

Procedure meer- en minderwerk

Het behoort tot de mogelijkheden om, voor de start van de bouw, uw woning aan te passen volgens uw eigen wensen. De procedure hiervoor beschrijven wij in dit hoofdstuk. Tevens hebben wij de meest voorkomende opties al opgenomen in de standaard keuzelijst (zie hoofdstuk 6 van de koperscontractmap).

Hierdoor wordt het voor u eenvoudiger om uw keuzes te maken. Het is ook mogelijk om uw individuele wensen, aanpassingen die niet in de keuzelijst staan, aan ons kenbaar te maken. Graag ontvangen wij schriftelijk via brief of e-mail uw verzoek, het liefst met een tekening/schets. In onderstaand overzicht staan enkele voorbeelden waarom wij sommige wensen/wijzigingen niet in behandeling kunnen nemen. Bijvoorbeeld omdat:

- de wijziging strijdig is met de voorwaarden van Woningborg, het Bouwbesluit, de Gemeentelijke Verordening(en) en/of andere wet- en regelgeving;
- het ingrijpende constructieve wijzigingen betreft, zoals bijvoorbeeld het verplaatsen of vervallen van een leidingschacht of een constructieve wand;
- de wijziging strijdig is met de opzet van het bouwplan;
- de wijzigingen die na de sluitingstermijn van het meer- en minderwerk worden doorgegeven;
- de wijzigingen leiden tot een aanmerkelijke verstoring van het bouwproces.

De kopersbegeleider is op de hoogte van de geldende voorwaarden en kan u dus tijdig informeren of uw wensen uitgevoerd kunnen worden. De kopersbegeleider werkt uw wensen uit en maakt een opdrachtbevestiging per onderdeel. Deze opdrachtbevestiging ontvangt digitaal. De wijzigingen worden ook aangegeven op uw bouwnummertekening (plattegrond van uw woning waarop de wijzigingen zijn verwerkt). Indien u akkoord bent met de opdrachtbevestiging, stuurt u de voor akkoord getekende kopie vóór de genoemde sluitingsdatum digitaal retour. De definitieve onderdelen uit de opdrachtbevestiging worden door de kopersbegeleider administratief verwerkt en doorgegeven aan Batenburg en de andere bouwpartners. Alle door ons aan u opgegeven bedragen zijn inclusief BTW.

Tijdig doorgeven

Het uitzoeken van al het meer- en minderwerk is voor u over het algemeen een tijdrovende zaak. Dit geldt ook voor de aannemer. Daarom is het wenselijk dat u uw meer- en minderwerk tijdig doorgeeft. Ter illustratie: zodra u bepaalde keuzes heeft gemaakt en het meer- en minderwerk administratief is verwerkt, begint Batenburg met het verstrekken van opdrachten aan onderaannemers en leveranciers. Door de medewerkers van de afdeling werkvoorbereiding van Batenburg en de onderaannemers worden bestaande werktekeningen aangepast aan uw wensen. Deze tekeningen zijn noodzakelijk om de uitvoerder en de bouwplaatsmedewerkers duidelijk te maken waar en hoe het door u gekozen meer- en minderwerk moet worden gerealiseerd. Dit kost voorbereidingstijd bij het bouwbedrijf. Tevens houden wij rekening met eventuele productie- en leveringstijden. Daarom is het zo belangrijk dat u uw wensen tijdig kenbaar maakt.

Volgorde opgave meer- en minderwerk showrooms

Vanwege de voortgang van het bouwproces is het belangrijk dat de keuze voor keuken en sanitair tijdig wordt gemaakt. De keuze voor tegelwerk kan later plaatsvinden. Voor het uitzoeken van keuken, sanitair en tegelwerk kunt u terecht bij de genoemde projectleveranciers. Om uw wensen snel en efficiënt te kunnen honoreren, is het wenselijk onderstaande volgorde aan te houden:

- allereerst bepaalt u uw keukeninrichting;
- vervolgens maakt u een keuze in het sanitair voor de badkamer(s) en de toiletruimte(n);
- tot slot kiest u het tegelwerk voor de badkamer(s) en de toiletruimte(n).

Bij de sanitairshowroom ontvangt u, bij de offerte, een tekening. Ondanks dat de sanitairshowroom samenwerkt met de tegelshowroom, is het raadzaam om deze tekening mee te nemen naar de tegelshowroom. Op deze wijze kan de tegelleverancier een complete offerte maken van uw tegelwerk.

Casco oplevering

Indien u geen passende keuze kunt maken voor de keuken, het sanitair en/of tegelwerk, kunt u de ruimten casco laten opleveren. De optie om de badkamer(s) en/of de toiletruimte(n) zonder sanitair en tegelwerk te laten opleveren zijn, indien mogelijk, in de keuzelijsten opgenomen. De ruimten worden in dat geval zonder sanitaire toestellen, wand- en tegelwerk, eventueel wandspuitwerk, en afwerkvloer opgeleverd. Deze ruimtes dient u kort na de oplevering zelf af te (laten) bouwen.

Wanneer u kiest voor casco oplevering dan worden de casco ruimten uitgesloten van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. De regeling "Limitering garantie" van Woningborg is hierop van toepassing. U dient het melding minderwerkformulier van Woningborg te ondertekenen.

De garantie op het leidingwerk ter plaatse vervalt alsmede op de niet geleverde onderdelen. Wij adviseren u bij het in eigen beheer laten aanbrengen van een dekvloer en/of installatie dit door een erkend en gecertificeerd bedrijf te laten doen, en de garanties naar deze partijen te verleggen.

Uw garantiecertificaat zal hierop worden aangepast. Uw nieuwe certificaat ontvangt u voor oplevering van uw woning.

Van de casco ruimten worden geen aanvullende tekeningen en/of maatvoeringen verstrekt. Dit omdat er ten opzichte van de gehanteerde tekeningen (minimale) afwijkingen kunnen zijn. Op de contractverkooptekeningen staan de installatiepunten slechts indicatief aangegeven. Op de 'nultekening' van de betreffende ruimte (van onze projectleverancier) is dit verder uitgewerkt en aangegeven, daarom zijn deze tekeningen leidend. Tegen het einde van het project wordt er een "Inmeetmiddag" georganiseerd. Tijdens deze, door Batenburg vastgestelde, middag kunt u de woning inmeten. Op deze inmeetmiddag kunt u ook uw eventuele externe leveranciers uitnodigen om bijvoorbeeld de installatiepunten in de casco ruimten op te nemen.

Indien gewenst kunt u de installaties in uw casco ruimte door ons, tijdens de bouw, wilt laten aanpassen. Dit kan echter alleen indien aan een aantal voorwaarden is voldaan. Zie hiervoor bijgevoegde (volgende pagina) voorwaarden wijzigingen installatie bij casco opleveringen.

Tijdschema sluitingsdata meer- en minderwerk

Zoals wij al eerder hebben aangegeven, is het opgeven van kopersmeer- en minderwerk slechts mogelijk tot een bepaalde datum. Na deze datum is de inkoop, werkvoorbereiding en/of stand van de uitvoering van de bouw dusdanig ver gevorderd dat wijzigingen helaas niet meer zijn uit te voeren.

De sluitingsdata voor de meer- en minderwerkopties worden gefaseerd vastgesteld. Dit is gebaseerd op de bouwrouting en het tijdstip dat de opties voor onze voortgang benodigd zijn. De verschillende sluitingsdata van de keuzelijsten en die voor de keukeninrichting, het sanitair en tegelwerk, worden u tijdig bekendgemaakt.

Let op: Alleen schriftelijke afspraken met Batenburg over het kopersmeer- en minderwerk zijn geldig.

Betaling termijnen en meer- en minderwerk

U ontvangt de facturen voor de termijnen van het meer- en minderwerk van Batenburg. Het kopersmeer- en minderwerk wordt in principe in twee fases gefactureerd. De eerste factuur (25% van het totaalbedrag) wordt verstuurd nadat de sluitingsdatum is verstreken en de 'Orderbevestiging' is ondertekend. De laatste factuur (het resterende gedeelte van het bedrag) wordt een aantal weken voor oplevering van uw woning verstuurd. Deze dient betaald te zijn vóór oplevering van uw woning.

De keukenofferte (exclusief kosten voor het aanpassen van de installaties in de keuken) worden rechtstreeks aan de keukenshowroom betaald (conform hun betalingsvoorwaarden).

Voorwaarden wijzigen installaties bij casco oplevering

Als u heeft gekozen voor een casco-oplevering van de keuken of de badkamer, is het mogelijk het leidingwerk te laten aanpassen tijdens de bouwfase. Dit kan echter alleen als er aan een aantal voorwaarden is voldaan. Tevens zullen wij een vast bedrag aan coördinatiekosten à €195,- inclusief BTW aan u doorbelasten.

Wij passen het leidingwerk in uw woning aan op basis van de (installatie)tekeningen van uw leverancier(s). Om ervoor te zorgen dat wij de leidingen op de juiste plaats aanbrengen, dienen deze tekeningen aan de onderstaande strikte voorwaarden te voldoen:

- de tekeningen zijn digitaal opgemaakt; wij accepteren geen tekeningen die met de hand zijn geschetst;
- de tekeningen zijn voorzien (op iedere pagina) van de projectnaam, uw bouwnummer, uw naam en een datum;
(bij wijzigingen dient de wijzigingsdatum op alle tekeningen vermeld te worden)
- alle tekeningen (wandaanzichten en bovenaanzicht) worden als één tekeningenset aangeleverd, dus geen losse bijgevoegde documenten;
- alle maten hebben eenzelfde 'nulpunt' van waaruit de maat wordt getekend;
- **alle installatiepunten (elektra, loodgieterswerk en mechanische ventilatie) zijn per punt afzonderlijk in hoogte én breedte gemaatvoerd op de tekening(en);**
- eventueel toegepaste apparatuur, waaronder ook kasten en kranen, zijn op de tekeningen gemaatvoerd;
- de totaalmaat van de ruimte / keukenopstelling is op de tekeningen aangegeven;
- wandafwerking is op de tekeningen, inclusief maatvoering, aangegeven;
- er is een renvooi van de symbolen bijgevoegd;
- de aansluitwaarde van de elektrische apparatuur is benoemd;
- het verwarmingselement is aangegeven op de tekeningen, inclusief de kraanzijde;
- het is niet mogelijk de afzuigpunten van de mechanische ventilatie te verplaatsen;
- het is niet mogelijk een geveldoorvoer voor de wasemkap (met motor) aan te brengen.
- ook de standaard installatiepunten (lichtschakelaars, eventueel mv-schakelaar en w.c.d.'s ten behoeve van huishoudelijk gebruik) dienen te worden opgenomen in deze tekeningen.

Let erop dat u de tekeningen of eventuele wijzigingen op deze tekeningen tijdig, dus vóór de sluitingsdatum van de ruwbouw, aan ons doorgeeft.

De prijzen voor het wijzigen van installaties zijn afwijkend van de standaard prijslijst.

Wij kunnen de tekeningen alleen in behandeling nemen als deze voldoen aan de zojuist genoemde voorwaarden. Indien u wijzigingen aanbrengt in de tekeningen of indien de tekeningen niet compleet of correct worden aangeleverd, brengen wij handelingskosten in rekening (bovenop de al eerder genoemde coördinatiekosten). Deze handelingskosten bedragen €95,00 voor iedere nieuwe aanvraag.