



DE SCHARNIER

ROTTERDAM - KATENDRECHT

KOPERS-
HANDLEIDING
CITY- & RIVER
APPARTEMENTEN
DE SCHARNIER
ROTTERDAM
KATENDRECHT

D.D. 01-06-2024

INHOUDS- OPGAVE



2	INHOUDSOPGAVE
3	INLEIDING
4	BETROKKEN PARTIJEN
5	BOUWSYSTEEM
6	MEER- EN MINDERWERK
7	SANITAIR EN TEGELS
8	KEUKEN
9	BINNENDEUREN
10	DEADLINES
11	DIVERSEN
13	TOELICHTING BELANGRIJKE DOCUMENTEN

INLEIDING

Bij het kopen van een nieuwbouwappartement komt er, vanaf het ondertekenen van de koop-aannemingsovereenkomst (KAO) tot het ontvangen van de sleutels, veel informatie op u af. Via het Mijn Droomwoning klantportaal vindt u alle informatie over uw appartement. Om u met het inlezen van deze informatie goed op weg te helpen hebben wij aanvullend deze kopershandleiding geschreven.

In deze kopershandleiding omschrijven wij onder andere de meer- en minderwerkprocedures. Het meer- en minderwerk bestaat uit twee keuzelijsten en het bezoeken van vier showrooms. Het is daarom goed om te weten dat u tijdens deze procedures niet alleen met ons contact heeft, maar ook met partijen zoals de keuken-, sanitair-, tegel-, en binnendeurens showroom. Deze showrooms worden vermeld in dit document en zijn door Heijmans ingeschakeld om u optimaal van dienst te zijn. Deze geselecteerde partijen mogen tijdens de bouw werkzaamheden in de woning uitvoeren. Heeft u een voorkeur voor een andere leverancier? Dan kan deze ná oplevering van uw woning aan de slag.

Om de communicatie en goede gang van zaken in bovengenoemde trajecten eenduidig te houden vormt uw kopersbegeleider, tot aan de oplevering van uw appartement, uw centrale contactpersonen voor al uw vragen.

UW KOPERBEGELEIDERS ZIJN:



MIEKE VAN DER WEERD
010-2662600
06-13848593
www.mijndroomwoning.nl



NANCY DE GRAAF
010-2662600
06-81340306
www.mijndroomwoning.nl

BEZOEKADRES REGIO WEST:

HEIJMANS WONINGBOUW B.V.
Oostmaaslaan 71
Postbus 4032
3063 AN Rotterdam

Heijmans Vastgoed heeft het project ontwikkeld en de verkoop is in handen van Heijmans Vastgoed en TW3 Makelaardij. De nieuwbouw vindt plaats onder de verantwoordelijkheid van Heijmans Woningbouw.

U zult na het tekenen van de KAO, samen met uw toekomstige burens, door uw kopersbegeleider worden uitgenodigd voor de kopers-informatieavond. Wij verwelkomen u graag!

BETROKKEN PARTIJEN



ONTWIKKELAAR

HEIJMANS VASTGOED B.V.
Oostmaaslaan 71
3063 AN Rotterdam
www.mijndroomwoning.nl

BOUWBEDRIJF

HEIJMANS WONINGBOUW B.V.
Oostmaaslaan 71
3063 AN Rotterdam
www.mijndroomwoning.nl

KEUKEN

BRUYNZEEL KEUKENS
Pesetaststraat 34
2991 XT Barendrecht
010 486 8600
contact@brunzeelkeukens.nl
www.bruynzeelkeukens.nl

SANITAIR

UW HUIS UW WENSEN
Gebruikersnaam en wachtwoord
ontvangt u van uw kopersbegeleider.

TEGELS

BMN DELFT
Rotterdamseweg 276
2628 AT Delft
0152717171

BINNENDEUREN

SVEDEX
<https://www.svedexdeurplus.nl/>
Inloggen via www.mijndroomwoning.nl.

BOUWSYSTEEM

U HEEFT EEN APPARTEMENT GEKOCHT IN EEN PROJECT WAT DOOR ONS GEBOUWD WORDT VOLGENS HET PREFAB BOUWCONCEPT.

Het concept houdt in dat diverse onderdelen in uw appartement in de fabriek worden gefabriceerd. Denk bijvoorbeeld aan de prefab wanden en de prefab vloeren. Deze elementen worden gedurende de bouw kant en klaar op onze bouwlocatie aangeleverd.

Aan het prefab bouwsysteem zijn regels verbonden. Er kan alleen worden gebouwd middels een strikte planning waar alle partijen zich aan dienen te houden. Meer- en minderwerk opties die door u gekozen zijn, dienen voor de aangegeven sluitingsdatum binnen te zijn. Aanvragen voor aanvullende wensen, anders dan de door ons aangeboden opties, kunnen wij daarom niet in behandeling nemen.

Om voor u alle keuzemogelijkheden inzichtelijk te maken, hebben wij een tweetal keuzelijsten samengesteld, te weten de grote ruwbouw- en de kleine ruwbouw keuzelijst. Voor de keuken, het toilet, de badkamer en de binnendeuren hebben wij een uitzondering gemaakt. Deze ruimten/ onderdelen kunt u naar uw persoonlijke wensen laten uitvoeren. Meer informatie hierover volgt later in dit document.

LAADVOORZIENING PARKEERGARAGE

Het aanbrengen van een laadvoorziening t.b.v. een elektrische auto wordt niet aangeboden gedurende het bouwproces. Dit is achteraf in samenspraak met de VVE te realiseren.

Houdt u er rekening mee dat er enkel gekozen kan worden voor een merk en type dat door de VVE is vastgesteld en is afgestemd op de aanwezige infrastructuur.

Zie tevens de toelichting op pagina 4 'parkeerplaats' van de Technische omschrijving.

MEER- EN MINDERWERK

GROTE RUWBOUW KEUZELIJST

In het klantplatform Mijn Droomwoning vindt u digitaal de eerste keuzelijst met grote ruwbouwopties. Bekijk in de keuzelijst of de optie voor uw appartement mogelijk is. Wilt u gebruik maken van (een van) de grote ruwbouwopties dan kunt u deze laten opnemen in de koop-/aannemingsovereenkomst, welke u digitaal ondertekent. De grote ruwbouwopties dienen voor de sluitingsdatum bij Heijmans bekend te zijn.

Goed om te weten, alle grote ruwbouwopties zijn door ons uitgetekend op optietekeningen. Op het klantplatform treft u deze aan in de map 'documenten'. Bekijk deze tekeningen goed voordat u uw keuze maakt.

KLEINE RUWBOUW KEUZELIJST

De tweede keuzelijst is de kleine ruwbouwkeuzelijst en in deze lijst worden de volgende mogelijkheden aangeboden:

ELEKTRA OPTIES

Bij het kiezen van extra elektra opties adviseren wij altijd de kopers keuzetekening bij de hand te nemen welke u van ons ontvangt na het definitief maken van de grote ruwbouwopties.

Op deze tekening staan namelijk symbolen aangegeven welke u optioneel kunt kiezen en als volgt door ons kunt laten bedraden en afmonteren:

—○ :Optionele positie van een elektrapunt (wandcontactdoos (wcd) of een UTP (datakabel). Bij ieder punt staat de betreffende hoogte aangegeven.

Op de koperskeuzetekening staat naast het symbool een hoogte en een positienummer aangegeven. De gewenste positie kunt u aan ons doorgeven, zodat wij het juiste punt kunnen monteren.

OPTIES MET BETREKKING TOT DE KEUKEN, HET SANITAIR- EN HET TEGELWERK

Hierover meer informatie op pagina 7 en 8.

In tegenstelling tot de grote ruwbouwopties hebben de opties in de kleine ruwbouwlijst een minder lange voorbereidingstijd en kunnen daarom later (sluitingsdatum wordt op pagina 10 vermeld) definitief gemaakt worden. Om u bij het invullen van de ruwbouwlijst op weg te helpen organiseren wij inloopmiddagen. De data van de inloopmiddagen worden ter zijner tijd gecommuniceerd.

Zoals eerder aangegeven, kunnen wij aanvragen voor aanvullende wensen, anders dan de door ons aangeboden opties, niet in behandeling nemen.

SANITAIR EN TEGELS

(UwHuisUwWensen en Interkeramiek)

HET SANITAIR EN TEGELWERK ZIJN ONDERDEEL VAN DE KLEINE RUWBOUWKEUZELIJST. HIERONDER STAAN DE AAN U GEBODEN MOGELIJKHEDEN:



STANDAARD SANITAIR CONFORM HET 'PREMIUM-PAKKET' EN TEGELWERK CONFORM HET 'ELITE-PAKKET'

De badkamer en toiletruimte in uw appartement worden voorzien van standaard sanitair en tegelwerk. Het standaard toegepaste sanitair- en tegelwerk staat omschreven in de technische omschrijving. Het sanitair is online te bezichtigen via het portaal van UwHuisUwWensen. Het tegelwerk is te bezichtigen in de showroom van Interkeramiek.

UITBREIDEN NAAR EEN LUXER HEIJMANS PAKKET

Hiervoor kunt u contact opnemen met UwHuisUwWensen en Interkeramiek. Via hen ontvangt u een complete meerwerkofferte voor het leveren en aanbrengen van bijvoorbeeld het Excellent pakket. Indien u akkoord gaat met de offerte dan sturen beide partijen de offerte naar Heijmans. De kopersbegeleider draagt zorg voor de verdere coördinatie van de opdracht.

UITVOEREN NAAR WENS (MAATWERK)

Via het digitale portaal van UwHuisUwWensen kunt u alle mogelijkheden bekijken voor het sanitair. De showroom van Interkeramiek bezoekt u fysiek in Bunnik. Beide showrooms maken een complete meerwerkofferte voor het leveren en aanbrengen van het sanitair en tegelwerk. Indien u akkoord gaat met de offerte en deze ondertekend dan sturen beide partijen de offerte naar Heijmans. De kopersbegeleider draagt zorg voor de verdere coördinatie van de opdracht.

CASCO

In verband met het afgeven van garanties, is het casco opleveren van de sanitaire ruimtes geen mogelijkheid.

KEUKEN (Bruynzeel Keukens)

OOK HET UITKIEZEN VAN DE KEUKEN IS EEN ONDERDEEL VAN DE KLEINE RUWBOUWKEUZELIJST. STANDAARD WORDT UW APPARTEMENT NIET VOORZIEN VAN EEN KEUKEN. WEL WORDT DE LOCATIE VAN DE KEUKEN (AANGEGEVEN OP DE NULTEKENING) VOORZIEN VAN INSTALLATIE-PUNTEN. HIERONDER STAAN DE AAN U GEBODEN MOGELIJKHEDEN:

AANSLUITPUNTEN KEUKEN OPLEVEREN CONFORM DE NULTEKENING VAN DE KEUKEN

De aansluitpunten van de keukeninstallatie worden afgedopt opgeleverd conform de standaard keukenopstelling. De standaard keukenpositie staat aangegeven op uw verkooptekening. Voor een gedetailleerdere uitvoering verwijzen wij u naar de technische keukentekening van keukenvariant 1.

ALTERNATIEVE OPSTELLINGSVARIANTEN

Om u meer mogelijkheden te bieden hebben wij ook afwijkende opstellingsvarianten uitgetekend. De technische installatietekeningen van deze opstellingsvarianten zijn, net als alle andere documenten van uw appartement, te vinden op het platform Mijn Droomwoning.

Als u gebruik maakt van een opstellingsvarianten dan raden wij u aan onze technische tekening mee te nemen naar uw eigen keukenleverancier. Het is niet mogelijk om af te wijken van deze opstellingsvarianten. Wij brengen dus geen installaties op maat aan.

Een uitzondering hierop is de aanpassing van het legplan van de vloerverwarming. Als kleine ruwbouwoptie (middels optie R.803) passen wij het legplan voor u naar wens aan. U dient hiervoor een schets voorzien van maatvoering van uw keukenopstelling aan te leveren bij uw kopersbegeleider. Indien u geen schets aanlevert, wordt het legplan gespaard conform de contouren van de gekozen opstellingsvariant.

KEUKEN NAAR WENS VIA PROJECTSHOWROOM BRUYNZEEL KEUKENS

U ontwerpt samen met de verkoopadviseur van Bruynzeel Keukens uw droomkeuken. Uitgangspunt is wel dat uw toekomstige keuken binnen de keukenruimte van uw appartement wordt ontworpen.

De verkoopadviseur maakt een complete offerte voor het leveren en monteren van uw keuken. Indien u akkoord gaat met de offerte van Bruynzeel Keukens dan maakt de elektricien van Heijmans de offerte definitief. Indien u akkoord gaat met de keukenofferte stuurt Bruynzeel Keukens de offerte naar Heijmans. De kopersbegeleider draagt zorg voor de verdere coördinatie van de opdracht en houdt onder de keukenkasten rekening met het sparen van de vloerverwarming.

De volgende wijzigingen zijn niet mogelijk en worden niet door Bruynzeel Keukens geoffreerd:

- Verplaatsen van afzuigpunten van de mechanische ventilatie.
- Aanbrengen van een geveldoorvoer.
- Aanbrengen van spuitwerk- of stucwerk op de wanden.
- Aanbrengen van timmerwerk voor een verlaagd plafond en inbouwkasten.

BINNENDEUREN (Svedex)



STANDAARD BINNENDEUR

In uw appartement worden fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren geplaatst in plaatstalen montagekozijnen. De deuren worden voorzien van een langschild garnituur. Voor het bezichtigen van de opdekdeuren, montagekozijnen en de garnituren verwijzen wij u graag naar onze showroom aan de Oostmaaslaan of de website www.svedexdeurplus.nl.

STANDAARD MONTAGEKOZIJN

De standaard stalen montagekozijnen in de appartementen zijn in de basis uitgevoerd met een bovenlicht. De bovenlichten zijn uitgevoerd met helder enkelglas, behoudens boven de deuren van de meterkast en technische ruimte. Hier zijn de bovenlichten voorzien van een dichte plaat.

LUXE BINNENDEUREN OPTIONEEL

Via de website www.svedexdeurplus.nl is het mogelijk om optioneel luxere binnendeuren en binnendeurbeslagen te kiezen. De website is nog niet actief. Na de grote ruwbouwsluitingsdatum ontvangt u van uw kopersbegeleider de link naar de website met het bericht dat u uw bestelling kunt plaatsen. Een deurenpakket geldt voor het gehele appartement, een keuze per deur is dan ook niet mogelijk. Behalve de deuren, kunt u via de website ook het garnituur en de paumelles van de deuren aanpassen. Ook is het mogelijk om de bovenlichten van de binnendeurkozijnen te laten vervallen.

Indien u geen wijzigingen wilt doorvoeren inzake de binnendeuren dan dient u dit ook via de website kenbaar te maken.

DEADLINES

DE SLUITINGSDATA VOOR HET BEKENDMAKEN VAN DE MEER- EN MINDERWERKEN ZIJN ALS VOLGT:



BOUWNUMMER 01 EN 02	SLUITINGSDATUM
Grote ruwbouwkeuzelijst	18-04-2025
Kleine ruwbouw, waaronder elektra keuzes	18-04-2025
Sanitair- en tegelofferte definitief	18-04-2025
Keuken offerte definitief	18-04-2025
Binnendeuren definitief	18-04-2025

BOUWNUMMER 03 T/M 61	SLUITINGSDATUM
Grote ruwbouwkeuzelijst	18-04-2025
Kleine ruwbouw, waaronder elektra keuzes	18-07-2025
Sanitair- en tegelofferte definitief	18-07-2025
Keuken offerte definitief	18-07-2025
Binnendeuren definitief	18-07-2025

BOUWNUMMER 62 T/M 118	SLUITINGSDATUM
Grote ruwbouwkeuzelijst	18-04-2025
Kleine ruwbouw, waaronder elektra keuzes	29-08-2025
Sanitair- en tegelofferte definitief	29-08-2025
Keuken offerte definitief	29-08-2025
Binnendeuren definitief	29-08-2025

Voor een soepel verloop van het bouwproces is het belangrijk dat wij vóór bovengenoemde sluitingsdata de keuzelijsten van u ontvangen. Ontvangen wij uw opdracht pas na de sluitingsdatum dan kan het voorkomen dat uw opdracht niet meer wordt gehonoreerd of dat er een hogere prijs zal worden doorberekend.

Van alle ingediende opdrachten ontvangt u van ons een bevestiging. U begrijpt dat het belangrijk is om deze bevestiging goed te controleren op juistheid en door u voor akkoord getekend dient te worden. Indien wij onverhoopt een keuze niet goed hebben bevestigd, dan passen wij dit uiteraard aan, maar u mag de correctie niet gebruiken voor nieuwe aanpassingen.

DIVERSEN

VOORBEHOUD

Deze kopershandleiding is nauwkeurig en met zorg samengesteld, aan de hand van de gegevens en tekeningen die we hebben ontvangen van alle betrokken partijen. Heijmans behoudt zich het recht voor om af te wijken van de gegevens in deze kopershandleiding en de bijbehorende keuzelijsten, indien en voor zover dit noodzakelijk is.

COMMUNICATIE

Natuurlijk kunnen wij ons voorstellen dat u persoonlijk contact op prijs stelt en is telefonisch contact mogelijk maar om eventuele misverstanden te voorkomen vragen wij u bij voorkeur via het klantplatform Mijn Droomwoning te communiceren. Afhankelijk van uw vragen, streven wij ernaar om al uw vragen binnen 1 week te beantwoorden.

JURIDISCHE STUKKEN

Uitspraken over betalingen, verrekeningen, wijzigingen of andere zaken over de bouw dan wel hiermee verband houdend, zijn slechts geldig als u schriftelijk geïnformeerd bent door of namens Heijmans.

INFOBRIEVEN

Gedurende het project wordt u met regelmaat op de hoogte gehouden van onder meer de stand van de bouw, het verstrijken van de sluitingsdata, veel gestelde vragen, eventuele bijzonderheden en prognose van de oplevering.

BEZOEK AAN DE BOUWLOCATIE

Bij het kopen van een nieuwbouwappartement hoort ook het bezoeken van de bouwplaats om te zien hoe ver de bouw is gevorderd. Gedurende het bouwproces wordt u als koper uitgenodigd om op de bouwplaats uw appartement te komen bekijken. Buiten de door

Heijmans georganiseerde kopers kijkmomenten is het niet toegestaan de bouwlocatie te betreden. Dit heeft te maken met veiligheidsregels waar Heijmans aan moet voldoen, maar ook om de voortgang van het bouwproces niet te verstoren.

Tegen het einde van het bouwproces, als de binnenwanden staan, wordt er een kijkmoment georganiseerd. U krijgt dan de mogelijkheid om de maatvoering op te nemen van bijvoorbeeld de kozijnen, de installatiepunten van de keuken of de badkamer. Uw (eventuele) leveranciers hebben dan ook de mogelijkheid om in te meten. Wel willen we u erop attenderen dat uw leveranciers hun werkzaamheden pas na oplevering kunnen uitvoeren.

Het kijkmoment zal worden georganiseerd als ook uw veiligheid kan worden gegarandeerd.

PROGNOSE OPLEVERING

De vermelde prognose voor oplevering wordt op basis van de op dat moment beschikbare gegevens, stand van de bouw en voortgang onder normale (weers-) omstandigheden bepaald. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij attenderen u erop dat alleen de opleverdatum van de schriftelijke uitnodiging (de opleverbrief) voor de oplevering van uw appartement bindend is. Deze opleverbrief zult u ten minste veertien dagen voor de oplevering van uw appartement ontvangen.

WERKZAAMHEDEN DOOR DERDEN

Wanneer u uw appartement, of een deel van uw appartement zonder wijzigingen door ons laat afwerken omdat u uw wensen zelf gaat (laten) uitvoeren, dan wijzen wij u erop dat u deze aanpassingen pas na oplevering kan uitvoeren.



BETALINGEN

De grote ruwbouwopties worden via de termijnen aan u gefactureerd. Mits opgenomen in de KAO.

De kleine ruwbouwopties worden conform de meerwerkopgave gefactureerd. Hiervoor worden conform SWK-opgave twee facturen gestuurd:

- De eerste factuur (25% van de totale meerprijs) op het moment dat uw opdrachten zijn ontvangen;
- De tweede factuur (75% van de totale meerprijs) wordt vlak voor de oplevering naar u gestuurd.

Is het totaalbedrag van uw opdrachten een creditbedrag dan wordt dat voor oplevering verrekend met de laatste bouwtermijn.

Wanneer niet wordt voldaan aan de betalingscondities zoals vermeld op de factuur, is rente verschuldigd over het betreffende factuurbedrag. Indien voor oplevering niet aan de betalingsverplichting is voldaan ontvangt u geen sleutel.

LIFTAFMETINGEN

Voor de afmeting van de lift en de toegangsdeur verwijzen wij u naar de technische omschrijving van uw appartement. Bij het uitkiezen van uw keuken dient u er rekening mee te houden dat bijvoorbeeld een aanrechtblad niet groter wordt dan in de lift past. De genoemde maten zijn circa en exclusief eventuele betimmeringen om de lift tijdelijk te beschermen tegen beschadigingen van inhuizen.

BEPERKINGEN

De vrijheid van indelen is niet onbeperkt. Bij uw keuzes moet u in ieder geval rekening houden met de volgende punten:

- Het gevelbeeld van de Scharnier staat vast. Het is niet mogelijk wijzigingen door te voeren die het gevelbeeld veranderen. Denk bijvoorbeeld aan het aanpassen

van hang- en sluitwerk van draaiende delen in de buitengevel. Ook het maken van extra draaiende delen of het wijzigingen van draairichtingen van ramen, anders dan aangegeven in de keuzelijsten, vallen hieronder.

- De meterkast en leidingschachten hebben een vaste locatie. Deze locaties kunnen niet worden gewijzigd.
- Het is niet mogelijk de gehele ventilatie, elektrische- of andere installatie te laten vervallen.
- Heijmans bepaalt ten alle tijden de positie van de ventielen van de ventilatie installatie.
- Het laten vervallen van de dekvloer is niet mogelijk.
- Heijmans realiseert geen specifieke interieurbouwonderdelen, zoals kasten, speciale wanden, deuren en verlaagd plafonds.
- Wensen die de bouw kunnen vertragen, worden niet in behandeling genomen.
- Het is niet mogelijk om wensen te realiseren die strijdig zijn met de actuele regelgeving. Denk aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke eisen, nutsbepalingen en andere leveranciers.
- Wijzigingen die in strijd zijn met regels van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) behoren niet tot de mogelijkheden.

Als bepaalde wijzigingen hierboven niet omschreven zijn, betekent dit niet dat deze zonder meer mogelijk zijn.

TUSSENTIJD VERHUIZEN

Indien u tussentijds verhuist, een ander e-mailadres of een nieuw telefoonnummer heeft, is het belangrijk dat u ons van uw nieuwe contactgegevens voorziet, zodat wij u altijd kunnen bereiken. Een en ander kunt u ons ook laten weten via het klantplatform Mijn Droomwoning.

TOELICHTING BELANGRIJKE DOCUMENTEN

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

U ontvangt een door beide partijen getekend exemplaar. Ook de projectnotaris ontvangt een exemplaar, zodat zij de notariële eigendomsoverdracht kunnen voorbereiden.

BEDENKIJD

Bij wet is het geregeld dat u een bedenktijd krijgt bij het ondertekenen van een koop- en aannemingsovereenkomst. De wettelijke bedenktijd is drie werkdagen. Het SWK houdt een bedenktijd aan van een kalenderweek, dit is ook opgenomen in de koop- en aannemingsovereenkomst.

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt doorgaans een aantal zogenaamde 'opschortende voorwaarden' opgenomen dat is gekoppeld aan een datum. Dat is de datum waarop wij verwachten, dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Een omschrijving van de exacte opschortende voorwaarden is terug te lezen in de koop- en aannemingsovereenkomst.

ALGEMENE TOELICHTING EN VOORWAARDEN

Bij iedere koop- en aannemingsovereenkomst hoort een eigen algemene toelichting en daarnaast de standaard algemene voorwaarden. Daarin worden voor de koop en

bouw van woningen onderwerpen geregeld die op elke nieuwbouw van toepassing zijn. Voorbeelden daarvan zijn:

- Gevolgen van wijzigingen in de bouw;
- Controle op uitvoering.
- In de overeenkomsten zijn o.a. ook regels opgenomen die betrekking hebben op:
- Tijdstip van eigendomsoverdracht van grond en huis;
- Wijze van betaling;
- Moment van oplevering.

V.O.N.

De koop- en aaneemsom van uw woning is vrij op naam (v.o.n.). Dit wil zeggen dat onder andere de volgende kosten zijn inbegrepen:

- Grondkosten
- Notariskosten
- Kadasterkosten
- Makelaarskosten
- Architect kosten
- Huisaansluiting
- 21% BTW

TOELICHTING FACTUREN

VOOR NOTARIEEL TRANSPORT

Voor het notarieel transport ontvangt u de facturen van de reeds vervallen termijnen. U hebt het recht om te wachten met betalen van deze facturen tot het daadwerkelijke transport (notariële eigendomsoverdracht) bij de notaris heeft plaatsgevonden. Over de verschuldigde, maar niet betaalde facturen wordt de overeengekomen rente berekend. De betaling van de facturen en de eventueel verschuldigde rente vindt direct plaats bij het notarieel transport.

NA NOTARIEEL TRANSPORT

Na het notarieel transport ontvangt u de facturen van de vervallen termijnen van ons; Heijmans Woningbouw. Steeds wanneer de bouw zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u een factuur voor deze termijn via mijndroomwoning.nl. Op twee momenten tijdens de bouw ontvangt u een factuur voor uw meer- en minderwerken. De facturen stuurt u zo spoedig mogelijk naar uw hypotheekverstrekker, zodat die voor betaling kan zorgdragen. Wij sturen zelf geen termijnen naar banken of hypotheekverstrekkers, termijnen worden dus niet automatisch betaald.

Voor alle betalingen geldt dat duidelijk onze factuurnummer en debiteurennummer vermeld moet worden. Deze vindt u linksboven aan de facturen.

VERVALDATUM FACTUREN

Op de facturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de laatste dag waarop uw betalingen op onze bankrekening moeten zijn bijgeschreven. Wij hanteren een betalingstermijn van veertien dagen. De meeste banken hebben zo'n tien dagen nodig hebben om te betalen. Er wil nog wel eens wat mis gaan of zoek raken, u dient dit dus zelf goed te bewaken.

RENTEFACTUUR

Is de betaling van een factuur pas na een vervaldatum bijgeschreven op onze bankrekening dan zullen wij hiervoor rente doorberekenen. Alle zo nodig aan u door te berekenen rente wordt met de laatste factuur (termijn en/of het meer- en minderwerk) in rekening gebracht.

BANKGARANTIE (5% REGELING)

Voor uw zekerheid dat gebreken die bij oplevering zijn geconstateerd en gebreken die zich binnen drie maanden na oplevering van uw woning voordoen tijdig worden afgehandeld, hebben wij bij de notaris een bankgarantie van 5% gedeponeed. U hoeft niet zelf 5% van de aanneemsom bij de notaris op een depotrekening te storten. Voor de oplevering dient de laatste termijn(en) daarom volledig aan ons betaald te worden door u.

Tussen 1 en 2 maanden na oplevering ontvangt u van ons een brief met de vraag of u gebruik wilt maken van het opschortingsrecht. Een kopie hiervan gaat naar de notaris. U dient vervolgens schriftelijk bij de notaris te melden of u hier gebruik van wenst te maken en voor welk bedrag. Dit bedrag moet in verhouding staan tot de herstelwaarde van het gebrek. Mochten alle gebreken zijn verholpen, dan geeft u dit ook door aan de notaris zodat hij de bankgarantie kan laten vrijvallen voor uw woning.

Het bedrag komt pas vrij te vallen nadat u daar akkoord voor heeft gegeven.

Indien u geen gebruik maakt van dit opschortingsrecht komt de bankgarantie binnen 3 maanden automatisch te vervallen.

Indien u ten onrechte een geldbedrag vasthoudt bent u daarover een schadevergoeding verschuldigd.

TOELICHTING BELANGRIJKE DOCUMENTEN

TOELICHTING NOTARIS

LEVERINGSAKTE

De leveringsakte (akte van levering) is de ‘opvolger’ van de koop- en aannemingsovereenkomst. Deze wordt opgemaakt en aan u verstrekt door de voor dit project aangegeven notaris. In de leveringsakte zijn alle bindende voorwaarden omschreven die van belang zijn na het tijdstip van transporteren. Deze akte vormt het afrondende koopcontract.

NOTARIEEL TRANSPORT

Het notarieel transport (ook wel ‘de eigendoms-overdracht’ of ‘juridische levering’ genoemd) geschiedt door middel van de leveringsakte bij de notaris. Naast het tekenen van de akte van eigendomsoverdracht tekent u ook vaak de hypotheekakte. U dient binnen zes weken, nadat de notaris u hiertoe het eerste verzoek heeft gedaan, te transporteren. Wanneer u aan dit verzoek geen gehoor geeft, zijn wij en/of de opdrachtgever gerechtigd om een eenzijdige ontbinding van de overeenkomst in overweging te nemen. In de koop- en aannemingsovereenkomst en de Algemene Voorwaarden hiervoor, wordt deze procedure nader toegelicht.

NOTA VAN AFREKENING

Vóór de datum van de notariële overdracht krijgt u van de notaris een nota van afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag staat vermeld. Op deze nota van afrekening staat onder andere het termijn grondkosten alsook de reeds vervallen bouwtermijnen. Wanneer dit van toepassing is worden ook de rentebedragen over de grondkosten en vervallen termijnen opgevoerd. Daarnaast staan ook de notariskosten en afsluitkosten voor de hypotheek op de nota.

TOELICHTING OP SWK

ALGEMEEN

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). SWK is destijds opgericht om tijdig in te kunnen spelen op ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning financieel risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemers onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van

een eigen kwaliteitsdienst. Daarnaast heeft een groot aantal van deze ondernemers een gecertificeerd kwaliteitssysteem.

WERKZAAMHEDEN

De ondernemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl periodiek een extern ingenieursbureau steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. SWK voert onder andere de volgende werkzaamheden uit:

- Beoordeling en inschrijving van bouwplannen;
- Financiële en technische screening van de deelnemers;
- Verwerking van aanvragen waarborgcertificaat;
- Afgeven van het waarborgcertificaat;
- Klachtenregistratie en klachtenbemiddeling.

GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

SWK-garantie houdt in dat wij ons garant stellen dat uw woning aan bepaalde bouwtechnische voorwaarden voldoet. Indien de woning bouwkundige mankementen vertoont dan kunt u een beroep doen op deze garantie en zijn wij, indien deze mankementen onder de garantie vallen, verplicht deze te verhelpen. SWK is belast met de uitvoering van de Garantie- en waarborgregeling.

GARANTIENORMEN

Wij geven de garantie dat de woning zal voldoen aan de volgende garantienormen:

- De Bouwbesluiten voor nieuwbouwwoningen, die van toepassing zijn op de verkregen bouwvergunning;
- Constructies, materialen, onderdelen en installaties zijn, onder normale omstandigheden, deugdelijk en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd voor zover niet uitgesloten van garantie en er in de garantieregeling geen beperkingen zijn opgenomen.

GARANTIETERMIJNEN

In het algemeen bedraagt de garantietermijn zes jaar. Deze gaat in drie maanden na oplevering van uw woning. Voor een aantal onderdelen van uw woning geldt een kortere garantietermijn. Bovendien valt een aantal zaken helemaal niet onder de SWK-garantie. Voor een volledig overzicht van garantietermijnen verwijzen wij u naar de voor u geldende Garantie- en waarborgregeling.

TOELICHTING BELANGRIJKE DOCUMENTEN

TOELICHTING PROCES-VERBAAL VAN OPLEVERING

VOOROPLEVERING

Ongeveer één à twee weken voor de oplevering van uw woning wordt u in de gelegenheid gesteld uw appartement te bezichtigen voor een voorschouw. U wordt hierbij niet begeleid door de uitvoerder en/of opzichter. Op deze dag meldt u zich bij de uitvoerder in de bouwkeet om het schouwformulier in ontvangst te nemen. Nadat u de appartement heeft geschouwd, kunt u het formulier weer in de bouwkeet inleveren. De uitvoerder neemt uw eventuele op- en/of aanmerkingen in behandeling en onderneemt, waar nodig en mogelijk, nog voor oplevering actie.

De voorschouw is vrijblijvend en staat los van de formele oplevering. Het door u ingevulde schouw-formulier is geen officieel document en hoeft dan ook niet door u te worden ondertekend en wordt niet tijdens de officiële oplevering behandeld.

OPLEVERING

Minimaal twee weken voor oplevering van uw appartement ontvangt u de schriftelijke uitnodiging voor de officiële oplevering. De uitvoerder (en eventueel ook de opzichter) doorloopt tijdens deze oplevering samen met u kritisch het gehele appartement. Wij leveren de woning 'bezemschoon' op, behalve het sanitair, de tegels en ramen; deze worden 'schoon' opgeleverd.

PROCES-VERBAAL

Tijdens oplevering van de woning worden de gesignaleerde gebreken door de opzichter op het zogenoemde 'proces-verbaal van oplevering' genoteerd. Aan het einde van de oplevering wordt door u, de opzichter en de uitvoerder het proces-verbaal ondertekend en krijgt u hiervan een exemplaar.

DESKUNDIGE BIJSTAND

Vanwege het formele (juridische) karakter van de oplevering, is het verstandig te overwegen of u zich wilt laten bijstaan door een deskundige. U kunt hiervoor bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis inschakelen. Indien u zich door een deskundige van Vereniging Eigen Huis laat assisteren, dienen zij op dezelfde tijdstip als u aanwezig te zijn.

ONDERHOUDSPERIODE

Wij hebben drie maanden de tijd om de gebreken en/of tekortkomingen zoals vermeld op het proces-verbaal af te handelen, met uitzondering van materialen die een langere levertijd hebben. Zodra deze punten naar uw tevredenheid zijn afgehandeld, wordt u verzocht het 'proces-verbaal van oplevering' voor de tweede keer te ondertekenen.

GARANTIEPERIODE

Op uw woning wordt SWK-garantie verstrekt, die drie maanden na oplevering ingaat. Wanneer u onverhoopt een klacht heeft, moet u deze altijd schriftelijk melden. Wij beoordelen uw klacht en wanneer de klacht valt onder de SWK-garantie wordt de klacht in behandeling genomen en lossen wij deze uiteraard op.

TOELICHTING BELANGRIJKE DOCUMENTEN

TOELICHTING OP NUTSBEDRIJVEN

METERKAST

Bij oplevering van uw woning zijn door de nutsbedrijven de aansluitingen, te weten; drinkwater, elektriciteit en KPN/Ziggo, tot in de meterkast aangebracht. Vanuit de meterkast zijn deze door onze waarborg-installateurs naar de betreffende aansluitpunten in de woning verdeeld.

ELEKTRA

Door ons zijn bij oplevering reeds de huisaansluitingen gemaakt en de individuele elektriciteitsmeters geleverd en geplaatst. Door de vrije energiemarkt (sinds 2004) kunt u echter zelf bepalen bij welke maatschappij u de levering van elektra regelt. Hiervoor dient u wel op tijd een energiecontract af te sluiten.

DRINKWATER

Door ons is ook geregeld dat bij oplevering de individuele watermeter is geleverd en geplaatst. De levering van drinkwater is hierbij tevens geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt. Wel dient u zelf uw verhuizing door te geven aan Evides. <https://www.evides.nl/service/aanmelden>.

TELEFOON EN TELEVISIE

In de woonkamer wordt een UTP aansluiting aangebracht en in de hoofdslaapkamer wordt er één loze leiding aangebracht. U dient zelf een contract af te sluiten met een provider naar keuze.

STADSVERWARMING

De woning wordt voorzien van stadsverwarming. De gemeente Rotterdam heeft hiertoe afspraken gemaakt met Eneco. Daarnaast worden de appartementen aangesloten op een collectieve koude-installatie waartoe men een verplichte aansluiting op heeft. Deze koude-installatie is eigendom van de door de ondernemer

voorgeschreven energieleverancier. De verkrijger van een van de appartementen van De Scharnier is niet vrij in het kiezen van een andere energieleverancier dan de door ondernemer voorgeschreven energieleverancier (Eneco op het moment van schrijven), dit geldt zowel voor de warmte- als koude levering. (Graag verwijzen u hiervoor ook naar de Koop-en aanneemovereenkomst.)

Aangezien een nieuwbouwappartement uitsluitend opgeleverd kan worden indien het appartement op dat moment is voorzien van warmte, water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf en de leverancier van de warmte een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektriciteit en warmte. Op deze manier zijn alle appartementen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit en warmte.

EAN CODES

Wanneer u zich aanmeldt bij uw energieleverancier heeft uw leverancier een code nodig om dit voor u te regelen. Deze European Article Number (EAN) code is een uniek getal van 18 cijfers. Iedere elektriciteitsaansluiting in Nederland heeft zijn eigen EAN-code. Deze codes ontvang u van ons, maar kunt u ook terugvinden op www.eancodeboek.nl.

INFORMATIEBRIEVEN

Via informatiebrieven informeren wij u tijdig over:

- Het nieuwe adres van uw woning;
- De EAN-codes voor elektra;
- De leveranciers voor het drinkwater en voor het radio/tv-sigitaal.

Met bovengenoemde gegevens kunt u een energie- en leveringscontract afsluiten op het moment dat u van ons de schriftelijke bevestiging ontvangt met de opleverdatum van uw woning.

