

Kieswijzer

volgens era contour



era contour | TBI

20-06-2024

Welkom bij ERA Contour!

Wij gaan jouw nieuwe woning bouwen en nemen het stokje over van de makelaar nadat je de koop- en aannemingsovereenkomst hebt getekend. In dit document lees je wat je de aankomende tijd te wachten staat. Maar eerst lees je in het kort wie ERA Contour is en waar wij voor staan.

Samen buurten sterker maken!

Wij denken zelf actief na over de beste aanpak voor een wijk, buurt of gebouw. Dat kunnen we doen, omdat we alle expertises in huis hebben. Nieuwbouw, renovatie en onderhoud. Wij zijn ervan. En wij wachten niet altijd tot de vraag ons wordt gesteld. Zien wij een buurt of afgeschreven pand dat met een flinke dosis liefde en aandacht van ERA Contour weer een pareltje kan worden, dan kloppen we zelf bij de gemeente aan. Op die manier creëren én maken wij ruimte. Gewoon, omdat het onze passie is. Best een historie om trots op te zijn! Zoveel jaar ervaring en wijsheid is veel waard. Daarmee kunnen wij steden écht sterker maken. En onze klanten ultiem gelukkig.



Inhoudsopgave

Inleiding: Welkom bij ERA Contour!	4
* De koop- en aannemingsovereenkomst is getekend, maar wat nu?	4
* Je staat er niet alleen voor!	4
* Keuzes maken kost tijd	4
Stappenplan tot en met de sluitingsdatum	5
* Het woningdossier	5
* Het gesprek met de wooncoach	5
* Warehouse traject	6
* De sluitingsdatum	7
* Opdrachtbevestiging en plattegrond goedkeuren	7
Welke keuzes kan ik maken?	8
* Het keuzetraject	8
* Kies je binnendeuren	8
De aandachtspunten voor keuken, badkamer en toilet	10
* Keuken via Bruynzeel in de Warehouse	10
* Kies je geen keuken in de Warehouse?	11
* Sanitair en tegelwerk zoek je uit in de Warehouse	12
* Maak je geen gebruik van de mogelijkheden in de Warehouse?	13
Korte toelichting proces na sluitingsdatum	15
* Passeren notaris en start bouw	15
* Nieuwsbrieven en kijkdagen	15
* Opleverinformatie	15
Tips	17

Welkom bij ERA Contour!

De koop- en aannemingsovereenkomst is getekend, maar wat nu?

Vanaf het moment dat je de koop- en aannemingsovereenkomst hebt ondertekend, breekt een periode aan waarin veel op je af komt. De stappen die hierbij horen zijn samengevat in een overzichtelijk stappenplan dat op de volgende pagina wordt weergegeven. We nemen je mee door de eerste stappen. Dit om je alvast een idee te geven wat je allemaal te wachten staat!

Heb jij de technische omschrijving al gelezen? Dan weet je ongeveer hoe jouw woning wordt gebouwd en welke materialen er worden gebruikt. Dan is het nu tijd om aan de slag te gaan met jouw wensen!

Je staat er niet alleen voor!

Tijdens het hele proces is de wooncoach jouw vaste aanspreekpunt. En dat is fijn, want zo heb je altijd iemand die je helpt bij alle vragen tijdens het keuze- en bouwproces.

Hoe luxe wil jij de badkamer en welke type binnendeuren vind je het mooist? En je bekijkt of al deze keuzes binnen je budget passen. De keuzes maak je zelf, maar naast de wooncoach staat er ook een team van adviseurs klaar om je te adviseren bij de keuze voor je keuken, sanitair en tegelwerk.

Keuzes maken kost tijd

Houd er rekening mee dat je gedurende het hele proces een aantal dagdelen vrij moet maken. Een aantal afspraken kan alleen overdag op werkdagen, zoals het gesprek met de wooncoach, het bezoek aan de Warehouse en later de kijkdagen, de voorschouw en de oplevering van je woning.



Stappenplan tot en met de sluitingsdatum

Samen nemen we de eerste stappen door, zodat je weet wat je de aankomende tijd te wachten staat. Hieronder de verschillende stappen tot en met de oplevering weergegeven.

Stappenplan keuze- en bouwproces *



* Afhankelijk van de aankoopdatum van de woning kunnen bovenstaande stappen afwijken

Het woningdossier

Als communicatiemiddel gebruiken we het online woningdossier van HomeDNA. Dit dossier is speciaal voor jou en jouw nieuwe woning ingericht. Je ontvangt de inlog via de wooncoach.

Het woningdossier is meer dan alleen een communicatiemiddel. Het wordt gedurende het hele proces gebruikt. Alle belangrijke momenten worden vastgelegd. Zo maak je je keuzes via dit platform, tijdens de bouw ontvang je foto's en nieuwsbrieven en de voorschouw en de oplevering zijn aan het dossier gelinkt. Ook zijn hier verschillende belangrijke documenten te vinden, zoals bijvoorbeeld de basis tekeningen van de keuken, de badkamer en het toilet (de zogenoemde nul-tekeningen). Na de oplevering van jouw woning is dit een volledig dossier waar je altijd op terug kunt vallen. Hij blijft namelijk ook na oplevering bereikbaar voor jou.

Het gesprek met de wooncoach

Het wordt tijd om aan tafel te gaan met jouw wooncoach. Dit gesprek vindt plaats in de Warehouse in Rotterdam.

Tijdens dit gesprek komen onder andere de volgende punten aan bod:

- We nemen een kijkje in het woningdossier;
- Het proces tot en na de sluitingsdatum wordt toegelicht;
- We bekijken de woningplattegrond;
- Jouw wensen en alle vragen worden besproken;
- We kijken alvast vooruit naar de showroom afspraak in de Warehouse.

Na het gesprek met de wooncoach start het Warehouse traject. Hiervoor plan je samen een afspraak in.

Warehouse traject

Midden in de industriële omgeving van de Rotterdamse Schiehaven vind je de Warehouse, een pakhuis vol inspiratie. Hier kies je jouw droomkeuken, badkamer en toilet uit en dat alles onder één dak. Dat is handig, want je hoeft dus niet naar verschillende showrooms.

ERA Contour heeft zelf de showroom ingericht. Dus over alle producten die je er vindt, kunnen de adviseurs je uitgebreid informeren. Je ontdekt onverwachte kleurcombinaties en een gedurfde mix van strak en modern in de smaakvol ingerichte keukens en badkamers. Meer informatie vind je op: www.thewarehouse.nl.

Zowel voor de keuken als het sanitair en tegelwerk plannen we een afspraak van één dagdeel met je in. Je kunt deze afspraken ook combineren, waardoor je alle afspraken op één dag hebt. Wel zo efficiënt. Tijdens deze afspraken ga je veel keuzes maken, het is daarom prettig om de afspraak goed voor te bereiden zodat je al wat beslissingen vooraf hebt gemaakt.

Het vooraf maken van een moodboard en het bepalen van je budget kan helpen tijdens de afspraken. Na de afspraak wordt er een offerte voor je samengesteld.

De sluitingsdatum

Nadat je de gesprekken met de wooncoach en de adviseurs hebt gehad, heb je een goed beeld gekregen van de keuzes die je allemaal kan maken. Doordat we al gestart zijn met de bouw van jouw woning. En door onder andere het bouwsysteem en de complexiteit van het gebouw hebben we jouw keuzes in een vroeg stadium nodig. Dit om ervoor te zorgen dat jouw wensen nog meegenomen kunnen worden in het productie- en voorbereidingsproces. Wordt er een datum tijdens het kopersgesprek met je vastgesteld waarbinnen we je keuzes willen ontvangen. Deze deadline noemen wij de sluitingsdatum, hierover later meer. Je ontvangt deze datum van je wooncoach.





Opdrachtbevestiging en plattegrond goedkeuren

De door jou gekozen opties worden door de wooncoach verwerkt in de woningplattegrond en de opdrachtbevestiging (een overzicht met alle gekozen opties). Je ontvangt de opdrachtbevestiging digitaal ter ondertekening via het woningdossier.

Het is belangrijk dat je deze opdrachtbevestiging goed controleert. Zorg ervoor dat alle gewenste opties in de opdrachtbevestiging en woningplattegrond zijn opgenomen. De bestelling en uitvoering van jouw wensen wordt namelijk conform de door jou voor akkoord getekende opdrachtbevestiging met bijbehorende tekening uitgevoerd.

Voor alle werkzaamheden die door jou zijn goedgekeurd, is de opleveringsprocedure met SWK garanties van toepassing.

Nadat je je akkoord hebt gegeven, gaan de stukken naar de constructeur, architect, installateurs en andere onderaannemers. Zij controleren alles nogmaals, stemmen het op elkaar af en werken het verder uit voordat we kunnen gaan starten met de werkzaamheden op de bouwplaats.

Welke keuzes kan ik maken?

Hieronder lees je welke keuzes er mogelijk zijn voor jouw woning en aan welke aandachtspunten je moet denken.

Het keuzetraject

Omdat we jouw appartement al aan het bouwen zijn, zijn niet alle keuzes mogelijk. Ook is het niet vanzelfsprekend dat alles technisch haalbaar is.

Jouw appartement wordt een duurzame woning en deze wordt voorzien van veel installaties. In de vloeren en plafonds wordt het leidingwerk voor alle installaties gelegd, denk hierbij aan riolering, waterleidingen, leidingen voor de ventilatie enzovoort. Verschillend leidingwerk kan elkaar niet kruisen.

Naast deze technische beperkingen moet de woning aan verschillende eisen voldoen om de woning met de juiste kwaliteit op te kunnen leveren. Bespreek je wensen daarom tijdens het gesprek met de Wooncoach.

Kies je binnendeuren

Voor de binnendeuren is Svedex de leverancier. De standaard afwerking van de kozijnen, binnendeuren en het garnituur vind je terug in de technische omschrijving. In het woningdossier vind je een link naar de site van Svedex. Hier kun je je binnendeuren naar eigen wens aanpassen. Tijdens het kopersgesprek laat de wooncoach de standaard kozijnen, deuren en het garnituur aan je zien. En zijn er een aantal andere type deuren te bekijken. Zo zie je welke deur bij je past.



Om verschillende redenen zijn wensen niet altijd mogelijk. We geven een aantal voorbeelden:

- Zijn de betonwanden van jouw woning al aangebracht, dan is het aanbrengen en/of verplaatsen van elektra en loodgieterswerk in deze wanden is niet meer mogelijk.
- De mogelijkheid tot aanpassen of toevoegen van installatiepunten in de binnenwanden zal gezien de voortgang van de bouw door de wooncoach bepaald moeten worden.
- Wijzigen mogen niet leiden tot veranderingen aan de buitenzijde van de woning, zoals gevel- of kozijnwijzigingen.
- De wijzigingen moeten passen binnen de vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en dergelijke die voor de opzet en bouw van het project zijn afgegeven of vereist.
- Je aanpassingen moeten kloppen met de voorschriften van het bouwbesluit, de overheid en nutsbedrijven.
- De gevel moet geheel (thermisch) gesloten zijn om een juist klimaat te garanderen. Dat betekent dat het aanbrengen van airconditioning geen mogelijkheid is. Ook kunnen er geen voorbereidingen zoals gaten in de gevel worden aan-

gebracht.

- De posities van de trappen, badkamers, keukens, schachten, toiletten, meterkasten en technische ruimtes liggen vast.
- De positie van de ventilatieventielen wordt bepaald door de installateur; de beoogde plekken staan op je tekening. Deze kunnen in een later stadium nog wijzigen.
- Wens je inbouwspots? Dan kan dit niet in de betonnen vloeren. Deze kun je zelf na oplevering aanbrengen in een verlaagd plafond.
- Het sausklaar opleveren van de binnenwanden en plafonds inclusief het dichtzetten van de V-naden is geen onderdeel van de keuzelijst en wordt niet aangeboden.
- Als je aanpassingen in eigen beheer wilt laten uitvoeren door derden, dan kan dat ná oplevering van de woning.

Samen met onze adviseurs en installateurs bekijken we of jouw wens mogelijk is. Blijkt dit niet mogelijk te zijn? Dan is dit vaak het gevolg van de voortgang van de bouw, het bouwsysteem, de constructie, de installaties of de regelgeving.



De aandachtspunten voor de keuken, badkamer en toilet

Hieronder lees je de belangrijkste aandachtspunten waar je rekening mee moet houden bij het ontwerp voor je keuken, sanitair en/of tegelwerk.

Keuken via Bruynzeel in de Warehouse

In de Warehouse maak je kennis met Bruynzeel keukens. Jouw woning wordt opgeleverd met een complete keukeninstallatie. De benodigde aansluitpunten worden aangebracht volgens de nul-tekeningen. Deze vind je terug in het woningdossier.



Tijdens de afspraak met de keukenadviseur van Bruynzeel kun je je keuken naar eigen wens ontwerpen. Wijzigen de aansluitpunten ten opzichte van de nul-tekening? Dan maakt Bruynzeel een nieuwe installatie tekening met de benodigde aansluitpunten. Deze ontvangt de wooncoach van Bruynzeel en bespreekt de wooncoach met de desbetreffende installateurs. Omdat de woningen al in aanbouw zijn zou het kunnen dat niet alles mogelijk is.

Indien het mogelijk is om het leidingwerk aan te passen. Dan maakt Bruynzeel een offerte voor het aanpassen van het leidingwerk.

Houd bij het ontwerpen van de keuken rekening met het volgende:

- De mogelijkheid voor het verplaatsen en toevoegen van installatiepunten moeten bepaald worden door de installateurs. Als de betonwanden zijn aangebracht van jouw woning, dan is het verplaatsen en

toevoegen van elektrapunten en loodgieterswerk niet meer mogelijk.

- De mogelijkheid voor het verplaatsen of toevoegen van elektrapunten in de binnenwanden bespreekt Bruynzeel met de wooncoach.
- Als afzuigkap kies je altijd voor een recirculatiekap.
- In het plafond worden ventilatieventielen toegepast. Hierdoor kan het zijn dat keukenkasten die tot het plafond worden uitgevoerd niet helemaal open kunnen draaien. Dit kan je oplossen door een plint aan de bovenzijde van de keuken toe te passen.

Voor het inmeten van de keuken maakt Bruynzeel zelf een afspraak met de uitvoerder. Ook naar het tijdig afroepen van de keuken heb je geen omkijken.



Kies je geen keuken in Warehouse?

Dan wordt de woning voorzien van de standaard installatiepunten.

Wil je wel dat de installatiepunten worden aangepast? Houd er rekening mee dat dit misschien niet mogelijk is omdat jouw woning al in aanbouw is. Dan zijn de aanpassingen c.q. toevoegingen in de betonwanden niet mogelijk. De mogelijkheid voor het aanpassen van de installatiepunten in de binnenwanden zullen door de wooncoach beoordeeld moeten worden. Je moet zelf installatietekeningen aanleveren en de keuken kan alleen na oplevering geplaatst worden. De tekeningen moeten voldoen aan een aantal eisen, welke staan omschreven in de keuzelijst.

Op basis van de aangeleverde tekeningen wordt door de installateurs bepaald of de aanpassingen mogelijk zijn. Indien dit mogelijk is wordt er een offerte gemaakt. Deze wordt opgemaakt door de wooncoach. Hierin worden de kosten opgenomen voor het aanpassen van de aansluitpunten voor jouw beoogde keuken. Bovenop de kosten voor het verplaatsen en het extra leidingwerk worden coördinatie kosten (van € 350,-) in rekening gebracht. De offerte wordt verwerkt in het woningdossier.

Wij zorgen voor het verstrekken van de gegevens aan onze installateurs. Maar let op: je bent zelf verantwoordelijk voor de communicatie met jouw keukenleverancier over bijvoorbeeld de keukeninstallatiepunten en het inmeten van de keukens.

Sanitair en tegelwerk zoek je uit in de Warehouse

De badkamer en het toilet worden in de basis voorzien van sanitair en tegelwerk. De specificaties hiervan vind je terug in de technische omschrijving.

De badkamer en het toilet kun je naar smaak aanpassen. In de Warehouse vind je zo'n 500 verschillende tegels van diverse merken en er zijn verschillende badkamers ingericht ter inspiratie. Onze sanitair- en tegeladviseurs helpen je tijdens een persoonlijk gesprek om jouw badkamer en toilet samen te stellen.

Doordat er in de badkamer veel leidingwerk door de vloer loopt, is niet elke indeling mogelijk. In de vloer kruisen namelijk de riolering van het toilet, de afvoer van de douche en wastafel met de ventilatie van het ondergelegen appartement.

Voor de indeling in de badkamer ga je met de adviseur aan de slag. Doordat jouw woning al in aanbouw is, dient het gewenste ontwerp altijd eerst getoetst te worden door de installateurs, voordat deze kan worden doorgevoerd. Is hij goed gekeurd? Dan ontvang je daarna de offerte voor jouw droombadkamer.

Waar je rekening mee kan houden voordat je gaat ontwerpen:

- De mogelijkheid voor het verplaatsen en toevoegen van installatiepunten moeten bepaald worden door de installateurs. Als de betonwanden zijn aangebracht van jouw woning, dan is het verplaatsen en toevoegen van elektrapunten en loodgieterswerk niet meer mogelijk in deze wanden.
- De mogelijkheid voor het verplaatsen of toevoegen van elektrapunten en loodgieterswerk in de binnenwanden bespreekt de Warehouse met de wooncoach.

De badkamer en het toilet kies je in zijn totaliteit in de Warehouse. Je badkamer en toilet worden dan compleet afgewerkt voor de oplevering van je woning. Het is niet mogelijk om alleen of gedeeltelijk het sanitair of tegelwerk af te nemen.



Maak je geen gebruik van de mogelijkheden in de Warehouse?

Dan kun je het sanitair en tegelwerk laten vervallen. Wij noemen deze keuze 'casco'. Na oplevering van de woning laat je dan zelf sanitair en tegelwerk plaatsen. Let hierbij op dat je zelf aansprakelijk bent voor de waterdichtheid en eventuele lekkage binnen de woning en richting jouw directe burens.

Kies je voor casco, dan krijg je te maken met de gelimiteerde Garantie- en waarborgregeling. Dat wil zeggen dat de onderdelen die je zelf laat plaatsen en eventuele gebreken die hiervan het gevolg zijn, uitgesloten zijn van de Garantie- en waarborgregeling. Als je kiest voor casco, krijg je een bedrag terug. Dit bedrag vind je in de keuzelijst.

Wanneer je de badkamer en/of het toilet casco laat opleveren, betekent dit het volgende:

- Alle installatie worden afgedopt op de standaard posities volgens de basis tekening van de badkamer (de nul-tekening)
- De waterleidingen worden afgemonteerd met stopkraantjes.
- De afvoer wordt afgedopt.
- Er worden geen sanitaire meubelen en accessoires in de betreffende ruimte geplaatst.
- Alle vloer- en wandtegels vervallen, inclusief kitvoegen, het tegelklaar maken van de wanden.
- Alle toebehoren, zoals dorpels, vervallen
- De elektrische radiator in de badkamer komt te vervallen. De enkele wandcontactdoos voor de radiator wordt wel aangebracht en afgemonteerd wanneer dit in de standaard badkamer van toepassing is.
- Elektra wordt aangebracht op de standaard positie en afgemonteerd.
- Ventilatie wordt aangebracht op de standaard positie en afgemonteerd.
- De afwerkvloer komt niet te vervallen en wordt wel aangebracht.



De afbeelding van een casco badkamer is ter indicatie en gemaakt in een ander project. Aan de afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend. Wel wordt hier een goede weergave gegeven van het afgedopt leidingwerk.



Korte toelichting op het proces na sluitingsdatum

In dit document hebben we de stappen vanaf de koop van jouw woning tot en met de sluitingsdatum toegelicht. Zoals het stappenplan op pagina 5 weergeeft, volgen na de sluitingsdatum nog een aantal officiële momenten. Onderstaand worden deze momenten kort toegelicht.

Passeren notaris en start bouw

Zodra aan alle voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst is voldaan, kan gepasseerd worden bij de notaris. Daarmee wordt de woning op jouw naam gezet.

De eerste factuur voor de gekozen opties (inclusief de opdracht voor het sanitair en tegelwerk en de installatie voor de keuken), dit is 25% van de totale kosten van de gemaakte keuzes, ontvang je na de sluitingsdatum. De factuur met de laatste 75% van de totale kosten van jouw gemaakte keuzes ontvang je in de periode van voorschouw en oplevering.

Nieuwsbrieven en kijkmomenten

Tijdens bouw houden we je op de hoogte. Dit doen we onder andere via nieuwsbrieven en het uploaden van foto's in het woningdossier. Wanneer het veilig genoeg is, nodigen we je een uit om een kijkje te komen nemen op de bouwplaats.

Opleverinformatie

Wanneer het moment bijna daar is en je de sleutels van je nieuwe woning ontvangt, ontvang je uitleg over wat de voorschouw en oplevering inhoudt en hoe dat in zijn werk gaat.

Een aantal weken voor de oplevering vindt de voorschouw plaats. Dit is het laatste moment voor oplevering dat je jouw woning bezoekt. Tijdens de voorschouw controleer je of alles op de plek zit zoals je hebt gekocht.



De dag van de oplevering, een leuk en spannend moment. Voordat je de sleutels ontvangt, loop je samen met de uitvoerder de woning door. De oplevering is een juridisch moment. Wij adviseren om een bouwkundig inspecteur mee te nemen van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis. Zo heb je een paar extra ogen die met je meekijken.





Disclaimer
Alhoewel deze kieswijzer met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

TIPS

Een nieuwbouwhuis kopen is niet voor iedereen dagelijks werk. Er komt veel op je af. Hopelijk heb je na het lezen van dit document een goed beeld van wat jou de aankomende tijd te wachten staat. En we hopen natuurlijk dat je er onwijs veel zin in hebt gekregen. Naast deze informatie is er nog veel meer wat we je kunnen vertellen. Dat doen we gedurende het hele proces, dus alles volgt op zijn tijd. Hieronder nog een paar handige tips. Na het lezen van dit document ben jij helemaal klaar voor het nemen van de eerste stappen.

1. Het inschatten van maatvoering in je nieuwe huis is vaak lastig. Vergelijk het met je huidige huis of kijk eens met andere ogen (en een rolmaat!) naar het huis van vrienden en familie.
2. Maak een goed budget vooraf! Om te voorkomen dat je bij het nemen van de laatste keuzes geen budget meer hebt. Het overzicht hiernaast kan je hierbij helpen.
3. Heb jij al een moodboard gemaakt van de sfeer die je wilt creëren in je nieuwe huis? Dat helpt je namelijk bij de afspraken in de Warehouse.
4. Houdt rekening bij de keuze van het sanitair in relatie tot het waterverbruik. Het basis sanitair is hierop afgestemd.
5. Wist je dat renovlies behang een goed alternatief voor stucwerk is en hiermee de kans op scheurvorming verkleind? Het resultaat is bijna niet te onderscheiden.
6. Voorzie je woning van LED lampen.
7. Stel de vloerverwarming in op een basis temperatuur en wissel hier niet of nauwelijks in. Het is een traag systeem en kost veel energie om bijvoorbeeld in de ochtend weer op te warmen als je voor het slapen gaan de temperatuur een paar graden lager hebt gezet.
8. Lees ook onze Woonwijzer, hier staan adviezen in voor het gebruik en onderhoud van je woning. Deze vind je in het woningdossier nadat je de inlog hiervan hebt ontvangen.

