

Informatie

Koopwoningen

‘Vierslag Midden’ in Elst



Fase 4
Versie 1

Team Vierslag
26 april 2017

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
2.1.4	De puntjes op de i.....	6
2.2	Kopersopties (meer- en minderwerk): de formaliteiten	7
2.2.1	Sluitingsdatum / planning	8
2.2.2	Opdrachtbevestiging en proces van accordering	8
2.2.3	Facturering.....	8
2.2.4	Casco opleveringen.....	9
2.2.5	Enkele aandachtspunten	10
2.2.6	Maatvoering en omgeving van de woning	10
3	Oplevering en onderhoudsperiode	11
3.1	Oplevering en voorschouw	11
3.1.1	Voorschouw	11
3.1.2	Oplevering.....	11
3.2	Onderhoudsperiode na oplevering	12
4	Contactinformatie	13
5	Tot slot	14

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

Bij het opmaken van de aannemingsovereenkomst geeft u de gewenste ruwbouwopties aan ons door. In het ruwbouwoptieboek vindt u de beschikbare ruwbouwopties. Na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst, wordt uw woning uitgewerkt in een technisch ontwerp, de NUL-tekening. Door de kopersbegeleider wordt u uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Indien u bij de koop van uw woning al ruwbouwopties hebt gekozen sturen wij u voorafgaand aan dit gesprek de NUL-tekening, waarin de gewenste ruwbouwopties zijn verwerkt, toe. In dit gesprek geeft u uw wensen en eventuele vragen door aan de kopersbegeleider 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 keuken, elektra, badkamer en toilet.

2.1.2 Showroombezoeken

De keuken, elektravoorzieningen, 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 casco. 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, er is meer mogelijk dan u denkt!

Eigenhuis Keukens: de keuken

Zodra de gedetailleerde tekening van uw huis gereed is, neemt de adviseur van Eigenhuis Keukens contact met u op. Eigenhuis Keukens ontwerpt samen met u een keuken op basis van uw individuele wensen en stelt een offerte voor u op. Als u bij Eigenhuis Keukens uw keuken bestelt, hoeft u verder niets meer voor de keuken te doen. De keuken wordt dan ook opgenomen in de Woningborg-garantie, waardoor u verzekerd bent van kwaliteit en tegen faillissement van de leverancier. Eigenhuis Keukens heeft meerdere vestigingen in Nederland waar u terecht kunt. De showroom is in Heteren gevestigd.

Voordat de keuken definitief besteld wordt door Eigenhuis Keukens, nodigen zij u nog een keer uit bij hen in de showroom. Wellicht heeft u zich toch bedacht en wilt u een andere kleur kasten, een ander keukenblad of wellicht een ander merk apparatuur.

U bent vrij om te kiezen bij wie u een keuken afneemt. Als u ons tijdig goede keukentekeningen verstrekt, dan zorgen wij er voor dat de aansluitingen op de goede plekken zitten. Zie in dat geval de paragraaf 'Casco opleveringen' voor de 'spelregels'.

Boxum: de elektra installatie

Installatiebedrijf Boxum legt in uw woning de elektra-installatie aan. In dit project mag u zelf bepalen waar de (basis)stopcontacten en loze leidingen komen. Installatiebedrijf Boxum neemt contact met u op om dit met u te bespreken. Daarnaast kunt u op dat moment ook eventuele andere wensen bespreken. Of het nu gaat om verlichting, alarm of pv-cellen, en dat allemaal bediend vanaf de iPad; het kan allemaal. 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 Boxum en Giesbers afgestemd en voor oplevering in de woning aangebracht.

Wessels: Sanitair en tegels

In de showroom bij Wessels 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 Wessels is gevestigd in Lichtenvoorde. Wij realiseren ons dat dit wellicht niet in de buurt is, maar u wordt er gastvrij ontvangen!

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 Wessels.

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 Wessels af te nemen, dan zal Giesbers namens u als opdrachtgever optreden richting Wessels. 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. Als u ons tijdig goede tekeningen verstrekt, ook van alle benodigde voorzieningen, dan zorgen wij ervoor dat wij de betreffende ruimten voorbereid opleveren. 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. In de badkamer komen dan in principe ook de dorpel, spuitwerk en dekvloer (in verband met later aan te brengen leidingen) te vervallen. In het toilet komen ook dorpel en spuitwerk (in verband met later aan te brengen tegelwerk) op de wanden te vervallen. De Woningborg-garantie op het sanitair, tegelwerk en leidingwerk 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 vloerverwarming hierop in mindering worden gebracht. Deze casco-retourprijzen vindt u in de technische omschrijving.

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.

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.

2.1.4 De puntjes op de i

Na het goedkeuren van de realisatietekening zult u van de kopersbegeleiding een mailing ontvangen betreffende de laatste puntjes op de i. Dit betreft het onderstaande onderdeel.

Stukadoorsbedrijf SSA: Wand- en plafondafwerking

Onze partner voor de wand- en plafondafwerking SSA. Zij zullen u, in samenwerking met Wandstyling, adviseren op het gebied van alle soorten wandafwerking en kleuren. Het advies is gratis. Als u SSA deze werkzaamheden wil laten uitvoeren wordt u zelf opdrachtgever. De werkzaamheden worden na oplevering uitgevoerd. U komt met SSA tot prijsovereenstemming, verstrekt hen opdracht en ontvangt van hen de factuur.

Overigens: U bent niet verplicht met al onze partners in zee te gaan. Maar wij bevelen hen wel van harte bij u aan!

2.2 Kopersopties (meer- en minderwerk): de formaliteiten

U heeft een eigen smaak en persoonlijke wensen als het gaat om de afwerking en inrichting van uw woning. Na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst, gaat u verder nadenken over de inrichting van uw toekomstige keuken, het sanitair, de elektra en overige installaties. Deze nadere uitwerking van aanvullende wensen vallen, in termen van de overeenkomsten, onder het meer- en minderwerk.

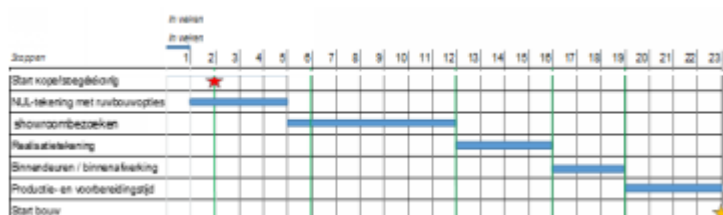
Alle wensen worden vertaald in een totaalofferte met bijbehorende tekeningen. Deze offerte komt niet in één keer tot stand, maar bouwt zich gaandeweg op. Dit gebeurt in een proces waarin van grof naar fijn gewerkt wordt. Wij maken in de offerte daarom onderscheid in zaken die reeds akkoord zijn en zaken 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 en badkamer 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 Midden' 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. Hieronder is de globale planning opgenomen. Tijdens uw eerste gesprek met de kopersbegeleiding zal deze in detail besproken en toegelicht worden.



Figuur 1 Planning kopersbegeleidingsproces

Op de sluitingsdata dienen de meer- en minderwerken in ons bezit te zijn. Als na het verstrijken van deze sluitingsdata nog aanpassingen gewenst worden, dan zal eerst moeten worden beoordeeld in hoeverre de aanpassingen nog gerealiseerd kunnen worden en of dit nog mogelijk is voor de in de prijslijst genoemde prijzen.

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 bij het gereedkomen hiervan. De totaalofferte met aanvullende koperswensen moet in zijn geheel voldaan zijn vóór de oplevering van de woning.

2.2.4 Casco opleveringen

Mocht u een keuken of het sanitair (inclusief tegels) elders kopen, zorgt u er dan voor dat u vóór de sluitingsdatum een goede tekening met maatvoering aanlevert. Dan zorgt Giesbers dat alle aansluitingen op de juiste plek komen. Maakt u van deze dienst geen (niet tijdig) gebruik, dan wordt het leidingwerk wel aangebracht, maar afgedopt op de standaardplaats.

In de Technische Omschrijving staat de uitrusting van de woning beschreven. Alleen voor extra aansluitingen dient u rekening te houden met extra kosten. Deze offeren wij separaat aan u.

Wij denken graag met u mee wanneer u de keuken en/of het sanitair bij een andere leverancier bestelt dan bij onze partners. U neemt echter wel zelf een aantal verantwoordelijkheden, waar wij u graag nadrukkelijk op willen wijzen.

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

- U verstrekt tijdig een goede en duidelijke maatvoeringtekening van de keuken en/of badkamer, conform het door ons aangeleverde format. Het gaat ons, buiten de keuken, met name om de gewenste aansluitingen en voorzieningen. De tekening dient door Giesbers te worden goedgekeurd. Wijzigingen die kosten met zich mee brengen worden in de totaalofferte voor het meer- en minderwerk opgenomen.
- U neemt zelf de verantwoordelijkheid om de keuken en / of het sanitair 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.
- 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 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.

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.

2.2.6 Maatvoering en omgeving van de woning

De op de verkooptekening ingeschreven maten zijn circa-maten en de in de verkoopdocumentatie afgebeelde perspectieftekeningen van de woningen zijn, hoewel het streven is deze zo goed mogelijk weer te geven, slechts een impressie.

Tuinaanleg en openbare groenvoorzieningen zijn naar fantasie van de illustrator ingevuld.

Aan de ingeschreven maten en afgebeelde perspectieftekeningen kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien de tekeningen verschillen van de tekstgegevens, geldt de inhoud van deze laatste als bindend. De woning zal zonder meubilair worden opgeleverd.

De woonomgeving wordt ontworpen volgens de richtlijnen van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d., kunnen zich voordoen.

Meer informatie over de omgeving van uw woning geeft de projectontwikkelaar u graag. Voor het inmeten van bijvoorbeeld de keuken, kunt u tijdig terecht in de woning.

3 Oplevering en onderhoudsperiode

3.1 Oplevering en voorschouw

Giesbers informeert u tenminste twee kalenderweken 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 onderhoudsvorschriften.

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

Eigenhuis Keukens
Poort van Midden Gelderland Rood 13
6666 LS HETEREN
Tel.: 026-3195020
Website: www.eigenhuiskeukens.nl
E-mail: heteren@eigenhuiskeukens.nl

Sanitair en tegels

Wessels Sanitair en tegels
Nobelstraat 2
7131 PZ Lichtenvoorde
Tel.: 0544-371042
Website: www.wesselstegels.nl
E-mail: info@wesselstegels.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 T. Breman
Sasdijk 9
8281 BM GENEMUIDEN
Tel.: 038-3855677
Website: www.breman.nl
E-mail: tb@breman.nl

E-instalateur

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

Wand- en plafondafwerking

Stukadoorsbedrijf SSA / Wandstyling
De Vutter 7 / Zwembadweg 8
5221 BD Den Bosch / 5482 RH Schijndel
Tel. 073-6313970
Website: www.stukadoorsbedrijfssa.nl
E-mail: info@stukadoorsbedrijfssa.nl
Contactpersoon: Pieter van Herpen

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 uw kopersbegeleidster Annemiek Manders.

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

Team Vierslag