

## ***Informatie meer-/minderwerk 13 woningen Galjoen***

Beste belangstellenden / optanten / kopers,

Bedankt voor uw belangstelling voor een woning in het bouwplan **Galjoen in Frankhuis - Stadshagen** te Zwolle.

De informatie in dit boekje gaat over de werkwijze rondom het meer- en minderwerk, individuele aanpassingen en afbouw mogelijkheden voor uw woning.

Wij menen er goed aan te doen u te informeren over een aantal zaken welke voor u van belang kunnen zijn, te weten de procedure, betalingsregeling meer- en minderwerk, individuele wijzigingsmogelijkheden en kopersadvies.



## 1. Algemeen

Bij de ontwikkeling van het bouwplan heeft Bouwcombinatie Stadshagen V.O.F. (aannemer) gekozen voor diverse keuzemogelijkheden. De "grote" opties als uitbouwen en dakkapellen zijn al op de optietekeningen aangegeven.

Via internet kunt u t.z.t. de aanvullende keuzelijst downloaden. Die lijst geeft u een overzicht van de standaard aangeboden mogelijkheden welke voor dit project van toepassing zijn. Hierbij kunt u denken aan extra wandcontactdozen, aansluitpunten CAI -/ UTP, een buitenkraan en dat soort zaken. Om uw individuele wensen aan ons kenbaar te maken wordt u, na aankoop van uw woning, door de kopersadviseur van Bouwcombinatie Stadshagen V.O.F. uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek en advies. Ná dit gesprek wordt u vervolgens uitgenodigd door de diverse showrooms.

## 2. Toelichting

Het is van groot belang dat uw wensen op tijd bekend zijn. Het bouwen van woningen is een ingewikkelde en omvangrijke organisatie. Materialen en ook werkzaamheden, van bijvoorbeeld de installateur en elektricien, moeten al in een vroeg stadium worden geregeld. Dit om uw woning binnen de afgesproken tijd te kunnen bouwen en op te leveren. Na de vastgestelde sluitingsdatums is het helaas niet meer mogelijk nog wijzigingen aan te brengen, ook al is men buiten op de bouwplaats nog niet aan de betreffende werkzaamheden toe. Dit wordt veroorzaakt door de werkvoorbereidingsperiode en de prefabricage van bepaalde onderdelen. Daarom is het zowel voor u als voor ons belangrijk dat de sluitingsdatums niet worden overschreden.

### Een aantal "spelregels":

- Na het gesprek met de kopersadviseur worden uw definitieve keuzes in het systeem van de aannemer verwerkt. Hiervan ontvangt u een computeruitdraai ter controle. Wij raden u aan deze zogenoemde koperskeuzelijst incl. plattegronden goed na te kijken omdat wijzigingen na de hieraan gekoppelde periode niet meer mogelijk zijn.
- Ook indien u geen gebruik wilt maken van de geboden mogelijkheden m.b.t. het meer- en minderwerk verzoeken wij u dit bij uw kopersbegeleider aan te geven. Uw woning wordt dan met standaardmaterialen, conform de technische omschrijving, afgewerkt.
- Aansluitpunten aangegeven op de verkooptekeningen, kunnen wat plaats betreft in de praktijk enigszins afwijken. Dit geldt ook voor door u gekozen meer- en minderwerk indien de door u aangegeven plaats in verband met overige installaties problemen oplevert.

### *Sluitingsdatum:*

De sluitingsdatums voor het gehele meer- en minderwerk (opgedeeld in ruw- en afbouwfase) worden vastgesteld door de aannemer en op tijd aan u kenbaar gemaakt.

Na deze sluitingsdatums worden alle verzoeken voor meer- en minderwerk individueel op haalbaarheid beoordeeld. Wij verzoeken u vriendelijk om ook binnen korte tijd na uw afspraak met de kopersbegeleider de diverse showrooms bezocht te hebben i.v.m. het tijdig afhandelen van het offertetraject.

## 3. Keuken met projectaanbieding

De keuken behoort tot een van de belangrijkste ruimtes in uw woning. Satink Zwolle is al jarenlang onze projectleverancier voor (luke) keukens. Met meer dan 25 jaar ervaring nemen zij u graag al het keuken gerelateerde werk uit handen en regelen alles tot in de puntjes voor u.

Gelukkig is niet elk mens hetzelfde en daarom biedt Satink Zwolle alle vrijheid om uw keuken samen te stellen. Als keukenleverancier zijn zij volledig op de hoogte van de technische zaken van uw woning, zodat zij u optimaal kunnen informeren over de mogelijkheden met betrekking tot uw keukenwensen. Denkt u daarbij aan eventuele wijzigingen in het installatiewerk, het juist inmeten en op tijd plaatsen van de keuken en coördineren zij ruim van tevoren met alle betrokken partijen.

Na aankoop van uw woning zal Satink u uitnodigen voor een bezoek aan de showroom in Zwolle.

De keukenadviseurs van Satink nemen uitgebreid de tijd om uw vragen en wensen te vertalen naar de droomkeuken waar u naar op zoek bent. U heeft keuze uit verschillende keukenmerken, ontelbare mogelijkheden in apparatuur en werkbladen, passend bij ieder budget.

*Daarnaast bieden zij u als koper van een woning binnen dit project een gratis Quooker t.w.v. € 1.195,- als extra korting.*

*(Bij een minimale aanschafwaarde van een keuken van € 5.000,-)*

Kortom, een bezoek aan de Satink showroom is zeker de moeite waard!

Ter informatie: De benodigde installatie-aanpassingen worden door de aannemer bij u in rekening gebracht via de koperskeuzelijst, de levering en montage van de keuken (incl. eventueel tegelwerk) wordt door de keukenshroom aan u gefactureerd.

De keuken zal i.o.m. u in de weken na oplevering worden geplaatst. Dit is mede afhankelijk van uw wensen voor wat betreft het gereed maken van wanden en vloeren.

#### **4. Keuken via eigen leverancier**

De installaties in de keuken worden conform de 0-tekening opgeleverd zodat u, na oplevering, de installaties kan (laten) aanpassen. Deze 0-tekeningen kunt u via de kopersadviseur opvragen.

Bouwcombinatie Stadshagen kan, indien gewenst, de installatieaanpassingen verzorgen. De installatieaanpassingen worden dan voor oplevering gerealiseerd. Als u de aanpassingen door de aannemer wil laten realiseren, stuurt u heldere installatietekeningen van de eigen keukenleverancier naar uw kopersadviseur. Deze installatietekeningen dienen duidelijke informatie te bevatten, wordt hier niet aan voldaan dan bestaat de mogelijkheid dat er geen offerte wordt uitgebracht voor het aanpassen van installaties. Voor het uittekenen en coördineren van de installatieaanpassingen worden coördinatiekosten à € 250,- incl. Btw in rekening gebracht. Dit is exclusief de kosten voor de installatieaanpassingen.

Mocht u besluiten de keuken niet via de projectshowroom aan te schaffen, maar wel de installatieaanpassingen te laten verzorgen door de aannemer, dan stellen wij een aantal voorwaarden waaraan de keukeninstallatietekeningen aan moeten voldoen:

- Plattegrond van de keuken incl. bovenaanzichttekening en vooraanzichttekening(en);
- Overzicht van de installatietechnische aansluitpunten, inclusief de aansluitwaarden van de diverse apparatuur, inclusief de benodigde extra groepen;
- De keukenleverancier moet alle door u gewenste aansluitpunten op de tekening vermelden, dus ook de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik (voor o.a. koffiezetter, waterkoker, tosti-ijzer, mixer enz.), inclusief alle standaardpunten (zaken die niet op tekening staan worden niet uitgevoerd);
- De tekeningen moeten **volledig gemaatvoerd zijn**, zowel de hoogte als de afstand vanaf de vaste wand;
- Afvoerpunten mechanische installatie kunnen niet worden verplaatst;
- De installatietekeningen moeten uiterlijk op de sluitingsdatum door uw kopersadviseur zijn ontvangen. De kopersadviseur kan dan een prijsopgave maken voor het aanpassen van de keukeninstallaties en deze aan u toesturen.

Aan de hand van uw keukenofferte wordt gekeken of alle aansluitingen kunnen worden gerealiseerd. Aansluitend wordt er door uw kopersadviseur een meerwerkoverzicht opgesteld met daarop aangegeven de kosten voor het aanpassen van het installatiewerk. Dit overzicht wordt ter goedkeuring

naar u verzonden met het verzoek deze getekend te retourneren. Na opdracht zal Bouwcombinatie Stadshagen er zorg voor dragen dat de aanpassingen **vóór** oplevering van uw huis worden gerealiseerd. De keukenleverancier kan er dan voor zorg dragen dat **ná** oplevering van het huis de keuken wordt geleverd en gemonteerd.

## 5. Sanitair

Voor het sanitair in uw nieuwe woning is gekozen voor een standaardpakket zoals is genoemd in de technische omschrijving.

## 6. Tegelwerk

Voor het tegelwerk in uw nieuwe woning is gekozen voor een standaard wand- en vloertegel. De kleur van het voegwerk van het standaard tegelwerk is voor de wand wit en voor de vloer donkergrijs. Standaard worden op uitwendige hoeken kunststof tegelprofielen, kleur wit, aangebracht.

## 7. Showroom

Voor het uitzoeken van luxe(r) sanitair en tegels hebben wij projectshowrooms geselecteerd. Deze showrooms zijn volledig op de hoogte gebracht van de technische mogelijkheden van uw woning. Voor een keuze in sanitair wordt u, ná aankoop van uw woning, uitgenodigd in de toonzaal van Plieger in Zwolle. U ontvangt de sanitair offerte naderhand van Installatiebedrijf Breman in Genemuiden, zij zijn de installateur van dit project. Voor een keuze in tegelwerk wordt u uitgenodigd door Bouwcenter Concordia in Meppel. U ontvang de tegel offerte naderhand van tegelzetbedrijf Hollandscheveld.

Voor het bezoeken van de showrooms gelden de volgende regels:

- De showrooms zullen u uitnodigen voor een afspraak.
- Tijdens deze afspraken worden uw persoonlijke wensen doorgenomen en wordt hiervan naderhand een offerte gemaakt welke aan u wordt toegezonden. Deze offerte is compleet, dus inclusief eventuele extra kosten voor bouwkundige- of installatie werkzaamheden.
- Let op: de indeling van uw badkamer kan beperkingen hebben i.v.m. de gekozen bouwmethode. Daarnaast staat de positie van het toilet vast i.v.m. de benodigde aansluiting op de leidingkoker. De mogelijkheden (en eventuele onmogelijkheden) zullen met u besproken worden in de showroom van Plieger.
- Omdat het uitzoeken van sanitair, tegels en keuken veel tijd vergt en de showrooms u graag volledig en uitgebreid te woord willen staan, kunnen de showrooms alleen op afspraak bezocht worden.
- Voor de showroomkeuze van sanitair, tegels en keuken geldt ook een sluitingsdatum. Deze zullen wij tijdig aangeven.
- Zodra u de keuze heeft gemaakt in sanitair, en dit tevens naar uw wens is aangeboden via een offerte, verzoeken wij u deze offerte te ondertekenen en aan Breman te retourneren. De offerte van het tegelwerk kan geretourneerd worden aan Tegelzetbedrijf Hollandscheveld.
- De showrooms cq. aannemer zorgen ervoor dat alle betrokken partijen op de hoogte worden gesteld van uw keuzes.
- De aannemer zal uw showroomopdracht(en) toevoegen aan de koperskeuzelijst. Wij verzoeken u deze lijst goed te controleren. In deze opdrachtbevestiging moet namelijk alles zo staan weergegeven zoals door u bedoeld is. Wanneer alles conform uw wensen is verwoord, verzoeken wij u één exemplaar, getekend voor akkoord te retourneren aan de kopersadviseur.
- Betaling van uw keuze in sanitair en tegelwerk bij de showroom verloopt via de aannemer, conform de procedure zoals vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst.

## 8. Individuele keuze

In het persoonlijke gesprek met uw kopersadviseur kunt u uw individuele wensen kenbaar maken. De aannemer zal deze verzoeken zoveel mogelijk honoreren. Er zijn echter grenzen en beperkingen in ieder seriematig bouwproject wanneer het gaat om individuele wensen. Zo kan de voortgang van de bouw aanleiding geven om bepaalde wijzigingen niet (meer) uit te voeren, maar bovenal moet de

aannemer/projectontwikkelaar zich houden aan de bepalingen in de Omgevingsvergunning, het bouwbesluit en acceptatie door de Welstandscommissie.

Wijzigingen aan exterieur (buitengevels) van de woning zijn uitgesloten m.u.v. de aangeboden opties.

Daarnaast zorgt ook het bouwbesluit voor het opleggen van beperkingen wanneer het gaat om wijzigingen in het interieur. Daarbij moet u vooral denken aan de afmetingen van ruimtes, deurbreedtes en hoogtes, maar ook aan eisen die worden gesteld aan ventilatie, vluchtwegen en daglichttoetreding.

Verder kunnen technische beperkingen van het gekozen bouwsysteem een reden zijn om een individuele wens niet te honoreren.

## 9. Diversen

- Het is mogelijk om uw woning zonder tegelwerk en/of sanitair op te laten leveren; dit kunt u bij de kopersadviseur kenbaar maken. Voor de vervallen onderdelen geldt dan een limitering van de SWK-garantie.
- Indien er in uw woning loze leidingen zijn aangebracht (al dan niet via meerwerk), lees dan het volgende aandachtig door, e.e.a. ter voorkoming van eventuele ongemakken: Vanaf de meterkast naar een ruimte in uw woning is een loze leiding aangebracht. Deze loze leiding is in deze ruimte afgewerkt met een blindplaat. De loze leiding is standaard voorzien van een controledraad, deze dient om aan te tonen dat de loze leiding toegankelijk is tijdens de bouw. Bij oplevering moet worden gecontroleerd of de loze leiding goed toegankelijk is met behulp van deze controledraad. Het bedraden van een loze leiding is specialistisch werk dat met zorg moet worden gedaan. U kunt dit het best door een erkend installateur laten doen omdat deze beschikt over het juiste gereedschap. Voor het bedraden van de loze leiding kan en mag de controledraad niet als trekdraad worden gebruikt, het risico is te groot dat de draad breekt en de loze leiding ontoegankelijk wordt. Indien u ervoor kiest de loze leiding zelf na oplevering te bedraden, doet u dit op eigen risico. Klachten over het mislukken, betreffende het bedraden van loze leidingen vallen niet onder de garantie. Voor het bedraden dient een geschikte (metalen) trekveer te worden gebruikt.
- Naar de 2<sup>e</sup> verdieping worden géén loze leidingen aangeboden. Dit omdat we niet kunnen garanderen dat deze leidingen na oplevering nog toegankelijk zullen zijn. Bedrade leidingen zijn vanzelfsprekend wel mogelijk.
- De vloeren in uw woning zijn qua afwerking en vlakheid geschikt voor het leggen van tapijt. Indien u een andere vloerafwerking gaat toepassen zult u meestal een egaliserende onderlaag moeten (laten) aanbrengen na oplevering. Laat u hierover goed informeren door uw vloerenleverancier.
- **Wij vragen u bij al uw correspondentie uw naam + bouwnummer te vermelden**, zodat uw kopersadviseur u sneller van dienst kan zijn.
- Het is niet mogelijk dat er vóór oplevering door u, of in uw opdracht door derden, werkzaamheden worden verricht aan uw woning of in uw toekomstige tuin. Dit in verband met aansprakelijkheid. Met nadruk wijzen wij u daarbij op de consequenties voor wat betreft uw garantie aanspraken. Alléén werkzaamheden die door de bouwer voor oplevering zijn uitgevoerd vallen binnen de garantiebepalingen die u als koper heeft.
- Mochten er, ondanks alle hieraan bestede zorg, toch tegenstrijdigheden zijn tussen verkooptekeningen en de optielijst dan is de verkooptekening maatgevend. Wij willen u echter verzoeken om dit aan uw kopersadviseur te melden.
- Om veiligheidsredenen voor uzelf en anderen op de bouwplaats, maar ook i.v.m. aansprakelijkheid van Bouwcombinatie Stadshagen V.O.F., is het kopers niet toegestaan de bouwplaats te betreden zonder toestemming. Bouwcombinatie Stadshagen V.O.F. zal gedurende de bouw een kijkmiddag organiseren. U wordt hiervan op de hoogte gesteld.

## 10. **Betalingsregeling meer- en minderwerk**

De betalingsregeling voor kopers meer- en minderwerk is conform het daarover bepaalde in de Garantie- en Waarborgregeling Eengezinswoningen van het SWK, de exacte betalingsregeling is opgenomen in de koop- /aannemingsovereenkomst.

Facturering vindt plaats volgens bovenstaande betalingsregeling in twee termijnen: 1<sup>e</sup> termijn (25%) bij opdracht meerwerk, de 2<sup>e</sup> termijn (75%) ontvangt u voor oplevering. Deze termijnen staan dus in principe los van de bouwtermijnen, het kan echter wel zijn dat deze gelijktijdig worden verzonden.

Ontbinding van de aannemingsovereenkomst door de verkrijger, laat onverlet de verplichting van de verkrijger de kosten van het opgedragen meerwerk, indien en voor zover daaraan al op enigerlei wijze uitvoering is gegeven, evenals de eventuele kosten van het ongedaan maken daarvan aan Bouwcombinatie Stadshagen V.O.F. te vergoeden.

Wij vertrouwen erop u met deze informatie voldoende op de hoogte hebben gebracht van de 'spelregels' die horen bij het bepalen van uw wensen/opties en het bouwen van een nieuwbouwwoning en wensen u een plezierige bouwtijd toe.

Bouwcombinatie Stadshagen V.O.F.

*Januari 2019*

**STADSHAGEN**  
BOUWCOMBINATIE STADSHAGEN V.O.F.

