. Het proces-

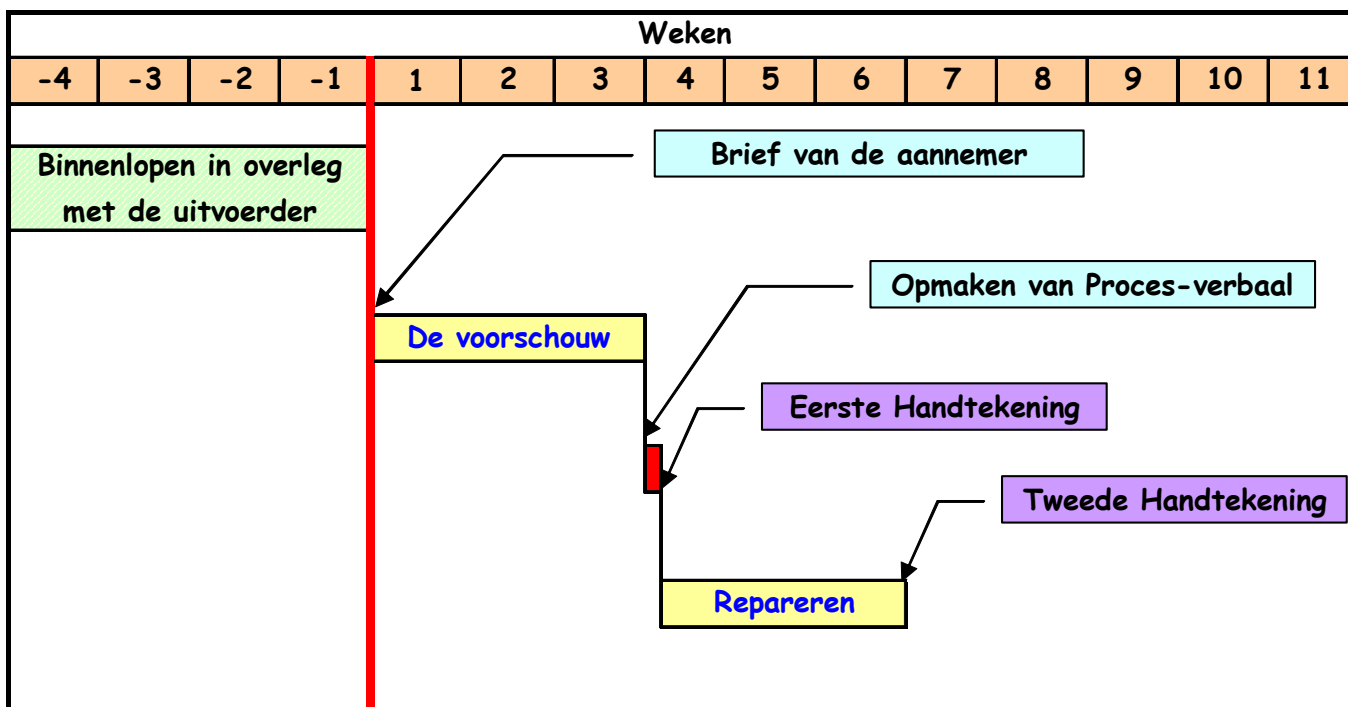
verbaal wordt door de koper slechts eenmaal ondertekend. De koper krijgt een kopie van het proces-verbaal. Na de ondertekening wordt de sleutel overgedragen; dit is de oplevering.

De tweede handtekening

De aannemer heeft een termijn van 15 werkdagen om de gebreken te herstellen. Het is raadzaam om per actiepunt een datum af te spreken wanneer het betreffende euvel is verholpen. Deze termijn kan verlengd worden tot een maximum van 11 weken, bijvoorbeeld als verwerk hersteld moet worden. Nadat de gebreken zijn verholpen, wordt het proces-verbaal de tweede keer getekend. Indien de gebreken niet naar behoren zijn verholpen, dient men dit schriftelijk aan de notaris te melden binnen een gestelde termijn van 10 dagen.

Tips

- Zet alleen de tweede handtekening als er geen gebreken worden gevonden tijdens de oplevering.
- Maak foto's! Gebruik een digitale camera; makkelijk in gebruik en handig om dingen voor later vast te leggen. (NS)



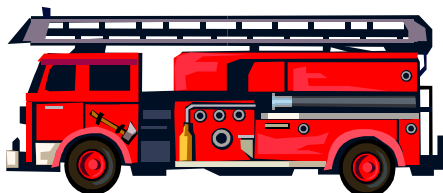
DE OPSTAL- EN INBOEDELVERZEKERING

Tijdens de oplevering, na het opstellen van het 'proces-verbaal', krijgt de koper de sleutels van zijn nieuw verworven bezit. Dit betekent dat de koper ook verantwoordelijk wordt voor de woning! Er bevinden zich talloze interessante onderwerpen in het pand, zoals elektrische apparatuur, kranen, lampen etc. Het is daarom noodzaak dat opstal -en inboedelverzekeringen worden afgesloten. Zorg dat alles wat is afgesproken met de verzekeraar of diens vertegenwoordiger

schriftelijk is vast gelegd. Zorg verder dat eventuele premies voldaan zijn en weet wie er toegang heeft tot uw woning. (NS)



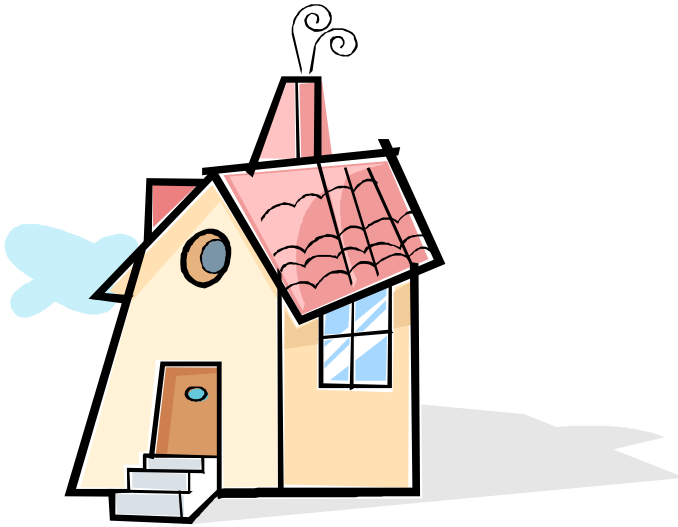
SIRENES IN DE NACHT



Bij de opening van de nieuwe brandweerkazerne is navraag gedaan over de mogelijkheden om in de nachtelijke uren het gebruik van de sirene tot een minimum te beperken. De brandweer is hier duidelijk over: er bestaan wettelijke voorschriften met betrekking tot het gebruik van optische en geluidssignalen. Dit betekent dat de brandweer de sirene altijd moet gebruiken bij het uitrukken.

In de praktijk houden de chauffeurs echter wel degelijk rekening met overlast van de sirene en zullen ze naar aanleiding van de verkeersdrukke zelf bekijken of ze de sirene wat later kunnen aanzetten. Hopelijk zal dit onze nachtrust niet teveel verstoren (JE)

DE VOORSCHOUW- ERVARINGEN UIT DE PRAKTIJK



De bouw van de huizen in onze wijk vordert gestaag. De eerste huizen zijn al vóór de kerst 2003 opgeleverd en de oplevering van de tweede groep staat in de tweede week van februari gepland. Hoe gaat zo'n oplevering in zijn werk? Ongeveer vijf weken voor de geplande oplevering wordt u gebeld. In dat gesprek worden twee data gegeven: een voor de voorschouw en een voor de daadwerkelijke oplevering. De volgende dag volgt een schriftelijke bevestiging. Velen van u zullen via SKW of de Vereniging Eigen Huis een zogenoemde opleveringskeuring geregeld hebben. Het is aan te raden deze instanties meteen op de hoogte te brengen van de officiële opleveringsdatum. Voor de voorschouw is dat niet nodig.

Kijken voor de oplevering

Wat houdt een voorschouw dan eigenlijk in? Het woord voorschouw zegt het eigenlijk al: vóór de officiële oplevering mag u uw huis in om te kijken. Maar waar kijkt u eigenlijk naar? Allereerst moet u zich realiseren dat uw huis twee weken voor de oplevering nog niet klaar is, althans niet zoals het bij de oplevering moet zijn. Tijdens de voorschouw wordt er nog druk in uw huis gewerkt. De apparatuur van de keuken staat er nog niet, de ketel is nog niet geïnstalleerd, de vloeren zijn niet helemaal afgewerkt en niet alle radiatoren zijn geplaatst. Op de dag van de voorschouw meldt u zich eerst bij de opzichter. Deze staat meestal bij uw huis op u te wachten met een formulier. Daarop kunt u alle zaken opschrijven die u opvallen en die volgens u niet in orde zijn. U heeft anderhalf uur de tijd en die heeft u hard nodig.

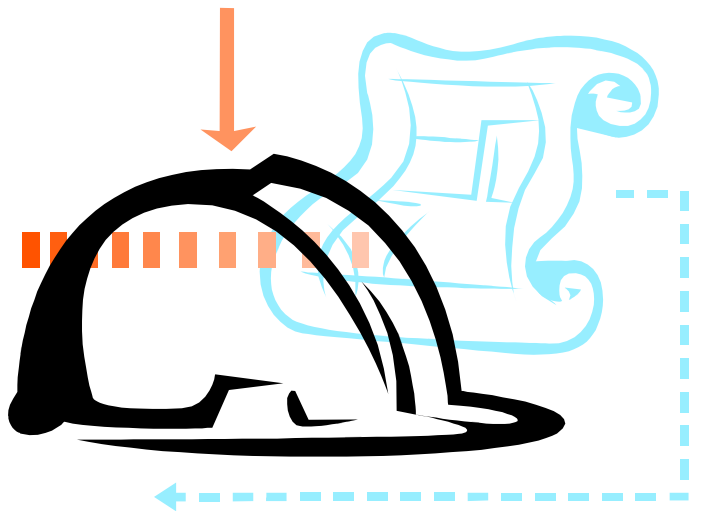
Belangrijk voor koper én bouwer

Schrijf bij een voorschouw zoveel mogelijk op, ook bij de geringste twijfel! U moet niet denken dat bepaalde aandachtspunten bij de oplevering niet nogmaals opgemerkt mogen/kunnen worden als u ze bij de voorschouw ook heeft opgemerkt. Een voorschouw heeft geen officiële juridische status en daarom is het niet gebruikelijk dat iemand van SKW of Vereniging Eigen Huis meekomt. Bij een voorschouw geeft u zaken aan die u bij het doorlopen van het huis al bij voorbaat opvallen. Deze vult u in op het door de opzichter verstrekte formulier. De opzichter zal dit formulier doornemen en proberen zoveel mogelijk aan uw opmerkingen te werken. Tijdens de oplevering krijgt u een kopie van de lijst terug en kunt u kijken of alles naar wens is afgehandeld. Zo niet, dan komt het betreffende punt op de lijst van gebreken bij oplevering te staan. Een voorschouw is dus ook in het belang van de bouwer; hoe meer punten voor de officiële oplevering afgehandeld kunnen worden, hoe korter de lijst met opleveringsfouten is.

Meerwerklijst als leidraad

Neem vooral uw meerwerklijst mee en controleer zorgvuldig al de door u opgegeven punten. Onze ervaring is dat bij de elektriciteit een aantal extra contactdozen helemaal niet is aangebracht of niet op de juiste plek. Daarnaast verdient de installatie van de radiatoren, zowel de plaats (niet gecentreerd op de muur, zodat ze vijf centimeter voor het raam staan) als de manier waarop (zó dicht tegen de muur aan dat het onmogelijk is om aan de thermostaatknop te draaien) extra aandacht. Als laatste tip wil ik u meegeven goed op lekkages en vochtige plekken te letten.

Volgende keer vertel ik u meer over mijn ervaringen tijdens de oplevering. (MM)



Hofwoningbezitters let op: laatste mogelijkheid tot meedoen!

Medio november is m.b.t. de garage naar alle leden van de kopersvereniging een offerte gestuurd voor het plaatsen van een groepenkast, het installeren van elektrische aansluitingen en het realiseren van een elektrische garagedeur. Hierop zijn 15 reacties binnengekomen, waarbij iedereen voor de elektrische garagedeur heeft gekozen.

De technische commissie is verheugd over de grote belangstelling en het grote aantal aanvragen voor elektriciteit in de garage. Toch zijn er nog acht Hofwoningbezitters die niet op onze offertes hebben gereageerd. Deze willen wij vriende-

lijk doch dringend verzoeken alsnog over de door ons gedane aanbieding na te denken. Het kan zijn dat u geen offerte heeft gekregen of dat de aanbieding u is ontschoten. Is dit het geval, dan kunt u alsnog contact opnemen met Mieke Merkelijn van de afdeling Communicatie. Zij zal zorgen dat u een offerte ontvangt. Voor alle duidelijkheid:

Van de volgende bouwnummers hebben wij **GEEN** offerte terug ontvangen:

716, 725, 735, 736, 738, 745, 757, 758

Om deze bovenstaande huiseigenaren alsnog de tijd te geven om te reageren, is de uiterste inleverdatum van de offertes bijgesteld naar 27 februari 2004. (TA)

Beter een goede buur dan een verre vriend

In een eerdere nieuwsbrief is al eens ingegaan op de regelgeving rondom het bouwen van schuurtjes en dergelijke. Daarin kwam onder andere aan de orde dat overleg met de burens in een vroegtijdig stadium gewenst is om eventuele latere problemen te voorkomen. Wat regelt de wet nu zoal meer met betrekking tot burens?

Rekening houden met elkaar

Het burensrecht is geregeld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Hierin is als eerste bepaald dat u niet op onrechtmatige wijze hinder mag veroorzaken, bijvoorbeeld door rumoer, stank of rook. 'Op onrechtmatige wijze' is kort gezegd 'het meer dan gebruikelijke'. Extreem voorbeeld: de stereo die voortdurend op maximaal volume staat. Een ander belangrijk punt is dat u zonder toestemming van uw burens geen heg of heesters mag plaatsen binnen 30 cm vanaf de scheidslijn tussen uw tuin en die van de burens. Voor bomen geldt zelfs een afstand van 2 meter. Als uw burens akkoord gaan, mag het uiteraard wel. Iets om even bij stil te staan dus, voordat de tuin wordt aangelegd! Overigens geldt dit weer niet als er een muur of schutting tussen beide tuinen staat en de beplanting niet boven die muur uitkomt. Over schutting gesproken: als de ene buur een schutting wil maar de ander niet, heeft de weigeraar pech. Degene die wel een schutting (of muur of andere ondoorzichtige afsluiting) wil, kan eisen dat de burens meewerken en zelfs voor de helft mee betalen.

Door de tuin van de burens

Voor degenen onder u wiens tuin geen doorgang naar de straat heeft: als het voor het verrichten van werkzaamheden aan uw huis of tuin noodzakelijk is om via de tuin van uw burens te werken (bijvoorbeeld bij aan-/afvoer van grond), dan is uw buurman verplicht om dat toe te staan. Uiteraard bent u dan wel verplicht om dit vooraf aan de buurman te laten weten én de schade die hij hierdoor oploopt te vergoeden. In dit geval geldt dus bij uitstek: overleg heel vroeg met uw burens. Het zou toch zonde zijn als zij net hun tuin hebben aangelegd en u er vervolgens met een shovel doorheen wilt gaan rijden omdat u ook met de tuin aan de slag gaat! Er zijn nog wel meer artikelen die bijvoorbeeld zaken regelen over afwatering, overhangende beplanting en dergelijke. Laten we hopen dat we in onze wijk de wet niet nodig hebben en dat we er allemaal samen met de burens in goed overleg uit komen! (ML)



En verder....

...zijn begin december de eerste 10 woningen opgeleverd. In februari 2004 worden de opleveringen gecontinueerd.

...blijken 'de karakteristiek gebakken straatklinkers' voor de bestrating toch betonklinkers.

...hebben de nog te bouwen/te verkopen kantoorvilla's een totaal nieuw ontwerp.

...wordt er collectief gekeken naar het aanbesteden van het glazen wassen.

...zijn er verschillende offertes opgevraagd voor onderhoud van de cv-installaties.

...is het handig als u uw garagevloer voorziet van een epoxycoating. Hierdoor heeft u veel minder last van stof.

...wordt er gesproken over het organiseren van een bijeenkomst in juni, in de eigen wijk.

...kunt u de laatste informatie vinden op onze website: www.kvsijtwende.nl (knop: Nieuw Essesteijn).

OVER SCHUURTJES, SERRE'S EN SCHUTTINGEN

Voortgang ontwerp schuur



Enkele weken geleden hebben we de eerste offerte ontvangen voor de realisatie van een schuurtje/opbergruimte in de tuin. Helaas bleek de prijs (€ 6500,-) hiervoor veel te hoog. Het speciale dak en de onderheide fundering maakten een belangrijk deel uit van dit bedrag. Na het nodige overleg, onder meer met een architect, is besloten het schuurtje van een normaal dak te voorzien en de vloer/fundering te vervangen door straattegels. Nadeel van deze oplossing is dat er optrekende vorst vanuit de vloer mogelijk is en het schuurtje in de loop van de tijd iets kan verzakken. Om ervoor te zorgen dat u uw spullen ook in de winter hoog en droog kunt stallen, wil-

len we hiervoor verschillende opties realiseren. Het materiaal van de schuur is nog steeds, zoals oorspronkelijk de bedoeling, van Western Red Cedar Wood in de kleur roodbruin gebeitst (zie de onderkant van uw dak). We willen ook de schuttingen in deze houtsoort laten uitvoeren. Ons streven is de schuur voor rond de € 2000,- te kunnen aanbieden. Ook de mogelijkheid om de schuur als bouw pakket aan te bieden, zodat de handige doe-het-zelver 'm zelf in elkaar kan zetten, wordt bekeken. Voor nu is het wachten op de nieuwe offerte van het timmerbedrijf. (TA)

Korting op makelaarscourtage? Regel het goed!

In een vorige uitgave van de nieuwsbrief hebben we u er al over geïnformeerd: bij Van Lieshout Lammers & Kruize makelaars krijgt u standaard een fikse makelaarscourtage. Er wordt hierbij gewerkt met een percentage dat afhankelijk is van de verkoopwaarde van uw woning.

Indien er meer dan vijf respectievelijk tien (voormalige) woningen van (toekomstige) bewoners van Sijtwende worden verkocht, wordt op de al scherpe courtage een extra korting gegeven van 0,2% respectievelijk 0,3%. Wilt u gebruikmaken van deze aanbieding, of heeft u dit al gedaan, geef dan zo snel mogelijk aan dat u lid bent van de kopersvereniging Sijtwende. Alleen dan heeft u recht op de geboden korting. (LG)