

HANDLEIDING MEER- EN MINDERWERK

43 grondgebonden woningen Lierkwartier - Aan de Singel - De Lier



INHOUD

1. Introductie	3
1.1. Uw kopersbegeleider	3
1.2. Contactgegevens en communicatie	3
2. Procedure meer- en minderwerk	4
2.1. Maatvoering	4
2.2. Keuzelijst	4
2.3. Individueel meer- en minderwerk.....	5
2.4. Voorwaarden.....	5
2.5. BENG.....	5
2.6. Sluitingsdata	6
2.7. Opdrachtbevestiging	6
2.8. Tekeningen	6
2.9. Tegenstrijdigheden.....	6
2.10. Voorbehoud herziening kosten	7
2.11. Uitvoerbaarheid	7
2.12. Late kopers	7
2.13. Werkbare werkdagen.....	7
3. Procedure projectshowrooms	8
3.1. Offerte projectshowroom	8
3.2. Sanitair.....	8
3.2.1. Casco sanitaire ruimtes	9
3.3. Tegelwerk	10
3.4. Casco sanitaire ruimtes	11
3.5. Keuken.....	11
3.5.1. Keukeninstallatie standaard of afwijkend.....	12
3.6. Binnendeuren	12
3.7. Trappen	13
4. Algemeen	14
4.1. Minderwerk.....	14
4.2. Limitering Woningborg garantie	14
4.3. Verrekening standaard uitvoering.....	14
4.4. Werkzaamheden tijdens de bouw	14
4.5. Bestellingen bij derden.....	14
5. Facturatie termijnen en meer- en minderwerk	15
5.1. Facturatie aanneemsom.....	15
5.2. Facturatie meer- en minderwerk	15
6. Informatie tijdens de bouwfase	16
6.1. Oplevering	16
6.2. Tot slot.....	16

1. INTRODUCTIE

Voor u ligt de handleiding met betrekking tot het meer- en minderwerk. Omdat smaken verschillen wordt u de mogelijkheid geboden om uw woning naar uw persoonlijke wensen aan te passen.

In dit document vindt u belangrijke aanvullende informatie met betrekking tot de extra keuzemogelijkheden en de daarbij te volgen procedures.

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

Gedurende het (bouw)proces zult u met verschillende partijen communiceren over uw wensen ten aanzien van het meer- en minderwerk. Om de communicatie zo goed en eenduidig mogelijk te laten verlopen, is de kopersbegeleider uw centrale contactpersoon voor al uw vragen gedurende het (bouw)proces.

Nadat de aannemer de ondertekende koop-/aannemingsovereenkomst van de makelaar heeft ontvangen en alle opschortende voorwaarden zijn vervallen, wordt u door de kopersbegeleider uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. In dit gesprek kunt u uw eventuele wensen kenbaar maken en zult u verder geïnformeerd worden over sluitingsdata en de procedures voor dit project.

Contactgegevens kopersbegeleider:

De kopersbegeleider voor dit project is:	Bouwadviesbureau HvK
Post- en bezoekadres:	Industrieweg 15 B 2421 LK Nieuwkoop
E-mailadres:	lierkwartier@bab-hvk.nl
Telefoonnummer:	0172 – 408 359 (op werkdagen tussen 9.00 en 17.00 uur)

1.1. Uw kopersbegeleider

- Is uw contactpersoon voor al uw vragen omtrent uw woning gedurende de voorbereiding en de uitvoering van de bouw van uw woning;
- Geeft tijdens het persoonlijke kopersgesprek globaal uitleg over de diverse installaties en constructies die toegepast worden en laat van enkele materialen monsters zien;
- Verwerkt al uw meer- en minderwerkkeuzes en uw individuele wensen tot en met de bevestigingen nodig voor de uitvoering;
- Informeert u tijdens de bouw middels periodieke nieuwsbrieven.

1.2. Contactgegevens en communicatie

Alle schriftelijke communicatie zal per e-mail plaatsvinden. 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 en van nieuwe informatie kunnen voorzien.

2. PROCEDURE MEER- EN MINDERWERK

Om alles in goede banen te leiden is deze handleiding opgesteld. Alle partijen, waaronder de showrooms, de aannemer, de installateurs en de kopersbegeleider werken volgens deze handleiding.

2.1. Maatvoering

De op de contracttekening aangegeven maten zijn circa maten. Indien een exacte maat is gewenst in verband met bijvoorbeeld een te plaatsen kast, adviseren wij u deze maat op te geven. In de uitvoering zal gestreefd worden naar een maatvoering zo dicht mogelijk bij de opgegeven maatvoering.

2.2. Keuzelijst

In de keuzelijst hebben wij al een groot aantal opties voor u uitgewerkt. Het keuzetraject zal grotendeels plaatsvinden vóór de start van de bouw en is onderverdeeld in verschillende fases die gekoppeld zijn aan voorbereiding, levertijden en bouwvolgorde. De sluitingsdata zullen separaat door de kopersbegeleider bekend worden gemaakt.

Indien u specifieke wensen heeft met betrekking tot sanitair, tegelwerk, keukens, trappen en binnendeuren, kunt u hiervoor terecht bij de voor dit project geselecteerde partners.

Toelichting fases

▪ Vormfase:

- uitbouw
- onderheid terras
- gevelkozijnen
- dakraam / dakkapel
- wijzigen opzet hoofdconstructie
- boring warmtepomp

De opties in de vormfase zijn meestal vergunningplichtig en/of hebben invloed op de voorbereiding en uitvoering en dienen daarom dus vroegtijdig bekend zijn.

▪ Ruwbouwfase:

- indelingsvarianten (niet constructief)
- elektrapunten
- loodgietersinstallatie
- verwarmingsinstallatie
- keukeninstallatie
- sanitair
- trappen

▪ Afbouwfase:

- binnendeurkozijnen, binnendeuren en krukgarnituur
- wand- en plafondafwerking
- wand- en vloertegelwerk

De door u gekozen opties uit de standaard meer- en minderwerklijst worden via de kopersbegeleider aan u geoffreerd.

2.3. Individueel meer- en minderwerk

Naast de opties die in de keuzelijst staan vermeld, zijn individuele wensen bespreekbaar. Uw aanvraag voor individuele wensen dient uiterlijk twee weken vóór het verstrijken van de sluitingsdatum bij de kopersbegeleider bekend te zijn. Die beoordeelt, in overleg met de aannemer, of de door u gewenste wijziging mogelijk is; mocht de gewenste wijziging niet mogelijk zijn dan laten wij u dit zo snel mogelijk weten.

Voor het uitwerken van individuele opties kan extra tijd nodig zijn; hiervoor vragen wij uw begrip. Eventuele individuele wensen worden via de kopersbegeleider aan u geoffreerd.

2.4. Voorwaarden

Alle ingediende individuele wensen worden getoetst aan en/of beoordeeld op:

- Geldende bouwvoorschriften en de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg;
- Esthetische, technische en/of organisatorische haalbaarheid;
- Goedkeuring gemeente, architect en/of hoofdconstructeur (indien van toepassing).

Voor uw individuele meer- en minderwerkwenen gelden de volgende voorwaarden en/of aandachtspunten:

- In verband met de (afgegeven) bouwvergunning kunnen in de gevels geen wijzigingen worden aangebracht anders dan opgenomen in de keuzelijst;
- Een gewijzigde indeling van de woning moet ook voldoen aan regelgeving; denk hierbij aan minimale afmetingen van ruimten en eisen die worden gesteld aan ventilatie, vluchtwegen en daglichttoetreding;
- Een sluitingsdatum of de stand van de bouw kan aanleiding zijn om bepaalde wensen niet meer te honoreren;
- Wijzigingen die het (bouw)proces verstoren worden niet gehonoreerd;
- Het verplaatsen en/of aanpassen van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten en trappen is niet mogelijk;
- Het verplaatsen van de warmwatervoorziening, de WTW-unit en de inblaas- en afzuigventielen is niet mogelijk;
- Het wijzigen van het hang- en sluitwerk van deuren en ramen in de buitengevel is niet mogelijk;
- Wijzigingen mogen de juiste werking van technische installaties niet beïnvloeden;
- De kopersbegeleider communiceert niet met derden die in opdracht van of namens de koper werken, maar zal altijd rechtstreeks met de koper communiceren.

2.5. BENG

Opties kunnen een negatieve invloed hebben op de zogeheten BENG-eisen, welke gelden voor nieuwbouwwoningen sinds 1 januari 2021. Daardoor kan het nodig zijn om die invloed te compenseren met aanvullende bouwkundige voorzieningen. Echter opties kunnen i.v.m. het blijven voldoen aan de BENG-eisen, niet eindeloos worden gecombineerd.

Om de haalbaarheid van individuele meer- en minderwerkwenen te bepalen kan het nodig een nieuwe BENG-berekening te maken. Deze kosten worden doorberekend aan de koper ongeacht of de aangevraagde wijziging daadwerkelijk wordt gekozen.

2.6. Sluitingsdata

Aangezien er sprake is van een seriematig bouwproces, zijn alle keuzemogelijkheden gerelateerd aan een sluitingsdatum. Een sluitingsdatum is de uiterste datum waarop uw bevestiging ondertekend bij de kopersbegeleider moet zijn. Een overzicht met sluitingsdata wordt u separaat toegestuurd.

Bevestigingen die na de sluitingsdata bij de kopersbegeleider binnenkomen, worden als vervallen beschouwd, waardoor desbetreffende onderdelen standaard zullen worden uitgevoerd.

2.7. Opdrachtbevestiging

Nadat u uw meer- en minderwerkwenen heeft doorgesproken met of heeft opgestuurd naar uw kopersbegeleider, wordt het meer- en minderwerk verwerkt in een of meerdere opdrachtbevestiging(en) met bijbehorende tekening(en) en aan u toegestuurd.

Is de opdrachtbevestiging akkoord, dan verzoeken wij u deze te ondertekenen en binnen één week te retourneren. Indien de opdrachtbevestiging niet correct is, verzoeken wij u binnen één week contact op te nemen met de kopersbegeleider, zodat een aangepaste opdrachtbevestiging kan worden opgesteld. Het is belangrijk dat u de opdrachtbevestiging(en) en tekening(en) goed controleert voordat u deze ondertekent; de uitvoering van uw wensen wordt namelijk één op één conform de door u voor akkoord getekende bescheiden uitgevoerd. Wat niet of niet goed in de definitieve, door u ondertekende, bescheiden is opgenomen wordt niet of niet goed uitgevoerd. Om teleurstellingen te voorkomen benadrukken wij uw verantwoordelijkheid in deze.

Als het meer- en minderwerktraject is afgerond dan ontvangt u per e-mail een digitaal verzameloverzicht (eindoverzicht) van alle door u in opdracht gegeven wijzigingen inclusief de plattegrondtekening(en) van uw woning. U wordt dan verzocht om deze te vergelijken met de eerder door u goedgekeurde bevestigingen en het document, indien akkoord, digitaal te ondertekenen. Nadat het document door u digitaal is ondertekend ontvangt u automatisch een printbare versie.

Indien er twee e-mailadressen bij ons bekend zijn, dan wordt het eindoverzicht eerst verstuurd naar het eerste e-mailadres en na uw akkoord automatisch doorgestuurd naar het tweede e-mailadres voor een tweede akkoord. Om het af te ronden dient u beiden het document digitaal te ondertekenen.

2.8. Tekeningen

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

2.9. Tegenstrijdigheden

Bij tegenstrijdigheden tussen de opdrachtbevestiging en de bijbehorende tekening(en) prevaleert de opdrachtbevestiging. Bij tegenstrijdigheden tussen de opdrachtbevestiging en de technische omschrijving prevaleert de technische omschrijving.

2.10. Voorbehoud herziening kosten

De aannemer behoudt zich het recht voor om een aangeboden prijs te herzien indien uw (individuele) wensen verkeerd geïnterpreteerd zijn. Vanzelfsprekend behoudt u dan het recht om af te zien van de opdrachtverstrekking.

2.11. Uitvoerbaarheid

De aannemer behoudt zich, in verband met eventuele onuitvoerbaarheid, het recht voor bepaalde opties uit de keuzelijst te schrappen. De kopersbegeleider zal u in voorkomende gevallen hierover zo snel mogelijk informeren.

2.12. Late kopers

Kopers die later in het proces stappen lopen het risico dat bepaalde wensen na het verstrijken van een sluitingsdatum niet meer gehonoreerd kunnen worden of dat voor bepaalde opties hogere prijzen gelden.

2.13. Werkbare werkdagen

In de aannemingsovereenkomst staat het aantal werkbare werkdagen vermeld waarbinnen uw woning gereed moet zijn. Bij opdrachtverstrekking van het meerwerk zal het aantal werkbare werkdagen worden verhoogd; per € 1.500,= opgedragen meerwerk wordt er één extra werkbare werkdag geclaimd.

3. PROCEDURE PROJECTSHOWROOMS

3.1. Offerte projectshowroom

Voor het verwerken van uw individuele wensen zijn er projectshowrooms geselecteerd. 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.

Het bezoeken van een showroom zonder afspraak raden wij af.

Met betrekking tot de binnendeuren en de trappen is een 'digitale showroom' geselecteerd. Via de online tool heeft u via een persoonlijke inlogcode toegang tot een groot assortiment, waaruit u persoonlijke keuzes kunt maken. Deze inloggegevens ontvangt u t.z.t. van de kopersbegeleider.

Wat gebeurt er tijdens een bezoek aan de showrooms?

Tijdens uw bezoek aan de showroom (op afspraak, bij voorkeur op een doordeweekse dag) neemt u samen met een medewerker van de showroom uw individuele wensen door, zodat na uw bezoek een offerte kan worden gemaakt.

Wanneer ontvangt u de showroomofferte van het sanitair en tegelwerk?

Circa twee weken na uw eerste showroombezoek heeft u een tweede gesprek in de showroom, waarbij de offerte (met tekening) met u worden doorgenomen. Indien nodig wordt de offerte daarna aangepast. U krijgt de offerte ter goedkeuring en ondertekening toegestuurd.

Is de offerte akkoord, dan verzoeken wij u deze te ondertekenen en binnen één week te retourneren.

Indien de offerte niet correct is, verzoeken wij u binnen één week contact op te nemen met de showroom, zodat een aangepaste offerte kan worden opgesteld. De showroom draagt zorg voor verzending van uw definitieve offerte naar uw kopersbegeleider. Vervolgens krijgt u uw offerte nogmaals bevestigd via uw kopersbegeleider. De showroomofferte is pas definitief wanneer deze is gecontroleerd en goedgekeurd door de aannemer.

Het is belangrijk dat u de opdrachtbevestiging(en) en tekening(en) goed controleert voordat u deze voor akkoord ondertekent; de uitvoering van uw wensen wordt namelijk één op één conform de door u voor akkoord getekende bescheiden uitgevoerd. Wat niet of niet goed in de definitieve, door u ondertekende, bescheiden is opgenomen wordt niet of niet goed uitgevoerd. Om teleurstellingen te voorkomen benadrukken wij uw verantwoordelijkheid in deze.

3.2. Sanitair

Het standaard sanitair, zoals aangegeven in de technische omschrijving, is te bezichtigen in de projectshowroom. U kunt in de showroom kiezen voor ander sanitair.

Omdat uw sanitairkeuze van invloed kan zijn op het tegelwerk, adviseren wij u eerst uw sanitairkeuze te bepalen, alvorens een keuze te maken bij de tegelshowroom.

Indien u het sanitair tijdens de bouw door de aannemer laat leveren en monteren, blijft de Woningborg garantie van toepassing.

De offerte, voorzien van gemaatvoerde plattegronden en eventuele aanzichten van de badkamer- en toiletindeling, wordt opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- gekozen sanitair;
- verrekeningen van het standaard sanitair;
- eventuele meerwerkkosten (extra montage, installatiewijzigingen etc.);

De facturering van uw sanitairopdracht geschiedt door de aannemer, zoals omschreven in hoofdstuk 4.2 van deze handleiding.

De sanitairshowroom wordt separaat aan u bekend gemaakt.

Aandachtspunten

- Indien u kiest voor luxe sanitair zoals een stortdouche of een eventuele 2e badkamer, kan het nodig zijn om de warmwatervoorziening op te waarderen. Het opwaarderen van de warmwatervoorziening kan invloed hebben op de BENG-eisen zoals omschreven in paragraaf 2.5 en de mogelijkheid hiervan zal moeten worden beoordeeld door leverancier warmte netwerk;
- Tussen kunststof en keramische materialen kunnen tint- en/of kleurverschillen ontstaan;
- Het is aan te bevelen in de douche en/of bij het ligbad te kiezen voor een thermostatische mengkraan zodat bij het inschakelen van een ander warmwater tappunt de temperatuur gelijk blijft. Een thermostatische mengkraan is ook veiliger in gebruik bij eventuele kleine kinderen;
- Bij de meeste inbouwkransen is het vanwege de inbouwdiepte nodig om de wand dikker uit te voeren of een voorzetwand te plaatsen;
- Douchezitjes kunnen alleen aan constructieve wanden opgehangen worden;
- Maatwerk douchedeuren kunnen pas ingemeten worden als het tegelwerk gereed is. Hierdoor kan het voorkomen dat deze nog niet geleverd en aangebracht zijn als uw woning wordt opgeleverd.

3.2.1. Casco sanitaire ruimtes

Indien u besluit om een toiletruimte casco op laten leveren, kiest u voor het vervallen van het leveren en aanbrengen van:

- standaard sanitair en inbouwreservoirs;
- standaard wand- en vloertegelwerk, inclusief dorpel bij de deur.

Indien u besluit om de badkamer casco op laten leveren, kiest u voor het vervallen van het leveren en aanbrengen van:

- standaard sanitair en douchegoot;
- standaard wand- en vloertegelwerk, inclusief dorpel bij de deur;
- standaard elektrische radiator;
- vloerverwarming (de aan- en retourleiding van de vloerverwarming wordt bij de deuropening afgedopt);
- zand/cement dekvloer in de gehele badkamer

Gekoppeld aan het casco opleveren, wordt/worden:

- waterleidingen en afvoeren op de standaard positie op ca. 10 cm boven de vloer afgedopt;
- eventueel aanwezige leidingschachten/kokers geheel gesloten;
- elektra op de standaard plaats afgemonteerd;
- het plafond voorzien van de standaard afwerking;
- ventilatieventielen op de standaard positie afgemonteerd.

Indien uw kiest voor casco sanitaire ruimtes is het niet mogelijk om het leidingwerk aan te laten passen of te verplaatsen.

Bij de casco oplevering van (een) sanitaire ruimte(s) is 'limitering van de Woningborg garantie' van toepassing.

3.3. Tegelwerk

Het standaard tegelwerk, zoals aangegeven in de technische omschrijving, is te bezichtigen in de projectshowroom. U kunt daar kiezen voor ander tegelwerk.

Indien u het tegelwerk tijdens de bouw door de aannemer laat leveren en monteren, blijft de Woningborg garantie van toepassing.

Voor het uitbrengen van een correcte en complete tegelofferte is het van belang dat de showroom beschikt over de definitieve tekening van de door u gekozen indeling van de sanitaire ruimtes en het gekozen sanitair. Het is dus niet mogelijk om een tegelofferte uit te laten brengen als de indeling van de sanitaire ruimtes en de keuze van het sanitair nog niet definitief bekend is.

De offerte wordt opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- gekozen tegelwerk;
- verrekningen van het standaard tegelwerk;
- eventuele meerwerkkosten (extra montage e.d.).

De facturering van uw tegelwerkopdracht geschiedt door de aannemer, zoals omschreven in hoofdstuk 4.2 van deze handleiding.

De tegelshowroom wordt separaat aan u bekend gemaakt.

Aandachtspunten

- De wandtegels worden standaard niet strokend met de vloertegels aangebracht;
- Elektrapunten worden niet op tegelmaat aangebracht;
- Wij adviseren geen striptegels op de wand aan te laten brengen op een hoogte tussen 100 en 130 cm in verband met de eventueel aanwezige elektrapunten;
- Indien u kiest voor tegels met andere afmetingen, een striptegel of een patroon, dan worden er extra verwerkingskosten in de offerte opgenomen;
- Tussen de wandtegels, striptegels en strooittegels e.d. kunnen kleurnuances voorkomen;
- Indien u kiest voor "bolle" sierstrips kan dit problemen geven op in- en uitwendige hoeken, maar ook bij de plaatsing van douchewanden en badkamermeubels.
- Indien de wand- en vloertegels strokend verwerkt dienen te worden is het van belang om in verband met de maatvoering één fabrikant aan te houden;
- Voor de bepaling van het minimaal benodigde aantal te leveren m² tegels zal snijverlies worden gerekend;
- Natuursteen tegelafwerking in de natte ruimten raden wij te zeerste af;
- Het in verstek aanbrengen van uitwendige hoeken is niet mogelijk i.v.m. het grote risico op beschadigen;
- Indien op het moment van het bestellen van de tegels de betreffende tegels niet meer geproduceerd worden, zal opnieuw een keuze gemaakt moeten worden;
- Sommige tegelsoorten zijn gevoelig voor roest uit de ondervloer. In dat geval is het noodzakelijk, dat bij leidingwerk in de ondervloer, roestvrij bevestigingsmateriaal wordt toegepast;
- Bij vloertegelwerk wordt standaard een grijze voeg toegepast. Indien u in plaats daarvan een lichte besmettelijke kleur uitkiest, dan kunnen wij u geen enkele garantie geven dat alle voegen bij de oplevering vrij zijn van vervuiling;
- Bij het toepassen van een traditionele afvoerput in een douchehoek (i.p.v. de standaard douchegoot), moeten de vloertegels glooiend / op afschot worden gelegd. Met grote vloertegels lukt dat niet;

- Het verwerken van gerectificeerde en gekalibreerde tegels vereist grote nauwkeurigheid. Een vlakke ondergrond is essentieel evenals het aanhouden van een voeg van minimaal 3 mm. Het verwerken van gerectificeerde en gekalibreerde tegels is arbeidsintensief en brengt daarom hogere kosten met zich mee. Bij grotere tegels bestaat het risico dat de verschillende bolling tussen tegels onderling niet helemaal te elimineren is; houdt u dus bij deze tegelsoorten rekening met extra aanbrengkosten en kleine onderlinge verschillen.

3.4. Casco sanitaire ruimtes

Voor (een) casco sanitaire ruimte(s) verwijzen wij u naar paragraaf 3.2.1.

3.5. Keuken

In de aanneemsom van uw woning is géén basiskeuken of stelpost opgenomen. U bent zodoende vrij in uw keuze voor een keukenleverancier. De keuken kan uitsluitend ná oplevering worden geplaatst.

Standaard keukenaansluitingen

Standaard zijn er een aantal aansluitingen in de keuken opgenomen zoals omschreven in de technische omschrijving en aangegeven op de zogenaamde nul-tekening. Op de plaats van de standaard positie voor de keukenopstelling wordt geen vloerverwarming aangebracht i.v.m. risico legionella.

Voor het uitbrengen van een correcte en complete keukenofferte is het van belang dat de showroom beschikt over de definitieve tekening van de door u gekozen indeling. Het is dus niet mogelijk om een keukenofferte uit te laten brengen als de indeling van de keuken nog niet definitief bekend is.

Aandachtspunten

Bedenk hoe u de keuken wilt gebruiken; maak daarom, voordat u een showroom bezoekt, zelf eerst een schets van de gewenste indeling.

- Stel een wensenlijst op van de apparatuur en bepaal uw budget voor de gehele keukeninrichting;
- Houdt bij het ontwerpen de indeling zoveel mogelijk rekening met de bestaande aansluitpunten. Voor het verplaatsen van de bestaande aansluitpunten worden kosten berekend;
- Bij het aanpassen van de keukenopstelling adviseren wij u om ook het patroon van de vloerverwarming hier op aan te laten passen, het is niet wenselijk dat het warm wordt onder de keukenopstelling;
- Elektrische apparaten met een groot verwarmingselement zoals een vaatwasser, oven, boiler, quooker, koffiencentre, e.d. dienen aangesloten te worden op een aparte groep in de meterkast;
- Een elektrische- of inductiekookplaat dient op een 2-fase of soms op een 3-fase aansluiting aangesloten te worden. Bij een 3-fase aansluiting kan het nodig zijn om een zwaardere huisaansluiting te nemen als deze standaard niet aanwezig is. Ook kan het voorkomen dat er een extra of een zwaardere aardlekschakelaar geplaatst dient te worden in de meterkast. Bij keuze van dit soort apparaten dient u dus rekening te houden met extra installatiekosten voor het uitbreiden van de elektrische installatie;
- Bij het verslepen van waterleidingen in de vloer naar een spoeleiland kan het noodzakelijk zijn, vanwege de kans op legionella, om de vloerverwarming te moeten sparen waardoor er een koude 'zone' in de vloer ontstaat;
- Het verplaatsen van de afvoer voor een eventueel spoeleiland is beperkt mogelijk.
- Vergeet niet om de wandcontactdozen voor algemeen gebruik (koffiezetapparaat, mixer, waterkoker, e.d.) te bespreken;
- De afzuigpunten van de mechanische ventilatie in de keuken zijn niet geschikt om een afzuigkap aan te sluiten. Wij adviseren u dringend om te kiezen voor een recirculatie afzuigkap om te voorkomen dat de mechanische ventilatie wordt ontregeld;

- 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.

3.5.1. Keukeninstallatie standaard of afwijkend

Indien u de keukeninstallatie standaard wil laten aanbrengen dan verzoeken wij u om dit door te geven aan uw kopersbegeleider. U ontvangt dan een bevestiging dat de installatie standaard aangebracht dient te worden.

Indien u kiest om het leidingwerk aangebracht te hebben conform de door u gewenste keukenindeling, dan verzoeken wij u om uiterlijk twee weken vóór het verstrijken van de sluitingsdatum, een duidelijk installatieplan op te sturen naar de kopersbegeleider. Hierop dient duidelijk te zijn aangegeven de maatvoering van de aansluitpunten (hoogte- en breedtematen) en de aansluitwaarden van de elektrische apparaten. Vergeet hierbij niet om de wandcontactdozen voor algemeen gebruik aan te geven.

De door u aangeleverde gegevens worden door de kopersbegeleider in een opdrachtbevestiging met bijbehorende tekening(en) verwerkt en aan u toegestuurd. Naast de eventueel extra installatiekosten worden eenmalig coördinatiekosten, zoals in de keuzelijst aangegeven, doorberekend. Alleen aan deze, voor akkoord ondertekende- en retour gestuurde, opdrachtbevestiging met bijbehorende tekening(en) kunnen rechten ontleend worden.

Als er na het verstrijken van de sluitingsdatum geen keuze van u bekend is, wordt uw woning met de standaard keukeninstallatie opgeleverd.

One-stop-shop

Om u zo veel mogelijk te ontzorgen proberen wij voor sanitair en tegelwerk een showroom te selecteren die ook keukens verkoopt, maar daar kunnen wij op dit moment nog geen toezeggingen in doen.

Deze mogelijkheid wordt separaat aan u bekend gemaakt.

3.6. Binnendeuren

Van de standaard binnendeurkozijnen, binnendeuren en/of het deurbeslag, zoals omschreven in de technische omschrijving, is monstermateriaal te zien bij de kopersbegeleider. Daarnaast heeft u de mogelijkheid om de binnendeurkozijnen, binnendeuren en/of het deurbeslag aan te passen via de digitale showroom. De inloggegevens ontvangt u nadat de ruwbouwfase afgerond is.

De digitale deurenshowroom wordt separaat aan u bekend gemaakt.

Aandachtspunten

- Indien u kiest voor een rond krukrozet dan kiest u bij het toilet en de badkamer ook voor een rond vrij/bezet rozet, waardoor er twee ronde rozetten per kant worden gemonteerd.
- In verband met het inregelen van de mechanische ventilatie is het niet mogelijk om binnendeuren te laten vervallen;
- Het is niet mogelijk om binnendeuren op te laten leveren zonder deurbeslag.

De facturering van uw deurenopdracht geschiedt door de aannemer zoals omschreven in hoofdstuk 4.2 van deze handleiding.

3.7. Trappen

In de woning worden de trappen, traphekken en leuningen aangebracht zoals omschreven in de technische omschrijving en aangegeven op de verkooptekening. U heeft de mogelijkheid om de trappen aan te passen en/of af te werken naar uw eigen wensen via de website van de digitale showroom. De inloggegevens ontvangt u t.z.t. van de kopersbegeleider.

De digitale trappenshowroom wordt separaat aan u bekend gemaakt.

De facturering van uw trappenopdracht geschiedt door de aannemer zoals omschreven in hoofdstuk 4.2 van deze handleiding.

4. ALGEMEEN

4.1. Minderwerk

Volledigheidshalve wijzen wij u erop dat als er sprake is van “minderwerk” in uw woning, diverse zaken nog steeds bouwvergunning- of meldingsplichtig (kunnen) zijn. Tevens kunnen nutsbedrijven het plaatsen van meters (en dus de levering van water en elektra) weigeren zolang de betreffende installaties niet volledig zijn afgemonteerd en goedgekeurd. Voor desbetreffende zaken dient u dan zelf zorg te dragen.

4.2. Limitering Woningborg garantie

Bij minderwerk, zoals bijvoorbeeld het laten vervallen van tegelwerk en/of het sanitair, geldt een limitering van de Woningborg garantie, waarvoor een nadere overeenkomst van Woningborg zal worden opgemaakt. Deze overeenkomst vormt de basis van het aanhangsel waarop de diverse onderdelen en/of werkzaamheden worden uitgesloten van de garantie- en waarborgregeling van Woningborg.

4.3. Verrekening standaard uitvoering

In alle 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 hier geen vergoeding tegenover te stellen.

4.4. Werkzaamheden tijdens de bouw

Op grond van de Algemene Voorwaarden van de Aannemingsovereenkomst is het niet toegestaan om tijdens de bouw zelf of door derden werkzaamheden te (laten) verrichten in of aan uw woning.

4.5. Bestellingen bij derden

Indien u een bestelling of order plaatst bij een leverancier/showroom, anders dan de geselecteerde projectshowrooms, dan bent u hiervoor zelf verantwoordelijk. Neemt u bij het inplannen van uw eigen of door derden uit te voeren werkzaamheden ná de oplevering voldoende marge.

In verband met werkzaamheden die ná de oplevering in of aan de woning worden uitgevoerd wijzen wij u wellicht ten overvloede op de navolgende punten:

- Vóór het aanbrengen van vloerafwerkingen dient u het stookprotocol te volgen van de applicateur van de vloerafwerking;
- Hou bij de keuze van de vloerafwerking rekening met de in de technische omschrijving aangegeven RD-waarde voor een zo'n optimaal mogelijke warmte afgifte van de vloerverwarming.
- Let er op dat voor het aanbrengen van diverse typen vloerafwerkingen het vochtpercentage van de vloer niet te hoog mag zijn. Laat dit door een professional controleren;
- Een natuurstenen vloer kan niet in de specie worden gelegd, maar dient te worden verlijmd;
- Indien u een natuurstenen of geschikte houten vloerafwerking gaat toepassen, dient u voldoende ruimte onder de binnendeuren te houden i.v.m. juiste werking van de mechanische ventilatie;
- Door wijzigingen en/of uitbreidingen in of aan de (installaties van de) woning vervalt de garantie van het betreffende bouwdeel.

5. FACTURATIE TERMIJNEN EN MEER- EN MINDERWERK

5.1. Facturatie aanneemsom

De aannemer factureert de aanneemsom in termijnen, zoals aangegeven in de aannemingsovereenkomst.

5.2. Facturatie meer- en minderwerk

De aannemer factureert al het door u in opdracht gegeven meer- en minderwerk rechtstreeks aan u volgens de termijnregeling van Woningborg:

- 25% bij opdrachtverstrekking;
- 75% (of het restant) bij het gereedkomen van het meerwerk of uiterlijk vóór de oplevering van de woning.

Indien het saldo van meer- en minderwerk negatief is, wordt dat verrekend bij de laatste termijnfactuur vóór de oplevering van de woning.

Alle bedragen in de keuzelijsten zijn inclusief 21% B.T.W. Tussentijdse verhogingen van het B.T.W.-tarief worden te allen tijde aan de kopers doorberekend.

6. INFORMATIE TIJDENS DE BOUWFASE

Koperskijkmomenten

Nadat de (eerste) binnenwanden in het project zijn geplaatst, worden er speciale koperskijkmomenten georganiseerd. U krijgt dan de mogelijkheid om uw woning te bezichtigen of bepaalde zaken in te meten en/of te controleren. De kijkmomenten worden in een nieuwsbrief vermeld.

Verboden toegang voor onbevoegden

Buiten de georganiseerde koperskijkmomenten is het niet toegestaan om de bouwlocatie te betreden.

6.1. Oplevering

Gedurende de bouw wordt u door middel van nieuwsbrieven op de hoogte gehouden over onder andere de voortgang van het werk. Circa twee weken voor de oplevering krijgt u schriftelijk de definitieve datum en het tijdstip van oplevering door. Tot het moment van oplevering zullen uitsluitend niet bindende prognoses worden afgegeven.

6.2. Tot slot

U gaat een periode tegemoet waarin veel beslissingen genomen moeten worden. Wij hopen u met deze handleiding 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 genoeg met het bepalen van uw persoonlijke keuzes.

Met vriendelijke groet,

de medewerkers van boer bouw bv