

Handleiding kopers



S-West gebouw BENJAMIN Strijp-S, Eindhoven

Datum : 22 mei 2019

Status : Definitief

INHOUD

1. INTRODUCTIE	3
1.1. Correspondentie.....	3
2. PROCEDURE MEER- EN MINDERWERK	4
2.1. Maatvoering.....	4
2.2. Keuzelijst	4
2.3. Individueel meer- en minderwerk	4
2.4. Voorwaarden.....	5
2.5. Sluitingsdata.....	6
2.6. Opdrachtbevestiging	7
2.7. Tekeningen.....	7
2.8. Tegenstrijdigheden.....	7
2.9. Herziening kosten	8
2.10. Uitvoerbaarheid	8
2.11. Late kopers.....	8
3. PROCEDURE PROJECTSHOWROOMS	9
3.1. Individuele aanpassingen op basis van de offerte projectshowroom.....	9
3.2. Verrekening.....	10
3.3. Sanitair.....	10
3.3.1.Casco sanitaire ruimtes.....	11
3.4. Tegelwerk.....	12
3.5. Casco sanitaire ruimtes.....	14
3.6. Keuken	14
3.6.1.Casco keuken.....	14
3.6.2.Standaard keukeninstallatie	15
3.7. Minderwerk/limitering van de Woningborg garantie	17
3.8. Limitering garantie.....	17
3.9. Algemeen	17
3.10. Werkzaamheden door derden.....	17
4. FACTURATIE TERMIJNEN EN MEER- EN MINDERWERK	19
4.1. Facturatie termijnen.....	19
4.2. Facturatie meer- en minderwerk	19
5. INFORMATIE TIJDENS DE BOUWFASE	20
5.1. Bezoek aan de bouwlocatie	20
5.2. Oplevering	20
5.3. Tot slot.....	21

1. INTRODUCTIE

Voor u ligt de handleiding omtrent het meer- en minderwerk. U wordt de mogelijkheid geboden om uw woning naar uw persoonlijke wensen aan te passen.

In dit document treft u belangrijke aanvullende informatie aan met betrekking tot de extra keuzemogelijkheden (meer- en minderwerk) van uw woning en de te volgen procedures.

De kopersbegeleider die voor dit project is aangewezen coördineert uw koperswensen. Hij maakt daarbij gebruik van een portaal waar u uw keuzes online kenbaar kunt maken en waarvoor u na aankoop van de woning een inlogcode ontvangt. Gedurende het (bouw)proces zult u met verschillende partijen communiceren over uw wensen ten aanzien van het meer- en minderwerk van uw woning. Om de communicatie en goede gang van zaken tussen u en deze verschillende partijen eenduidig te houden is de kopersbegeleider uw centrale contactpersoon voor al uw vragen gedurende het bouwproces.

De kopersbegeleider stuurt u, na het ondertekenen van de contractstukken, een persoonlijke inlogcode voor het online kopersportaal. In dit portaal kunt u uw wensen kenbaar maken. Nadere toelichting over het keuzetraject vindt u in deze handleiding.

Gegevens kopersbegeleider en bereikbaarheid

De kopersbegeleider voor dit project is:	Manuela van der Touw
Bezoekadres:	Ringwade 4 3439 LM Nieuwegein
E-mailadres:	mvdouw@volkerwessels.com
Telefoonnummer:	06-12788501

1.1. Correspondentie

Indien u tussentijds verhuist, een ander e-mailadres of een ander telefoonnummer krijgt, is het noodzakelijk dat u ons van uw nieuwe gegevens voorziet, zodat wij u altijd kunnen bereiken. Indien u langere tijd met vakantie gaat dient u er rekening mee te houden dat u eventuele facturen van het meer- en minderwerk en/of termijnen kunt ontvangen. Deze dienen binnen de gestelde termijn te worden betaald.

Wij vragen u vriendelijk om deze kopersinformatie zorgvuldig door te nemen en wensen u een plezierig bouwproces toe en veel succes met het maken van uw keuzes met betrekking tot uw woning.

2. PROCEDURE MEER- EN MINDERWERK

Om alles in goede banen te leiden en de juiste verwachtingen te wekken is er een handleiding opgesteld voor het meer- en minderwerk. U als de koper, projectshowrooms, de ontwikkelaar, de aannemer, installateurs, kortom alle partijen werken volgens deze handleiding zodat iedereen werkt aan hetzelfde resultaat.

2.1. Maatvoering

De op de contracttekening aangegeven posities (hoogte en breedte) van bijvoorbeeld wanden, ramen en deuren zijn circa maten. Indien een exacte maat gewenst is in verband met bijvoorbeeld een te plaatsen kast, adviseren wij u deze in te meten tijdens de kijkmiddagen. Zodra het project richting oplevering gaat, krijgt u extra kijkmiddagen, de zogenoemde inmeetmiddagen. Tijdens deze middagen heeft u de mogelijkheid alles in uw nieuwe woning op te (laten) meten. Denk hierbij ook aan keukens, badkamers, wanden, vloeren, vitrages enz.

2.2. Keuzelijst

De keuzelijst zal digitaal in een online portaal beschikbaar zijn. Na aankoop en ondertekening van de koopovereenkomst van de woning worden de NAW gegevens ingevoerd en krijgt u een inlogcode toegezonden. Met deze inlogcode heeft u toegang tot het portaal van Stam + de Koning waarin u uw keuzes met betrekking tot meer -en minderwerk aan kunt geven. Door het op deze manier aanbieden en verwerken van keuzes hebben wij voor u de prijzen van het meerwerk kunnen reduceren. Verder is de keuzelijst onderverdeeld in verschillende fases / sluitingsdata die gekoppeld zijn aan volgorde van voorbereiding, levertijden en bouwvolgorde. Let op! Enkel de keuzes in de keuzelijsten zijn mogelijk.

Toelichting fases

▪ Fase 1: ruwbouw;

De ruwbouw opties zullen nog voor de start van de bouw bekend moeten zijn. Voor deze opties kan het nodig zijn om deze, of gedeeltes hiervan, al te verwerken in de ruwbouwfase.

Dit betreft o.a. eventuele installatiewijzigingen van de keukenopstelling.

▪ Fase 2: afbouw;

De afbouwopties zullen bekend moeten zijn als de woning in de ruwbouwfase is. Het betreft hier opties die met de afwerking van de woning te maken hebben.

Dit betreft b.v. eventuele extra electra onderdelen, kozijnen en deuren.

Er zijn wijzigingen die, vanwege esthetische, technische of organisatorische redenen, tijdens de bouw niet uitvoerbaar zijn of in strijd zijn met de geldende bouwvoorschriften.

Voor individuele meer- en minderwerkwensen dient met het volgende rekening te houden:

- De sluitingsdata en de stand van de bouw kunnen aanleiding geven om bepaalde wijzigingen niet meer uit te kunnen voeren. Daarnaast zijn de aannemer en ontwikkelaar verplicht zich te houden aan de eisen van de bouwvergunning en de verschillende regelgeving, maar zullen altijd samen met u kijken naar een oplossing als deze er is;
- In de gevels van de woningen kunnen, in verband met de (afgegeven) bouwvergunning, geen wijzigingen worden aangebracht (zoals verplaatsen van kozijnen, wijzigingen afmetingen kozijnen, draairichting van deuren en ramen);

- Wijzigingen mogen niet in strijd zijn met de voorschriften van de overheid (bijvoorbeeld eisen Bouwbesluit) en de nutsbedrijven;
- Het verplaatsen en/of aanpassen van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten en trappen is niet mogelijk;
- Het verplaatsen van het verwarmingstoestel en/of mechanische ventilatie-unit of afzuigventielen is niet mogelijk;
- Het wijzigen van het hang- en sluitwerk van deuren en ramen in de buitengevel is niet mogelijk;
- Het verplaatsen en/of aanbrengen van (extra) leidingwerk en/of elektra in betonwanden, anders dan opgenomen in de keuzelijst is niet mogelijk (dit in verband met de instort van de wanden);
- Het verplaatsen en/of aanbrengen van (extra) plafondlichtpunten, anders dan opgenomen in de keuzelijst is niet mogelijk (dit in verband met de instort van vloeren);
- Wijzigingen van installaties zijn niet altijd mogelijk, o.a. in verband met kruisingen van de leidingen in de vloer is niet mogelijk;
- Wijzigingen in posities en afmetingen van leidingschachten en de meterkast worden niet uitgevoerd;
- Het stofferen van vloeren wordt niet uitgevoerd.
- Werkzaamheden door u zelf of door derden, mogen niet verricht worden voor de oplevering;

Deze voorwaarden zijn een aanvulling op de “Algemene Voorwaarden” die deel uitmaken van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Indien bij beoordeling blijkt dat de gewenste wijziging niet mogelijk is, zullen wij dit schriftelijk met u communiceren.

2.3. Sluitingsdata

Samen met u willen wij er naar streven om de kwaliteit van uw meer- en minderwerk wensen te waarborgen en het totale proces van de diverse showroomprocedures te bewaken.

Om de door u gekozen wijzigingen correct uit te kunnen voeren en het bouwproces in goede banen te leiden heeft Stam + De Koning een bepaalde verwerkingstijd nodig. Dit heeft onder andere te maken met het uitwerken van uw wensen op de opdrachtformulieren en plattegronden, (lange) levertijden van de benodigde bouwmaterialen en het uitbesteden van de diverse werkzaamheden aan de onderaannemers en leveranciers.

Om die reden zijn alle keuzemogelijkheden gerelateerd aan een sluitingsdatum. De sluitingsdatum is de uiterste datum waarop uw getekende opdrachtformulier bij de kopersbegeleider in bezit moet zijn. Een overzicht met sluitingsdata zal u separaat worden toegestuurd.

Wij verzoeken u zich aan deze sluitingsdata te houden, alle overige partijen (aannemer, installateurs, projectshowrooms e.d.) houden ook rekening met deze data. Zij passen hier hun werkzaamheden en planning op aan.

Opdrachten die **na** de aangegeven sluitingsdata bij de kopersbegeleider binnenkomen, kunnen helaas niet meer verwerkt worden en zullen dan standaard uitgevoerd worden. Wij vragen hiervoor uw begrip.

2.4. Opdrachtbevestiging

Nadat u de meer- en minderwerkwenen heeft doorgesproken met, of ingevuld heeft in het portaal, ontvangt u hiervan een opdrachtbevestiging.

Het is belangrijk dat u deze opdrachtbevestiging(en) goed controleert aan de hand van uw eigen administratie. Zorg dat alle gewenste opties in de opdrachtbevestiging en tekening zijn opgenomen. De bestelling en uitvoering van uw wensen wordt namelijk conform de door u voor akkoord getekende opdrachtbevestiging met bijbehorende tekening 1 op 1 uitgevoerd.

Wat **niet** in de definitieve, door u ondertekende, opdrachtbevestiging en op tekening is opgenomen wordt **niet** uitgevoerd.

Voor alle werkzaamheden, die door u worden opgedragen, is de opleveringsprocedure met Woningborg garanties van toepassing. Wij verzoeken u om de opdrachtbevestiging(en) altijd binnen de gestelde termijn terug te sturen, ook als deze niet correct is.

Wijzigingen maken pas deel uit van het bouwplan nadat u de opdrachtbevestiging, ondertekend voor akkoord, retour heeft gestuurd naar de kopersbegeleider en de wijzigingen zijn goedgekeurd door de aannemer.

2.5. Tekeningen

Op basis van de gekozen opties uit de keuzelijsten en eventuele individuele meer- en minderwerk worden aangepaste plattegrondtekeningen, van uw woning gemaakt. Deze tekeningen ontvangt u samen met de opdrachtbevestiging(en).

2.6. Tegenstrijdigheden

Indien er tegenstrijdigheden voorkomen tussen de opdrachtbevestiging en de bijbehorende tekening(en) dan prevaleert de opdrachtbevestiging. Bij tegenstrijdigheden tussen de opdrachtbevestiging en de technische omschrijving dan prevaleert de technische omschrijving.

2.7. Herziening kosten

Stam + De Koning behoudt zich het recht voor om eventueel eerder aangeboden individueel, niet standaard, keuzes qua prijs te herzien indien er een verkeerde interpretatie gemaakt zou zijn. Vanzelfsprekend behoudt u dan het recht om alsnog af te zien van de eerder aangeboden keuze.

2.8. Late kopers

Als na het verstrijken van een sluitingsdatum, door late kopers, nog aanpassingen worden doorgegeven, zal dit beoordeeld worden en alleen indien mogelijk verwerkt en uitgevoerd worden. Dit is afhankelijk van de status van de bouw. Er zullen andere prijzen worden gehanteerd i.v.m. later aanpassen tekenwerk, terugloopkosten enz.

3. PROCEDURE KEUKEN / SANITAIR / TEGELS

3.1. Keuken

Voor het verwerken van uw individuele wensen zijn er voor de keukeninrichting projectshowrooms aangesteld. Wanneer de betreffende showrooms alle benodigde voorbereidingen hebben afgerond, nemen zij contact met u op om een afspraak te maken.

Uiteraard wordt hierbij rekening gehouden met de sluitingsdata. De showrooms zijn dan op de hoogte van alle (on)mogelijkheden van het project en kunnen u een passende aanbieding doen.

Wij adviseren u, om teleurstellingen te voorkomen, vóór een bezoek aan de showroom **altijd** eerst een afspraak te maken zodat men alle tijd en aandacht aan u kan besteden.

Uw woning is standaard voorzien van een projectkeuken. De keukenruimte is standaard dus voorzien van aansluitpunten zoals aangegeven in de technische omschrijving, de verkooptekening en conform de tekeningen van de projectshowroom. U heeft de mogelijkheid de keuken geheel naar uw eigen wens samen te stellen. De keukenshowrooms kunnen u daarbij helpen.

De keukenshowrooms voor dit project zijn:

NUVA keukens

Showroom Someren
Boerenkamplaan 143
5712 AD Someren
0493 441 111

Mandemakers

Showroom Kaatsheuvel
Rechtvaart 8
5171 TA Kaatsheuvel
0416 279 269

Of

Showroom Eindhoven (Goergen keukens)
Ekkersrijt 4141
5692 DD Son
0499 491 100

De offerte is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- gekozen keukenmeubel met eventueel apparatuur en kraan;
- wandafwerking ter plaatse van de keuken;
- montage en aansluiten;
- tekeningen
- sepeeraat overzicht met aanvullende (extra) installatiekosten

Als uw keukenopdracht is afgerond dan wordt er door de showroom een installatietekening gemaakt die gebaseerd is op de door u uitgezochte keuken met apparatuur.

Meerwerkkosten voor het aanpassen- en eventuele extra installatietechnische- en bouwkundige werkzaamheden wordt u door de showroom opgegeven. Deze extra werkzaamheden worden door de aannemer uitgevoerd en gefactureerd.

Voorzieningen achter de keuken worden als opbouw uitgevoerd. Dit om latere aanpassingen na oplevering mogelijk te maken. Achter de keukenkasten en inbouwapparatuur is minimaal 60mm nodig om de aansluitpunten te verplaatsen. Het keukenblad dient hierdoor minimaal 650mm diep te zijn.

3.1.1 Casco keuken

Indien u geen gebruik wenst te maken van de projectaanbieding en keukenshowroom dan bestaat er een mogelijkheid om toch het leidingwerk aan te brengen conform de door u gewenste keukenindeling. In dat geval verzoeken wij u om, binnen de gestelde termijn, een duidelijk installatieplan op te sturen naar de kopersbegeleider. Hierop dient duidelijk te zijn aangegeven; de maatvoering van de aansluitpunten (hoogte- en breedtematen) alsmede de aansluitwaardes van de elektrische apparaten. Vergeet hierbij niet om de wandcontactdozen voor algemeen gebruik aan te geven. De extra coördinatiekosten die voor het aanpassen van het leidingwerk in rekening worden gebracht zijn € 250,- incl. btw. Daarbovenop komen de kosten voor verplaatsen en extra leidingwerk. LET OP! De keuken moet geplaatst worden in de zone waar deze staat ingetekend op de verkooptekening. De keuken mag niet naar een andere ruimte worden verplaatst, ivm de afzuiging van de keukenruimte.

Deze gegevens zullen door de kopersbegeleider in een opdrachtbevestiging en eigen tekening(en) worden verwerkt. Hiervoor zullen, buiten de eventuele extra installatiekosten, eenmalig coördinatiekosten (per gewijzigde keuken) conform de keuzelijst worden doorberekend. Deze complete offerte met bijbehorende installatietekening krijgt u van de kopersbegeleider toegestuurd. Alleen aan deze, voor akkoord ondertekende- en retour gestuurde, offerte met bijbehorende tekening(en) kunnen rechten ontleend worden.

3.1.2 Standaard keukeninstallatie

Indien u geen gebruik wenst te maken van de projectkeukenshowroom en de keukeninstallatie standaard wil laten opleveren dan verzoeken wij u om dit door te geven aan uw kopersbegeleider. U ontvangt dan een bevestiging dat de keukeninstallatie standaard aangebracht dient te worden.

Als er na het verstrijken van de sluitingsdatum geen keuze van u bekend is, wordt uw woning voorzien van de standaard keukeninstallatie, in overeenstemming met de contractstukken, opgeleverd. U zult hiervan een bevestiging ontvangen van de kopersbegeleider.

Aandachtspunten

- De afzuiging van de keuken moet een recirculatie afzuigkap zijn, andere mogelijkheden zijn er niet.
- Het kopen van een keuken is voor velen een moeilijke taak, er is zo veel te kiezen. Maak daarom, voordat u een showroom bezoekt, voor u zelf eerst een schets van de gewenste indeling. Bedenk hoe u de keuken wilt gebruiken. Stel een wensenlijst op van de apparatuur die er in moet komen en wat het budget is wat u er voor over heeft.
- Houdt bij het ontwerpen van een keukenindeling zoveel als mogelijk rekening met de bestaande aansluitpunten, voor het verplaatsen van de bestaande aansluitpunten worden kosten berekend.
- Wij willen u er op wijzen dat wij verplicht (volgens de NEN 1010) zijn om een loze (of bedrade) leiding ten behoeve van een boiler/vaatwasser en kooktoestel aan te brengen nabij de opstelplaats van de spoelbak en het kooktoestel, deze mogen niet voor andere doeleinden gebruikt worden. Indien de opstelplaats van de spoelbak en/of het kooktoestel verplaatst wordt dan dient de loze (of bedrade) aansluiting hiervoor mee verplaatst te worden.
- Elektrische apparaten met een groot verwarmingselement zoals een vaatwasser, (combi) oven, combi magnetron, stoomoven, boiler, quooker, koffieceter, etc. dienen aangesloten te worden op een aparte groep in de meterkast. Een elektrische- of inductiekookplaat dient op een 2-fase aansluiting aangesloten te worden.
- Bij keuze van dit soort apparaten dient u dus rekening te houden met extra installatiekosten voor het uitbreiden van de elektrische installatie.
- Vergeet niet om de wandcontactdozen voor algemeen gebruik (koffiezetapparaat, mixer, waterkoker, etc.) te bespreken;

- De afzuigpunten van het centrale afzuigstelsel in de keuken zijn niet geschikt om een afzuigkap met motor op aan te sluiten en het is niet toegestaan om een geveldoorvoer te maken. Wij adviseren u om hier te kiezen voor een recirculatie afzuigkap, laat u zich hierover goed informeren door de keukenverkoper;
- Ga niet impulsief over tot aankoop van de keuken, zorg dat u een gespecificeerde offerte met tekening mee kunt nemen zodat u er thuis rustig over na kunt denken. In een gesprek met de verkoper wordt je langzaam meegevoerd en lijkt het je droomkeuken te worden. Ook lijkt het vaak zo dat ze juist die dag een wonderbaarlijk aanbod doen.
- Let ook op montage- en aansluitkosten. Als u een keuken niet via de projectleverancier koopt let dan ook op eventueel extra kosten voor het leidingwerk (indien u dit niet door de aannemer laat doen), leveringskosten etc. Ook de betalingsvoorwaarden kunnen behoorlijk verschillen. Als ze verbonden zijn aan het CBW mag dit maximaal 15% zijn. Vraag hiernaar.

3.2. Sanitair

Voor het eventueel aanpassen van het standaard sanitair kunt u in het online portaal een keuze maken. Er zijn pakketten samengesteld voor het sanitair die u in het portaal kan kiezen. Elke woning heeft een eigen afwerkingsnivo en kan desgewenst het sanitair aanpassen naar een ander pakket. Het standaard sanitair en pakketten zijn te vinden in de daarvoor gemaakte sanitairboekjes en op het portaal. Tevens zijn er door onze leverancier extra opties aangeboden zoals douchewanden, 2^e wastafel en douchegoten (indien niet standaard) die u in de online lijst terug kan vinden. Posities wijzigen in de badkamers en toiletten is om technische redenen nauwelijks mogelijk. Door het op deze manier aanbieden en verwerken van de pakketten hebben wij voor u de prijzen van het sanitair kunnen reduceren.

3.3. Tegels

Voor het eventueel aanpassen van het standaard tegelwerk kunt u in het online portaal een keuze maken. Er zijn pakketten samengesteld voor het tegelwerk die u in het portaal kan kiezen. Elke woning heeft een eigen afwerkingsnivo en kan desgewenst het tegelwerk aanpassen. Het standaard tegelwerk en pakketten zijn te vinden in de daarvoor gemaakte tegelboekjes en de bemonstering van de tegels die bij de toonzaal in Nieuwegein ten toon wordt gesteld. Door het op deze manier aanbieden en verwerken van de pakketten hebben wij voor u de prijzen van het tegelwerk kunnen reduceren.

3.4. Verrekening

De facturering van uw sanitair-, tegel-, keukeninstallaties en alle overige opties geschiedt door Stam + De Koning, zoals omschreven in hoofdstuk 4.2 van deze handleiding. Het meerwerk van de keukenopstelling wordt door de showroom gefactureerd. Daarbij wordt de stelpost van de keuken verrekend door Stam + De Koning.

3.5 Casco sanitaire ruimtes

In verband met de verstrekte Woningborg garantie op de woning is het NIET mogelijk om het sanitair te laten vervallen. De woning moet met sanitair en tegelwerk worden opgeleverd om de garantie op de woning te waarborgen, de zogenoemde waterdichtheidsgarantie.

3.6 Minderwerk/limitering van de Woningborg garantie

Bij minderwerk geldt een limitering van de Woningborg garantie. Minderwerk kan uitsluitend toegestaan worden onder een aantal vastgestelde en door u voor akkoord te verklaren voorwaarden.

Volledigheidshalve wijzen wij u erop dat als er sprake is van “minderwerk” in uw woning, diverse zaken nog steeds bouwvergunning- of meldingsplichtig (kunnen) zijn bij de gemeente waarin uw woning wordt gebouwd. Voor desbetreffende zaken dient u dan zelf zorg te dragen.

Tevens wijzen wij u erop dat de nutsbedrijven het plaatsen van meters (en dus de levering van water en energie) kunnen weigeren zolang de betreffende installaties niet volledig zijn afgemonteerd en goedgekeurd. Voor deze zaken dient u eveneens zelf zorg te dragen.

3.7 Limitering garantie

Bij minderwerk (vervallen keuken b.v.) zal een formulier worden opgemaakt. Op dit formulier zijn de onderdelen en/of werkzaamheden aangegeven die als minderwerk zijn overeengekomen. Dit formulier vormt de basis van het aanhangsel waarop de diverse onderdelen en/of werkzaamheden worden uitgesloten van de garantie en waarborgregeling van Woningborg.

U krijgt dit formulier in 3-voud toegestuurd, één van deze formulieren kunt u bij uw eigen administratie bewaren, de andere twee formulieren ontvangen wij graag, door u voorzien van uw handtekening, in de bij te voegen retourenvelop van u retour.

Eén van deze retour te zenden formulieren is voor de administratie van de aannemer en het andere formulier zullen wij naar Woningborg sturen.

Na ontvangst van dit formulier zal Woningborg u een aanhangsel sturen waarop het betreffende minderwerk wordt uitgesloten van de garantie- en waarborgregeling. Dit aanhangsel vormt een onverbreekelijk geheel met het Woningborg waarborgcertificaat.

3.8 Algemeen

In alle, in de keuzelijst genoemde, meerwerkprijzen zijn de eventuele standaard materialen reeds verrekend. Indien u besluit om bepaalde werkzaamheden niet uit te laten voeren of materialen niet geleverd wilt hebben, is de aannemer vrij om te besluiten hier geen vergoeding tegenover te stellen.

Bij de aangegeven producten wordt uitgegaan van een standaard product, 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 hier over geïnformeerd.

Wij maken u er op attent dat wij voor eventuele kleurnuances, die ontstaan door gebruik van verschillende materiaalsoorten (kunststof, keramiek, plaatstaal, hout), niet aansprakelijk gesteld kunnen worden.

3.9 Werkzaamheden door derden

Tijdens de bouw mogen werkzaamheden uitsluitend door, of namens de aannemer worden gerealiseerd. Op grond van de Algemene Voorwaarden van de koop- en aannemingsovereenkomst is het niet toegestaan om tijdens de bouw zelf of door derden werkzaamheden te (laten) verrichten in uw woning. In verband met de werkzaamheden die in eigen beheer worden uitgevoerd verwijzen wij u, wellicht ten overvloede, op de navolgende punten.

- Voordat u vloerbedekking gaat aanbrengen zoals een laminaat-, parket- of tegelvloer moet het vochtpercentage van de vloer altijd worden gecontroleerd. Bij een te hoog vochtpercentage kan bij het aanbrengen namelijk onthechting optreden waardoor de verwerking nadelig kan worden beïnvloed.
- Indien u na oplevering een natuurstenen- of houten vloerafwerking gaat toepassen, dient u rekening te houden met de hoogte van de dorpels ter plaatse van de toegangsdeuren en de ruimte onder de binnendeuren. Een natuurstenen vloer kan niet in de specie worden gelegd, maar dient te worden verlijmd.
- Voor de goede orde delen wij u mee dat, indien u na de oplevering van de woning wijzigingen aanbrengt, de garantie vervalt. U moet hierbij denken aan wijzigen keukeninstallatie, loodgieter werkzaamheden, cv- installatie, elektrische installatie, mechanische installatie, aanpassingen in de constructie, etc. Dit geldt ook als u hiervoor andere leveranciers/installateurs inschakelt dan diegene die de installatie heeft geïnstalleerd.

4. FACTURATIE TERMIJNEN EN MEER- ENMINDERWERK

4.1. Facturatie termijnen

Hypotheek

Wanneer u een nieuwbouwwoning koopt en daarvoor een hypotheek afsluit, wordt door de geldverstrekker de instantie het door u geleende bedrag gestort op een depotrekening. Op deze rekening wordt het geld voor de grondkosten, aanneemsom en eventueel verschuldigde rente "geparkeerd". Naarmate de bouw van uw woning vordert, zullen de grond- en termijnnota's vanaf deze rekening betaald kunnen worden.

In de praktijk werkt dat als volgt:

Na de levering van de grondcomponent, moet het nog resterende deel, de aanneemsom, betaald worden. Dit gebeurt in termijnen, die afhankelijk van de bouwvorderingen, in rekening gebracht worden. De te hanteren termijnregeling staat in de koop- en aannemingsovereenkomst vermeld. Op het moment dat u een factuur voor een vervallen termijn ontvangt, stuurt u die op aan uw geldverstrekker. Deze zal de nota rechtstreeks aan de ondernemer betalen, mits de gelden op het bouwdepot dit toestaan en u zelf heeft gecontroleerd of de termijn terecht is verstuurd.

Nota's en termijnen

De grondkosten en de tot het moment van de notariële levering reeds vervallen termijnen, dienen betaald te worden bij de notariële levering van de grond. De ondernemer is gerechtigd, indien dit omschreven is in de koop- en aannemingsovereenkomst, om een rente in rekening te brengen.

4.2. Facturatie meer- en minderwerk

Stam + De Koning factureert het door u in opdracht gegeven meer- en minderwerk inclusief de eventuele showroomopdrachten zoals het sanitair, tegelwerk en keuken (installatiewerk) rechtstreeks aan u.

Het in rekening brengen van de kopersopdrachten is gebaseerd op de termijnregeling van Woningborg. De regeling is als volgt:

- Bij meerwerk zal 25% van het in opdracht gegeven meerwerk direct in rekening worden gebracht. Het resterende gedeelte zal in rekening worden gebracht bij gereedkomen van het meerwerk en dient voldaan te zijn voor de oplevering van de woning.
- Wanneer niet wordt voldaan aan de betalingscondities, vermeld op de factuur, is er een rente verschuldigd zoals aangegeven in de koop- en aannemingsovereenkomst.
- 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.
- De bedragen in de keuzelijsten zijn inclusief 21% BTW. Tussentijdse BTW- verhogingen die van rechtswege worden vastgesteld worden te allen tijde aan de kopers doorberekend.

Het totaalbedrag van het meer- en minderwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van de woning. Indien vóór oplevering niet alle kopersopdrachten (en termijnen) voldaan zijn zal na oplevering geen sleuteloverdracht plaatsvinden.

5. INFORMATIE TIJDENS DE BOUWFASE

Tijdens de bouwfase wordt u door de kopersbegeleider op de hoogte gehouden van de stand van de bouw. Daarnaast zullen er ook nieuwsbrieven worden verstuurd en zult u geregeld brieven over diverse belangrijke zaken ontvangen. Denk hierbij aan de naderende oplevering, eventuele kopers bijeenkomsten, EAN codes (voor het aanvragen van energie) en ga zo maar door.

U bent als koper zelf verantwoordelijk voor het plannen van uw eigen werkzaamheden en levertijden voor uw leveranciers. Houd daarom enige marge bij de afgegeven prognose voor de oplevering van uw woning als u hierover vroegtijdig afspraken dient te maken. De aannemer heeft te maken met allerlei onvoorzienbare omstandigheden en partijen waar zij zelf geen invloed op hebben maar wel bepalend kunnen zijn voor de datum van oplevering. Stam + De Koning kan hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden.

5.1. Bezoek aan de bouwlocatie

Verboden toegang voor onbevoegden

Bij het kopen van een nieuwbouwwoning behoort ook het bezoeken van de bouwplaats om te zien hoe ver de bouw is gevorderd. Buiten de georganiseerde koperskijkdagen is het uit veiligheidsoverwegingen niet toegestaan om de bouwlocatie te betreden. Daarnaast is het in verband met de aansprakelijkheid van de aannemer niet toegestaan de bouwlocatie zelfstandig te betreden.

Koperskijkdag

Gedurende het project, veelal tegen het einde van het project als de binnenwanden er staan worden er door Stam + De Koning speciale koperskijkdagen georganiseerd. U krijgt dan de mogelijkheid om vrij de bouw te betreden, waarbij u uw woning kunt bezichtigen, maatvoering kunt opnemen van bijvoorbeeld de kozijnen, installatiepunten keuken of badkamer of na oplevering aan te brengen stoffering en alvast uw nieuwe burens kunt ontmoeten. Tevens hebben uw eventuele eigen leveranciers dan de mogelijkheid om in te meten. Uw eigen leveranciers kunnen pas na oplevering de werkzaamheden uitvoeren. U wordt te zijner tijd uitgenodigd voor de koperskijkdag.

Tijdens deze kijkmiddag wordt er op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, zodat u zo veilig mogelijk de bouw kunt betreden.

5.2. Oplevering

Gedurende de bouw wordt u door middel van nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van de stand van het werk alsmede de te verwachte oplevering. Tijdens de bouw wordt u uitgenodigd voor kopers kijkdagen waar u de gelegenheid krijgt uw woning te bekijken gedurende de bouwfase, hiervan ontvangt u van Stam + De Koning een uitnodiging. Circa drie weken voor de oplevering krijgt u schriftelijk de definitieve datum en het tijdstip van oplevering door.

Om vervelende miscommunicatie te voorkomen, geldt dat alle afspraken met onze medewerkers, of de door de aannemer ingeschakelde derden over de datum van oplevering, de betaling, wijzigingen, etc. slechts geldig zijn na schriftelijke bevestiging hiervan door de aannemer.

Wat houdt de oplevering van de woning in:

- Tijdens de oplevering wordt de woning geïnspecteerd waarbij u zelf aanwezig bent, eventueel bijgestaan door een deskundige, en een afgevaardigde van Stam + De Koning.
- Van deze keuring wordt een proces-verbaal van oplevering opgemaakt.
- Bij de oplevering dienen alle betalingen verricht te zijn inclusief het eventueel meer- en minderwerk.
- De koper krijgt de sleutels overhandigd.
- De oplevering is het einde van de contractuele bouwtijd.
- Na de oplevering heeft Stam + De Koning toestemming van de koper nodig om de woning te betreden ten behoeve van het uitvoeren van de eventuele opleverpunten.

Het moment van opleveren is het moment waarop de verantwoordelijkheid voor de woning overgaat van de aannemer op de koper. Vanaf deze datum dient de koper zorg te dragen voor alle benodigde verzekeringen, zoals bijvoorbeeld een opstalverzekering.

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Dit houdt in dat kleine specie- en/of kalkresten c.q. oneffenheden op de vloer/wanden aanwezig kunnen zijn. Het sanitair en tegelwerk, de binnenkozijnen en glasruiten worden “nat” gereinigd, zodat er tijdens de oplevering voldoende gecontroleerd kan worden op eventuele onvolkomenheden.

Beschadigingen die na de oplevering geconstateerd worden, vallen buiten de verantwoordelijkheid van Stam + De Koning. Verborgene gebreken en gebreken welke binnen de onderhoudstermijn naar voren komen, vallen onder verantwoording van Stam + De Koning.

5.3. Tot slot

U gaat een leuke maar ook een spannende tijd tegemoet waarin u grote, kostbare en moeilijke beslissingen dient te nemen in een voor u wellicht relatief kort tijdsbestek. Graag staan wij u hierin terzijde. Wij hopen u met bovenstaande uiteenzetting enig inzicht te hebben gegeven in de procedures die gevolgd gaan worden om uw persoonlijke wensen in het bouwproces mee te kunnen nemen. Voor vragen met betrekking tot deze procedures en uw meerwerkwenen kunt u contact opnemen met uw kopersbegeleider.

Wij wensen u veel succes en plezier bij het bepalen van uw persoonlijke keuzes.

Stam + De Koning