

Nieuw Bergen

Kopershandleiding

juni 2022

**Nieuw
Bergen**
Ironic living.
Own it.



Nieuw Bergen is een ontwikkeling
van SDK Vastgoed.
www.nieuwbergen.com

Inhoudsopgave

INTRODUCTIE	04
Gegevens kopersbegeleiding	04
Correspondentie	04
PROCEDURE MEER- EN MINDERWERK	05
Maatvoering	05
Keuzelijst	05
Sluitingsdatum	06
Opdrachtbevestiging	06
Tekeningen	07
Tegenstrijdigheden	07
Herziening kosten	07
Late kopers	07
PROCEDURE KEUKEN/SANITAIR/TEGELS	08
Keuken	08
Gegevens keukenshowroom	08
Casco keuken via derde leverancier	08
Standaard keukeninstallatie	09
Aandachtspunten	09
Sanitair	010
Tegels	010
Verrekening	011
Casco sanitaire ruimtes	011
Minderwerk/limitering van de Woningborg garantie	011
Algemeen	013
Werkzaamheden door derden	013
FACTURATIE TERMIJNEN EN MEER- EN MINDERWERK	014
Hypotheek	014
Facturatie meer- en minderwerk	014
INFORMATIE TIJDENS DE BOUWFASE	015
BEZOEK AAN DE BOUWLOCATIE	016
Verboden toegang voor onbevoegden	016
Koperskijkdag	016
OPLEVERING	017
TOT SLOT	018

Introductie



Gefeliciteerd met de aankoop van uw nieuwe appartement in het project Nieuw Bergen in Eindhoven. Deze handleiding is bedoeld om inzicht te geven in wat u kunt verwachten vanaf het moment van aankoop tot dat u de sleutel van uw nieuwe appartement in ontvangst neemt. U krijgt de mogelijkheid om uw appartement naar uw persoonlijke wensen en smaak aan te passen en voor zoveel als mogelijk voor de oplevering al eigen te maken. In dit document treft u belangrijke aanvullende informatie aan met betrekking tot de extra keuzemogelijkheden (meer- en minderwerk) van uw appartement en de te volgen procedures.

De kopersbegeleider die voor dit project is ingeschakeld coördineert uw koperswensen. Na het ondertekenen van de contractstukken (koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst) en ontvangen van de bijlagen ontvangt u een uitnodiging om uw wensen door te nemen en te bespreken met de kopersbegeleider. Door de kopersbegeleider wordt gebruik gemaakt van een kopersportaal genaamd Hoomctrl. Alle correspondentie inzake uw gekochte appartement verloopt via Hoomctrl. Uw keuzes inzake het meer- en minderwerk worden in dit portaal verwerkt en uw definitieve opdrachtbevestiging met bijbehorende tekeningen kunt u ook digitaal ondertekenen via dit portaal. Alles blijft hierdoor inzichtelijk en overzichtelijk voor zowel u als de kopersbegeleider en aannemer.

Gedurende het (bouw)proces zult u met verschillende partijen communiceren over uw wensen ten aanzien van het meer- en minderwerk van uw appartement (denkt u aan de keukenleverancier en sanitair- en tegelleverancier). Om de communicatie tussen u en deze verschillende partijen eenduidig te houden is de kopersbegeleider uw centrale contactpersoon voor al uw vragen gedurende het bouwproces. Verdere toelichting over het keuzetraject kunt u lezen in deze handleiding.

Wij adviseren u deze kopersinformatie zorgvuldig door te nemen. Indien er op voorhand al vragen zijn over het koperskeuzetraject dan kunt u deze vragen stellen bij uw makelaar. Wij wensen u veel succes en vooral ook plezier toe bij het maken van de keuzes voor uw appartement.

Gegevens kopersbegeleiding

Bouwadviesbureau HvK, in opdracht van SDK Vastgoed,
De heer J. Hoogervorst
Telefoon (0172) 408359
Bereikbaar op werkdagen tussen 8:30 en 17:00 uur

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.

Procedure meer- en minderwerk

Om alles in goede banen te leiden en de juiste verwachtingen te wekken is deze handleiding opgesteld. Alle partijen waar we gedurende de bouw van uw appartement mee te maken krijgen werken volgens deze handleiding. Iedereen heeft hetzelfde doel voor ogen, namelijk het bouwen aan een fijn thuis voor u!

Maatvoering

Hoogte- en breedtematen die aangeduid staan op de contracttekening van bijvoorbeeld wanden (deze zijn zonder wandafwerking, bijv. tegelwerk), ramen en deuren zijn circa maten. Er komen inmeetmomenten (tijdens de bouw) waarop u exacte maten kunt opmeten voor bijvoorbeeld het bestellen van raambekleding.

Keuzelijst

Na aankoop en ondertekening van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst van uw appartement worden uw NAW-gegevens ingevoerd bij onze afdeling administratie waarna u van uw kopersbegeleider een verificatiecode/activatiemail ontvangt (op het eerste opgegeven mailadres in uw aannemingsovereenkomst) waarin een link naar het online kopersportaal Hoomctrl is opgenomen. Met deze link kunt u een wachtwoord instellen waarmee u toegang heeft tot Hoomctrl van Stam + De Koning Bouw B.V.

Nadat u de link bij het kopersportaal heeft geactiveerd ontvangt u een kopersplanning en een uitnodiging voor een persoonlijk gesprek met onze kopersbegeleider. Dit gesprek zal ingepland worden op het moment dat wij een voldoende percentage verkopen hebben bereikt. De kopersbegeleider zal u het proces uitleggen en wijzen op de showrooms waar u terecht kunt voor uw keuze in keuken, sanitair, tegelwerk en binnendeuren.

De keuzelijst met de meer- en minderwerkopties zal digitaal in het kopersportaal Hoomctrl beschikbaar zijn.

De keuzelijst is onderverdeeld in verschillende fases en sluitingsdata die gekoppeld zijn aan volgorde van voorbereiding, levertijden en uitvoering op de bouw. Alle keuzemogelijkheden zijn gerelateerd aan een sluitingsdatum, hiervoor kunt u de kopersplanning raadplegen. De sluitingsdatum is de uiterste datum waarop uw getekende opdrachtformulier bij de kopersbegeleider in bezit moet zijn.

Na het persoonlijke kopersgesprek zal alle correspondentie evenals al het meer- en minderwerk, bevestigingen en tekeningen via Hoomctrl gecommuniceerd worden.

Voor meer- en minderwerkwenen, indien van toepassing, dient u met het volgende rekening te houden:

- In de gevels van het appartement kunnen, in verband met de (afgegeven) omgevingsvergunning, 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 posities en afmetingen) van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten en trappen is niet mogelijk;
- Het verplaatsen van de unit van de mechanische ventilatie/WTW of afzuigventielen is niet mogelijk;
- Het wijzigen van het hang- en sluitwerk van deuren en ramen in de buitengevel is niet mogelijk;
- Wijzigingen van posities van installatietechniek in het appartement zijn niet mogelijk;
- Keukens en interieurmaatwerken (kasten etc.) worden na de oplevering – al dan niet in eigen beheer - geplaatst. Er dient, logistiek gezien, rekening gehouden te worden met de maatvoering van de liftkooi;



- Het is niet mogelijk om voor de oplevering van uw appartement afbouwmaterialen- en benodigdheden (bijv. ten behoeve van keukens, badkamers etc.) in opslag te leggen in het door u gekochte appartement evenmin dat er gebruik gemaakt kan worden van de bouwlift;
- Het stofferen van vloeren wordt niet uitgevoerd;
- Het schilderen of behangen van binnenwanden wordt niet uitgevoerd;
- Het aflakken van binnendeuren en/ of kozijnen wordt niet uitgevoerd (deze worden fabrieksmatig afgelakt);
- Werkzaamheden door uzelf of door derden, mogen niet verricht worden vóór de oplevering;
- Wijzigingen in de betonwanden (zogenoeten harde wanden) zijn niet mogelijk. Overige (lichte) scheidingswanden bijvoorbeeld metal stud of cellenbeton staan wijzigingen voor de gestelde sluitingsdatum nog toe.

Deze voorwaarden zijn een aanvulling op de "Algemene Voorwaarden" die deel uitmaken van de gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst voor Indigo, Violet en Bleu en de geïntegreerde koop- en aannemingsovereenkomst voor Jaune en Vert. Indien bij beoordeling blijkt dat de gewenste wijziging niet mogelijk is, zullen wij dit met u communiceren.

Houdt u er wel rekening mee dat aan sommige keuzeopdrachten niet zonder meer bepaalde rechten ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld dat het laten plaatsen van een tussenwand in een slaapkamer niet automatisch inhoudt dat er sprake is van een extra slaapkamer die aan alle eisen van het Bouwbesluit voldoet. Indien u wenst aan alle eisen en regelgeving te voldoen, dient u dit goed te bespreken met uw kopersbegeleider zodat dit met zowel de aannemer als adviserende installateurs besproken en beoordeeld kan worden. Ook dient u er rekening mee te houden dat door uw eigen bepaalde kopers keuzes/ opdrachten richting de aannemer, de aannemer gerechtigd is het aantal werkbare werkdagen aan te passen.

Sluitingsdatum

Samen met u willen wij ernaar streven om de kwaliteit van uw meer- en minderwerk wensen te waarborgen en het totale proces van de diverse showroomprocedures te bewaken. Omdat er veel keuzes gemaakt moeten worden in korte tijd is het van belang dat u hier dan ook tijdig over na gaat denken. Wat wenst u bijvoorbeeld voor de keukens en badkamers of opties die te maken hebben met de afwerking van het appartement.

Om de door u gekozen wijzigingen correct uit te kunnen voeren en het bouwproces in goede banen te leiden hebben wij een bepaalde verwerkingstijd nodig. Dit heeft onder andere te maken met het uitwerken van uw wensen op de opdrachtformulieren en plattegronden, levertijden van de benodigde bouwmaterialen en het uitbesteden van de diverse werkzaamheden aan de onderaannemers en leveranciers. Hierom zijn sluitingsdata in het leven geroepen en wij zullen van deze data niet afwijken. Uw kopersbegeleider zal u er zeker op attenderen op het moment dat de sluitingsdatum in zicht komt.

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

Opdrachtbevestiging

Nadat u de meer- en minderwerk wensen heeft doorgesproken met de kopersbegeleider, ontvangt u hiervan een opdrachtbevestiging. Het is belangrijk dat u deze opdracht- bevestiging(en) goed controleert of deze overeenkomt met de opties die u gekozen heeft. 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.



Let op! De opties die niet in de definitieve, door u ondertekende, opdrachtbevestiging en op tekening zijn opgenomen worden niet uitgevoerd. Om teleurstellingen uwerzijds te voorkomen wordt u met nadruk op uw eigen verantwoordelijkheid in dezen gewezen.

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. Mocht deze opdrachtbevestiging niet correct zijn, bijvoorbeeld door het ontbreken van gewenst meerwerk, dan willen wij dit zo spoedig mogelijk vernemen zodat dit zo snel mogelijk kan worden aangepast en verwerkt.

Wijzigingen maken pas deel uit van het bouwplan nadat u de opdrachtbevestiging inclusief de aangepaste plattegronden, tijdig akkoord ondertekend, retour heeft gestuurd naar de kopersbegeleider.

Tekeningen

Op basis van de gekozen opties uit de keuzelijsten en eventuele individuele meer- en minderwerkkeuzes worden aangepaste plattegrondtekeningen van uw appartement gemaakt. Deze tekeningen ontvangt u samen met de opdrachtbevestiging(en) en zullen eveneens voor akkoord moeten worden ondertekend.

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.

Herziening kosten

Wij behouden het recht om eventueel eerder aangeboden individuele, niet standaard, keuze(s) qua prijs te herzien indien er een verkeerde interpretatie gemaakt is. Vanzelfsprekend behoudt u dan het recht om alsnog af te zien van de eerder aangeboden keuze(s).

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 en zal (mogelijk) leiden tot extra meerkosten.

Procedure keuken/sanitair/tegels

Keuken

Voor uw appartement is een stelpost afgegeven. Deze stelpost, passend bij het door u gekochte appartement, is weergegeven in de technische omschrijving. Deze projectkeuken is voorzien van aansluitpunten zoals aangegeven in de technische omschrijving, op de verkooptekening en conform de tekeningen van de projectshowroom.

Via de aangestelde projectshowroom ASWA keukens in Helmond heeft u de mogelijkheid deze standaard keuken aan te passen of geheel te wijzigen om zo tot een keuken te komen die geheel naar eigen wens is samengesteld. De stelpost wordt in dat geval verrekend met de meerkosten van uw uitgezochte keuken. Als vanzelfsprekend zullen de verkoper(s) van ASWA keukens u daarbij graag helpen.

ASWA keukens ontvangt, nadat u de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst heeft ondertekend, uw NAW gegevens waarna zij contact met u opnemen om een afspraak in te plannen. Uiteraard wordt ook hier rekening gehouden met de sluitingsdatum die voor uw appartement geldt. De showroom is 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 in te plannen zodat de verkoper alle tijd en aandacht heeft om u goed te kunnen adviseren.

Gegevens keukenshowroom:

ASWA Keukens

Zuidijk 18

5705 CS Helmond

T: 0492 - 54 81 86

E: helmond@aswakeukens.nl

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. Er zal met de kopersbegeleider afgestemd moeten worden of het aanpassen- en eventuele extra installatietechnische- en bouwkundige werkzaamheden mogelijk zijn. Alle gegevens inzake de door u gekozen keuken bij ASWA worden door hen doorgestuurd naar de kopersbegeleider waarna de kopersbegeleider een definitieve prijsopgave voor het aangepaste keukeninstallatie afgeeft aan u. Deze kosten worden opvolgend verwerkt in uw dossier op Hoomctrl en op uw definitieve opdrachtbevestiging. De facturering van deze installatiewijzigingen geschiedt door Stam en de Koning Bouw B.V. zoals omschreven in hoofdstuk 3 van deze handleiding.

Casco keuken via derde leverancier

Indien u geen gebruik wenst te maken van de projectaanbieding en keukenshowroom dan bestaat er de mogelijkheid om toch het leidingwerk aan te brengen conform de door u gewenste keukenindeling. In dat geval kunt u, binnen de gestelde termijn, een duidelijk installatieplan van uw eigen keukenleverancier aan de kopersbegeleider voorleggen en bespreken. Hierop dient duidelijk de maatvoering van de aansluitpunten (hoogte en breedtematen) alsmede de aansluitwaardes van de elektrische apparaten te zijn aangegeven.

Hiervoor zullen, buiten de eventuele installatiekosten voor verplaatsen van leidingwerk evenals het extra leidingwerk, eenmalig coördinatiekosten van (per gewijzigde keuken) bij u in rekening worden gebracht. Deze coördinatiekosten zijn afhankelijk van de stelpost van uw keuken:

Stelpost keuken EUR 4.000	Coördinatiekosten EUR 500
Stelpost keuken EUR 10.000	Coördinatiekosten EUR 650
Stelpost keuken EUR 15.000	Coördinatiekosten EUR 800
Stelpost keuken EUR 20.000	Coördinatiekosten EUR 950
Stelpost keuken EUR 30.000	Coördinatiekosten EUR 1.250



Deze gegevens van uw eigen keukenleverancier evenals de coördinatiekosten zullen door de kopersbegeleider in de opdrachtbevestiging worden verwerkt. 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.

Standaard keukeninstallatie

Indien u geen gebruik wenst te maken van de (project)keukenshowroom of het verleggen van het leidingwerk op basis van een keukentekening van derden worden de aansluitpunten van de keuken standaard uitgevoerd. U ontvangt dan een bevestiging dat de keukeninstallatie op de basis aansluitpunten uitgevoerd en aangebracht wordt waarna verrekening van de stelpost zal gebeuren via uw opdrachtbevestiging. Indien u na de oplevering het leidingwerk in eigen beheer gaan aanpassen vervalt de Woningborggarantie.

Als er na het verstrijken van de sluitingsdatum geen keuze van u bekend is, wordt uw appartement voorzien van de keukenaansluitpunten zoals in overeenstemming met de contractstukken. U zult hiervan een bevestiging ontvangen van de kopersbegeleider evenals het minderbedrag.

Aandachtspunten

- Afzuiging boven de kookplaat in de keuken dient te worden voorzien van een recirculatiekap;
- 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;
- Houd bij het ontwerpen van een keukenindeling zoveel als mogelijk rekening met de bestaande aansluitpunten, voor het verplaatsen van de bestaande aansluitpunten worden kosten berekend;
- Elektrische apparaten met een groot verwarmingselement zoals een vaatwasser, (combi) oven, combimagnetron, stoomoven, boiler, kokend waterkraan, koffiecenter etc. zullen aangesloten moeten worden op een aparte groep in de meterkast. Afhankelijk van kookplaat (bijvoorbeeld elektrische- of inductiekookplaat) kan een 2-fase of 3-fase aansluiting nodig zijn;
- Bij keuze van dergelijke, bovengenoemde, apparaten zal u rekening moeten 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 en op te laten nemen op uw installatietekening;

- Een recirculatiekap of kookplaat met bladafzuiging is geschikt voor uw appartement, de verkoper van uw keuken zal u hierin goed kunnen adviseren. Een afzuigvoorziening met een afvoer naar buiten is niet mogelijk;
- Als u een keuken niet via de projectleverancier koopt, houdt u dan rekening met eventueel extra montage- en aansluitkosten voor het leidingwerk maar ook leveringskosten etc. Ook de aanbetalingsvoorwaarden kunnen behoorlijk verschillen;
- De keuken wordt na de oplevering van de appartement geleverd;
- Keukens worden na de oplevering – al dan niet in eigen beheer - geplaatst. Er dient, logistiek gezien, rekening gehouden te worden met de maatvoering van de liftkooi waarin de toepasbare elementen als aanrechtblad(en) en keukenkast(en) kunnen worden getransporteerd.

Sanitair

Voor uw appartement is er een stelpost opgenomen voor het aankopen, leveren en monteren van het sanitair in de badkamer(s) en toilet(ten). In de aangewezen projectshowroom kunt u een keuze maken passend naar uw eigen smaak. Via uw kopersbegeleider ontvangt u informatie over het proces met de showroom voor het sanitair (en tegelwerk). In de technische omschrijving worden de uitgangspunten inzake uw keuze in het sanitair aangegeven.

Afhankelijk van het type wanden zijn, mits het leidingwerk in de vloer dit toestaat, indelingswijzigingen in uw badkamer en toilet mogelijk. In de zogeheten harde wanden (betonwanden) is het niet mogelijk wijzigingen aan te brengen. De projectshowroom is op de hoogte van de (on)mogelijkheden hierin en kunnen u hierover informeren. Heeft u een keuze gemaakt bij de projectshowroom dat zullen zij een offerte maken en aan u aanbieden. De definitieve door u voor akkoord getekende offerte wordt door de showroom aan de kopersbegeleider verstrekt waarna deze verwerkt zal worden in uw dossier in het kopersportaal Hoomctrl. Op de definitieve opdrachtbevestiging wordt deze offerte vermeld en door u, nogmaals als compleet onderdeel van het appartement ondertekend.

Wenst u echter geen gebruik te maken van de projectshowroom en kiest u ervoor de badkamer casco op te laten leveren dan dient u hiervoor een minderwerkverklaring vanuit Woningborg te ondertekenen. De garantie op het leidingwerk vervalt hierdoor na de oplevering.

Tegels

Voor zowel de wand- als vloertegels ontvangt u een stelpost zoals opgenomen in de technische omschrijving. Bij de aangewezen projectshowroom kunt u voor dit budget een tegel uitkiezen, waarbij de m²-prijs verrekend zal worden met de door u gekozen tegel. In de projectshowroom, die via de kopersbegeleider aan u zal worden bekend gemaakt, kunt u tegels uitkiezen passend binnen uw eigen individuele wensen en smaak. Hier dient u echter rekening te houden met de verwerkingsmogelijkheden evenals transportmogelijkheden indien er sprake is van niet gebruikelijke afmetingen.

Hierover zal de projectshowroom u uiteraard graag informeren. Heeft u een keuze gemaakt bij de projectshowroom dat zullen zij een offerte maken en aan u aanbieden. De definitieve door u voor akkoord getekende offerte wordt door de showroom aan de kopersbegeleider verstrekt waarna deze verwerkt zal worden in uw dossier in het kopersportaal Hoomctrl. Op de definitieve opdrachtbevestiging wordt deze offerte vermeld en door u, nogmaals als compleet onderdeel van het appartement ondertekend. Door de kopersbegeleider wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

Om aan de (waterdichtheid) garanties van Woningborg te kunnen voldoen worden de wanden in de sanitaire ruimtes standaard voorzien van wandtegelwerk zoals omschreven in de technische omschrijving. De laatste tijd komen er steeds vaker ook verzoeken om de wanden in de sanitaire ruimtes te voorzien van glad pleisterwerk met sauswerk. Glad pleisterwerk met sauswerk voldoet niet aan de eisen van waterdichtheid zoals gesteld door Woningborg en is daarom (alleen in overleg met de kopersbegeleider) maar beperkt toe te passen. Zo dienen de wanden in de natte zones (douche en ligbad) tot minimaal 2.1 m hoog uitgevoerd te worden met tegelwerk. Bij andere wanden, of gedeeltes hiervan, zou het mogelijk zijn om de deze te voorzien van glad pleisterwerk met sauswerk.



Aandachtspunten

- Een tegel is dikker dan pleisterwerk zodat u rekening dient te houden met dikte verschil tenzij het pleisterwerk dikker wordt uitgevoerd;
- Voor de aansluiting met de vloer dient bij het pleisterwerk een plinttegel te worden toegepast;
- Pleisterwerk is heel kwetsbaar waardoor deze sneller beschadigd;
- Voor het afmonteren van sanitaire onderdelen tegen een wand met pleisterwerk worden extra kosten berekend;
- De waterdichtheid garantie op deze wanden komt te vervallen.

Verrekening

De facturering van uw eventuele aangepaste sanitair-, tegel-, keukeninstallaties en alle overige opties geschiedt door Stam + De Koning Bouw B.V., zoals omschreven in hoofdstuk 3 'facturatie meer- en minderwerk' van deze handleiding. Het meerwerk van de keukenopstelling van de appartementen wordt door de projectshowroom ASWA keukens gefactureerd (met uitzondering van het leidingwerk, dat wordt door de kopersbegeleider in de opdrachtbevestiging van Stam + de Koning verwerkt). De stelpost genoemd voor de keuken wordt verrekend door de projectshowroom. Kiest u voor een keuken bij een andere showroom dan zal de stelpost van de basiskeuken door de kopersbegeleider verrekend worden op uw opdrachtbevestiging.

Casco sanitaire ruimtes

Indien u besluit om geen sanitair en tegels te betrekken bij de project sanitair- en tegelshowroom heeft u de mogelijkheid de sanitaire ruimte(s) casco op laten leveren. Deze mogelijkheid wordt geboden voor de appartementen Indigo, Violet en Bleu. In de appartementen Jaune en Vert is het niet mogelijk de sanitaire ruimtes casco op te laten leveren. De aansluitpunten worden op de standaard positie aangebracht op basis van de volgende uitgangspunten:

- de afwerkvloer in de hele badkamer (inclusief afvoerput/douchegoot) komt te vervallen;
- eventueel aanwezige leidingschachten/kokers worden geheel gesloten;
- waterleidingen en afvoeren worden op de standaard positie (conform verkooptekening) op ca. 10 cm boven de vloer afgedopt;
- elektra wordt op de standaard plaatsen afgemonteerd;
- plafond wordt voorzien van de standaard afwerking;
- dorpel onder de deur komt te vervallen;
- de vloerwarming wordt standaard - op druk - aangebracht waarbij de elektrische radiator vervalt (let op! Warmtegarantie welke omschreven in de technische omschrijving wordt daarmee in deze ruimte niet behaald);
- ventilatieventielen worden op de standaard positie afgemonteerd.

Minderwerk/limitering van de Woningborg garantie

Het casco laten opleveren van sanitaire ruimte(s) kan uitsluitend onder een aantal vastgestelde en door u voor akkoord te verklaren voorwaarden. Indien u akkoord gaat met de voorwaarden ontvangt u het minderbedrag zoals omschreven in de technische omschrijving. Dit bedrag wordt weergegeven in de opdrachtbevestiging en wordt verrekend met het eventueel opgedragen meerwerk.

Benadrukt wordt dat leveringen en werkzaamheden door u zelf of door derden pas na de oplevering van uw appartement plaats kunnen vinden. Bij de casco oplevering (minderwerk) van sanitaire ruimte(s) is 'limitering van de Woningborg garantie' van toepassing en zal een zogeheten 'melding minderwerk' 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 ontvangt dit melding minderwerkformulier, samen met het definitief ondertekenen van uw opdrachtbevestiging via het kopersportaal Hoomctrl van uw kopersbegeleider. Na uw ondertekening zullen wij ervoor zorg dragen dat dit formulier naar Woningborg wordt gestuurd. Na ontvangst van dit formulier zal Woningborg u een aanvulling sturen waarop het betreffende minderwerk wordt uitgesloten van de garantie- en waarborgregeling. Deze aanvulling vormt een onverbreeklijk geheel met het Woningborg waarborgcertificaat.

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

Voor extra uitleg en informatie aangaande casco vanuit Woningborg refereren wij naar de kopers informatiefolder minderwerk "06 d Folder Sanitair Badruimte, 06 i Folder Wandafwerking Vloerafwerking Badruimte, 06 e Folder Sanitair Toilet, en 06 j Folder Wandafwerking Vloerafwerking Toilet" zoals deze wordt afgegeven door uw kopersbegeleider.

Aanpassen leidingwerk en aansluitpunten casco sanitaire ruimte(s)

Als u er voor kiest om de sanitaire ruimte(s) casco op te laten leveren dan is het, mits het leidingwerk in de vloer dit toestaat, mogelijk om het leidingwerk al tijdens de bouw in de betonvloer aan te laten passen zodat er na de oplevering niet meer in de constructievloer gehakt hoeft te worden. U dient dan een gemaatvoerde tekening, met de indeling waar de aansluitpunten dienen te komen, naar de kopersbegeleider te sturen. De kopersbegeleider beoordeeld, in overleg met de aannemer en installateurs, of het mogelijk is om het leidingwerk in de constructievloer uit te voeren volgens de gewenste indeling. Tekeningen die niet voldoen aan de gestelde eisen zoals genoemd zullen niet in behandeling genomen worden.

De water- en afvoerleidingen worden hoe dan ook in dit geval op ca. 10 cm boven de vloer, op de aangegeven positie, afgedopt opgeleverd. Als u gebruik wenst te maken van de mogelijkheid om het leidingwerk en de elektrapunten in de casco sanitaire ruimte(s) aan te passen aan de door u gewenste indeling dan worden er, buiten de kosten voor het aanpassen van de installatie en eventuele extra aansluitpunten, aanvullend coördinatiekosten in rekening gebracht conform de keuzelijst, deze bedragen:

Stelpost badkamer EUR 7.500	Coördinatiekosten EUR 500
Stelpost badkamer EUR 10.000	Coördinatiekosten EUR 650
Stelpost badkamer EUR 15.000	Coördinatiekosten EUR 800
Stelpost badkamer EUR 20.000	Coördinatiekosten EUR 950

De vloerverwarming wordt aangebracht volgens de nieuwe indeling en de afwerkvloer in de badkamer wordt, m.u.v. de douchehoek, compleet aangebracht.

Algemeen

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

Bij de aangegeven producten wordt uitgegaan van een standaardproduct, waarbij geringe afwijkingen kunnen optreden in kleur en/of uitvoering. Daarnaast is het mogelijk dat de producten ten tijde van uitvoering niet meer leverbaar zijn. Indien dit het geval is wordt u hierover geïnformeerd.

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

Werkzaamheden door derden

Tijdens de bouw mogen werkzaamheden uitsluitend door of namens Stam + de Koning Bouw B.V. 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 appartement.

In verband met de werkzaamheden die in eigen beheer worden uitgevoerd verwijzen wij u, wellicht ten overvloede, op de navolgende punten.

Voor de goede orde delen wij u mee dat, indien u na de oplevering van uw appartement wijzigingen aanbrengt, de garantie vervalt. U moet hierbij denken aan wijzigen van de keukeninstallatie, loodgieter werkzaamheden, installatiesystemen, elektrische installatie, mechanische ventilatie, aanpassingen in de constructie, etc. Dit geldt ook als u hiervoor andere leveranciers/ installateurs inschakelt dan diegene die de installatie heeft geïnstalleerd.

Voor alle afbouwwerkzaamheden- en benodigdheden, na de oplevering van uw appartement, dient u rekening te houden met de maatvoering van de liftkooi. Het wordt niet toegestaan om voor de oplevering van uw appartement afbouwmaterialen, denk u aan aanrechtbladen, verdiepingshoge kasten etc., in opslag te leggen in het door u gekochte appartement.

Graag willen wij er u op wijzen dat een nieuwbouwappartement nog erg veel vocht bevat en er nog werking van het gebouw gaat optreden. Laat u daarom goed adviseren door uw eigen onderaannemers hoe u hier het beste mee om kunt gaan.



Facturatie termijnen en meer- en minderwerk

Hypotheek

Wanneer u een nieuwbouwapartement koopt en daarvoor een hypotheek afsluit, wordt door de geldverstrekende 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 appartement 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 wordt in termijnen in rekening gebracht, afhankelijk van de bouwvoororderingen. De te hanteren termijnregeling staat in de aannemingsovereenkomst vermeld. Op het moment dat u een factuur voor een vervallen termijn ontvangt, stuurt u die op aan uw geldverstrekende instantie. Deze zal de nota rechtstreeks aan de Stam + de Koning Bouw B.V. betalen, mits de gelden op het bouwdepot dit toestaan en uzelf heeft gecontroleerd of de termijn terecht is verstuurd.

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. Stam + de Koning Bouw B.V. is gerechtigd, indien dit omschreven is in de koop- en aannemingsovereenkomst, om een rente in rekening te brengen.

Facturatie meer- en minderwerk

Stam + de Koning Bouw B.V. is factureren het door u in opdracht gegeven meer- en minderwerk inclusief de eventuele showroom-opdrachten zoals het sanitair, tegelwerk en keukeninstallatiewerk rechtstreeks aan u.

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

- Na ondertekening van het definitieve meer-/minderwerk door middel van de opdrachtbevestiging zal 25% 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 uw appartement;
- 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 uw appartement;
- 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 zal betaald moeten zijn vóór de oplevering van uw appartement. Indien vóór oplevering niet alle kopersopdrachten (en termijnen) voldaan zijn zal na oplevering geen sleuteloverdracht plaatsvinden.

Informatie tijdens de bouwfase

Tijdens de bouwfase wordt u door de kopersbegeleider middels nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van onder andere de stand van de bouw en bouwwerkzaamheden, deze worden verstuurd via het kopersportaal Hoomctrl. Ook de correspondentie met uw kopersbegeleider of andere informatie zoals informatie over kopersbijeenkomsten, errata en de (prognose) oplevering verlopen via dit portaal.

U bent als koper zelf verantwoordelijk voor het plannen van uw eigen werkzaamheden en levertijden voor uw leveranciers. Enige marge houden bij de afgegeven van de prognose voor de oplevering van uw appartement is hiervoor wel verstandig. Wij hebben te maken met allerlei onvoorzienbare omstandigheden en partijen waar wij zelf geen invloed op hebben maar die wel bepalend kunnen zijn voor de datum van oplevering. Hiervoor kunnen we dan ook niet aansprakelijk worden gesteld.



Bezoek aan de bouwlocatie



Verboden toegang voor onbevoegden

Bij het kopen van een nieuwbouwappartement behoort ook het bezoeken van de bouwplaats om te zien hoe ver de bouw is gevorderd. Buiten de georganiseerde koperskijkdagen en inmeetmomenten is het uit veiligheidsoverwegingen niet toegestaan om de bouwlocatie te betreden.

Koperskijkdag

Gedurende het bouwproces wordt u een aantal keer uitgenodigd op de bouwplaats om uw appartement te bekijken. Tegen het einde van de bouw, als de binnenwanden staan, en het dak dicht is en uw appartement glasdicht is, wordt er een inmeetmoment georganiseerd. Dit is een geschikt moment voor u en eventuele leveranciers om maten op te nemen van bijvoorbeeld de keuken en de kozijnen ten behoeve van de raamdecoratie. Wel willen we u erop attenderen dat uw leveranciers pas na oplevering aan de slag kunnen.

Tijdens de kijkdagen wordt er op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, zodat u zo veilig mogelijk de bouw kunt betreden. Helaas is het niet toegestaan om kinderen onder 12 jaar toe te laten op de bouwplaats. Gedurende de bouw wordt u door middel van nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van de stand van het werk alsmede de prognose voor oplevering. Ongeveer twee weken voor de definitieve oplevering vindt een vooroplevering plaats. U ontvangt in die periode via het kopersportaal Hoomctrl de officiële datum met tijdstip van de oplevering. Alle eerdergenoemde prognosedata blijven een indicatie. Pas na ontvangst van deze uitnodiging met de definitieve opleverdatum staat de oplevering vast.

Oplevering

Gedurende de bouw wordt u door middel van nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van de stand van het werk alsmede de prognose voor oplevering. Ongeveer twee weken voor de definitieve oplevering vindt een vooroplevering plaats. U ontvangt in die periode via het kopersportaal de officiële datum met tijdstip van de oplevering. Alle eerdergenoemde prognosedata blijven een indicatie. Pas na ontvangst van deze uitnodiging met de opleverdatum staat de oplevering vast.

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 uw appartement in:

- Tijdens de oplevering wordt uw appartement geïnspecteerd waarbij u zelf aanwezig bent, eventueel bijgestaan door een deskundige en een afgevaardigde van Stam + De Koning Bouw B.V.;
- Van deze keuring wordt een proces-verbaal van oplevering opgemaakt;
- Tijdens de oplevering wordt uitgelegd hoe om te gaan met uw nieuwbouwappartement;
- 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 hebben wij toestemming van de koper nodig om uw appartement te betreden ten behoeve van het uitvoeren van de eventuele opleverpunten.

Het moment van opleveren is het moment waarop de verantwoordelijkheid voor uw appartement overgaat van Stam + De Koning Bouw B.V. op de koper. Vanaf deze datum dient u, als koper, zorg te dragen voor alle benodigde verzekeringen; een opstal-, glas- en inboedelverzekering.

Uw appartement 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 onze verantwoordelijkheid. Verborgene gebreken en gebreken die vallen onder onderhoud, welke binnen de onderhoudstermijn naar voren komen, vallen wel onder onze verantwoording.

Omdat uw appartement onderdeel is van een bouwproject binnen een appartementencomplex bestaat de mogelijkheid dat uw appartement eerder opgeleverd is dan onder- of bovengelegen appartementen. Hierdoor kan de toegankelijkheid naar uw appartement tijdelijk niet optimaal zijn omdat er nog druk gewerkt wordt. Wij beseffen dat dit vervelend voor u is maar helaas ook niet onoverkomelijk in een groot en omvangrijk project als Nieuw Bergen.

Tot slot

U gaat een leuke maar ook een spannende tijd tegemoet waarin grote beslissingen moeten worden genomen. Wij vertrouwen erop dat u met bovenstaande uiteenzetting inzicht heeft gekregen 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 minder- en meerwerk-wensen kunt u contact opnemen met uw kopersbegeleider.

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

