

Kopershandleiding

28 appartementen Hilversum



Inhoudsopgave

1. Koperstraject uitgelegd	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Kopersbegeleiding	3
1.3 Van de Kolk kopersportaal	3
1.4 Kopersgesprek	3
1.5 Keuzemogelijkheden	3
1.6 Sluitingsdatum	4
1.7 Opdrachtbevestiging meer- en minderwerk	4
1.8 Geldigheid van gegevens	4
1.9 Facturering en betaling van meerwerk	5
1.10 Werkzaamheden derde partijen	5
2. Showrooms	6
2.1 Bezoeken van showrooms	6
2.2 Sanitair	6
2.3 Tegelwerk	6
2.4 Afwerking vloeren	6
2.5 Keuken	7
3. Overige informatie	8
3.1 Binnendeuren en -kozijnen	8
3.2 Vloerverwarming	8
3.3 PV installatie	8
3.4 Afwerking wanden	8
3.5 Tijdens de bouw	8
3.6 Oplevering van het appartement	8
3.7 Na de oplevering	9
3.8 Privacy	9
4. Contactgegevens	10

1. Koperstraject uitgelegd

1.1 Inleiding

Bij het kopen van een appartement komt heel wat kijken; keuzes voor badkamer, toilet, keuken, binnendeuren, vloer enzovoort. Deze keuzes geven u de mogelijkheid om het appartement naar uw eigen smaak aan te passen. Om al deze keuzes goed en op tijd te verwerken hebben wij een aantal stappen op papier gezet. Zo kunt u precies zien wat u van ons mag verwachten en wat wij van u verwachten. Wij verzoeken u de kopershandleiding en meer- en minderwerk keuzelijst met aandacht door te lezen, wensen u een prettig bouwproces toe en veel succes met het maken van de keuzes omtrent uw appartement.

1.2 Kopersbegeleiding

Tijdens het bouwproces is uw persoonlijke kopersbegeleider het aanspreekpunt voor al uw vragen. Bij het maken van keuzes voor uw appartement en bij het uitwerken van de opties begeleidt de kopersbegeleider u. Het contact met de kopersbegeleider verloopt voornamelijk via het online kopersportaal Van de Kolk.

1.3 Van de Kolk kopersportaal

Nadat u de (koop-/)aannemingsovereenkomst getekend heeft ontvangt u, op het moment dat wij gaan starten met de kopersgesprekken, van ons een uitnodiging om in te loggen in het online van de Kolk kopersportaal mijnwoning.vandekolk.nl. Alle communicatie (waaronder berichten, offertes, opdrachtbevestigingen, enzovoort) tussen u, de showrooms en ons verloopt via dit portaal. Zo heeft u alle informatie op één plek overzichtelijk bij elkaar. Vragen kunnen, bij voorkeur, gesteld worden via dit portaal.

1.4 Kopersgesprek

Na aankoop van uw appartement volgt er één persoonlijk kopersgesprek bij ons op kantoor. In het van de Kolk kopersportaal kunt u zelf een kopersgesprek met uw kopersbegeleider inplannen. Tijdens dit gesprek bespreken we uw wensen en de meer- en minderwerk opties. Het is dus handig om voor het gesprek te bedenken waar u het meubilair (zoals de tv, bank, eettafel, et cetera) neer gaat zetten en welke opties u wenst uit de meer- en minderwerk keuzelijst. Aan de hand daarvan kunt u bepalen of u extra lichtpunten, loze leidingen of stopcontacten nodig hebt. Eventuele wensen die afwijken van de meer- en minderwerk keuzelijst kunnen besproken worden met de kopersbegeleider. Die zal de mogelijkheid en haalbaarheid van uw wensen toetsen.

We streven ernaar om binnen twee weken na het kopersgesprek een offerte voor de gekozen standaard opties en eventuele persoonlijke wensen aan u te verstrekken. Ook maken wij een optietekening waarop uw keuzes zijn ingetekend. Wanneer u met deze offerte akkoord gaat, kunt u die digitaal ondertekend aan ons retourneren. Wanneer u de offerte voor akkoord getekend heeft, worden deze opties als definitief beschouwd. Als wij de offerte niet binnen de termijn ondertekend retour hebben ontvangen, gaan wij er van uit dat u geen gebruik wilt maken van de offerte.

Het gesprek zal bij ons, tijdens kantooruren, op kantoor plaatsvinden. Het is niet mogelijk om een afspraak in de avonden of in het weekend in te plannen. Vragen die volgen na het kopersgesprek kunnen via het van de Kolk kopersportaal aan de kopersbegeleider gesteld worden.

1.5 Keuzemogelijkheden

De opties die u gekozen heeft worden ingetekend op de optietekening en voorzien van een code die overeenkomt met de codering in de meer- en minderwerk keuzelijst. De op de optietekening vermelde maten zijn circa maten. Aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. Eveneens zijn de op tekening aangegeven ventilatieventielen een indicatie welke uiteindelijk kunnen afwijken van verkooptekening.

Uiteraard streven wij ernaar het appartement zoveel mogelijk aan uw persoonlijke voorkeuren aan te passen. Helaas is niet alles mogelijk door overheidseisen, beperkingen door projectmatig bouwen en door ons te verstrekken garanties.

De volgende zaken zijn niet mogelijk:

- uitvoering van werkzaamheden door uzelf of derden tijdens ons bouwproces;
- wijzigingen aan de buitenzijde anders dan standaardopties;
- verplaatsen van meterkasten, standleidingen, badkamers, regenpijpen en kruipluiken;
- vervallen van installatietechnische zaken;
- vervallen van het buitenschilderwerk;
- aanbrengen van haardkanalen.

Wanneer u besluit zaken te laten vervallen, vervalt ook de eventuele garantie op dat onderdeel. Wij kunnen deze vervallen zaken doorgeven aan Woningborg; zij verwerken deze beperking dan op uw Woningborg garantie op het aanhangsel van uw Woningborg Garantiecertificaat.

1.6 Sluitingsdatum

Vanwege de planning van het werk is het van belang dat wij uw keuzes in een vroegtijdig stadium weten. Dit is nodig vanwege de benodigde voorbereidingstijd, levertijden van onderdelen en levertijden van geprefabriceerde elementen waarin voorzieningen opgenomen dienen te worden die voortkomen uit uw gekozen opties.

Voor alle overige keuzes hebben we een sluitingsdatum vastgesteld waarop alle gewenste opties bij ons bekend moeten zijn:

Sluitingsdatum: nader te bepalen

Al uw wensen zijn direct na de sluitingsdatum doorgegeven aan de werkvoorbereiders en onderaannemers. Zij hebben op basis hiervan het tekenwerk aangepast, berekeningen gemaakt en bestellingen gedaan. Daarom zijn wijzigingen na de sluitingsdatum niet mogelijk.

Wij begrijpen dat het incidenteel kan voorkomen, dat u toch nog een wijziging wilt laten doorvoeren. Wij zullen dan per vraag bekijken of dit nog mogelijk is en tegen welke extra (meer)kosten. Uw vraag hierover kunt u indienen bij de kopersbegeleider. Uitspraken hierover van andere personen dan de kopersbegeleider zijn niet bindend.

1.7 Opdrachtbevestiging meer- en minderwerk

Nadat de sluitingsdatum gepasseerd is, verwerken wij de getekende offerte(s) en meer- en minderwerk keuzelijst tot een opdrachtbevestiging.

Wanneer u de offertes van de badkamer- en tegelshowroom ondertekend en aan hen retour gestuurd heeft, ontvangen wij hier automatisch een kopie van. Wanneer u gekozen heeft voor de project keukenshowroom ontvangen wij ook een kopie van de getekende offerte voor het aanpassen van het keuken leidingwerk. Deze verwerken wij ook in de opdrachtbevestiging. Uw eventuele keuzes voor alternatieve binnendeuren en de PVC-vloerafwerking worden hierin ook verwerkt.

Controleer de ontvangen opdrachtbevestiging altijd goed, want op die manier wordt uw appartement (af)gebouwd. Als u (tekstuele) onjuistheden in de opdrachtbevestiging constateert, geef dit dan zo snel mogelijk aan ons door. Zaken die onjuist omschreven zijn en in een later stadium opgemerkt worden, geven geen recht op schadevergoeding of het alsnog (kosteloos) aanpassen hiervan.

Toeleggingen of afspraken die mondeling zijn gedaan dienen schriftelijk in de opdrachtbevestiging vastgelegd te worden. Wanneer dit niet is vastgelegd, bestaat er geen grond voor (kosteloze) aanpassing of verrekening.

1.8 Geldigheid van gegevens

Tijdens de bouw worden verschillende zaken gecommuniceerd en vastgelegd in offertes, tekeningen en opdrachtbevestigingen. Bij tegenstrijdigheden of onduidelijkheden in deze stukken, is onderstaande rangorde van toepassing:



1. De opdrachtbevestiging i.c.m. de optietekening en de tegels-/ sanitair-/ keuken en PVC-vloerafwerking tekeningen van de showrooms, voor zover deze onderdeel zijn van onze opdrachtbevestiging.
2. De contracttekeningen.

1.9 Facturering en betaling van meerwerk

De facturering van het meer- en minderwerk doen we conform de regeling van Woningborg. Dit betekent dat wij 25% van het meerwerk tegelijk met de eerste bouwtermijn in rekening mogen brengen. Het restant van het meer- en minderwerk zal tegelijk met de laatste termijn gefactureerd worden en dient betaald te zijn voor oplevering van uw appartement.

1.10 Werkzaamheden derde partijen

Als u zogenoemde 'derde partijen' heeft ingeschakeld voor het uitvoeren van werkzaamheden, dan kunnen deze werkzaamheden pas na oplevering worden uitgevoerd. Uitsluitend medewerkers van Van de Kolk en/of de door ons gecontracteerde partijen mogen tijdens de bouw werkzaamheden aan het appartement verrichten.

2. Showrooms

2.1 Bezoeken van showrooms

Voor het uitzoeken van sanitair, tegelwerk, PVC-vloerafwerking en een keuken dient u een afspraak te maken met de (project)showrooms. Zij werken alleen op afspraak. Wij raden het niet aan om zonder afspraak de showrooms te bezoeken. De medewerkers kunnen u dan misschien niet te woord staan. Wanneer u de showroom bezoekt, neemt u dan alle relevante (eventueel gewijzigde) tekeningen mee zodat offertes en tekeningen op basis van de juiste informatie worden gebaseerd.

2.2 Sanitair

Uw appartement is standaard voorzien van kwalitatief goed sanitair in de badkamer en het toilet. Dit is te bekijken in de showroom.

Na het bezoek aan de showroom ontvangt u van hen een offerte van het door u uitgezochte sanitair, waarbij het standaard sanitair is verrekend. Eventuele installatietechnische en bouwkundige wijzigingskosten (bijvoorbeeld een extra wand) nemen zij zoveel mogelijk mee in de offerte. De kosten voor het betegelen van extra wanden e.d. neemt de sanitair showroom niet mee, maar worden in de offerte van het tegelwerk meegenomen.

U dient de sanitair offerte vóór de sluitingsdatum getekend aan de showroom te retourneren.

2.3 Tegelwerk

Uw appartement is standaard voorzien van tegelwerk in de badkamer en het toilet. Dit is te bekijken in de showroom.

Wanneer u de badkamerindeling definitief heeft gemaakt bij de sanitairshowroom, kunt u een bezoek brengen aan de tegelshowroom. Na het bezoek aan de showroom ontvangt u van hen een offerte van het door u uitgezochte tegelwerk, waarbij het standaard tegelwerk is verrekend.

Als u een tegel uitzoekt binnen de prijzen en afmetingen en geen aanvullende eisen stelt aan de verwerking van de tegels, is er geen meerprijs van toepassing. Als u kiest voor een tegel met een andere afmeting en/of prijs of een speciale verwerking, dan zal er een meerprijs hiervoor worden doorberekend. Houdt u er rekening mee dat er naast de extra materiaalkosten, mogelijk ook extra verwerkingskosten doorberekend kunnen worden voor bijvoorbeeld een grotere tegel, strokend of diagonaal leggen van de tegels of het aanbrengen van accentstrippen.

U dient de tegel offerte vóór de sluitingsdatum getekend aan de showroom te retourneren.

Een casco badkamer en toilet is niet mogelijk om te kiezen in een appartement. Dit heeft te maken met de garanties met betrekking tot de waterdichte afwerking. Daarnaast is het niet mogelijk om bepaald sanitair of bijbehorende onderdelen niet te laten leveren of niet te laten monteren, met uitzondering van de elektrische radiator.

2.4 Afwerking vloeren

Uw appartement is standaard voorzien van een cementdekvloer met een PVC-vloerafwerking. De PVC-vloerafwerking is te bekijken in de showroom.

Als u een PVC-vloerafwerking uitzoekt binnen de prijzen en afmetingen en geen aanvullende eisen stelt aan de verwerking van de vloerafwerking, is er geen meerprijs van toepassing. Als u kiest voor een PVC-vloerafwerking of een speciale verwerking, dan zal er een meerprijs hiervoor worden doorberekend. Houdt u er rekening mee dat er naast de extra materiaalkosten, mogelijk ook extra verwerkingskosten doorberekend kunnen worden voor bijvoorbeeld een bredere versie van de plank of andere legpatronen.

U dient de offerte van de PVC-vloerafwerking vóór de sluitingsdatum getekend aan de showroom te retourneren.

2.5 Keuken

Standaard wordt er een keuken geleverd en gemonteerd in het appartement. De keuken wordt voorzien van een combimagnetron, koelkast, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en spoelbak. De keuken zal in de opstelling worden geplaatst conform verkooptekening.

De basis keuken is te bekijken in de geselecteerde showroom. Als u wijzigingen wenst aan de keuken kunt u dit rechtstreeks met de geselecteerde showroom opnemen. U ontvangt na het bezoek een offerte van de door u uitgekozen keuken. Ook ontvangt u een offerte voor het eventueel verplaatsen en uitbreiden van het leidingwerk.

De kosten voor eventuele wijzigingen in de basiskeuken en de kosten voor het verplaatsen en uitbreiden van het leidingwerk nemen wij mee in het bouwproces, deze verwerken wij op de opdrachtbevestiging.

U dient de offerte voor het wijzigen van de basiskeuken en het aanpassen van het leidingwerk vóór de sluitingsdatum getekend aan de showroom te retourneren.

Als wij de gegevens niet voor de sluitingsdatum hebben ontvangen, kunnen wij de afwijkende wensen t.b.v. het keukenleidingwerk niet meenemen in het bouwproces. De aansluitpunten worden dan uitgevoerd volgens verkooptekening.

Wij behouden ons het recht voor om, als dit uit de berekeningen van de installateur blijkt, de kosten voor het uitbreiden van de meterkast (met een extra aardlekschakelaar) door te belasten.

Standaard gaan we er van uit dat u een recirculatiekap aanschaft; dit is een afzuigkap met motor en filters. Een afzuigkap met een afvoer door de gevel is met het oog op de duurzaamheid van de appartementen niet mogelijk.

3. Overige informatie

3.1 Binnendeuren en -kozijnen

Standaard wordt uw appartement voorzien van stalen montagekozijnen met bovenlicht en fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren, uitgevoerd in een standaard kleur.

Indien u andere binnendeuren, kozijnen of garnituur wenst, kunt u hiervoor een keuze maken op de speciale projectsite van de deurenleverancier. Als u niets wilt wijzigen aan de deuren, vragen wij u alsnog door de deurentool heen te gaan en alles op standaard te laten staan. Op mijnwoning.vandekolk.nl kunt u hiervoor t.z.t. de websitelink vinden.

In sommige situaties is het niet mogelijk om de standaard binnendeur te wijzigen. Het wisselen van de meterkastdeur is vaak ook niet mogelijk vanwege ventilatieroosters in deze deur ten gevolge van eisen van de nutsbedrijven. Klopt de situatie volgens u niet op de projectsite, neem dan contact op met uw kopersbegeleider.

3.2 Vloerverwarming

Uw appartement is deels voorzien van vloerverwarming. Bij de keuze van de vloerafwerking moet u er rekening mee houden dat hoe hoger de isolatiewaarde is van de geplaatste vloerafwerking, hoe minder de warmtegeleiding is. Bij bijvoorbeeld een afwerking met plavuizen is de warmtegeleiding optimaal. Bij parket (geschikt voor vloerverwarming) is dit wat minder. De vloerverwarming loopt bij de basisopstelling van de keuken (zoals op de verkooptekeningen is aangegeven) niet onder de kastjes door.

3.3 PV installatie

De BTW op PV panelen is per 1 januari 2023 0% bij pv-panelen op-dak. Indien er PV panelen worden toegepast is het 0% BTW tarief reeds in de VON prijs verwerkt. Er zal dus geen teruggave BTW meer zijn.

3.4 Afwerking wanden

De wanden van het appartement worden standaard behangklaar opgeleverd. Behangklaar houdt in dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. Bij behangklare wanden dient na oplevering nog een verdere afwerking plaats te vinden. De wanden zijn nadrukkelijk niet vlak genoeg om te sausen of glad (scan)behang op aan te brengen. Eventueel op tekening aangegeven wanddiktes kunnen door keuze van het in uitvoering gekozen systeem afwijken van de verkooptekening. Het appartement zal worden opgeleverd zonder plinten.

3.5 Tijdens de bouw

Wij begrijpen dat u nieuwsgierig bent naar hoe uw appartement eruit komt te zien. In verband met onze wettelijke aansprakelijkheid is het niet toegestaan, zelfs verboden, om buiten de kijkmiddagen de bouwplaats te betreden. Zodra er een moment is dat u als toekomstige eigenaar de bouwplaats kunt komen bekijken, ontvangt u van ons een uitnodiging.

Tijdens de bouw zullen wij u regelmatig op de hoogte van de voortgang van de bouw door middel van een update met foto's. Deze kunt u terugvinden op mijnwoning.vandekolk.nl of via onze Instagram of Facebook pagina.

3.6 Oplevering van het appartement

De belangrijkste vraag; wanneer wordt mijn appartement opgeleverd? Wij zijn afhankelijk van diverse factoren zoals het weer, levertijden en de nutsbedrijven. Daarom werken wij met prognoses; deze gaan gedurende het project van grof naar fijn. Aan prognoses kunnen geen rechten ontleend worden. Uiterlijk vier weken voor de oplevering ontvangt u van ons de uitnodiging met daarin de exacte datum en het tijdstip van voorschouw en oplevering. Tijdens de voorschouw kunt u het appartement nog een keer helemaal door, zodat wij eventuele punten kunnen herstellen vóór de oplevering. Totdat u deze uitnodiging van ons heeft ontvangen blijft de oplevering een prognose.

3.7 Na de oplevering

Tijdens de oplevering wordt het appartement helemaal, binnen en buiten, doorlopen en bekeken of alles uitgevoerd is zoals afgesproken. Wij streven vanzelfsprekend naar nul opleverpunten. Toch kunnen er opleverpunten ontstaan. Wij proberen deze punten uiteraard zo snel mogelijk op te lossen.

Eventuele bij inspectie geconstateerde onvolkomenheden, die niet op korte termijn kunnen worden hersteld en gebreken die na oplevering ontstaan, zullen binnen de onderhoudstermijn van drie maanden worden hersteld. Men dient zich er echter bewust van te zijn dat sommige kleine onvolkomenheden niet kunnen worden voorkomen vanwege het “werken” van de verschillende materialen. Wanneer een (oplever)punt onverhoopt uitloopt op een geschil kan Woningborg, waar wij bij aangesloten zijn, bemiddelen in zo’n situatie. Wij adviseren dan om deze organisatie te benaderen.

3.8 Privacy

Bij het bouwtraject van uw appartement zijn een aantal partijen nauw betrokken. Wij zullen uw NAW-gegevens aan deze bedrijven verstrekken, tenzij u ons daar via de (koop)/aannemingsovereenkomst geen toestemming voor heeft gegeven.

Het gaat naast Van de Kolk om de volgende partijen:

- de showrooms voor sanitair, tegelwerk en keuken;
- de installateurs van het project;
- de leverancier van de binnendeurkozijnen en deuren.

Uw NAW-gegevens worden door deze bedrijven gebruikt om contact met u op te nemen voor het maken van een afspraak en het versturen van de offertes.

Door de toegang te accepteren voor mijnwoning.vandekolk.nl, geeft u de betrokken showrooms en onderaannemers toegang tot uw gegevens in het van de Kolk kopersportaal.

4. Contactgegevens

Van de Kolk Bouw:
Kopersbegeleider
Sanne van Huigenbos
Koningsweg 29, Garderen
0577 - 461 855
www.vandekolk.nl

Sanitair- tegelshowroom:
Nader te bepalen

Keukenshowroom:
ASWA keukens
Zuiddijk 18, Helmond
088-5481825
www.aswakeukens.nl

Vloerenshowroom:
Bekenkamp Hilversum
Oscar Romerolaan 3, Hilversum
035-6212510
bekenkamp@woonspecialist.nl

