

Weespersluis

Lanenrijk fase 2B2



**91 woningen deelplan 2B2
Weespersluis**

Kopersprocedure



— LANENRIJK —



Adriaan van Erk

dd 28-01-2021

Adriaan van Erk Bouw B.V.

Kadijk 4a, Postbus 19
Bergambacht 2860 AA
Telefoon (0182) 35 23 44
IBAN NL65ABNA0503730963
KvK-nr. 29024823
Btw-nr. NL006096876B01
www.adriaanvanerk.nl

Datum: 28 januari 2021
Project: 220002 Lanenrijk fase 2B2
Betreft: Procedure koperswijzigingen
Behandeld door: F. Mekkelholt

VOORWOORD

U heeft een woning gekocht in het project Weespersluis Lanenrijk 2B2 te Weesp.

Allereerst willen we u van harte feliciteren met de aankoop van uw woning.

Met deze belangrijke eerste stap op weg naar een gloednieuwe woning, start ook het traject om uw woning naar wens vorm te geven. De keuzes die u tijdens dit traject maakt, zullen grotendeels al voor de start van de bouw, volledig gedocumenteerd worden vastgelegd. Dit is een proces dat u mogelijk nog niet eerder heeft meegemaakt. Daarom begeleiden wij u graag bij het maken van diverse keuzes, die nog tijdens de bouw kunnen worden uitgevoerd. In dit document geven we u een toelichting over wat u de komende tijd van ons kunt verwachten. Tevens is dit een handleiding, zodat u weet waar u bij de verschillende onderdelen van uw nieuwe woning aan kunt denken.

Op de volgende pagina vindt u een overzicht van de stappen die gaan volgen tot aan de oplevering van uw woning.

DE 8 STAPPEN TOT DE OPLEVERING

1. AFHANDELING KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Uw koop-/aannemingsovereenkomst wordt door de makelaar naar ons kantoor opgestuurd, waar uw overeenkomst administratief wordt verwerkt. Met de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst gaat u er mee akkoord dat uw contactgegevens in onze administratie worden opgenomen. Deze gegevens worden gebruikt door de afdeling kopersbegeleiding, voor het versturen van facturen en voor het versturen van algemene berichten. Uw contactgegevens worden ook aan de betrokken projectleveranciers verstrekt (indien uw hier geen bezwaar op heeft gemaakt) zodat zij u kunnen uitnodigen voor een bezoek aan hun showroom.

2. ONTVANGST VERKOOPSTUKKEN

Indien u een verkoopgesprek met de makelaar heeft, ontvangt u een USB-kaart. Op de USB-kaart vindt u alle contractstukken, waar de verkoopstukken ook een onderdeel van zijn. Daarom verzoeken wij u om naast de contractstukken ook deze verkoopstukken goed door te nemen, zodat u weet hoe uw woning standaard wordt uitgevoerd, en welke mogelijkheden er zijn om hier wijzigingen in aan te brengen. In uw digitale Mijn Eigen Huis omgeving treft u deze stukken ook aan. Mochten er na het tekenen van uw koop- en aanneemovereenkomst stukken wijzigen, dan ontvangt u hiervan bericht en zij de gewijzigde stukken in de Mijn Eigen Huis omgeving online te raadplegen.

3. KOPERSBEGELEIDING

Gedurende het gehele traject, vanaf de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst tot aan de oplevering van uw woning, is de afdeling kopersbegeleiding uw aanspreekpunt. Ook als er vragen zijn over koperswijzigingen waarvoor u niet bij één van de projectleveranciers terecht kunt, is de afdeling koperbegeleiding uw aanspreekpunt.

De kopersbegeleiding voor dit project is te bereiken op het volgende e-mailadres:

- ☐ weespersluis2B2@adriaanvanerk.nl

Op werkdagen tussen 13:30 en 16:30 uur is de kopersbegeleiding ook telefonisch bereikbaar:

- ☐ (0182) - 35 23 44

4. KOPERWIJZIGINGEN

Om uw woning zoveel mogelijk aan uw persoonlijke wensen aan te passen, bieden wij u een uitgebreid pakket aan koperswijzigingen aan. Met deze kopersopties kunt u uw woning op uw persoonlijke wensen afstemmen, om van uw woning uw 'thuis' te maken.

Voor ons betekent dit dat wij een extra dimensie in het bouwproces gaan organiseren, de verwerking en uitvoering van de koperswijzigingen per woning, wat hoge eisen aan de voorbereiding van het bouwproces stelt. Alle woningen zijn immers al geruime tijd voor de start van de bouw op tekening vastgelegd, zodat iedere wijziging, hoe klein dan ook, gevolgen voor het bouwproces heeft.

4.1 KOPERSKEUZELIJSTEN

In de koperskeuzelijsten vindt u een uitgebreid aanbod aan mogelijkheden om uw woning nog tijdens de bouw naar uw wensen aan te laten passen. De koperskeuzelijsten behoren tot de contractstukken, die u bij de aankoop van uw woning heeft gekregen.

In drie lijsten, voor respectievelijk de fundering, de ruwbouw en de afbouw, staan de standaard koperswijzigingen vermeld, die voor uw woning beschikbaar zijn.

De koperskeuzelijst voor de fundering zijn wijzigingen die betrekking hebben op de fundering, zoals uitbouwen en garages.

De koperskeuzelijst voor de ruwbouw, heeft onder andere betrekking op de constructie, het leidingwerk en de indeling van uw woning. Samen met koperskeuzelijst voor de fundering, zullen deze wijzigingen daarom al vrij snel na de aankoop moeten worden geregeld.

De koperskeuzelijst voor de afbouw bevat vooral de mogelijke koperwijzigingen voor tegels, deuren en vensterbanken. Wijzigingen van invloed op de afwerking van de woning. De wijzigingen uit deze koperskeuzelijst kunnen op een later moment gekozen worden.

Voor de verschillende lijsten gelden verschillende data, waarop deze uiterlijk dienen te zijn ingeleverd. Dit noemen we de sluitingsdata.

4.2 INDIVIDUELE AANPASSINGEN

Naast de drie koperskeuzelijsten, bieden wij u ook de gelegenheid om individuele wijzigingsverzoeken bij ons in te dienen. Iedere individuele aanvraag wordt door ons beoordeeld op onder meer uitvoerbaarheid en geldende regelgeving. Indien uw verzoek uitvoerbaar is en voldoet aan de gestelde regels en randvoorwaarden, dan ontvangt u hiervoor een offerte, waarvoor u vervolgens een opdracht tot uitvoering kunt geven.

Bij de aanvraag van individuele aanpassingen, zullen we onderzoeken of deze aanpassingen al dan niet strijdig met de regelgeving zijn, technisch uitvoerbaar zijn en het bouwproces niet te ernstig verstoren. Onder andere de onderstaande overwegingen liggen hier aan ten grondslag;

- i. het beschikbare aantal werkbare dagen voor het gehele project
- ii. de garantievoorwaarden van Woningborg
- iii. de wettelijk gestelde voorwaarden aan het bouwen van een woning
- iv. de door de gemeente en door de nutsbedrijven gestelde voorwaarden aan het bouwplan.

Het bovenstaande resulteert in de volgende spelregels:

1. aanpassingen die in strijd zijn met het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning zijn niet mogelijk;
2. aanpassingen die in strijd zijn met de geldende voorschriften van overheden en/of nutsbedrijven, het bouwbesluit, Stichting Woningborg en de te volgen bouwsystematiek zijn niet mogelijk;
3. het esthetische concept van de woning kan niet worden gewijzigd;
4. de technische installatie in de woning kan niet worden gewijzigd. In een aantal gevallen kan een uitbreiding plaatsvinden, doch uitsluitend na goedkeuring van de desbetreffende installateur(s);
5. de positie van de meterkast, de leidingschachten, de warmtepomp, de sparings t.b.v. de trappen en de afzuig- en inblaasventielen van de WTW installatie kunnen niet worden gewijzigd en/of verplaatst;
6. wijzigingen in de gevel anders dan hetgeen is aangeboden in de koperskeuzelijst zijn niet mogelijk;

Voor het opdragen van individuele wijzigingen geldt een apart gestelde sluitingsdatum, u ontvangt deze informatie van uw kopersbegeleider.

4.3 PROCEDURE MEER- EN MINDERWERK

Uw koperswijzigingen dienen grotendeels voor start bouw te worden verwerkt, om nog tijdens de bouw van uw woning te kunnen worden uitgevoerd.

- A. Uw kopersbegeleider zal u uitnodigen voor een gezamenlijke bijeenkomst in onze showroom “Het Woonidee” in Bergambacht zodra de start van de bouw, en daarmee de sluitingsdatum, bekend zijn. Tijdens deze kopersbijeenkomst informeren wij u over de mogelijke koperswijzigingen, de projectleveranciers, het bouwtraject en de planning. In de showroom laten wij u voorbeelden zien van de standaard materialen waarmee uw woning zal worden afgewerkt. Tevens is er tijdens deze bijeenkomst gelegenheid om inhoudelijke vragen te stellen en kunt u kennismaken met (een gedeelte van) uw toekomstige burens.



In verband met het coronavirus bestaat de mogelijkheid dat bovenstaande anders zal worden ingevuld. Dit is afhankelijk van de ontwikkelingen, uiteraard worden de landelijke richtlijnen hiervoor gevolgd.

Het Woonidee

Kadijk 4a

2861 CM BERGAMBACHT

- B. U ontvangt een uitnodiging van de showrooms (sanitair, tegels, deuren en elektra) voor het maken van uw keuzes. Wij verzoeken u om de uitnodiging van de showrooms af te wachten, de projectleverancier is dan geheel voorbereid op uw woningtype.
- C. Alleen de wijzigingen die via de ondertekende koperskeuzelijst in opdracht zijn gegeven, en de individuele aanpassingen die door Adriaan van Erk zijn goedgekeurd en bevestigd, worden tijdens het bouwproces uitgevoerd.
- D. Het definitief opdragen van koperswijzigingen uit de standaard koperskeuzelijsten of van offertes op basis van uw individuele verzoek, kunt u per email indienen. Wij verzoeken u in het onderwerk duidelijk uw bouwnummer en titel opdrachtgeving aan te geven.
- E. Na het definitief verwerken van uw kopersopties, ontvangt u een orderbevestiging van Adriaan van Erk. Vanaf dit moment liggen de door u gemaakte keuzes vast en kunnen niet meer worden gewijzigd.
- F. Om het bouwproces niet te verstoren en/of te vertragen, moeten wij ons strikt aan de sluitingsdata houden. Aanvragen voor wijzigingen die wij na de sluitingsdatum ontvangen, kunnen tijdens het bouwproces niet worden uitgevoerd. Voor alle aangevraagde wijzigingen geldt dat deze via de orderbevestiging aan u moeten zijn bevestigd voor Adriaan van Erk deze in uitvoering neemt. .
- G. Wij behouden ons het recht voor om (getekende) opdrachten voor koperswijzigingen en offertes van projectleveranciers te annuleren of om deze te laten wijzigen, indien de inhoud niet realiseerbaar is binnen de gestelde voorwaarden.
- H. De algemene voorwaarden van Woningborg N.V. zijn van toepassing op alle door u opgedragen koperswijzigingen, inclusief de opdrachten die u met onze projectleveranciers overeenkomt.
- I. De door u opgedragen koperswijzigingen worden uitgevoerd onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever, architect, gemeente (welstand) en/of de nutsbedrijven.

4.4 STAPPENPLAN KOPERSWIJZIGINGEN

Het bepalen en vastleggen van de door u gewenste meer- en minderwerkzaamheden verloopt via de volgende procedure:

- Bij de aankoop van uw woning ontvangt u van de makelaar de verkoopstukken met daarin ook de drie koperskeuzelijsten, met de beschikbare opties voor uw woning. Iedere koperskeuzelijst correspondeert met een sluitingsdatum voor het opdragen van deze wijzigingen. Na het verstrijken van deze sluitingsdatum is het niet meer mogelijk deze wijzigingen alsnog aan ons op te dragen.

- Daar waar in de verkoopstukken verwezen wordt naar de verkooptekeningen, wordt bedoeld de contracttekeningen, zoals opgenomen in uw contractstukken.
- Het definitief opdragen van koperswijzigingen uit de standaard koperskeuzelijsten, of van offertes op basis van uw individuele verzoek, kunt u per email insturen.
- Indien van toepassing, verzoeken wij u om de positie van de koperswijziging ter verduidelijking ook aan te geven op (een kopie van) de verkooptekening. Daarmee kunnen wijzigingen, toevoegingen en eventuele verplaatsingen eenvoudig in de plattegrond van de woning worden ingetekend. Graag ontvangen wij daarbij een duidelijke maatvoering, met de hoogte en de afstand vanuit een bepaalde wand. U kunt uw wijzigingen met een pen aangeven en een scan per email insturen of direct in een PDF-bestand aangeven en per email sturen.
- De getekende koperskeuzelijsten en offertes dient u altijd schriftelijk per email aan te leveren of u kunt gebruik maken van het digitale kopersportaal.
- Na het verstrijken van de sluitingsdatum verwerken we alle wensen in ons administratieve systeem en in ons tekenmodel. Deze verwerkingen kosten echter enige tijd. Zodra de verwerking gereed is, ontvangt u van ons een orderbevestiging, begeleid door een aangepaste (set) individuele tekening(en) van uw woning, waarop uw keuzes zijn verwerkt. Na de sluitingsdatum kunt u geen wijzigingen meer opgeven en aanbrengen. Wel zullen we u verzoeken om de orderbevestiging en de tekeningen te controleren en uiterlijk 7 dagen na de datum van de orderbevestiging, ondertekend te retourneren;
- Wij adviseren u om zelf een goede administratie bij te houden van hetgeen u in opdracht heeft gegeven. Hiermee maakt u de controle van te ontvangen orderbevestigingen voor uzelf eenvoudiger. Alleen de door Adriaan van Erk bevestigde opties worden in uitvoering genomen. Eventuele mondeling gemaakte afspraken worden niet uitgevoerd;
- Na ontvangst van de ondertekende orderbevestiging ontvangt u een factuur van Adriaan van Erk, overeenkomstig punt 4.6 'Betaling meer- en minderwerk'.
- Nadat alle koperswijzigingen voor de woning definitief zijn, wordt door onze installateur een controle op de totale capaciteitsbehoefte voor verwarming en warm tapwater van uw woning uitgevoerd. Indien er als gevolg van koperswijzigingen blijkt dat er aanpassingen nodig zijn (zoals een hogere broncapaciteit) zullen wij u hierover informeren. De extra kosten die dit met zich meebrengt worden aan u doorbelast.

4.5 SLUITINGSDATA KOPERSWIJZIGINGEN

Om het bouwproces zo goed mogelijk te laten verlopen gelden strikte sluitingsdata tot wanneer u uw keuzes kunt laten vastleggen. Voor iedere koperskeuzelijst (fundering-, ruwbouw- of afbouwkeuzelijst) geldt een aparte sluitingsdatum. Ook voor de offertes via de projectleveranciers en de individuele wijzigingen gelden sluitingsdata. De sluitingsdatum is de uiterlijke datum dat de gewenste wijzigingen in opdracht dienen te zijn gegeven.

Zodra aan alle opschortende voorwaarden, die in de aannemingsovereenkomst zijn vermeld, is voldaan, zullen wij u schriftelijk informeren over de sluitingsdata voor zowel de koperskeuzelijsten, de individuele wijzigingen als de opdrachten aan onze projectleveranciers. Houdt u er rekening mee dat de sluitingsdatum voor het eerste deel van de koperskeuzelijst vlak na de definitieve gunning van het project is. De sluitingsdatum voor ruwbouw en individuele aanpassingen zal circa twee maanden voor startbouw zijn, en de sluitingsdatum afbouw zal ongeveer gelijk liggen aan startbouw.

Zodra bekend is wanneer met de bouw wordt gestart zullen de sluitingsdata worden vastgesteld en aan u worden verstrekt.

4.6 ANDERE LEVERANCIERS

Andere onderaannemers en/of leveranciers dan die door Adriaan van Erk zijn aangewezen, worden om organisatorische redenen niet op de bouwplaats toegelaten. Het is dus niet mogelijk om voor de oplevering door uw eigen leveranciers werkzaamheden op de bouwplaats te laten verrichten.

Zodra de binnenwanden zijn aangebracht kan het wenselijk zijn om externe leveranciers de woning te laten inmeten, met het oog op eventuele bestellingen bij derden. Hiervoor zullen kijkdagen worden georganiseerd. Daarom verzoeken wij u om deze kijkmomenten te gebruiken om uw leveranciers de woning te laten zien en/of in te meten.

4.7 VOORWAARDEN

Op de koperswijzigingen zijn de onderstaande (extra) voorwaarden van toepassing:

- i. Geringe kleurverschillen tussen effen tegels en decortegels kunnen niet worden uitgesloten.
- ii. Zijkanten van wandtegels zijn meestal niet verglaasd (geglazuurd).
- iii. Tussen de verschillende sanitaire onderdelen kunnen kleur- en structuurverschillen voorkomen.
- iv. Tussen de getoonde bemonstering in Het Woonidee en de aangebrachte materialen kunnen geringe kleur- en uitvoeringsverschillen voorkomen.
- v. Wijzigingen in het sanitair zijn alleen mogelijk, indien voor de oplevering het tegelwerk door ons wordt aangebracht.
- vi. De ruimtebenaming conform de contractstukken blijft van kracht.

4.8 MINDERWERK

Indien eventueel minderwerk wordt overeengekomen, zal dit na de definitieve vaststelling en bevestiging worden vastgelegd door middel van het formulier “melding minderwerk” van Woningborg N.V.

Dit formulier dient u binnen 7 dagen na ontvangst ondertekend aan ons te retourneren. Na verloop van tijd ontvangt u van Woningborg N.V. een aanhangsel op het waarborgcertificaat, waarop de minderwerkzaamheden worden vermeld, welke worden uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020. Op dit aanhangsel wordt ook vermeld dat gebreken, schade, vervolgschade en/of het niet voldoen aan de garantienormen ten gevolge van deze werkzaamheden, eveneens worden uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020.

Wanneer door het overeengekomen minderwerk de installaties voor water, verwarming en elektra niet of niet geheel zijn afgemonteerd, bestaat in uitzonderlijke gevallen de mogelijkheid dat er bij de oplevering geen water en elektra geleverd wordt. Met het overeenkomen van het minderwerk bent u zelf (financieel) verantwoordelijk om al het nodige te regelen en af te stemmen met de nutsbedrijven, indien zij voor de oplevering;

- i. geen meters willen plaatsen,
- ii. geen meters willen aansluiten,
- iii. geen water en/of elektra willen leveren,
- iv. dan wel hieraan bepaalde voorwaarden stellen,
- v. dan wel hiervoor extra kosten in rekening brengen.

UITVOERINGEN IN EIGEN BEHEER

Werkzaamheden die door u in eigen beheer worden verzorgd, kunnen niet tijdens de bouw worden uitgevoerd, maar uitsluitend na de oplevering van de woning. De door uzelf en door derden uitgevoerde werkzaamheden vallen buiten de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020. Dit geldt eveneens voor de garantie van de betreffende installateurs (of een deel daarvan), indien door uzelf aanpassingen aan de installaties worden aangebracht.

Voor werkzaamheden die in eigen beheer worden uitgevoerd, wijzen wij u graag op de navolgende punten:

- De aansluitpunten ten behoeve van een na de oplevering, door derden, te leveren en monteren keukeninrichting, kunnen alleen worden aangepast op basis van door u aan te leveren volledig gemaatvoerde installatie-tekeningen, inclusief alle gegevens over de aansluitwaarden. Na beoordeling en goedkeuring van deze tekeningen, zullen wij u hiervoor een offerte toezenden. Zie ook paragraaf “Projectleveranciers” mbt keuken op pagina 13.
- Wanneer u na de oplevering, op de door ons aangebrachte afwerkvloer, een harde tegel- of kunststof vloer gaat aanbrengen, kan door de werking van de betonnen vloer scheurvorming optreden in de door u aangebrachte vloer. Zelfs bij toepassing van krimpwapening wordt er geen garantie gegeven op het niet scheuren van de vloer. Door het toepassen van krimpwapening wordt de kans op scheurvorming slechts

enkel kleiner. Wij adviseren u om door uw vloeren leverancier een dilatatieplan te laten maken.

- In verband met de vele mogelijkheden van vloerafwerking, adviseren wij u om u altijd door een gespecialiseerde leverancier te laten bijstaan. Dit kan onnodige schades door ondeskundige toepassing en verwerking van vloeren voorkomen. In het algemeen kan worden gesteld dat verlijming van houten vloerafwerking, marmoleum en dergelijke op de afwerkvloer niet mogelijk is.
- Voordat u vloerafwerking laat aanbrengen, zoals een laminaat-, parket- of tegelvloer, moet het vochtpercentage van de vloer altijd worden gecontroleerd. Bij een te hoog vochtpercentage, voor, tijdens en na het aanbrengen van vloerafwerking, kan namelijk onthechting optreden, wat de verwerking nadelig kan beïnvloeden.
- 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 gelijmd.
- Indien u zonwering gaat toepassen op een uitbouw, dan adviseren wij u bij uw leverancier te informeren naar verlengde muurbeugels in verband met verdeling van krachten.

4.9 BETALING MEER- EN MINDERWERK

Na ontvangst van de door u ondertekende orderbevestiging ontvangt u van Adriaan van Erk een factuur voor het opgedragen meer- en minderwerk. Dit geldt zowel voor de opdracht na sluitingsdatum van de ruwbouwfase als na sluitingsdatum van de afbouwfase. Volgens de bepalingen van Woningborg gelden de volgende betalingstermijnen:

- 25% van het totale meerwerk is door de verkrijger verschuldigd bij opdracht;
- 75% van het totale meerwerk is door de verkrijger verschuldigd voor de oplevering van de woning.

Overeenkomstig deze termijnen ontvangt u facturen, die 14 dagen na factuurdatum betaald dienen te zijn. Het totale bedrag van de koperswijzigingen dient voor de oplevering van uw woning te zijn ontvangen door Adriaan van Erk, anders zal de sleutel op de dag van oplevering niet aan u worden overhandigd.

De prijzen van koperswijzigingen zijn inclusief 21% BTW. Indien er van overheidswege wijzigingen plaatsvinden in het wettelijk vastgestelde Btw-tarief, dan zal dit door Adriaan van Erk overeenkomstig het nieuw vastgestelde Btw-tarief worden verhoogd dan wel verlaagd.

4.10 ALTERNATIEVEN

De Koperskeuzelijsten zijn opgesteld aan de hand van gegevens die Adriaan van Erk van de leveranciers heeft ontvangen. In de loop van het bouwproces kan het gebeuren dat een fabrikant een product uit de handel neemt, omdat er bijvoorbeeld door de fabrikant een nieuwe lijn in productie wordt genomen. In voorkomende gevallen wordt er door Adriaan van Erk een alternatief van gelijkwaardige kwaliteit aangeboden. Adriaan van Erk kan hiervoor niet door de koper aansprakelijk worden gesteld.

4.11 ERFAFSCHEIDINGEN

Het project Weespersluis is ontworpen met veel aandacht voor de erfafscheidingen, waardoor diverse soorten hagen worden aangebracht, zoals in de contractstukken is aangegeven. Deze hagen maken een onderdeel uit van het volledig ontwerp en zijn in samenspraak met de gemeente ontwikkeld. In uw contractstukken is juridisch vastgelegd dat deze hagen door de kopers in stand moeten worden gehouden en door de kopers moeten worden onderhouden. Daardoor is het niet mogelijk om hier wijzigingen in aan te brengen. Eventuele aanvullingen in de vorm van afsluitbare hekken en dergelijke, kunt u na de oplevering in eigen beheer (laten) aanbrengen

5. BEZOEKEN SHOWROOMS PROJECTLEVERANCIERS

Voor het wijzigen van de onderdelen keuken, sanitair, tegelwerk en binnendeuren van uw woning wordt met projectleveranciers gewerkt. Wijzigingen en/of uitbreidingen op het standaard pakket, buiten hetgeen u wordt aangeboden in de koperskeuzelijsten, zijn alleen mogelijk via deze projectleveranciers. Zij bieden u de mogelijkheid om vanuit een ruim pakket aan keuzes, veelal zichtbaar in hun showroom, te kiezen. Koperswijzigingen die via onze projectleveranciers zijn opgedragen vallen onder de procedure en voorwaarden zoals hierboven beschreven.

Om er zeker van te zijn dat de showroommedewerkers voldoende tijd en aandacht aan u kunnen besteden, is het maken van een afspraak noodzakelijk. De showrooms hebben uw gegevens en zullen u benaderen voor het maken van een afspraak.

Nadat u uw keuze heeft bepaald, dan zal de leverancier uw wensen uitwerken en u een offerte aanbieden. Indien u bouwkundige wijzigingen wilt doorvoeren, dan dient u dit met uw kopersbegeleider te bespreken, voordat u een afspraak met de keuken of badkamer leverancier maakt.

Voor de keuzes die u in de showrooms maakt, gelden de genoemde sluitingsdata. Dit betekent dat uiterlijk op de sluitingsdatum wij de door u voor akkoord getekende in ons bezit dienen te hebben. Wij adviseren u om onze projectleveranciers in de aangegeven volgorde te bezoeken en rekening te houden met een doorlooptijd van eerste bezoek tot aan getekende offerte van circa 6 tot 8 weken.

Onze projectleveranciers zijn zorgvuldig geselecteerd en bieden u de volgende voordelen;

- Onze projectleveranciers volledig op de hoogte zijn van de bouwwijze en detaillering van nieuwbouwwoningen van Adriaan van Erk.
- De projectleveranciers op de hoogte zijn van de door Adriaan van Erk. gestelde kwaliteitsnormen tot het leveren en aanbrengen van koperswijzigingen.
- Adriaan van Erk. staat garant voor de kwaliteit van de geleverde onderdelen en materialen (o.a. Woningborg-garantie).
- De standaard afwerking / inrichting, inclusief benodigde aanvullende werkzaamheden, worden direct met u in de offerte verrekend.
- Hiermee kunnen zij u compleet beeld verschaffen van de financiële en bouwkundige gevolgen van de door u gewenste koperwijzigingen en beschikt u ten tijde van de oplevering over een volledig bewoonbare woning.

5.1 KEUKEN

Uw woning is standaard uitgerust met een keuken, zoals is omschreven in de verkoopomschrijving van uw woning. Deze keukeninstallatie is door onze projectleverancier voor uw woning ontworpen. Daarnaast bieden wij u de mogelijkheid om een andere of aangepaste keuken via onze projectleverancier aan te schaffen.

Onze keukenleverancier is:

Intermat Mijdrecht

Constructieweg 6

3641 SM MIJDRECHT

☎ (0297) 23 35 33

🌐 www.intermat.nl

✉ office@intermat.nl

De projectleverancier zal voor u een offerte opstellen voor een keuken naar uw eigen wensen. De keuken zal voor oplevering worden geplaatst. Het eventueel aanpassen van het leidingwerk van de keuken kan tijdens de bouw worden uitgevoerd. De meerprijzen voor het wijzigen van wateraansluitingen, de riolering, het elektra en eventuele extra aansluitingen, zullen door de keukenleverancier worden opgegeven (één en ander ter nadere goedkeuring van de installatiebedrijven). De keuken van Intermat wordt rechtstreeks aan u in rekening gebracht. De kosten voor het aanpassen van leidingwerk zullen via de opdrachtbevestiging van de koperswijzigingen aan u worden bevestigd en gefactureerd.

U bent niet verplicht om uw keuken af te nemen bij de projectleverancier.

Indien u besluit om uw keuken elders aan te schaffen, worden de standaard aansluitpunten ten behoeve van de keuken afdopt op standaard posities conform verkooptekening.

Indien u wenst dat Adriaan van Erk Bouw B.V. de aansluitpunten voor een keuken, welke bij derden is aangekocht, nog tijdens de bouw uitvoert, dan dient u **uiterlijk twee weken voor sluitingsdatum Ruwbouw** een duidelijk leesbare en gemaatvoerde keukeninstallatietekening bij onze afdeling kopersbegeleiding in te dienen. Bij deze installatietekening is een installatierenvooi benodigd, inclusief de aansluitwaarden van de (eventueel diverse) gekozen apparatuur.

Voor het realiseren van aansluitpunten aan de hand van een keukeninstallatietekening van een derde partij, brengen wij € 150,00 inclusief BTW aan coördinatie- en administratiekosten in rekening, naast de kosten voor het aanpassen van de individuele aansluitpunten. Deze kosten worden ook in rekening gebracht, wanneer u na ontvangst van de offerte besluit om geen gebruik te maken van onze offerte.

Voor het plaatsen van de keuken buiten de projectlevancier Intermat om, dient u met het volgende rekening te houden.

- De keuken wordt in alle gevallen geplaatst en aangesloten nadat de woning aan u is opgeleverd.
- Indien alle leidingen op de standaard plaats worden afgedopt, dient u er zelf voor te zorgen dat het leidingwerk wordt aangepast, nadat de woning aan u is opgeleverd. U dient zich te realiseren dat u achteraf voor hoge kosten kunt komen te staan voor het aanbrengen en/of verplaatsen van diverse leidingen. Tevens dient u dan mogelijk zelf zorg te dragen voor het laten keuren van de installatie voor water en elektriciteit.
- Indien er na de oplevering door derden wijzigingen aan de water- en/of afvoerinstallatie worden aangebracht, dan vervalt de garantie op de betreffende installaties.
- Uw leverancier heeft alleen op kijkdagen toegang tot de bouwplaats om het één en ander in te meten.
- Uw aanspraak op de Woningborg-garantie met betrekking tot de keuken en de keukeninstallatie vervalt.

Garanties

Bij casco opleveren van de keuken vervallen de garanties en iedere aansprakelijkheid en eventuele beschadigingen van het leidingwerk en de installaties. Indien u gebruik maakt van het casco opleveren van de keuken, dan ontvangt u bij deze opdracht een aanvullende verklaring, waarin de gelimiteerde garantie- en waarborgregeling van Woningborg N.V. is opgenomen.

Wij adviseren u om deze door beide partijen ondertekende regeling bij uw contractstukken te bewaren

5.2 SANITAIR

Voor de badkamer en het toilet is een keuze gemaakt voor standaard sanitair, kranen en accessoires, zoals omschreven in de verkoopomschrijving. Wij bieden u de mogelijkheid om via onze projectleverancier wijzigingen en/of uitbreidingen op dit standaard sanitair aan te brengen.

Onze sanitair leverancier is:

Intermat Mijdrecht

Constructieweg 6

3641 SM MIJDRECHT

☎ (0297) 23 35 33

🌐 www.intermat.nl

✉ office@intermat.nl

De meerprijzen voor het wijzigingen en/of uitbreidingen van het standaard sanitair worden door de projectleverancier door middel van een offerte aan u opgegeven, waarbij eventueel vervallen standaard onderdelen en extra montage en/of bouwkundige werkzaamheden worden verrekend.

Wijzigingen ten aanzien van het standaard sanitair dient u rechtstreeks aan de showroom door te geven. Indien u uw keuze heeft gemaakt, dan wordt er door de showroommedewerker een offerte voor u opgesteld. De offerte bestaat uit een materiaalspecificatie, eventuele extra installatiekosten, bouwkundige kosten en verrekening van (de onderdelen van) het standaard sanitair. Na uw opdrachtverstrekking door u aan de showroom wordt de goedgekeurde sanitair offerte naar Adriaan van Erk gestuurd, die deze offerte zal verwerken in de orderbevestiging met al uw meer en minderwerk.

CASCO LEVERING

U bent niet verplicht om (standaard) sanitair in de woning aan te laten brengen. Indien u besluit om de badkamer en/of de toiletruimte(s) casco op te laten leveren, wordt het standaard sanitair inclusief tegels met u verrekend. U kunt deze verrekenprijs opvragen bij onze afdeling kopersbegeleiding. Indien u kiest voor casco opleveren van badkamer en/ of toilet, dan vervallen zowel sanitair als tegelwerk. Het is niet mogelijk het sanitair te laten vervallen en het tegelwerk wel aan te laten brengen. Een casco oplevering betreft altijd beide disciplines. Indien u besluit om de badkamer en/of de toiletruimte(s) casco op te laten leveren, dan worden de standaard aansluitpunten ten behoeve van de badkamer en/of toiletruimte(s) afgedopt op standaard posities conform verkooptekening. **Anders dan bij de keuken, worden geen aanpassingen aan leidingwerk verricht ten behoeve van door derden aan te brengen sanitair.**

Indien u besluit om geen sanitair te laten aanbrengen, dan dient u met het volgende rekening te houden:

- Indien u het sanitair bij een andere leverancier dan onze projectleverancier afneemt, dan kan het sanitair pas geplaatst en aangesloten worden nadat de woning aan u is opgeleverd.
- Bij het niet leveren van het standaard sanitair geldt dat het standaard leidingwerk op de standaard posities wordt afgedopt. Vloerverwarming wordt aangebracht volgens de standaard badkamerindeling en er wordt een afwerkvloer in de badkamer en het toilet aangebracht. Dit doen we mede om discussies met diverse andere leveranciers te voorkomen, waar wij geen relatie en geen afspraken mee hebben vastgelegd. Nadat de woning is opgeleverd dient u er zelf voor te zorgen dat het leidingwerk wordt aangepast. U dient zich te realiseren dat u achteraf voor hoge kosten kunt komen te staan voor het aanbrengen en/of verplaatsen van diverse leidingen. In uitzonderlijke gevallen dient u mogelijk zorg te dragen voor het laten keuren van de water- en elektriciteitsinstallatie.
- Indien u het sanitair bij een andere leverancier dan onze projectleverancier afneemt, dan kan er door een bij ons aangesloten installateur niet meer worden gecontroleerd of uw warmtapwatervoorziening voldoet aan de door u gestelde eisen.
- Indien na de oplevering wijzigingen door derden op de water- en/of afvoerinstallatie worden uitgevoerd, komt de garantie op de water- en/of afvoerinstallatie te vervallen.
- Indien u het tegelwerk bij een andere leverancier dan onze projectleverancier afneemt, dan kan het tegelwerk pas worden aangebracht nadat de woning aan u is opgeleverd.
- Uw aanspraak op de Woningborg-garantie met betrekking tot het tegelwerk vervalt.
- De wanden en vloeren zijn geschikt voor het aanbrengen van het standaard tegelwerk. Andere wand- en/of vloertegels kunnen mogelijk niet direct (zonder voorbehandeling) worden aangebracht.

Indien u voor casco oplevering van badkamer en/of toilet kiest, zullen deze als volgt worden opgeleverd:

- het leidingwerk voor de sanitaire toestellen wordt op de standaard plaatsen afgedopt;
- het afzuigpunt van de MV wordt op de standaard plaats aangebracht;
- de vloerverwarming wordt aangebracht;
- de afwerkvloeren worden aangebracht, ter plaatse van de douche hoek en eventueel ligbad zal deze worden gespaard;
- de radiator in de badkamer komt te vervallen en de elektrische aansluiting wordt op de standaard plaats aangebracht;
- de elektra voorzieningen worden op de standaard plaatsen afgemonteerd;
- het plafond wordt afgewerkt met het standaard structuur spuitwerk conform de afwerkstaat in de verkoopomschrijving;
- de dorpel(s) bij de binnendeur(en) worden geplaatst.

5.3 TEGELWERK

Wij bieden u de mogelijkheid wijzigingen en/of uitbreidingen op het standaard tegelwerk, zoals omschreven in de technische omschrijving van uw woning, aan te brengen via onze projectleverancier:

Intermat Mijdrecht

Constructieweg 6

3641 SM MIJDRECHT

☎ (0297) 23 35 33

🌐 www.intermat.nl

✉ office@intermat.nl

Meerprijzen worden door de projectleverancier aan u opgegeven door middel van een offerte, waarbij eventueel vervallen standaard onderdelen worden verrekend.

Wijzigingen ten aanzien van het standaard tegelwerk dient u rechtstreeks aan de showroom door te geven. Indien u uw keuze heeft gemaakt, dan wordt er door de showroommedewerker een offerte voor u opgesteld. De offerte bestaat uit een materiaalspecificatie, eventuele extra tegel(werk)kosten en verrekening van (de onderdelen van) het standaard tegelwerk.

Na uw opdrachtverstrekking aan de showroom, wordt de goedgekeurde tegelofferte naar Adriaan van Erk gestuurd, die deze offerte zal verwerken in de orderbevestiging.

Bij de keuze voor casco badkamer en/of toiletruimte(s) komt altijd het volledige sanitair én tegelwerk te vervallen.

Garanties

Bij casco opleveren van sanitaire ruimtes vervallen de garanties en iedere aansprakelijkheid op de waterdichtheid en eventuele beschadigingen van het leidingwerk en de installaties. Indien u gebruik maakt van het casco opleveren van de sanitaire ruimtes, dan ontvangt u bij deze opdracht een aanvullende verklaring, waarin de gelimiteerde garantie- en waarborgregeling van Woningborg N.V. is opgenomen.

Wij adviseren u om deze door beide partijen ondertekende regeling bij uw contractstukken te bewaren.

5.4 BINNENDEUREN EN -KOZIJNEN

Via de koperskeuzelijsten bieden wij u de mogelijkheid om de standaard binnendeuren in de gehele woning te wijzigen in één van de vier geselecteerde deurenpakketten. Daarnaast kunt u binnen het gekozen deurenpakket een keuze maken uit drie verschillende deurgrepen. Wij verzoeken u om uw opdracht hiervoor nog voor de sluitingsdatum van de afbouw aan ons te verstrekken.

De deurenpakketten zijn met zorg voor u samengesteld. Het is niet mogelijk om pakketten te combineren of (binnen een pakket) verschillende deurgrepen te kiezen. Bij keuze voor een pakket geldt dat alle deuren in de woning worden gewijzigd. Indien later zal blijken dat het aantal deuren in uw woning wordt uitgebreid als gevolg van gekozen koperswijzigingen, dan zal de pakketprijs naar rato worden gewijzigd. Dergelijke prijswijzigingen zijn bijvoorbeeld mogelijk bij keuze voor een zolderindeling of een trapkast (indien niet standaard aanwezig).

Indien u niet kunt slagen in de keuze van een deurenpakket, dan is het mogelijk om een individuele afspraak voor een bezoek aan onze projectleverancier te maken. Indien u bijvoorbeeld slechts één deur wenst te wijzigen of enkel de deurgrepen. Ook indien u wel overal andere deuren wenst, maar de deuren in de samengestelde pakketten niet uw smaak zijn, kunt een individuele afspraak voor een bezoek aan onze projectleverancier maken. Onze projectleverancier kan dan voor u een individuele offerte maken.

Onze projectleverancier voor de binnendeuren is:

Verdouw Bouwproducten

Middelblok 166

2831 BR GOUDERAK

☎ (0182) 68 48 88

🌐 www.verdouw.nu

✉ deuren@verdouw.nu

Meerprijzen worden door de projectleverancier aan u opgegeven door middel van een offerte, waarbij eventueel vervallen standaard onderdelen worden verrekend.

6. GROEPENKAST

Nadat alle koperswijzigingen voor uw woning definitief zijn, wordt door onze installateur een controle uitgevoerd op de groepenkast van uw woning. Indien u met het opdragen van koperswijzigingen het aantal groepen in uw woning uitbreidt, kan het nodig zijn in uw meterkast hierop aan te passen. Dit kan bijvoorbeeld het plaatsen van een extra aardlekschakelaar of verzwaarde huisaansluiting tot gevolg hebben. Mocht dit aan de orde zijn dan zullen wij u hierover informeren. De extra kosten die dit met zich meebrengt worden aan u doorbelast.

7. WARMTEPOMP

Nadat alle koperswijzigingen voor uw woning definitief zijn, wordt door onze installateur een controle uitgevoerd op de totale capaciteitsbehoefte voor verwarming en warmtapwater van uw woning. Indien er als gevolg van koperswijzigingen blijkt dat er aanpassingen nodig zijn (zoals een hogere broncapaciteit) zullen wij u hierover informeren. De extra kosten die dit met zich meebrengt worden aan u doorbelast.

8. GUNNING PROJECT

Uw woning wordt in aanbouw genomen (gegund) wanneer alle opschortende voorwaarden zijn vervuld, die in uw aannemingsovereenkomst zijn opgenomen. Wanneer aan alle voorwaarden zijn voldaan, ontvangt u via de projectontwikkelaar een brief waarin de start van de bouw wordt aangekondigd. In deze brief wordt u onder andere geïnformeerd over het feit dat u de hypotheek- en leveringsakte bij de notaris kunt laten passeren.

9. START BOUW

Bij de gunning van het project kan ook de start van de bouw door ons worden ingepland. Als eerste wordt er gestart met graafwerkzaamheden en het gereed maken van het terrein. Zodra er wordt gestart met de grondboringen voor de warmtepompen en/of de heiwerkzaamheden, ontvangt u een nieuwsbericht van uw kopersbegeleider.

10. BOUWPLAATS BEZOEK EN OPLEVERING

Na de start van de bouw, zullen wij u uitnodigen om de bouwplaats te bezoeken tijdens de zogenaamde “kijkmiddagen”. De kijkdagen kunnen mogelijk worden opgeschort indien Corona maatregelen nog van kracht zijn. Over de exacte data van deze kijkmiddagen zullen we u te zijner tijd informeren. Op de kijkmiddagen is de uitvoerder op de bouw beschikbaar om uw eventuele vragen te beantwoorden en heeft u (indien de veiligheid op de bouwplaats dit toestaat) de mogelijkheid om uw woning van binnen te bezichtigen.

Voor bouwplaats bezoeken gelden veiligheidsregels die wij u op een later moment zullen verstrekken. Deze zult u in de vorm van een formulier ontvangen. Om zeker te zijn dat u de inhoud heeft gelezen, verzoeken we u dit formulier voor de eerste kijkmiddag getekend te retourneren. In ruil zult u twee veiligheidshelmen ontvangen die u bij iedere kijkmiddag dient te dragen. Wij wijzen u er op dat bezoekers die zich niet houden aan de veiligheidsmaatregelen de toegang tot de bouwplaats wordt ontzegd.

Tijdens het gehele bouwproces is het is uitdrukkelijk verboden om zonder toestemming van de uitvoerder de bouwplaats te betreden. Dit geldt ook voor leveranciers die in opdracht van u, na oplevering, werkzaamheden zullen verrichten. Voor eventuele schades en/of ongelukken als gevolg van het onrechtmatig betreden van het bouwterrein, kunnen wij geen verantwoording nemen.

Oplevering

Natuurlijk bent u benieuwd naar de te verwachten opleverdatum van uw woning. Gedurende het bouwproces wordt u door uw kopersbegeleider middels nieuwsberichten op de hoogte gehouden van de vorderingen van het project. In deze nieuwsberichten komen ook de opleveringen aan de orde. Zo zullen we tussentijdse kwartaal-, maand- en uiteindelijk een weekprognose van de verwachte oplevering afgeven. Ongeveer 2 tot 3 weken voor de oplevering ontvangt u via de kopersbegeleiding de definitieve datum van de vooropname en van de definitieve oplevering.

Ongeveer een week voor de officiële oplevering zal een vooropname plaatsvinden waar u bij aanwezig dient te zijn. Eventuele geconstateerde onvolkomenheden kunnen dan worden gesignaleerd en nog voor oplevering worden verholpen.

Ongeveer een week na de vooroplevering vindt de officiële oplevering plaats. De woning kan alleen aan u worden opgeleverd indien aan alle financiële verplichtingen is voldaan en het transport van de eigendomsakte van het huis en de eventuele hypotheekakte heeft plaatsgevonden.

Na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering is de woning officieel van u en worden de sleutels overhandigd.

11. TOT SLOT

Wij hopen u met deze procedure een duidelijk beeld te hebben gegeven van de mogelijkheden betreft de koperswijzigingen en het opdragen daarvan.

Mocht u desondanks nog vragen hebben dan kunt u altijd terecht bij de afdeling kopersbegeleiding