

Een appartement kopen bij Trebbe, zo werkt het

De belangrijkste begrippen
en momenten uitgelegd

TREBBE

ONTWIKKELT EN BOUWT



Cobercokwartier Arnhem, De Melkontvangst

Bouwdeel B1 t/m B10, 113 wooneenheden

Afwerkingsniveau: Basis

Datum: 1 november 2024

Website: <https://www.nieuwekadekwartier.nl/cobercokwartier>



Inhoudsopgave

Inleiding	4
Betrokken partijen	4
Contactpersoon	4
De fases van aankoop tot oplevering en nazorg	5
Stappenplan	6
Fase 1 - De aankoop van je woning.....	7
De verkoopstukken	7
MijnTrebbeHuis	7
Situatietekening en omgeving	7
Erfdienstbaarheden en overige bijzondere bepalingen	7
Impressies en ingekleurde plattegronden	7
Maatvoering en positie installaties	7
Gescheiden KAO	8
Leverings-/ eigendomsakte	8
Opschortende voorwaarden	8
Adreswijziging	9
Aanvraag hypotheek	9
Woningborg	9
Het appartementsrecht	9
Vereniging van Eigenaars	10
Bouwtijd, datum van aanvang	10
De technische omschrijving	11
Termijnen en betalingen	11
Uitstel van betaling	11
De facturatie	11
Fase 2 - Jouw woonwensen.....	12
Persoonlijke begeleiding door jouw wooncoach	12
Woonbelevingscentrum LIV	12
Koperskeuzeprocedure en koperskeuzelijst	12
Betaling van het meer- en minderwerk	12
Btw-tarief zonnepanelen (alleen van toepassing bij B3, B5, B7, B8 en B9)	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Fase 3 - De bouw en oplevering van de woning	13
Kijkmoment op de bouw	13
Veiligheid op het bouwterrein	13
Wijzigingen tijdens de bouw en erratum	13
Opleveringsprognose	13



Voorschouw en oplevering	13
Hoe leveren wij de woning aan je op?	14
Opleveringsregeling	14
Energielabel	14
Fase 4 Garantie en onderhoud	15
Gebruik en onderhoud van de woning	15
Klachten tijdens de onderhoudsperiode?	15
Spoedmeldingen	15
Servicedag	15
Klachten na de onderhoudsperiode?	15
Wat zelf nog regelen?	16
Opzeggen huurwoning of verkoop huidige woning	16
Energie- en waterleveranciers	16
Telefoon en glasvezel	16
Verzekering	17
Tot slot	18
Bouwnu.nl - Jouw mening is geld waard	18
Persoonsgegevens en social media	18
Veel woonplezier!	18



Een appartement kopen
bij Trebbe,
zo werkt het

Inleiding

Deze handleiding geeft de stappen weer die je doorloopt voor en tijdens de aankoop en bouw van jouw woning. Waar moet je aan denken, wat moet je regelen en hoe werkt het nu precies, zijn vragen die we beantwoorden. De handleiding is opgebouwd uit de verkoopfase, jouw woonwensen, de bouw en oplevering en de garantie en onderhoud. Zo weet je wat je kunt verwachten.

Wij wensen je een plezierige bouwperiode toe en veel succes met het maken van jouw keuzes met betrekking tot je nieuwe woning!

Betrokken partijen

- Ontwikkelaar en verkoper in de zin van de koopovereenkomst
BPD Ontwikkeling B.V.
De Brand 30
3823 LK Amersfoort
- Aannemer en ondernemer in de zin van de aannemingsovereenkomst
Trebbe NoordOost B.V.
Postbus 250
8000 AG Zwolle

Voor inlichtingen over de verkoop, koop- en/of aannemingsovereenkomst en de eventuele financiering kun je terecht bij:

- Makelaar: Willemsen
Jansplaats 29
6811 GB Arnhem
026 4452751
- Notaris: Dirkzwager
Velperweg 1
6824 BZ Arnhem
088 2424100
info@dirkzwager.nl
- Woonbelevingscentrum LIV
Verlengde Energieweg 50
6541 XX Nijmegen
085 070 77 00
info@Livwonen.nl

Contactpersoon

Tijdens de aankoop van jouw woning heb je voornamelijk contact met de makelaar. De makelaar houdt rechtstreeks contact met ons over de voortgang, eventuele vragen en/of opmerkingen. Na de koop van de woning, zowel voor als tijdens de bouw, is jouw vaste aanspreekpunt de wooncoach. Jouw wooncoach begeleidt je bij jouw woonwensen en je kunt bij jouw wooncoach terecht voor al je vragen rondom de bouw van de woning. Om je zo goed mogelijk te begeleiden, vragen wij je om via het klantportaal MijnTrebbeHuis te communiceren. Wij beantwoorden jouw bericht zo snel mogelijk.



Een appartement kopen
bij Trebbe,
zo werkt het

De fases van aankoop tot oplevering en nazorg

Het proces rondom jouw nieuwbouw woning is op te delen in de onderstaande fases. Deze fases worden verderop in dit document uitgebreider beschreven. Zie ook het stappenplan op de volgende pagina.



Fase 1 - De aankoop van het appartement

Dit is de fase van start verkoop tot het moment van ondertekenen van de koop- en/of aannemingsovereenkomst. Gefeliciteerd met jouw nieuwe woning! In deze fase heb je vooral contact met de makelaar.



Fase 2 - Jouw woonwensen

In deze voorbereidende fase draait alles om jouw woonwensen. Je kiest binnen de mogelijkheden van het plan de opties die bij jouw situatie en budget passen. Jouw wooncoach begeleidt en adviseert je hierbij. Je brengt een bezoek aan Woonbelevingscentrum LIV waar je onder andere vier inspiratiewoningen op ware grootte kunt bekijken.



Fase 3 - De bouw en oplevering van het appartement

Alle elementen van jouw woning worden geproduceerd en geleverd op de bouw. De realisatie van jouw woning wordt stapsgewijs zichtbaar. Via digitale nieuwsberichten blijf je op de hoogte van de voortgang. Je krijgt hiervoor toegang tot het digitale woningdossier MijnTrebbeHuis. Tijdens de bouw krijg je de gelegenheid om jouw woning te bekijken. Gaandeweg de bouw geven wij je een indicatie van de datum van voorschouw en oplevering. Zowel tijdens de voorschouw als de oplevering loop je nog een keer door de woning met de uitvoerder. Dan is het moment daar en krijg je de sleutel van jouw gloednieuwe woning!



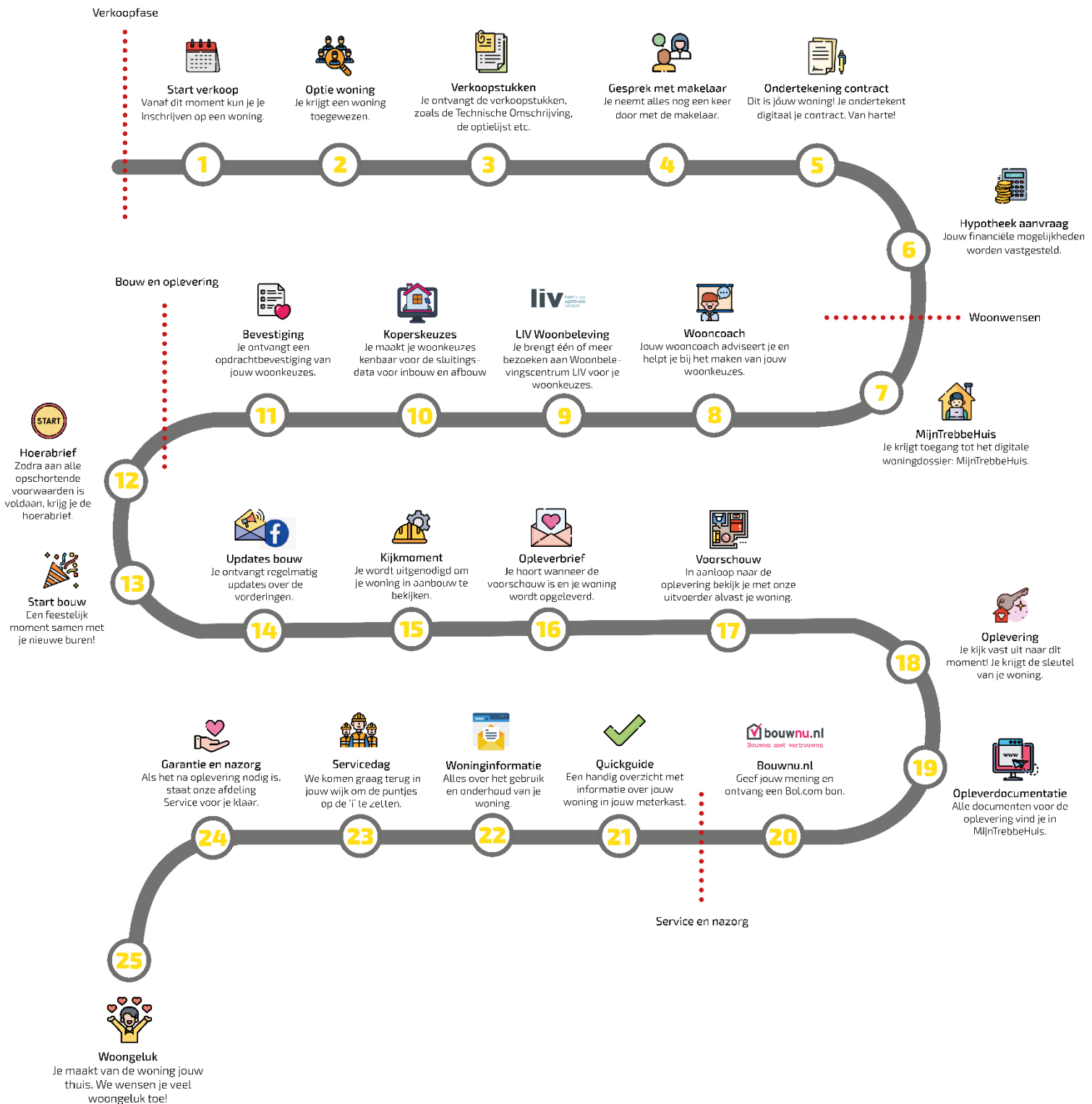
Fase 4 - Garantie en nazorg

Na de oplevering gaat de garantieperiode in. Ook organiseren wij een Servicedag om de (als het nodig is) de allerlaatste puntjes op de 'i' te zetten. Mocht er buiten dit moment iets zijn met de woning dan staat ons team van de afdeling Service voor je klaar.



Een appartement kopen bij Trebbe, zo werkt het

Stappenplan





Een appartement kopen
bij Trebbe,
zo werkt het



Fase 1 - De aankoop van je woning

Dit is de fase van start verkoop tot het moment van ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst, ook wel KAO genoemd. In deze fase heb je vooral contact met de makelaar. Je ontvangt van ons alle informatie over jouw nieuwe woning.

De verkoopstukken

Alle verkoopstukken die bij jouw nieuwbouwwoning horen, ontvang je (digitaal) van ons. De verkoopstukken zijn met zorg samengesteld. Met de verkoopstukken geven wij je een zo goed mogelijk beeld van hoe jouw woning eruit gaat zien. In jouw koop-/aannemingsovereenkomst vind je welke verkoopstukken onderdeel uitmaken van de overeenkomst, de zogenaamde contractstukken. De contractstukken worden gedeponereerd bij de notaris.

MijnTrebbeHuis

MijnTrebbeHuis is een digitaal en persoonlijk woningdossier. Hierin zijn alle belangrijke stukken over jouw woning verzameld, kun je berichten versturen naar jouw wooncoach en geef je jouw woonwensen door. Via jouw wooncoach ontvang je inloggegevens.

Situatietekening en omgeving

De situatietekening in de verkoopdocumentatie geeft een indruk van de toekomstige situatie van de openbare inrichting, en de ligging van het bouwterrein en de bouwkegel (het appartementengebouw). De nummers in de appartementen zijn de bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in de officiële stukken en correspondentie. Het zijn geen huisnummers die betrekking hebben op jouw nieuwe adres, deze worden in een later stadium gecommuniceerd. Aan de situatietekening kun je geen rechten ontlenen.

Erfdienstbaarheden en overige bijzondere bepalingen

Het kan zijn dat het bouwplan vestiging van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt. Als dat het geval is, legt de notaris deze erfdienstbaarheden in een lijst met bijzondere bepalingen vast. Dit geldt ook voor bepalingen of bedingen die de gemeente nog oplegt. Bij de koopovereenkomst vind je een bijlage van de notaris. Daarin staan alle bijzondere bepalingen. Ook kun je informatie opvragen bij de notaris.

Impressies en ingekleurde plattegronden

De impressies van de woningen en de ingekleurde plattegronden zijn ter illustratie en geven je een idee van het exterieur en interieur van de woning. In de impressies kunnen enkele meerwerkopties zijn getoond. De reële situatie en kleuren van gevelstenen, schilderwerk, dakbedekking en dergelijke kunnen afwijken van de werkelijkheid. Je kunt geen rechten ontlenen aan de impressies van de woningen en ingekleurde plattegronden die zijn opgenomen in onder andere de brochure en projectwebsite. De eventuele meubels die zijn weergegeven op impressies of plattegronden horen niet bij de woning.

Maatvoering en positie installaties

Op de verkooptekeningen zijn de plattegronden en gevels van jouw woning weergegeven. Alle genoemde maten zijn 'circa maten'. Bij de maatvoering tussen de wanden is nog geen rekening gehouden met de wandafwerking. Op de verkooptekeningen zijn ventilatioeroosters, hemelwaterafvoeren, zonnepanelen, wandcontactdozen, lichtpunten en schakelaars aangegeven. We streven ernaar om de maatvoering en posities van de verschillende onderdelen zoveel mogelijk volgens de verkoopcontracttekening te realiseren. Toch kunnen we kleine afwijkingen in de uitvoering niet uitsluiten.



Gescheiden KAO

Bij aankoop worden twee overeenkomsten getekend. Er is sprake van een gescheiden koop-/aannemingsovereenkomst worden er gelijktijdig twee overeenkomsten getekend. De koopovereenkomst (KO) voor de grond met de verkoper van de grond en een aannemingsovereenkomst (AO) voor de bouw van de woning met Trebbe. Bij de koopovereenkomst gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waar de verkrijger zich verplicht tot betaling van de koopsom (de grond/kavel) en de verkoper (ondernemer) zich verplicht tot de uitgifte van de eigendom van de grond met de daarbij behorende rechten en plichten. Bij de aannemingsovereenkomst gaan koper (verkrijger) en verkoper (aannemer) een overeenkomst aan, waarbij verkrijger zich verplicht tot betaling van de aanneemsom en de aannemer zich verplicht tot de bouw van de woning. In zowel de KO als in de AO is aangegeven welke onderdelen van de verkoopstukken tot de overeenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de overeenkomst behoren, kunnen geen rechten worden ontleend. Bij het ondertekenen van de overeenkomsten geef je aan bekend te zijn met de inhoud van deze stukken.

Na ondertekening van de overeenkomst door beide partijen, wordt deze doorgestuurd naar de notaris zodat de notariële akte van levering voorbereid kan worden. Zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld zoals deze in de AO staan, ontvang je als koper een zogenoemde 'hoerabrief'. Dit is de aankondiging van de start bouw. Vervolgens nodigt de notaris je uit om de akte van levering te ondertekenen. Dit gebeurt nadat (eventueel) jouw hypotheekstukken door de notaris ontvangen zijn.

Leverings-/ eigendomsakte

Nadat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan en je de 'hoerabrief' hebt ontvangen, nodigt de notaris je uit voor de eigendomsoverdracht. Tijdens die afspraak teken je de leverings-/ eigendomsakte van de voor jou te bouwen woning, de zogenaamde 'akte van levering' (akte van overdracht). In de koop-/ aannemingsovereenkomst staat aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk plaatsvindt. Houd hiermee rekening met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte. Op de dag van de eigendomsoverdracht worden in de meeste gevallen twee akten getekend, namelijk:

- de akte van eigendomsoverdracht van de grond en de woning van de ondernemer aan verkrijger;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die je van de geldverstrekker ontvangt.
Dit is niet van toepassing als je de woning uit eigen middelen financiert.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de rente tot de transportdatum over de reeds vervallen maar niet betaalde termijnen;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitprovisie voor de geldverstrekker.

Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop je de woning koopt, zijn er in de koop-/aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden opgenomen, zoals het nog verkrijgen van een omgevingsvergunning. Dit betekent dat bepaalde rechten en plichten van deze overeenkomsten pas definitief zijn nadat aan deze voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat je de woning koopt kunnen wij je nader informeren. Ga geen andere verplichtingen met derden aan voor jouw nieuwe woning, zolang er nog opschortende voorwaarden gelden.



Een appartement kopen
bij Trebbe,
zo werkt het

Adreswijziging

Wanneer je voor de datum van de sleuteluitgifte verhuist, verzoeken wij je ons binnen drie dagen na jouw verhuisdatum te laten weten wat uw nieuwe adres is. Wil je de volgende gegevens doorgeven?

- Jouw naam;
- bouwnummer;
- oude adres;
- nieuwe adres met postcode;
- nieuwe telefoonnummer;
- datum van ingaan adreswijziging;
- aanduiding: Cobercokwartier Arnhem De Melkontvangst Blok B.

Wanneer je ons niet informeert over jouw adreswijziging, gaan wij ervan uit dat je bereikbaar bent via de Notaris (Dirkzwager). In dit geval sturen wij ook de correspondentie naar dit adres.

Aanvraag hypotheek

Een hypotheekadviseur geeft je passend advies voor jouw hypotheekmogelijkheden en kan je helpen bij de aanvraag van een hypotheek. Het staat je vrij om een hypotheekadviseur naar keuze te kiezen.

Woningborg

Jouw woning wordt gebouwd met de garantie van Woningborg. Hiervan ontvangt u een garantiecertificaat van Woningborg N.V. Het woningborgcertificaat dien je voor het notariële transport in bezit te hebben. Je hoeft hiervoor geen actie te ondernemen, Woningborg stuurt deze digitaal naar je toe. Het Woningborgcertificaat bied je als koper van een nieuwe woning de volgende zekerheid:

1. De insolventie waarborg:

Als Trebbe tijdens de bouwperiode van het project in financiële moeilijkheden komt, wordt jouw woning zonder extra kosten afgebouwd. Woningborg regelt dit in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet insolventiewaarborg.

2. De herstel waarborg

Drie maanden na de oplevering van jouw woning gaat de kwaliteitsgarantie uit de garantie- en waarborgregeling van Woningborg in. Dit staat garant voor een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is Trebbe verplicht deze te herstellen. De garantietermijn bedraagt over het algemeen zes jaar. Voor ernstige gebreken die de constructie in gevaar brengen, is de termijn tien jaar. Een aantal onderdelen van de woning heeft een kortere garantietermijn of is uitgesloten van de regeling. Je vindt de garantietermijnen in de garantie- en waarborgregeling van Woningborg en in bijlage A.

Schade als gevolg van onvoldoende onderhoud valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Let ook op de garantiebepalingen in geval van minderwerk. Minderwerk is werk dat je niet laat uitvoeren. Daar zit uiteraard geen garantie op. Bovendien kan minderwerk ertoe leiden dat bepaalde onderdelen van uw huis niet meer voldoen aan het Bouwbesluit. De garantie voor die onderdelen vervalt daardoor ook.

Alle informatie over het Woningborgcertificaat, de garantieregeling en praktische informatie vind je op www.woningborg.nl.

Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen het eigendom en de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaren. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het eigen appartement) en het medegebruiksrecht van



Een appartement kopen
bij Trebbe,
zo werkt het

die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kun je denken aan de entreehal en overige hallen, de lift, de rooksluis, het trappenhuis en de gezamenlijke installaties.

Appartementsrechten ontstaan door het splitsen van een gebouw in juridische zin. Om een gebouw in appartementen te splitsen moet de notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende splitsingstekening(en) in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

De splitsingsakte

In de notariële akte van splitsing zijn een aantal belangrijke zaken opgenomen, zoals:

- een beschrijving van het gebouw als geheel;
- een beschrijving van ieder "afzonderlijk gedeelte", de appartementen;
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde breukdeel);
- het splitsingsreglement.

Het splitsingsreglement

Vooraf het splitsingsreglement is voor je van belang. Hierin staat namelijk omschreven:

- welke kosten voor rekening van alle eigenaren komen;
- hoe de jaarlijkse begroting (exploitatie-rekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de "servicekosten" moeten worden betaald;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en de privé-gedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn;
- hoe de Vereniging van Eigenaars is samengesteld en zal functioneren;
- hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

Vereniging van Eigenaars

Als eigenaar van een appartement ben je met de mede-eigenaren in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid schept een band tussen de eigenaren. Om deze band een juridisch jasje te geven moet bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een Vereniging van Eigenaars worden opgericht. Iedere appartements-eigenaar is automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars van het gebouw. In de wet zijn regels opgenomen waaraan een Vereniging van Eigenaars moet voldoen. Zo moet de vereniging een ledenvergadering hebben, de zogeheten "vergadering van eigenaars". De wet schrijft voor dat deze vergadering tenminste éénmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering. Het bestuur van de vereniging en/of de vergadering van eigenaars neemt alle beslissingen over het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. De verkoper (BPD Ontwikkeling B.V.) heeft JuNova uit Ede als adviseur ingeschakeld. Zij gaan op kosten van de vereniging, het eerste jaar de vereniging adviseren op het gebied van het beheer van het gebouw en een voorstel doen voor de jaarlijkse begroting.

Bouwtijd, datum van aanvang

De bouwtijd van jouw woning (het aantal werkbare dagen) vind je in jouw (koop-) aannemingsovereenkomst. Als officiële datum van aanvang hanteren wij de dag waarop we beginnen met de funderingswerkzaamheden van het appartementengebouw. De aanvang van de bouw wordt in de 'hoerabrief' genoemd. Mocht de bouw al zijn gestart, dan vermelden we de aanvangsdatum in jouw KAO.

We hebben dan nog 550 werkbare werkdagen ter beschikking om het privégedeelte van jouw appartement af te bouwen. Dit aantal dagen geldt in normale omstandigheden. Op het moment



Een appartement kopen
bij Trebbe,
zo werkt het

dat het appartementengebouw schade ondervindt van onvoorziene omstandigheden zoals brand, storm of water, is extra bouwtijd nodig om de schade te verhelpen.

De technische omschrijving

De technische omschrijving hoort bij de koop-/aannemingsovereenkomst en is een contractstuk. De technische omschrijving, samen met het afwerkingsniveau en de kleur- en materiaalstaat, omschrijft de technische opbouw van de nieuwe woning. Het doel van de technische omschrijving is in de eerste plaats om je zo goed mogelijk te informeren over hoe de woning eruit gaat zien. De in de verkoopbrochure of verkoopwebsite aangegeven mogelijke ruwbouwopties zijn niet in de technische omschrijving opgenomen.

Termijnen en betalingen

In de door jouw getekende (koop-)aannemingsovereenkomst is omschreven dat je jouw nieuwbouwwoning in termijnen betaalt. De grondkosten worden voldaan bij het notarieel transport bij de notaris. De overige (bouw)termijnen betaalt je naar mate de bouw vordert. Dit gebeurt volgens het termijnschema in de (koop-) aannemingsovereenkomst. Je ontvangt hiervoor facturen. Zorg ervoor dat alle (termijn)facturen zijn betaald voor de oplevering. Pas dan kunnen wij je de sleutel overhandigen.

Uitstel van betaling

Je hebt het recht tot uitstel van betaling tot aan het notarieel transport bij de notaris, de eigendomsoverdracht. Dit geldt voor zowel de grondkosten als de termijnen van de aanneemsom. Houd wel rekening met de zogenaamde uitstelrente. Zorg ervoor dat de termijnen die na de datum van notariële overdracht vervallen, tijdig door jouw geldverstrekker worden betaald. Dit doe je door de (termijn)facturen die je ontvangt ter betaling door te sturen aan jouw geldverstrekker.

De facturatie

Facturen worden door Trebbe per mail verzonden vanaf mailadres debiteuren@trebbe.nl
Alle betalingen kunnen gericht worden aan:

Trebbe NoordOost B.V.
Postbus 4
7500 AA Enschede
Het bankrekeningnummer is: NL76 ABNA 0573254060

Onder vermelding van:

- Je naam
- Je bouwnummer
- het factuurnummer
- de aanduiding: Cobercokwartier Arnhem Melkontvangst blok B

Als betalingsdatum geldt de datum waarop wij het geld hebben ontvangen. Voor de termijnen die vervallen na de datum van de notariële overdracht, dien je er zelf op toe te zien dat jouw eventuele geldverstrekker binnen 14 dagen aan ons betaalt. Wij adviseren je erop toe te zien dat deze periode niet wordt overschreden. Zo voorkom je dat wij rente in rekening moeten brengen. Minimaal één werkdag voor de datum van sleuteluitgifte (oplevering) moeten wij een dagafschrift van onze bank hebben ontvangen, waaruit blijkt dat alle betalingen zijn gedaan (nog openstaande termijnen, eventuele rentenota's en meerwerk-nota's).



Een appartement kopen
bij Trebbe,
zo werkt het



Fase 2 - Jouw woonwensen

Je krijgt de gelegenheid om jouw woning, binnen de mogelijkheden, naar jouw wensen en smaak aan te passen. Je wooncoach neemt contact met je op voor een gesprek en adviseert je over de mogelijkheden binnen dit project.

Persoonlijke begeleiding door jouw wooncoach

Je wordt begeleid door jouw wooncoach en je wordt uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek bij Woonbelevingscentrum LIV. Hier doe je inspiratie op en bespreek je jouw woonwensen. In de koperskeuzelijst vind je alle opties die mogelijk zijn voor jouw woning. De opties leg je vast in MijnTrebbeHuis.

Woonbelevingscentrum LIV

Bij Woonbelevingscentrum LIV doe je inspiratie op voor de afwerking van jouw woning. In de showroom, met een oppervlakte van meer dan 3.000 m², staan vier inspiratiewoningen op ware grootte. De vier eigentijdse woningen zijn volledig ingericht en variëren in indeling en stijl. Loop door de woningen, laat je inspireren en krijg een goede indruk van afmetingen, materialen, afwerkingen en mogelijkheden.

Koperskeuzeprocedure en koperskeuzelijst

Voor jouw woning kun je kiezen uit diverse meerwerkopties. Een compleet overzicht van de aangeboden opties vind je in de koperskeuzelijst. In de koperskeuzeprocedure lees je de daarbij horende procedure. De opties dienen al in een vroeg stadium van het proces bekend te zijn. Dit komt omdat delen van jouw woning worden opgebouwd uit geprefabriceerde elementen en al in een vroeg stadium verwerkt worden.

Voor de woonwensen werken we met sluitingsdata voor inbouw en afbouw. Na de sluitingsdata worden al jouw gekozen opties op een tekening verwerkt. Je ontvangt van ons een opdrachtbevestiging van de door jouw gekozen opties ter digitale ondertekening.

Individuele opties

Aanvullende woonwensen zijn helaas niet mogelijk omdat jouw woning deel uitmaakt van een seriematig en conceptmatig bouwproces. De door ons aangeboden meerwerkopties zijn getoetst aan het Bouwbesluit, de NEN normen, de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van Woningborg.

Betaling van het meer- en minderwerk

De facturering van het meer- en minderwerk gebeurt door Trebbe, tenzij anders vermeld. Het meer- en minderwerk dat je kiest wordt volgens de (K)AO gefactureerd in twee termijnen; 25% van het bedrag bij opdracht en 75% voor de oplevering. De facturen ontvang je vanuit het e-mailadres: debiteuren@trebbe.nl. Bij alle prijzen in de keuzelijst is de btw inbegrepen. Wanneer het btw-tarief tijdens de bouw wijzigt, berekenen wij de wijziging aan je door.

Het meerwerk dient (net als de overige termijnen) betaald te zijn voor oplevering van jouw woning. Houd er rekening mee dat de bank enkele dagen nodig heeft om de laatste termijn over te maken op ons rekeningnummer. Voorkom teleurstelling tijdens de oplevering door ervoor te zorgen dat de betaalopdracht op tijd bij de bank is ingeleverd. Wanneer het totaalbedrag van de door je gekozen opties, na de laatste sluitingsdatum op minderwerk uitkomt, dan kun je dit bedrag verrekenen met de openstaande termijnfacturen.



Een appartement kopen
bij Trebbe,
zo werkt het



Fase 3 - De bouw en oplevering van de woning

Alle elementen van jouw woning, inclusief de door je gekozen woonwensen, worden geproduceerd en geleverd op de bouw. De realisatie van jouw woning wordt stapsgewijs zichtbaar. Via digitale nieuwsberichten op MijnTrebbeHuis word je op de hoogte gehouden van de voortgang.

Kijkmoment op de bouw

Natuurlijk krijg je als koper de mogelijkheid om jouw toekomstige woning te bezichtigen en inmetingen (door derden) te verrichten. Hiervoor wordt een kijkmoment georganiseerd. Alleen tijdens dit kijkmoment is het bouwterrein voor je, op eigen risico, toegankelijk. Het kijkmoment vindt plaats nadat de binnenwanden en trappen zijn geplaatst. Je ontvangt van ons een uitnodiging voor het kijkmoment.

Veiligheid op het bouwterrein

Trebbe is tijdens de bouw verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Daarom is het voor jouw eigen veiligheid niet toegestaan het bouwterrein zonder toestemming te betreden.

Wijzigingen tijdens de bouw en erratum

Trebbe kan tijdens de bouw wijzigingen in het plan aanbrengen als deze noodzakelijk zijn voor de uitvoering. Deze wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning en geven geen recht op verrekening van meer- of minderkosten. Via een erratum brengen wij je op de hoogte van eventuele wijzigingen.

Opleveringsprognose

Op het moment van aankoop wordt een globale opleveringsprognose van het project afgegeven, gerekend vanaf start bouw. Deze prognose is altijd onder voorbehoud en er kunnen geen rechten worden ontleend aan een prognose. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld en als het regent kan er niet worden geschilderd. Deze en andere omstandigheden kunnen zorgen voor bouwvertraging. Naarmate de oplevering dichterbij komt, wordt de opleverprognose steeds nauwkeuriger. Uiteraard houdt de wooncoach je op hoogte van de ontwikkelingen op de bouw.

Voorschouw en oplevering

De oplevering is in zicht, een feestelijk moment! Ongeveer zes weken voor de oplevering van uw woning ontvang je de verwachte datum van de voorschouw en de oplevering. Ongeveer twee weken voor de oplevering ontvang je de definitieve datum van de voorschouw en oplevering. Beide aankondigingen ontvang je per brief en vind je ook terug op MijnTrebbeHuis.

Voorschouw

Bij de voorschouw inspecteren we samen met je hoe de woning erbij staat. Als er tijdens de inspectie eventuele onvolkomenheden aan het licht komen, dan worden deze genoteerd. Deze punten worden dan veelal voor de oplevering opgelost.

Oplevering

Bij de oplevering inspecteren wij opnieuw samen met je de woning. Eventuele zichtbare onvolkomenheden worden genoteerd op het 'Proces Verbaal van Oplevering' die door je en Trebbe worden ondertekend. Uiteraard streeft Trebbe ernaar om jouw woning zonder onvolkomenheden op te leveren. De eventueel genoteerde onvolkomenheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn na oplevering door Trebbe opgelost te worden. De oplevering is een belangrijk juridisch moment. Ons advies is om een bouwkundige van Vereniging Eigen Huis mee te nemen naar de oplevering.



Een appartement kopen
bij Trebbe,
zo werkt het

Hoe leveren wij de woning aan je op?

Bij de oplevering is jouw woning bezemschoon. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden eenmaal schoongemaakt. Dit betekent dat bouwresten en stickers worden verwijderd, maar dat je zelf nog wel enige werkzaamheden moet verrichten om alles echt schoon te krijgen. Rond de oplevering van jouw woning ontvang je digitaal de definitieve informatie over het gebruik en onderhoud van jouw woning. Hierin staan ook tips om diverse onderdelen na oplevering schoon te maken en te onderhouden. Zo voorkom je schade door verkeerd gebruik van schoonmaakmiddelen.

Daarnaast ontvang je de revisietekeningen van jouw nieuwe woning en een lijst van onderaannemers en leveranciers.

Opleveringsregeling

Om je als koper de wettelijke extra zekerheid te geven dat eventuele onvolkomenheden worden verholpen, deponeren wij voor de oplevering bij de projectnotaris een bankgarantie ter hoogte van vijf procent van de aanneemsom. In de tweede maand na de oplevering ontvang je van ons een schriftelijk bericht, waarin wij je wijzen op het zogenaamde opschortingsrecht. Het opschortingsrecht is een recht voor iedere koper om – een evenredig deel van – de bankgarantie vast te zetten, maar alleen als nog niet alle opleveringsgebreken (of gebreken die binnen drie maanden na oplevering aan ons zijn gemeld) zijn verholpen. Als nog niet alle gebreken zijn verholpen dan moet je de notaris hiervan schriftelijk op de hoogte stellen. De bankgarantie blijft dan van kracht tot het moment waarop de gebreken opgelost zijn. Als je binnen drie maanden na oplevering geen bericht stuurt aan de notaris, dan valt de bankgarantie automatisch vrij.

Energielabel

Sinds 1 januari 2015 is een energielabel verplicht bij verkoop, verhuur of oplevering van een woning. Het energielabel wordt rondom de oplevering van jouw woning op MijnTrebbeHuis geplaatst en laat zien hoe energiezuinig de woning is. Er staat bijvoorbeeld informatie op over de vloerisolatie, ramen en verwarming. Woningen met een A-label zijn het zuinigst. Woningen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Een nieuwbouwwoning heeft een A-label. Het energielabel van jouw woning is ook te vinden op www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel. Daarnaast vind je op deze website meer informatie over het energielabel. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig.



Een appartement kopen
bij Trebbe,
zo werkt het



Fase 4 Garantie en onderhoud

Na de oplevering gaat de garantieperiode in. Ook organiseren wij een Servicedag om de (als het nodig is) de allerlaatste puntjes op de 'i' te zetten. Mocht er buiten dit moment iets zijn met de woning dan staat ons team van de afdeling Service voor je klaar.

Gebruik en onderhoud van de woning

Het document 'Informatie over jouw woning' met daarin de aandachtspunten en onderhoudsadviezen voor de verschillende onderdelen van jouw woning ontvang je rond de oplevering van jouw woning. Het document wordt op MijnTrebbeHuis geplaatst. Wij adviseren je ook om de brochure 'Gebruik en onderhoud van jouw woning' van Woningborg aandachtig door te lezen. Hierin staan allerlei tips en adviezen voor het gebruik en onderhoud van de woning vanaf het moment van oplevering. Deze vind je ook op MijnTrebbeHuis.

Klachten tijdens de onderhoudsperiode?

Tot drie maanden na oplevering geldt de onderhoudsperiode. Het kan voorkomen dat je tijdens deze periode ontdekt dat iets niet goed werkt en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. In dat geval horen wij dat graag binnen die periode. Eventuele onvolkomenheden verhelpen wij zo spoedig mogelijk. Onvolkomenheden kun je melden bij onze afdeling Service, via service@trebbe.nl. Geef een zo duidelijk mogelijke omschrijving aan ons door, stuur je NAW-gegevens mee en stuur -waar kan- foto's mee. Bij meer urgente zaken kunt je ons ook telefonisch bereiken via 088 259 03 33 van 9.00 uur tot 16.00 uur.

Spoedmeldingen

Heb je een spoedmelding buiten werkuren? Bij de oplevering krijg je een quickguide met daarop de namen en telefoonnummers van de betrokken partijen.

Servicedag

Ongeveer drie maanden na de oplevering van jouw woning organiseren wij in je buurt een Servicedag. Een aantal van onze vaklieden en co-makers is deze dag aanwezig om eventuele punten die in de onderhoudstermijn nog niet of niet volledig zijn afgehandeld in één keer te verhelpen. Je ontvangt van tevoren een email met meer informatie over de Servicedag en hoe je de openstaande punten kunt indienen. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is het belangrijk dat je een dag(deel) thuis bent.

Klachten na de onderhoudsperiode?

Misschien ontdek je pas later dan drie maanden na de opleveringsdatum een verbeterpunt aan de woning. In de regelingen van Woningborg lees je precies wat je dan kunt doen.



Wat zelf nog regelen?

Opzeggen huurwoning of verkoop huidige woning

Bij de verkoop van jouw huidige woning adviseren wij je in de koopakte een clause op te laten nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van jouw huurwoning raden wij aan om uiterst voorzichtig te zijn.

Tijdens de bouw word je regelmatig geïnformeerd over de oplevering van jouw nieuwe woning, dit is altijd een prognose. Wacht, voor het maken van definitieve afspraken, de opleverbrief af. Deze ontvang je ongeveer twee weken voor de oplevering, en bevat de exacte datum en het tijdstip van oplevering. Uiteraard streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken.

Energie- en waterleveranciers

- Energie

Je nieuwe woning is aangesloten op het elektranet en Trebbe heeft tot de opleverdatum een energiecontract afgesloten. Trebbe zegt na oplevering van de woning haar contract op. Wij geven de meterkaststanden, die op het 'Proces Verbaal van Oplevering' genoteerd zijn, door aan onze leverancier. Je sluit met ingang van de datum van oplevering zelf een contract af met een energieleverancier naar keuze.

Heb je een nog lopend contract? Dan kan het zijn dat je de verplichting hebt om jouw huidige contract mee te verhuizen. Geef de verhuizing ruim op tijd aan uw leverancier door. Pas op het moment dat dat contract afloopt, kun je er voor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij je contact op te nemen met jouw huidige energieleverancier. Is dit niet het geval, en heb je geen lopend contract, dan kun je naar keuze een leverancier voor elektra uitzoeken. Zorg er dan voor dat je op tijd een contract afsluit met een leverancier naar keuze.

Geef in alle gevallen bij de energieleverancier aan op welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. Wanneer je tijdig jouw contract hebt omgezet of opnieuw hebt afgesloten, kun je mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van de energieleverancier) voorkomen.

Wat heeft u daarvoor nodig?

In de brief met de verwachte opleverdatum van jouw woning geeft Trebbe je de daarvoor benodigde EAN-code. Dit is een uniek aansluitnummer dat je nodig hebt voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor jouw nieuwe woning.

- Stadsverwarming

De stadsverwarming wordt geregeld door de gemeente. Het enige wat je als nieuwe bewoner van de woning moet doen, is stadsverwarming aanvragen bij Vattenfall.

- Water

Voor de levering van water kun je je in- of overschrijven naar de waterleverancier van uw regio Vitens.

De aansluitkosten voor bovenstaande onderdelen zijn niet opgenomen in de vrij op naam prijs van uw woning.

Telefoon en glasvezel

In jouw woning zijn aansluitmogelijkheden voor glasvezel. Voor een abonnement sluit je zelf een contract af met een provider. Glasvezel wordt afgemonteerd met een zogenaemde 'niet werkende dummy modem'. Wanneer je een abonnement afsluit met een provider die glasvezeldiensten levert, zorgen zij voor een werkende modem. Houd er rekening mee dat dit



Een appartement kopen
bij Trebbe,
zo werkt het

enkele weken kan duren en er direct na oplevering nog geen internet in je woning beschikbaar is. De aansluitkosten hiervoor zijn niet opgenomen in de vrij op naam prijs van uw woning.

Verzekering

Tijdens de bouw is jouw woning verzekerd door Trebbe. Deze verzekering loopt door tot de oplevering van jouw woning. Op de dag van oplevering dien je jouw woning zelf verzekerd te hebben met een opstalverzekering. En aangezien je natuurlijk na oplevering diverse werkzaamheden uit gaat voeren in de woning, is het verstandig om ook een inboedelverzekering af te sluiten.



Een appartement kopen
bij Trebbe,
zo werkt het

Tot slot

Bouwnu.nl - Jouw mening is geld waard

We doen ons uiterste best om het proces rondom jouw nieuwbouwwoning zo goed mogelijk te laten verlopen. Toch zijn we continu op zoek naar mogelijkheden om ons en onze processen te verbeteren. Daarom vragen wij je deel te nemen aan het klanttevredenheidsonderzoek dat wordt uitgevoerd door Stichting Klantgericht Bouwen, initiatiefnemer van Bouwnu.nl. Je ontvangt per mail vier vragenlijsten die gaan over de aankoop en bouw van de woning. Als je alle vragenlijsten hebt ingevuld en een review hebt achtergelaten, ontvang je als dank van ons een BOL.com-bon ter waarde van 25 euro.

Persoonsgegevens en social media

Trebbe respecteert jouw privacy en behandelt jouw persoonlijke informatie vertrouwelijk. Wij verwerken jouw NAW-gegevens om je goed van dienst te kunnen zijn. Trebbe deelt jouw gegevens alleen met derden als dit nodig is voor de uitvoering van onze overeenkomst of om te voldoen aan een wettelijke verplichting. Daardoor zijn zij in staat om je te benaderen als dit nodig is.

Tijdens het kijkmoment op de bouw en/of andere handelingen worden foto's gemaakt voor social media, MijnTrebbeHuis en nieuwsberichten. Mocht je het niet op prijs stellen herkenbaar in beeld te worden gebracht, laat dit dan aan jouw wooncoach weten.

Veel woonplezier!

Tot slot wensen wij je veel woonplezier toe in de nieuwe woning!

Disclaimer

Deze handleiding is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. De beschrijving en eventuele afbeeldingen zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van het bouwproces.