

# Algemene toelichting, voorwaarden en showroomprocedures



## Eden District te Rotterdam 95 woningen Bouwnummers 1 t/m 95

# Welkom!

Gefeliciteerd met uw nieuwe woning. Wij, van Stebru, zijn verheugd om samen met u het kopersbegeleiding traject in te gaan.

In deze 'algemene toelichting, voorwaarden en showroomprocedures' hebben wij een aantal onderdelen van het kopers meer-en minderwerktraject voor u uiteengezet.

1. Intakegesprek met uw kopersadviseur
2. Meer-en minderwerk
3. Keuken
4. Sanitair
5. Tegels
6. Binnendeuren en deurbeslag
7. Procedure meer- en minderwerk
8. Contactgegevens

## **1. INTAKE-GESPREK MET UW KOPERSADVISEUR**

Nadat u de koop-/aannemingsovereenkomst voor uw woning heeft ondertekend bij de makelaar wordt met u door de kopersadviseur contact opgenomen voor een intake-gesprek. Tijdens dit gesprek worden de vragen die nog bij u leven geïnventariseerd en beantwoord en wordt het meer-/minderwerk met u besproken.

Bij de aankoop van uw nieuwe woning, bieden wij u toegang tot een digitale omgeving in de vorm van een persoonlijk, online woningdossier. Dit online woningdossier van HomeDNA wordt tijdens het intake-gesprek aan u toegelicht. Naar aanleiding daarvan kunnen er keuzes gemaakt worden om meer-/minderwerk voor uw woning toe te passen. In dit online dossier worden alle gegevens met betrekking tot uw woning en het proces verzameld.

Het online dossier bevat alle voor u relevante informatie. Het is een documentenplatform, een webwinkel voor uw koperskeuzes en een communicatiemiddel, voor het in contact komen met uw kopersadviseur.

Na de oplevering van uw woning blijft het dossier actief. Hiermee behoudt u ook dan toegang tot de belangrijkste gegevens van uw woning en het proces.

Het online woningdossier is gemaakt en wordt beheerd door homeDNA.

Heeft u vragen over de handleiding of over de functionaliteiten in uw woningdossier, dan kunt u contact opnemen met homeDNA op telefoonnummer 010-450 63 56. E-mailen kan ook naar: [helpdesk@homeDNA.nl](mailto:helpdesk@homeDNA.nl)

Heeft u een vraag over het project, over uw woning of een andere inhoudelijke vraag over de gegevens in uw woningdossier, dan dient u contact op te nemen met uw kopersadviseur.

## 2. MEER-/ EN MINDERWERK

Wij hebben getracht een zo gevarieerd en compleet mogelijke optielijst samen te stellen.

Wij beseffen dat u wellicht niet al uw wensen in de optielijsten aantreft en bieden u daarom de gelegenheid eventuele aanvullende wensen tijdens het intake-gesprek met de Kopersadviseur te bespreken.

Alle eventuele bij Stebru ingediende aanvullende wensen worden beoordeeld op:

- geldende bouwvoorschriften en Woningborg
- esthetische, technische of organisatorische haalbaarheid
- uitvoerbaarheid binnen het voorbereidende bouwproces
- geschiktheid om aan alle kopers binnen het project als aanvullende optie aan te bieden
- goedkeuring gemeente, opdrachtgever danwel architect indien van toepassing

Er zijn echter wijzigingen die, vanwege esthetische, technische of organisatorische redenen, tijdens het bouwproces niet uitvoerbaar [meer] zijn of in strijd zijn met de geldende bouwvoorschriften.

Om u enig inzicht voorafgaand aan dit proces te geven in de beperkingen volgt hieronder een opsomming van wijzigingen die tijdens het bouwproces helaas niet [meer] uitgevoerd kunnen worden:

- In de gevels van de woningen kunnen, in verband met de afgegeven bouwvergunning, geen wijzigingen worden aangebracht [zoals verplaatsen van kozijnen, wijzigingen afmetingen kozijnen, draairichtingen van deuren en ramen] anders dan opgenomen in de kopers optielijst.
- In het kader van Duurzaam Bouwen worden er geen open haarden geplaatst.
- Vanwege de gekozen bouwmethodiek wordt geen elektra ge- of verplaatst anders dan opgenomen in de kopersoptielijst. U heeft de mogelijkheid extra wandcontactdozen en loze leidingen te kiezen vóór de ruwbouwdeadline. Gewenste aanpassingen in badkamer/toilet worden gecoördineerd door de project-showrooms.
- Het verplaatsen van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren en meterkasten.
- Het verplaatsen van het verwarmingstoestel en/of mechanische ventilatie [ventielen].
- Werkzaamheden door derden voor de oplevering.

## 3. KEUKEN

Standaard is er in de woning geen keuken aanwezig.

De keukeninstallatie wordt conform de technische omschrijving en de standaard verkooptekening van de woning aangebracht.

Aanpassingen/ wijzigingen in de keukeninstallatie vóór oplevering behoort [beperkt] tot de mogelijkheden. Deze aanpassingen/wijzigingen dient u voor de ruwbouwsluitingsdatum bij de kopersadviseur kenbaar te maken, doormiddel van;

- duidelijk gemaatvoerde plattegronden,
- duidelijk gemaatvoerde wandaanzichten [hoogte/breedte maten], voorzien van alle installatiepunten,
- leidingschema, inclusief de aansluitwaarden van de gekozen keukenapparatuur.

Voor het opstellen van een offerte en het controleren van de keukenstukken, rekenen wij € 250,- Inclusief 21% BTW aan coördinatiekosten. De kosten voor het aanpassen van het leidingwerk in de keuken worden apart geoffreerd.

### Project aanbieding.

Op basis van de standaard keukeninstallatie hebben wij Bruynzeel keukens gevraagd een project aanbieding te maken voor de keuken. De informatie over deze project aanbiedingskeuken ontvangt u tijdens het intake-gesprek met uw kopersadviseur. Ook is het mogelijk een individuele keuken samen te stellen in de keukenshowroom van Bruynzeel keukens.

Als u de aanbiedingskeuken of een individuele keuken bij Bruynzeel keukens afneemt, worden de coördinatiekosten voor het opstellen van de offerte en het controleren van de keukenstukken niet aan u doorbelast.

**U zult door Bruynzeel keukens worden benaderd voor het maken van een afspraak.** Benadrukt wordt dat het maken van een afspraak wenselijk is om goed geholpen te worden. Op deze wijze kan voldoende tijd voor u worden gereserveerd voor de begeleiding en advisering. Uw keuze met betrekking tot uw keuken kunt u maken bij de keukenshowroom.

**Bruynzeel keukens**  
**Pesetastraat 34**  
**2991 XT Barendrecht**

De showroom zal u, nadat u de keuken gekocht heeft, een offerte doen toekomen of meegeven waarin opgenomen:

- de kosten voor levering van de door u gewenste keuken en apparatuur,
- montage, aansluiting en extra bouwkundige voorzieningen en/of [extra] installatiewerkzaamheden.

Benadrukt wordt dat u de keuken-offerte, voordat u deze voor akkoord tekent, zelf goed dient te controleren. Alle door u, in de showroom mondeling, uitgesproken wensen dient u terug te vinden in de offerte en tekening [dit geldt bijv. voor de omschreven kleur, type, code van de door u gewenste keuken en apparatuur en afgesproken installatietechnische en bouwkundige werkzaamheden].

De bestelling en uitvoering van uw keuken wordt namelijk 1 op 1 uitgevoerd conform de door u voor akkoord getekende offerte met bijbehorende tekening. Wat niet in de definitieve, door u voor akkoord getekende, offerte staat omschreven en op tekening staat getekend wordt dus ook niet uitgevoerd.

Uw opdracht [de door u voor akkoord getekende offerte] stuurt u terug naar Bruynzeelkeukens die voor de afhandeling zal zorgdragen.

Facturering van uw keukenofferte geschiedt door de keukenshowroom volgens hun betalingsvoorwaarden.

De berekening van extra en of gewijzigd leidingwerk geschiedt door de keukenshowroom. De facturatie hiervan vindt plaats via Stebru.

Het is ook mogelijk dat u de keuken bij een door u zelf te bepalen leverancier aanschaft.

Ook hier geldt dat aanpassingen/ wijzigingen in de keukeninstallatie vóór oplevering behoort [beperkt] tot de mogelijkheden.

Deze aanpassingen/wijzigingen dient u voor de ruwbouwsluitingsdatum bij de kopersadviseur kenbaar te maken, doormiddel van;

- duidelijk gemaatvoerde plattegronden,
- duidelijk gemaatvoerde wandanzichten, voorzien van alle installatiepunten,
- leidingoverzicht, inclusief de aansluitwaarde van de gekozen apparatuur.

Voor het opstellen van een offerte en het controleren van de keukenstukken, rekenen wij € 250,- Inclusief 21% BTW aan coördinatiekosten. De kosten voor het aanpassen van het leidingwerk in de keuken worden apart geoffreerd.

Indien u geen gebruik maakt van de door ons uitgebrachte offerte worden de coördinatiekosten standaard doorbelast als verplicht meerwerk. De keukeninstallatie wordt dan conform de technische omschrijving en de standaard verkooptekening van de woning aangebracht.

Ten aller tijden zal de levering en montage van de keuken plaats vinden nadat de woning aan u is opgeleverd.

#### **4. SANITAIR SHOWROOM**

Voor uw woning hebben wij als externe project sanitair showroom geselecteerd:

Van Munster Gouda  
Groningenweg 1  
2803 PV Gouda

##### **Zodra de showroom de voorbereiding van dit project heeft afgerond ontvangt u van de showroom een uitnodiging voor een afspraak.**

Samen met u wordt de door u gewenste indeling en het eventueel door u gewenste afwijkende sanitair besproken.

Van uw keuze wordt door de showroom een offerte met tekening gemaakt. Meerkosten voor installatietechnische- en bouwkundige werkzaamheden en montage worden in de offerte ook inzichtelijk gemaakt.

De complete offerte krijgt u van de showroom toegezonden. Uw opdracht [de door u voor akkoord getekende sanitair offerte] stuurt u terug naar de showroom die voor afhandeling zal zorgdragen.

##### **Algemeen Sanitair showroom**

De verrekening van het standaard sanitair vindt, indien u voor afwijkend sanitair heeft gekozen, respectievelijk plaats via de Sanitair showroom.

Benadrukt wordt dat u de sanitair-offerte, voordat u deze voor akkoord retourneert aan de showroom, zelf goed dient te checken. Alle door u, in de showroom mondeling, uitgesproken wensen dient u terug te vinden in de offerte en bijbehorende tekening, dit geldt bijv. voor de omschreven kleur, type en code van het door u gewenste sanitair. Ook een door u gewenste toiletputverhoging dient duidelijk op tekening te zijn aangegeven, net als de hoogtes van door u gewenste bouwkundige wandjes.

De sparingen ten behoeve van afvoeren, leidingwerk en elektra in uw badkamer dienen meegenomen te worden in de ruwbouwfase van de sanitaire ruimtes van uw woning. De ruwbouwsluitingsdatum [zie laatste bladzijde van deze algemene toelichting] voor showroomwijzigingen is daarop afgestemd. Op deze datum dient bekend te zijn op welke plaatsen de instortvoorzieningen voor afvoeren, leidingwerk en electra moeten worden aangebracht in uw sanitaire ruimtes.

Opdrachten na de sluitingsdatum kunnen helaas niet meer in behandeling worden genomen. Uw sanitaire ruimtes worden in dat geval met standaard sanitair uitgevoerd.

Het Casco opleveren van sanitaire ruimtes is niet mogelijk [m.u.v. de Town Houses] in verband met de garantie waarborgregeling van Woningborg.

Voor de standaard indeling van uw badkamer en toilet verwijzen wij u naar de verkoopplattegrond.

## **5. TEGELSHOWROOM**

Voor de keuze van uw wand- en vloertegels ten behoeve van de badkamer en het toilet hebben wij BMN te Delft geselecteerd als project tegelshowroom.

Nadat de sanitair offerte via van Munster definitief is, wordt u door de tegelshowroom, BMN, uitgenodigd voor uw tegelkeuze.

Het adres van de tegelshowroom is:  
BMN Bouwmaterialen Delft  
Rotterdamseweg 276  
2628 AT Delft

Naast het basispakket tegelwerk dat de ontwikkelaar voor u [zonder meerprijs] heeft samengesteld is in de showroom ook een keuze te maken uit het overige showroomassortiment.

Voor het uitbrengen van een correcte en complete tegelofferte is het echter wel van belang dat de tegelzetter beschikt over de definitieve tekening van de door u gekozen indeling van het toilet en de badkamer[s] en het gekozen sanitair.

De showroom zal uw keuze met betrekking tot het door u gewenste tegelwerk verwerken in een rapport en toezenden aan de tegelzetter [CBL Afbouw]. De tegelzetter stelt vervolgens een offerte op met:

- de kosten voor levering [bijv. bij extra tegels of indien uw keuze op een showroomtegel is gevallen, etc.]
- arbeidsprijzen indien van toepassing [bijv. voor tegelen tot plafond, extra bouwkundige wanden, ander formaat tegels, verwerken van blokpatroon, verwerken van strips etc.]

De verrekening van het standaard toegepaste tegelwerk vindt, indien u voor afwijkende tegels heeft gekozen, tevens plaats in de tegelofferte. De complete tegelofferte krijgt u per e-mail toegezonden door de tegelzetter.

Benadrukt wordt dat u de tegelofferte, voordat u deze voor akkoord retourneert aan de tegelzetter, zelf goed dient te checken. Alle door u, in de showroom [BMN te Delft] mondeling, uitgesproken wensen dient u terug te vinden in de offerte [dit geldt bijv. voor de omschreven kleur, type naast de code van het door u gewenste tegelwerk.

Ook door u uitgesproken wensen met betrekking tot hoogte tegelwerk, diagonaal of andersoortig tegelen en het toepassen van profielen op uitwendige hoeken dient u in de offerte terug te vinden].

Uw opdracht [de door u voor akkoord getekende tegelofferte] stuurt u terug naar de tegelzetter die voor afhandeling zal zorgdragen.

De bestelling én uitvoering van uw badkamer/ toilet wordt 1 op 1 uitgevoerd conform de door u voor akkoord getekende tegelofferte. Wat niet in de definitieve, door u voor akkoord getekende, offerte staat omschreven wordt dus ook niet uitgevoerd. Om teleurstellingen uwerzijds te voorkomen wordt met nadruk op uw eigen verantwoordelijkheid in deze gewezen.

## **6. BINNENDEUREN EN DEURBESLAG**

De project deurenleverancier Houtindustrie Ideaal zal voor de afbouw sluitingsdatum een webshop samen stellen. Via deze webshop kunt u de standaard binnendeuren en deurbeslag optioneel wijzigen. De inloggegevens om via de webshop uw keuzes te bepalen ontvangt ruim voor het vervallen van de afbouw sluitingsdatum via uw Kopersadviseur.

Ook ziet u in de webshop de standaard binnendeuren en het deurbeslag. En uiteraard ook de keuze mogelijkheden voor optionele binnendeuren en deurbeslag. De bevestiging van uw keuze geschiedt via de webshop.

De verwerking van uw keuze wordt door de Kopersadviseur bij uw overige meer-en minderwerk in het woningdossier van HomeDNA geregistreerd. De facturering geschiedt volgens de betalingsregeling van het meer-en minderwerk.

### Wijzigen binnendeurkozijnen

Het eventueel wijzigen van de standaard binnendeurkozijnen dient voor de ruwbouw sluitingsdatum bepaald te worden. In de technische omschrijving onder hoofdstuk 13 is het standaard kozijn en de binnendeur omschreven.

## **7. PROCEDURE MEER- EN MINDERWERK**

Na een kijkje bij de verschillende showrooms te hebben genomen, is het moment gekomen om te beslissen. Wij nemen u graag mee in het proces en helpen u waar nodig. Om dit soepel te laten verlopen, stellen wij hierbij wat voorwaarden voor om de stappen helder te krijgen. Hierbij staan wij stil bij:

- Algemene voorwaarden
- Uitgangspunten betalingsregeling
- Sluitingsdata

### Algemene voorwaarden

- Opdrachten die na de aangegeven sluitingsdata bij ons binnenkomen, kunnen helaas niet meer in behandeling worden genomen. Wij vragen hiervoor uw begrip, aangezien wij voor het uitvoeren van uw persoonlijke keuzes met voorbereidings- teken-, besteltijden bij derden en bouwvoortgang rekening moeten houden. Zodra wij uw opdrachten hebben ontvangen, zullen wij uw keuzes verwerken en aan u bevestigen.
- Bij de aangegeven producten wordt uitgegaan van een standaardproduct, waarbij geringe afwijkingen kunnen optreden in kleur en/of uitvoering. Tevens is het mogelijk dat de producten ten tijde van uitvoering niet meer leverbaar zijn. Indien dit het geval is, wordt u hierover geïnformeerd.
- Wij maken u erop attent dat wij voor eventuele kleurnuances, die ontstaan door het gebruik van verschillende materiaalsoorten [kunststof, keramiek, plaatstaal], niet aansprakelijk gesteld kunnen worden.
- Voor alle werkzaamheden, die door u worden opgedragen, is de opleveringsprocedure met Woningborg garanties van toepassing verklaard.

### Uitgangspunten betalingsregeling meer- en minderwerk

- Bij opdracht zal 25% van de totale meerwerkopdracht [inclusief sanitair en tegel] in rekening worden gebracht. Het resterende gedeelte zal in rekening worden gebracht bij het gereedkomen van het meerwerk en dient voldaan te zijn vóór oplevering van de woning.
- Wanneer niet wordt voldaan aan de betalingscondities, vermeld op de factuur, is rente verschuldigd op basis van hetgeen in de koop-/aannemingsovereenkomst is opgenomen.
- Indien in de meer- en minderwerkopdracht het bedrag van de minderwerken hoger is dan dat van de meerwerken zal verrekening plaatsvinden ten tijde van de oplevering van de woning.

### **Sluitingsdata**

Samen met u willen wij er naar streven om de kwaliteit van uw meerwerkwenen te waarborgen en het totale proces van de diverse showroomprocedures te bewaken. Om dit te bewerkstelligen zijn voor het vastleggen van alle kopersopties, bouwkundig en vanuit de keuken, sanitair- en tegelshowroom sluitingsdata vastgesteld. De ruwbouwfase bevat meer- en minderwerkopties die vóór de start van de bouw van uw woning bekend dienen te zijn bij Stebru en haar onderaannemers/installateurs. Voor opties die gepaard gaan met electra-wijzigingen en bouwkundige aanpassingen dienen immers tijdig voorzieningen te worden opgenomen in de ruwbouwfase van uw woning.

De sluitingsdata voor uw definitieve en complete opdrachten luiden als volgt:

#### **1. Opties uit de keuzelijst**

Dit betreft alle opties zoals opgenomen in uw HomeDNA woningdossier onder het tabblad 'Keuzelijst'

#### **2. Opties via individuele offertes**

Tijdens het persoonlijk gesprek met uw kopersadviseur worden uw individuele wensen/opties besproken. Indien een individuele optie goedgekeurd wordt, zal deze als offerte in uw woningdossier geplaatst worden.

Te denken valt o.a. aan:

- >gewijzigde indeling van de woning [voor zover dat bouwkundig en installatietechnisch mogelijk is];
- >het wijzigen van de binnendeurkozijnen;
- >etc.

#### **3. Wijziging en/of extra keukeninstallatie via Bruynzeel Keukens of eigen keukenleverancier**

De keukeninstallatie wijzigingen via Bruynzeel Keukens of uw via uw eigen keukenleverancier

#### **4. Wijziging toilet en/of badkamer via Van Munster te Gouda**

De definitief indeling van de badkamer en het definitieve sanitair en de kranen van het[de] toilet[ten] en de badkamer[s]

Bovenstaande punten vallen onder de zogenaamde **RUWBOUW** sluitingsdatum. Deze sluitingsdatum is door de aannemer voor de diverse bouwnummers als volgt bepaald:

<b>Bouwnummers 1 t/m 23</b>	<b>24 januari 2020</b>
<b>Bouwnummers 43 t/m 50</b>	<b>24 januari 2020</b>
<b>Bouwnummer 24 t/m 32</b>	<b>20 maart 2020</b>
<b>Bouwnummer 33 t/m 42</b>	<b>24 april 2020</b>
<b>Bouwnummer 51 t/m 95</b>	<b>24 april 2020</b>

*Let op! De [definitieve] uitwerking van de door u gemaakte keuzes vinden plaats na de sluitingsdatum, conform bovenstaande bouwnummervolgorde.*

Wijzigingen die na de aangegeven sluitingsdata bij Stebru binnenkomen, kunnen helaas niet meer in behandeling worden genomen. Wij vragen hiervoor uw begrip, aangezien wij voor het uitvoeren van uw persoonlijke wensen met voorbereidings-, teken-, bestel- en levertijden bij derden rekening moeten houden



Naast de ruwbouwopties hebben wij nog een tweetal afbouwopties, te weten:

1. Tegelwerk

Naar aanleiding van de definitieve sanitair offerte en uw tegelkeuze bij de tegelshowroom [BMN te Delft] ontvangt u via de tegelzetter [CBL Afbouw] de tegelofferte.

2. Luxe binnendeuren en binnendeurbeslag

Via de webshop van de project deurenleverancier Houtindustrie Ideaal heeft u eventueel de binnendeuren en of het binnendeurbeslag gewijzigd

De **AFBOUW** sluitingsdatum van deze twee punten heeft de aannemer ook per bouwnummer bepaald in:

<b>Bouwnummers 1 t/m 23</b>	<b>1 mei 2020</b>
<b>Bouwnummers 43 t/m 50</b>	<b>1 mei 2020</b>
<b>Bouwnummer 24 t/m 32</b>	<b>4 september 2020</b>
<b>Bouwnummer 33 t/m 42</b>	<b>4 september 2020</b>
<b>Bouwnummer 51 t/m 95</b>	<b>4 september 2020</b>

*Let op! De [definitieve] uitwerking van de door u gemaakte keuzes vinden plaats na de sluitingsdatum, conform bovenstaande bouwnummervolgorde.*

Wijzigingen die na de aangegeven sluitingsdata bij Stebru binnenkomen, kunnen helaas niet meer in behandeling worden genomen. Wij vragen hiervoor uw begrip, aangezien wij voor het uitvoeren van uw persoonlijke wensen met voorbereidings-, teken-, bestel- en levertijden bij derden rekening moeten houden

## **8. CONTACTGEGEVENS**

U gaat een spannende tijd tegemoet waarin u grote, kostbare en mogelijk moeilijke beslissingen dient te nemen in een voor u wellicht relatief kort tijdsbestek. Graag staan wij u hierin terzijde.

Voor vragen met betrekking tot het aangeboden meer- en minderwerk en de showroomprocedures kunt u een bericht sturen via het online woningdossier van HomeDNA of telefonisch contact opnemen met de kopersadviseur van:

Stebru  
Nazer Alibux  
[afwezig op woensdag]  
Telefoonnummer 0180 – 333 170

Stebru, Nieuwerkerk a/d IJssel