

Informatie

Koopwoningen

‘Vierslag Zuid’ in Elst



Versie 1

Team Vierslag
1 februari 2018

Inhoud

1	Inleiding	3
2	De kopersbegeleiding: Van grof naar fijn	4
2.1	Kopersbegeleidingsproces	4
2.1.1	Nultekening	4
2.1.2	Showroombezoeken.....	4
2.1.3	Realisatietekening	6
2.2	Kopersopties (meer- en minderwerk): de formaliteiten	6
2.2.1	Sluitingsdatum / planning	7
2.2.2	Opdrachtbevestiging en proces van accordering	7
2.2.3	Facturering.....	7
2.2.4	Casco opleveringen.....	8
2.2.5	Enkele aandachtspunten	9
3	Oplevering en onderhoudsperiode	10
3.1	Oplevering en voorschouw	10
3.1.1	Voorschouw	10
3.1.2	Oplevering.....	10
3.2	Onderhoudsperiode na oplevering	10
4	Contactinformatie	11
5	Tot slot	12

1 Inleiding

Beste lezer,

In dit document vertelt Giesbers Wijchen Bouw u in detail over:

- het kopersbegeleidingsproces dat start nadat u de woning heeft gekocht tot en met de oplevering van uw woning;
- de personen en partijen met wie u te maken krijgt;
- de formaliteiten.

U staat op het punt keuzes te maken voor uw nieuwe thuis. Dat is leuk om te doen, maar dit kost ook veel tijd. Uiteraard zullen wij u hierin begeleiden.

Wij wensen u veel plezier en succes bij het realiseren van uw (t)huis! !

Giesbers Wijchen Bouw

2 De kopersbegeleiding: Van grof naar fijn

2.1 Kopersbegeleidingsproces

2.1.1 Nultekening

Na het opmaken van de aannemingsovereenkomst wordt u uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. U geeft de gewenste ruwbouwopties aan ons door. In het ruwbouwoptieboek vindt u de beschikbare ruwbouwopties. Ook kunt u de keuken showroom al bezoeken. Dan wordt uw woning uitgewerkt in een technisch ontwerp, de NUL-tekening. Ook kunt u eventuele vragen aan de kopersbegeleider stellen en wordt het vervolgproces aan u toegelicht. Als de NUL-tekening akkoord is wordt u in contact gebracht met onze partners voor de verdere fijn-afstemming van uw wensen voor uw huis. De goedgekeurde NUL-tekening vormt het startpunt voor de showroombezoeken voor de badkamer en toilet.

2.1.2 Showroombezoeken

De keuken, badkamer en keuzes voor tegelwerk hebben veel invloed op de woonbeleving. Onze ervaring is dan ook dat kopers hier een groot deel van hun resterende budget aan spenderen. Deze keuzes zijn vaak van invloed op de voorzieningen in het betoncasco. Daarom is het belangrijk u zich daar vroegtijdig in verdiept. U ontvangt een uitnodiging van onze partners om een bezoek te brengen aan de showrooms voor een persoonlijk gesprek. Zij zullen u naar aanleiding van uw wensen adviseren over de indeling en keuze voor materialen en apparatuur. Ook maken zij de kosten inzichtelijk, inclusief de aanpassing van de diverse aansluitingen en/of voorzieningen.

In het showroomboek vindt u talloze optiemogelijkheden om alvast een beeld te krijgen, wat er allemaal mogelijk is of om inspiratie op te doen. Wellicht heeft u zelf ook ideeën en staan deze niet in onze lijst. Bespreek uw wensen altijd bij de showroombezoeken!

Voortman Keukens: de keuken

Er is een basiskeuken (stelpost) opgenomen in de aanneemsom voor een keuken in uw woning. U kunt ervoor kiezen deze basiskeuken te laten plaatsen. Indien u in de projectshowroom een andere keuken uitzoekt zal de stelpost verrekend worden. De keukenshowroom zal het resterende bedrag direct bij u in rekening brengen, deze zal niet via Giesbers gefactureerd worden. De eventuele kosten voor extra aansluitpunten in uw keuken worden wel via Giesbers gefactureerd, echter ontvangt u de offerte direct in de keukenshowroom, zodat u weet waar u op moet rekenen.

Zodra u de aannemingsovereenkomst getekend heeft, neemt de adviseur van Voortman Keukens contact met u op. Voortman Keukens ontwerpt samen met u een keuken op basis van uw individuele wensen en stelt een offerte voor u op. Als u bij Voortman Keukens uw keuken bestelt, hoeft u verder niets meer voor de keuken te doen. Daarbij wordt het leidingwerk binnen de keukenzone gratis verplaatst. Eventueel extra leidingwerk of leidingwerk buiten de keukenzone wordt u door Voortman in een offerte aangeboden.

Voortman Keukens heeft meerdere vestigingen in Nederland waar u terecht kunt. De projectshowroom is in Elst gevestigd vlakbij uw toekomstige woning.

Voordat de keuken definitief besteld wordt door Voortman Keukens, krijgt u nog een keer de gelegenheid wijzigingen door te geven (m.u.v. posities leidingwerk). Wellicht heeft u zich toch bedacht en wilt u een andere kleur kasten, een ander keukenblad of wellicht een ander merk apparatuur.

U bent verder vrij om te kiezen bij wie u een keuken afneemt. Zie in dat geval de paragraaf 'Casco opleveringen' voor de 'spelregels'.

De elektra installatie

In dit project zijn de (basis)stopcontacten en loze leidingen reeds ingetekend op vaste posities in de verkooptekening. Tijdens het gesprek met onze kopersbegeleiding kunt u ook eventuele andere wensen bespreken. In de optielijst vindt u al enkele van de veel gevraagde elektra voorzieningen. Uw keuzes worden in de totaalofferte van het meer- en minderwerk verwerkt, vallen onder de Woningborg-garantie en worden door ons afgestemd en voor oplevering in de woning aangebracht.

Arvero: Sanitair en tegels

In de showroom bij Arvero Sanitair en Tegels kunt u inspiratie opdoen voor uw badkamer en toilet. Ook kunt u daar het inbegrepen sanitair en tegelwerk bekijken. Mocht u geïnspireerd raken door een bezoek aan de showroom, dan kunt u in plaats van het inbegrepen sanitair en tegelwerk, iets geheel naar eigen smaak uitzoeken. De showroom van Arvero is gevestigd in Duiven.

Het sanitair en tegelwerk is onderdeel van de leveringsomvang. Gezien de garantie op waterdichtheid en (bouwkundige) afstemming van de onderdelen, adviseren wij u om bij de projectleverancier te slagen. Wij hebben daarom reeds financiële afspraken voor u gemaakt met Arvero.

Voor de verrekening van levering van het inbegrepen sanitair en de wand- en vloertegels van de badkamer en het toilet, verwijzen wij naar de technische omschrijving.

Indien u besluit het sanitair en tegelwerk bij Arvero af te nemen, dan zal Giesbers namens u als opdrachtgever optreden richting Arvero. De sanitair- en tegelkeuze wordt in de totaalofferte van Giesbers verwerkt.

U bent overigens vrij om van het sanitair en tegelwerk af te zien en dit bij een andere partij onder te brengen. Zie in dat geval de paragraaf 'Casco opleveringen' voor de spelregels. Het is alleen mogelijk het sanitair te laten vervallen als u ook het tegelwerk laat vervallen. De Woningborg-garantie op het sanitair, tegelwerk en leidingwerk tot aan afgedopte aansluiting komt in dit geval ook te vervallen.

Indien u kiest voor een casco badkamer en toilet, dan krijgt u de in de aanneemsom opgenomen (netto) stelpost terug, waarbij de kosten voor het afdoppen van leidingwerk en het aansmeren van de leidingsleuven hierop in mindering worden gebracht. Deze casco-retourprijzen vindt u in de technische omschrijving en de kopersoptielijst.

Svedex: binnendeuren

Het uitzoeken van binnendeuren en kozijnen.

Onze partner voor binnendeuren is Svedex. Het kiezen van de juiste binnendeuren is heel eenvoudig dankzij de unieke online keuzetool van Svedex: Deur+.

U krijgt van ons inloggegevens voor hun website. Log in en u krijgt meteen een overzicht te zien van de deuren in uw woning, ingedeeld per vertrek. Zo kunt u op uw gemak de kozijnen, binnendeuren, beglazing en garnituur kiezen welke bij uw smaak en inrichting passen. Ook deze keuzes worden in de totaalofferte verwerkt, vallen onder de Woningborg-garantie en worden door Svedex en Giesbers afgestemd en voor oplevering in de woning aangebracht.

Spuitwerk

Als laatste keuze bieden we u dan ook nog de mogelijkheid om het spuitwerk te laten vervallen. Standaard zit er spuitwerk op de plafonds en op de wanden boven het tegelwerk.

Na uw goedkeuring op de aangevulde totaalofferte zijn alle keuzes gemaakt en daarmee in opdracht gegeven.

2.1.3 Realisatietekening

Uw wensen worden, na goedkeuring van de offertes van de showrooms, verwerkt op de realisatietekening. Tevens ontvangt u een totaalofferte, waarop alle offertes en wensen tot dan toe zijn verzameld en verwerkt in één overzicht. Na uw goedkeuring op de realisatietekening met bijbehorende totaalofferte wordt uw woning 'in productie' genomen en geeft u opdracht tot het uitvoeren van de door u gewenste opties.

2.2 Kopersopties (meer- en minderwerk): de formaliteiten

Alle hierboven genoemde uitwerkingen van aanvullende wensen vallen, in termen van de overeenkomsten, onder het meer- en minderwerk.

Alle wensen worden vertaald in een totaalofferte met bijbehorende tekeningen. Deze offerte komt niet in één keer tot stand, maar bouwt zich gaandeweg op. Dit gebeurt in een proces waarin van grof naar fijn gewerkt wordt. Wij maken in de offerte daarom onderscheid in zaken die reeds akkoord zijn en zaken die u nog in beraad heeft. In dit proces zullen wij een aantal keer formeel uw akkoord vragen op deze offerte.

Dit doen wij omdat wij zo gaandeweg bepaalde informatie kunnen vaststellen. Zo vragen we bijvoorbeeld om eerst met de keuken, badkamer en de ruwbouwopties aan de slag te gaan. Enerzijds zijn dat onderwerpen waar u waarschijnlijk graag ruim de tijd voor neemt. En anderzijds zijn het voorzieningen die veel invloed kunnen hebben op het leidingwerk, en dus het casco van uw woning. Zolang deze gegevens niet bekend zijn, kan niet gestart worden met engineering, voorbereiding, productie en de bouw op locatie.

Uw akkoord geeft u uiteraard alleen als de offerte op dat moment een juiste weergave van uw wensen is. De ondertekende offerte geldt voor Giesbers als opdrachtbevestiging.

2.2.1 Sluitingsdatum / planning

In 'Vierslag Zuid' wordt gewerkt met een prefab bouwsysteem. Consequentie daarvan is dat, ruim voordat er buiten zichtbaar gebouwd wordt, reeds door ons en onze leveranciers geproduceerd en voorbereid moet worden. Daarom moeten sluitingsdata voor meer- en minderwerk gehanteerd worden. Vanuit onze kopersbegeleiding ontvangt u de globale planning. Tijdens uw eerste gesprek met de kopersbegeleiding zal deze in detail besproken en toegelicht worden.

Op de sluitingsdata dienen de meer- en minderwerken in ons bezit te zijn. Na het verstrijken van deze sluitingsdata zijn aanpassingen helaas niet meer mogelijk.

2.2.2 Opdrachtbevestiging en proces van accordering

Het is belangrijk dat u de opdrachtbevestiging(en) goed controleert aan de hand van uw eigen administratie. Controleer of alle gewenste opties in de opdrachtbevestiging en tekening volledig en correct zijn opgenomen.

De bestelling en uitvoering van uw wensen wordt namelijk conform, de door u getekende opdrachtbevestiging inclusief bijbehorende tekening uitgevoerd. Wat niet in de definitieve en door u ondertekende opdrachtbevestiging en op tekening is opgenomen wordt dus ook niet uitgevoerd. En zoals het erin staat, zo wordt het ook uitgevoerd.

2.2.3 Facturering

Van de uiteindelijke totaalofferte zal 25% worden gedeclareerd bij opdracht en het restant voor oplevering. De totaalofferte met aanvullende koperswensen moet in zijn geheel voldaan zijn vóór de oplevering van de woning.

2.2.4 Casco opleveringen

Het is ook toegestaan het basis sanitair/tegelwerk en/of de basis keuken te laten vervallen. In de technische omschrijving en de optielijst is vermeld welk bedrag u hiervoor retour ontvangt. Dit noemen we dan 'casco'. Hier zijn wel een aantal regels en verantwoordelijkheden aan verbonden.

Voor wat betreft sanitair/tegelwerk/keuken:

- Alle aansluitingen en voorzieningen worden op de standaard posities afgedopt. Er zijn geen verplaatsingen mogelijk van riool, water en / of CV leidingwerk.
- U neemt zelf de verantwoordelijkheid om de keuken en / of het sanitair te laten voldoen aan het bouwbesluit.
- Wij maken hetgeen op de basis 0-tekening van toilet, badkamer en / of keuken aangegeven staat.
- U neemt zelf de verantwoordelijkheid dat het door u bestelde compatibel is met de door ons aangelegde huisinstallatie. Let hierbij bijvoorbeeld op leidingdiameters en materiaal.
- Wij leveren (met name het sanitair) casco op. Dit betekent dat u zelf de verantwoordelijkheid neemt voor waterdichtheid, het technisch functioneren, etc.
- De zaken die u bij derden bestelt vallen buiten de Woningborg-garantie. U neemt zelf de verantwoordelijkheid voor garanties op de kwaliteit en voor faillissement.
- Het is niet toegestaan dat u en/of derden, vóór de oplevering werkzaamheden aan of in de woning uitvoeren. De projectleveranciers kunnen de badkamer en toilet wel voor oplevering in gereedheid brengen.
- U dient er rekening mee te houden dat wanneer derden in de garantieperiode werkzaamheden aan de woninginstallatie verrichten, de garantie op het totale installatiewerk van de woning komt te vervallen.

Bij keuze voor een casco badkamer/toilet wordt er door ons geen (aanvullend) leidingwerk verlegd.

Indien gewenst denken wij met u mee wanneer u de keuken bij een andere leverancier bestelt dan bij onze partner. U neemt echter wel zelf een aantal verantwoordelijkheden, waar wij u graag nadrukkelijk op willen wijzen.

U neemt zelf verantwoordelijkheid voor ontwerp, realisatie, functioneren, etc., van hetgeen u bij derden besteld hebt. Hiervoor gelden een aantal spelregels:

- U verstrekt tijdig een goede en duidelijke maatvoeringtekening van de keuken, conform het door ons aangeleverde format. Het gaat ons met name om de gewenste aansluitingen en voorzieningen. De tekening dient door Giesbers te worden goedgekeurd. Wijzigingen aan de installatie die kosten met zich mee brengen worden in de totaalofferte voor het meer- en minderwerk opgenomen.
- Daarnaast rekenen wij een coördinatievergoeding van € 500,- incl. btw om te zorgen dat de aansluitingen op de goede plekken zitten, mits u ons tijdig bovengenoemde keukentekeningen verstrekt.

- U neemt zelf de verantwoordelijkheid om de keuken te laten voldoen aan het bouwbesluit.
- Wij maken exact hetgeen op de tekening aangegeven staat. U neemt zelf de verantwoordelijkheid dat de juiste voorzieningen op de juiste plek besteld worden bij ons.
- U neemt zelf de verantwoordelijkheid dat het door u bestelde compatibel is met de door ons aangelegde huisinstallatie. Let hierbij bijvoorbeeld op leidingdiameters en materiaal.

2.2.5 Enkele aandachtspunten

Wij dragen er zorg voor dat alle meer- en minderwerken die met u worden overeengekomen, voldoen aan de richtlijnen van Woningborg en aan de geldende voorschriften en normen. Voor alle materialen (sanitair, tegelwerk, et cetera) geldt, dat deze met grote zorgvuldigheid zijn geselecteerd. Het kan echter voorkomen dat fabrikanten bepaalde typen, kleuren en kwaliteiten na verloop van tijd uit de collectie halen. Nabestellingen zijn dan veelal ook niet meer mogelijk. In dergelijke gevallen zal in overleg naar een alternatief worden gezocht.

3 Oplevering en onderhoudsperiode

3.1 Oplevering en voorschouw

Giesbers informeert u tenminste twee kalenderweken van tevoren schriftelijk over de data en de tijdstippen van de voorschouw en oplevering van uw huis.

3.1.1 Voorschouw

Bij de voorschouw controleert u, vooruitlopend op de oplevering, samen met Giesbers of het huis is gerealiseerd conform de afspraken. Mochten er nog gebreken zijn, dan tracht Giesbers deze te herstellen voorafgaand aan de oplevering. De voorschouw heeft, in tegenstelling tot de oplevering, geen formele status. Wel is het belangrijk om de woning aandachtig door te lopen alsof het de eind oplevering betreft. Ook wij streven naar een oplevering met zo min mogelijk opleverpunten, dus informeer ons als er nog zaken ontbreken of niet juist zijn uitgevoerd.

3.1.2 Oplevering

Bij de oplevering wordt het huis door u en Giesbers gekeurd. U controleert samen of geleverd wordt, wat afgesproken is. Van deze opname wordt een proces verbaal van oplevering gemaakt. Hierop worden eventuele gebreken en/of tekortkomingen vermeld. Het proces verbaal is een juridisch stuk. Als u lid bent van de Vereniging Eigen Huis, kunnen zij u bij de oplevering begeleiden.

Na wederzijdse ondertekening van het proces verbaal van oplevering, worden de sleutels aan u overhandigd. Het huis is nu formeel van u. Ook ontvangt u alle relevante gegevens over uw woning inclusief onderhoudsvoorschriften.

Voor de oplevering ontvangt u van Giesbers de eindafrekening, de laatste termijn. Deze bevat ook de laatste declaratie van het meerwerk en eventueel een renterekening over te laat betaalde termijnen. Alleen als de betaling van de eindafrekening door Giesbers is ontvangen, kan de woning aan u worden opgeleverd. De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Glas- en tegelwerk en het sanitair worden ontdaan van cementresten en worden gewassen. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

3.2 Onderhoudsperiode na oplevering

Volgens de Woningborg-garantieregeling dient Giesbers de bij oplevering geconstateerde gebreken onverwijld, maar in ieder geval binnen drie maanden na oplevering, te herstellen.

Na de oplevering gaat ook de onderhoudsperiode van 3 maanden van start.

Giesbers verhelpt binnen 15 werkbare werkdagen na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering, de daarin vermelde tekortkomingen. Deze termijn kan worden overschreden indien de voor de uitvoering van de werkzaamheden benodigde materialen niet tijdig kunnen worden geleverd, of indien u niet in de gelegenheid bent hen toegang tot de woning te verstrekken.

Indien u gebreken constateert die u tijdens de oplevering onmogelijk had kunnen ontdekken, dient u deze in de onderhoudsperiode schriftelijk te melden aan Giesbers.

4 Contactinformatie

Ontwikkeling

BPD Ontwikkeling BV
De Brand 30
3823 LK Amersfoort
Tel.: 033-4534194
Website: www.woneninvierslag.nl
E-mail: d.tak@bpd.nl
Contactpersoon: Daniël Tak

Keuken

Voortman Keukens
Nieuwe Aamsestraat 44
6662 NJ Elst
Tel.: 0481 - 377 946
Website: www.Voortmankeukens.nl

Sanitair en tegels

Arvero sanitair en tegels
Toekomst 8
6921 PW Duiven
Website: www.arvero.nl

Binnendeuren

Svedex b.v.
Svedexweg 21
7051 DN Varsseveld
Tel.: 0315-259320
Website: www.svedex.nl
E-mail: info@svedex.nl

Realisatie

GiesbersWijchen Bouw B.V.
Postbus 64
6600 AB WIJCHEN
Tel.: 024-6492860
Website: www.giesberwijchen.nl
E-mail: info@giesberswijchen.nl

W-installaties

Installatiebedrijf Peters-Didam
Aalsbergen 3
6942 SE Didam
Tel.: (0316) 221877
Website: www.petersdidam.nl
E-mail: info@petersdidam.nl

E-instalateur

Boxum installatiegroep
De Kampen 4
8325 DE Vollenhove
Tel.: 0527-242250
Website: www.boxuminstallatiegroep.nl
E-mail: info@boxuminstallatiegroep.nl

5 Tot slot

U gaat een spannende tijd tegemoet, waarin u veel beslissingen neemt in een voor u wellicht relatief kort tijdsbestek. Graag staan wij u hierin terzijde.

Wij hopen u met bovenstaande uiteenzetting enig inzicht te hebben gegeven in het proces dat gevolgd gaat worden om uw persoonlijke wensen in het bouwproces mee te kunnen nemen. Voor vragen kunt u contact opnemen met het algemene nummer van Giesbers en vragen naar de kopersbegeleiding.

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

Team Vierslag