

Rondom oplevering en verhuizing

Algemeen

Eén van de belangrijkste gebeurtenissen tijdens de bouw vormt de oplevering van de woning.

De oplevering is een formele beëindiging van het bouwproces en het begin van een nieuwe periode in het leven van de eigenaar/bewoner.

Er dienen echter nog enkele zaken vóór de oplevering geregeld te zijn.

Vanaf de datum van oplevering draagt men het risico van brand, diefstal en overige schade. Zorg ervoor, dat er tijdig een brand-, storm-, glas- en inboedelverzekering is afgesloten.

Inschrijving in het Gemeentelijke Bevolkingsregister is natuurlijk noodzakelijk.

De KPN kent veelal wachttijden voor nieuwe telefoonaansluitingen. Als men een telefoonaansluiting wenst moet men dit tijdig bij de KPN aanvragen. Zie hiervoor ook het voorlichtingsmateriaal van KPN-telecom met de extra mogelijkheden.

Vergeet niet tijdig adreswijzigingen door te geven aan al uw relaties.

TPG Post biedt een zogenaamde verhuisservice.

Water- en elektriciteitsaansluitingen dienen vroegtijdig aangevraagd te worden, ook in verband met het proefstoken van de installatie. Hierover wordt u vroegtijdig geïnformeerd door uw aannemer.

Opleveringsprocedure

Nadat de woning gereed is en de koper aan alle verplichtingen heeft voldaan, vindt de oplevering plaats. Circa vier weken voor de oplevering ontvangt de koper een brief, waarin de datum en het tijdstip van oplevering vermeld staan.

Indien door omstandigheden, buiten de schuld van de aannemer, bepaalde werkzaamheden niet tijdig voor de oplevering zijn uitgevoerd, is dit geen reden tot het niet aanvaarden van de woning, mits zij een eventuele ingebruikneming van de woning niet in de weg staan (bijvoorbeeld het maken van tuinpaden, afrasteringen, het door ongunstige weersomstandigheden niet afgewerkte buitenschilderwerk). De aannemer dient deze achtergebleven werkzaamheden zo spoedig mogelijk, als de omstandigheden dit toelaten, uit te voeren.

Bij de oplevering zijn aanwezig:
de koper en een vertegenwoordiger van de aannemer.

Direct na de oplevering worden de sleutels overhandigd, waarmee de woning wordt aanvaard en in gebruik wordt genomen. De eventuele gebreken worden genoteerd op een opleveringsformulier, dat door genoemde aanwezigen wordt ondertekend.

Meer- en minderwerk

De kopers worden in gelegenheid gesteld te kiezen uit een ruime mogelijkheid aan wijzigingen en / of optie's, zodat de woning zoveel mogelijk wordt aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen met bijbehorende prijzen treft u aan op de standaard meerwerk-/optielijst, uw aannemer informeert u daarover voor aanvang van de bouw.

Helaas kunnen niet al uw wensen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de eisen van de Stiwoga Garantie- en waarborgregeling 2009, dus ook het Bouwbesluit.

6 woningen plan “Zuidbuurtpark” te Vlaardingen

Om uw garanties ten opzichte van de garantiplichtige aannemer te waarborgen, dienen alle koperskeuzeopdrachten uitsluitend met de aannemer schriftelijk geregeld te zijn.

De aannemer biedt u gedurende het bouwproces de mogelijkheid om bij één of meerdere, door de aannemer aan te wijzen, leverancier(s) een persoonlijke keuze te maken. Het laten vervallen van het gehele sanitair en de tegelwerken is ook mogelijk.

Sommige keuzeopdrachten houden niet in dat daar zonder meer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een tussenwand houdt niet in dat er sprake is van een ‘slaapkamer’ die aan alle eisen van het Bouwbesluit voldoet. Indien u dit wenst, dient u vooroverleg te voeren met de garantiplichtige aannemer. Ook dient u er rekening mee te houden dat de koperskeuzeopdrachten de geplande oplevering kan vertragen. De aannemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

Garantie

Om u een goede garantie te kunnen geven, heeft de aannemer zich aangesloten bij de N.V. Waarborgmaatschappij Stiwoga. Dit is een samenwerkingsverband tussen consumenten, producenten en deskundigen op het gebied van de woningbouw. Deze hebben zich verenigd binnen deze stichting, teneinde de kopers (u dus!) van nieuwbouwwoningen (extra) zekerheden te geven. Bij nieuwbouwwoningen gaat het daarbij om woningen, die door een bouwondernemer op de markt worden aangeboden. Dit betekent, dat de garantieregeling van de N.V. Waarborgmaatschappij Stiwoga van toepassing is.

Bij de inschrijving van een bouwondernemer stelt dit instituut strenge selectienormen inzake: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit, kredietwaardigheid, etc. Bij elk bouwplan, dat voor garantie bij de N.V. Waarborgmaatschappij Stiwoga wordt aangemeld, wordt nauwkeurig bekeken of het voldoet aan de technische eisen, die door het instituut worden gesteld. Ook wordt beoordeeld of het bouwplan de financiële capaciteiten van de bouwondernemer niet te boven gaat.

Een woning met Stiwoga Garantie- en waarborgregeling 2009 betekent voor u extra zekerheid. U als koper ontvangt na het tekenen van de overeenkomst het garantiecertificaat.

Als u een woning met Stiwoga Garantie- en waarborgregeling 2009 koopt, betekent dat: met de aanmelding van het plan en de afgifte van het Stiwoga-garantie-certificaat, verplicht de aannemer zich de kwaliteit van de woning te garanderen.

De opstelling van de koop- en aannemingsovereenkomst is conform het model van N.V. Waarborgmaatschappij Stiwoga.

U blijft nooit met een half afgebouwde woning zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de bouwondernemer. Door bemiddeling van de N.V. Waarborgmaatschappij Stiwoga wordt de bouw van uw woning in dat geval door een andere aannemer, eveneens aangesloten bij genoemd instituut, voltooid.

Garantie op technische gebreken na oplevering

De garantietermijnen, uitsluitingen en degelijke zijn omschreven in de bijlage, welke is toegevoegd aan de brochure Stiwoga Garantie- en waarborgregeling 2009. De klachtenprocedure bij N.V. Waarborgmaatschappij Stiwoga staat omschreven in deze brochure.

Enkele aandachtspunten met betrekking tot het ‘verzoek tot herstel’:

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- u dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer / N.V.

Waarborgmaatschappij Stiwoga (vakantieperiodes) in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schadebeperkende noodreparatie noodzakelijk is.

Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en / of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.

Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in het woongebouw / privégedeelte (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse 'harde' vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, ondermeer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering.

Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

Krimp

Door de toepassing van de diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van het privégedeelte worden dichtgezet, met bijvoorbeeld acrylaat kit.

Let ook op: bij het (laten) leggen van plavuizen dat er goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussen gelegen funderingsbalken. Ook dienen bij steenachtige wandafwerkingen extra nodige voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken.

Beglazing

Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glasetsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk. Er zijn ook gespecialiseerde bedrijven, welke u opdracht kunt geven, om de beglazing te voorzien van een speciale coating.

Schilderwerk

Een aantal onderdelen van uw woning wordt tijdens de bouw geschilderd. Tijdens de oplevering ontvangt u van de aannemer de onderhoudsvoorwaarden.

Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk, dit geldt ook voor het binnenschilderwerk, conform het advies van de ondernemer, is noodzaak. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan uw geveltimmerwerk na het verstrijken van de 'zesjaars-garantietermijn' van het Stiwoga Garantie- en waarborgregeling 2009.

Onderhoud algemeen

Teneinde de volledige garantierechten van u te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en -werkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er, voor eigen rekening, vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO-voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie. Wij willen u ook verwijzen naar de onderhoudsbrochure “alles over uw woning” van N.V. Waarborgmaatschappij Stiwoga”.

Koopprocedure

Mogelijkheid tot het nemen van een optie

Indien u na het doornemen van deze documentatie met bijbehorende tekeningen serieuze belangstelling heeft voor één bepaalde woning, dan is het in overleg mogelijk dat u een optie neemt voor een bepaald aantal dagen. Dit houdt in, dat de woning gedurende een overeengekomen periode niet aan een andere gegadigde wordt verkocht. Na bedoelde termijn kunt u een afspraak maken met de makelaar voor het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Betaling

Zodra de bouw start, bent u de koop- en aannemingsom verschuldigd. De koop- en aannemingsom wordt in termijnen gedeclareerd naarmate de voortgang van de bouw. Het meer- en minderwerk wordt apart verrekend, de aannemer informeert u nader.

Wijzigingen

Deze technische omschrijving en tekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Ondanks dat, moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen en voorschriften van de overheid en/of nutsbedrijven.

De aannemer is, in overleg met de architect gerechtigd wijzigingen aan te brengen in kleuren, materialen en/of constructies, alsmede in de situatie van de woningen, wanneer daarvoor aanleiding is in die zin, dat zij de voortgang en/of kwaliteit van het werk kunnen bevorderen.

Afwijkingen tussen genoemde werkelijke oppervlakten van de kavels geven nimmer aanleiding tot verrekening. Indien een gerede woning gekocht wordt en er een verschil mocht zijn tussen uitvoering van de woning, zoals die op dat moment tot stand is gekomen. Ongeacht het geen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door de N.V. Waarborgmaatschappij Stiwoga gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de N.V. Waarborgmaatschappij Stiwoga.

Maatafwijkingen en wijzigingen, o.a. ten gevolge van voorschriften, overheidsbepalingen e.d. voorbehouden. Alle op tekening ingeschreven maten gelden als ten naaste bij. Ten overvloede wijzen wij u erop dat, indien u tot koop van één van de woningen overgaat, deze technische- en verkooptekeningen, reeds voor u en voor ons als contractstuk gelden; de kleurenperspectief en ingevulde plattengronden/gevels zijn hieruit voortgekomen en gelden slechts ter illustratie van het plan, aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden.

Voor de exacte kleuren verwijzen wij u naar de kleurenstaat en/of materiaalmonsters.

Koopsommen

Op de bijgaande prijslijst vindt u bij ieder bouwnummer de koopprijs vermeld.

Genoemde prijzen zijn "vrij op naam", wat wil zeggen dat het een all-in prijs is waarin behalve de gebruikelijke kostenelementen als grond, aanneemsom, BTW etc., ook de aansluitkosten van de Nutsbedrijven en de notariskosten voor het passeren van de transportakte zijn opgenomen. Mogelijke wijzigingen in het BTW-tarief worden aan u doorberekend.

Bouwrente

Rentekosten tijdens de bouw (bouwrente) zijn van toepassing indien na de start van de bouw de koop tot stand komt. Op de prijslijst is aangegeven vanaf welk tijdstip bouwrente in rekening wordt gebracht.

Waarmerking

De gewaarmerkte verkoopdocumentatie is gedeponeed bij de notaris.

NIET in de koopsom begrepen zijn:

- aansluitkosten KPN en CAI
- kosten verbonden aan financieren, zoals afsluitprovisie en de kosten van een hypotheekakte etc.
- kosten van eventuele aanvraag voor Nationale Hypotheekgarantie
- gemeentelijke heffingen
- ontsluiting van eigen grond naar de openbare weg door gemeente, indien door de gemeente voor de betreffende woning precario geheven wordt
- meubilering
- eventuele bouw- en grondrente