



PROCEDURE MEER- EN MINDERWERK

KLAVERVIER NOORDERPLASSEN ALMERE

16 OKTOBER 2023

VERSIE: 1.1

Voorwoord

Beste koper,

Allereerst van harte gefeliciteerd met de koop van uw nieuwe woning in het project Klavervier Noorderplassen West in Almere. De aannemer, Olde Rikkert Bouw, heeft KramerKraakman gevraagd het verkooptraject te begeleiden. Tijdens het bouwproject is de kopersbegeleider uw vaste aanspreekpunt. Wij begrijpen dat u mogelijk nog wat aanpassingen wilt doen aan uw woning, zodat deze nog meer is afgestemd op uw woonwensen. In deze brochure vindt u meer informatie over de keuzes in het meer- en minderwerk, de keuken, het sanitair, het tegelwerk de binnendeuren en de trappen. Wij vragen u dit goed door te nemen. Daarnaast ontvangt u ook een uitnodiging voor een persoonlijk adviesgesprek.

Wij maken gebruik van een online portaal. Voorafgaand aan het persoonlijk adviesgesprek ontvangt u hiervoor een inlogcode en wachtwoord. Via het portaal kunt u communiceren en al uw keuzes doorgeven. Zie voor meer informatie over het portaal het document "Handleiding uwwoning.kramerkraakman.nl.pdf".

Met al uw vragen kunt u terecht bij uw kopersbegeleider:

Renée Mallekoote

Middenweg 21, 3232 JT Lelystad

0320 – 320 090

info@kramerkraakman.nl

Wij wensen u een goede bouwtijd toe.

Met vriendelijke groet,

KramerKraakman B.V.

Meer- en minderwerk

Standaard optielijst

Om uw woning op uw persoonlijke wensen en behoeften af te stemmen, biedt Olde Rikkert Bouw u een ruim pakket aan keuzemogelijkheden. Deze vindt u in de standaard optielijst. Tijdens het gesprek met de kopersbegeleider wordt deze optielijst besproken en kunt u eventuele vragen stellen. Wij raden u daarom aan om voorafgaand aan het gesprek vast na te denken over wat u wilt met uw woning en hoe u deze in wilt delen.

Om de opties goed te kunnen verwerken in het bouwtraject, is het van belang dat uw keuzes al in een vroeg stadium bij ons bekend zijn. Alleen dan kunnen wij er zorg voor dragen dat de werkzaamheden goed worden uitgevoerd.

De door u gekozen opties van de standaard optielijst meer- en minderwerk dienen voor de sluitingsdatum verstuurd te zijn via het portaal. De sluitingsdatum voor de standaardopties, behoudens de casco opties (zie hieronder), is **1 februari 2024**. Na de sluitingsdatum is het niet meer mogelijk om hierin wijzigingen aan te brengen.

Van al uw gekozen meer- en minderwerk ontvangt u via het portaal een totaaloverzicht met een daarbij behorende tekening van uw woning. Deze stukken krijgt u ter controle aangeboden. Indien alles akkoord is, dient u de stukken online te ondertekenen.

Wanneer u uw woning vlak voor of na de sluitingsdatum hebt gekocht, behoudt Olde Rikkert Bouw zich het recht voor de woning, volgens de standaard uitgangspunten te bouwen. Olde Rikkert Bouw zal beoordelen of de wijzigingen nog mogelijk zijn en wat hier dan de prijs voor is. Deze kan in dit stadium afwijken van de standaard optielijst.

Casco opties

Vanuit Olde Rikkert worden er een aantal standaard casco opties en standaard indelingswijzigingen aangeboden. Deze kunt u terug vinden in de standaard optielijst en zullen met u worden doorgenomen tijdens het adviesgesprek met uw kopersbegeleider. Mocht u een indelingswijziging willen die niet standaard wordt aangeboden, kunt u dit overleggen met uw kopersbegeleider tijdens het adviesgesprek. Dan worden de eventuele mogelijkheden onderzocht.

De door u gekozen casco opties en indelingswijzigingen uit de standaard optielijst meer- en minderwerk dienen voor de sluitingsdatum verstuurd te zijn via het portaal. De sluitingsdatum hiervoor is **15 december 2023**. Na de sluitingsdatum is het niet meer mogelijk om casco opties of indelingswijzigingen aan te vragen en te verwerken.

Na het doorgeven van uw gekozen opties ontvangen u een aangepaste tekening met uw eventuele casco opties en indelingswijzigingen erop verwerkt. Deze opties worden samen gefactureerd met de overige meerwerkopties.

Individuele wensen

Het kan zijn dat u naast de opties op de lijsten nog andere wensen heeft voor uw woning. In dat geval is het handig om deze vast weer te geven in een schets en deze naar de kopersbegeleider te mailen voordat het adviesgesprek plaatsvindt. Er zal dan worden overlegd met de projectleider of uw wensen haalbaar zijn en passen binnen de bouwwetgeving. Tijdens het adviesgesprek met de kopersbegeleider worden uw individuele wensen persoonlijk met u doorgenomen. Wanneer de projectleider groen licht heeft gegeven worden uw wensen verwerkt in een offerte. Deze ontvangt u via het portaal en dient u, wanneer deze akkoord is, digitaal te ondertekenen voor de sluitingsdata. Voor individuele opties in casco en indelingswijzigingen geldt de datum van **15 december 2023**. Voor overige individuele opties geldt de datum van **1 februari 2024**. Ook uw individuele wensen zullen dan verwerkt worden in de opdrachtbevestiging en aangepaste tekening.

Let op: voor bepaalde onderdelen van het minderwerk geldt een gelimiteerde garantie van Woningborg. Uw kopersbegeleider kan u hier meer informatie over geven.

In verband met de eisen en de constructieve en/of esthetische redenen is (tenzij in de standaard optiekeuzelijsten vermeld) het weglaten c.q. wijzigen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk.

Bijvoorbeeld:

- Aanpassingen van buitengevels.
- Verplaatsen van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten, kruipluiken of verdeelenheden.
- Verplaatsen van leidingen in vloeren.
- Verplaatsen of vervallen van verwarmingselementen.
- Wijzigen van hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen/deuren.
- Aanbrengen airconditioning installaties.
- Verkleinen van de bergruimte.
- Betegeling andere ruimten dan sanitaire ruimten.
- Los of niet leveren van bouwmaterialen c.q. onderdelen.
- Het laten vervallen van standaard lichtpunten of wandcontactdozen.
- Aanbrengen (voorziening) open haard kanalen/ en of andere verbrandingstoestellen.
- Verdere wijzigingen waarbij een bouwvergunning verplicht is.

Meerwerk en werkbare dagen

Als gevolg van gekozen meerwerk wordt het aantal werkbare dagen, als genoemd in de aannemingsovereenkomst, verhoogd met 1 werkbare dag per € 1.000,00 (incl. BTW) gekozen meerwerk. Het gestelde in de Algemene voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst blijft van overeenkomstige toepassing.

Keuken

Standaard wordt uw woning zonder keukenblok (casco) opgeleverd. De aansluitpunten worden aangebracht op de punten zoals aangegeven in de technische informatie. Bij een casco keuken moet u denken aan de volgende onderdelen:

- Aansluitpunten voor de installatievoorzieningen zijn afgedopt op de standaard plaats
- Aansluitpunten voor de elektra zijn afgemonteerd op de standaard plaats
- Aansluitpunten voor de ventilatie zijn afgemonteerd op de standaard plaats
- De dekvloer in de keuken wordt geheel aangebracht
- De wanden worden geheel behangklaar afgewerkt

Procedure geselecteerde showroom

Om een keuken naar uw wensen uit te kiezen, kunt u een afspraak maken bij de geselecteerde keukenshowroom. Zij zijn op de hoogte van dit project, hebben alle tekeningen in hun bezit en kunnen voor dit project een gunstige aanbieding doen. Voor dit project is de geselecteerde keukenshowroom:

Eigenhuis Keukens

Astronaut 8f
3824 MJ Amersfoort
033 456 0555
amersfoort@eigenhuiskeukens.nl

Eigenhuis Keukens maakt naar aanleiding van uw gesprek een offerte en een bijbehorende tekening. Zodra u deze voor akkoord hebt ondertekend en geretourneerd aan Eigenhuis Keukens, dan zorgen zij ervoor dat alle informatie bij ons terecht komt.

Op grond van de offerte van Eigenhuis Keukens maakt Olde Rikkert Bouw een prijs voor alle installatiewijzigingen die nodig zijn voor de door u uitgekozen keuken. Deze wordt verwerkt in een offerte. Alle installatiewijzigingen worden voor oplevering uitgevoerd en zullen door Olde Rikkert Bouw worden doorberekend aan u als meer- en minderwerk. De keuken zelf zal na oplevering worden geplaatst door Eigenhuis Keukens en zal rechtstreeks aan u worden gefactureerd.

De installatiewijzigingen dienen uiterlijk **1 februari 2024** bij ons binnen te zijn.

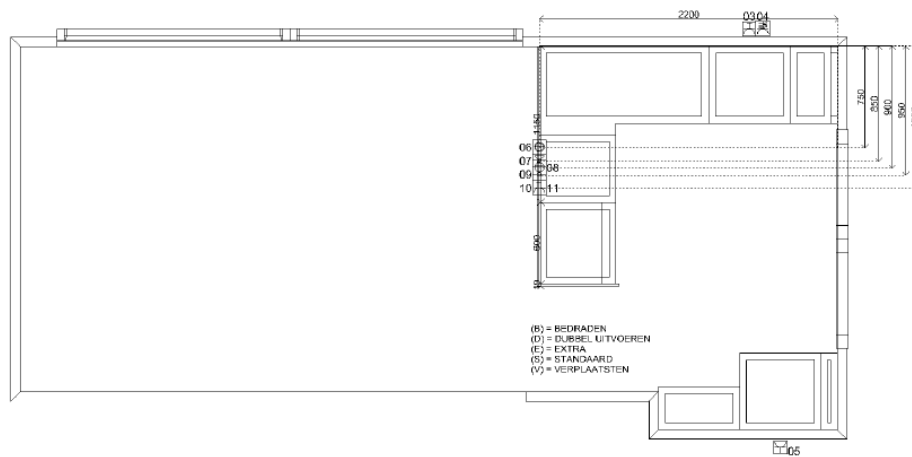
Procedure andere keukenshowroom

Wanneer u een keuken uitzoekt bij een andere keukenleverancier, dan wordt de woning opgeleverd met alle aansluitpunten afgedopt op de standaard plaats. Ook is het mogelijk om wijzigingen op de installatie van de keuken bij ons aan te vragen, zodat deze door Olde Rikkert Bouw worden meegenomen in het bouwproces. Wanneer u hiervan gebruik wenst te maken, dient u professionele keukentekeningen in het Nederlands aan de kopersbegeleider te overleggen. U ontvangt dan een offerte voor het aanpassen van het leidingwerk plus een **coördinatievergoeding van € 400,-** incl. BTW.

Het plaatsen van de keuken dient in alle gevallen na de oplevering van de woning plaats te vinden en valt buiten de Woningborggarantie.

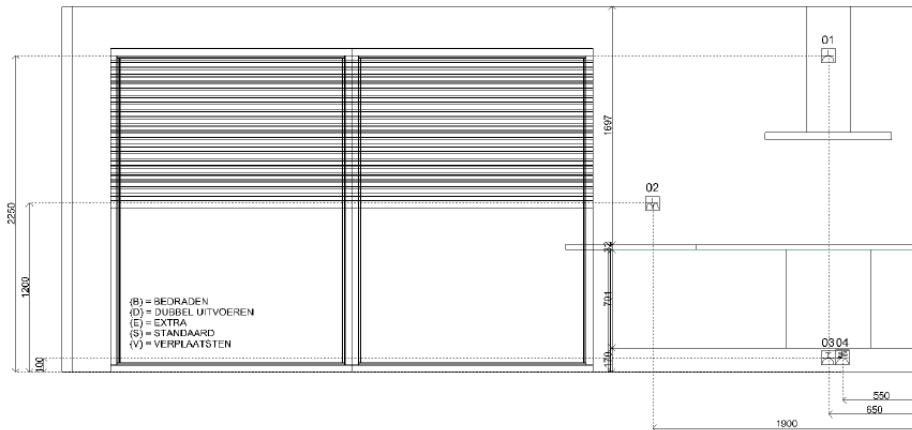
Wat is een professionele keukentekening? Om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren hebben wij een bovenaanzicht van de keuken nodig en alle wandaanzichten. Hierop dienen alle aansluitingen (met duidelijke omschrijving) te worden aangegeven, incl. gedetailleerde maatvoering in lengte en hoogte. Zorg dat hierbij de wandcontactdozen boven het aanrecht niet worden vergeten. Met alleen 3D-tekeningen en/of schetsjes kunnen wij de werkzaamheden niet uitvoeren. Olde Rikkert Bouw zal aangeven of door u aangeleverde keukentekeningen voldoen aan de eisen. Zij hebben het recht om de tekening af te wijzen. Indien er geen goede tekening op tijd wordt aangeleverd, zal de keuken casco worden opgeleverd, met de aansluitpunten afgedopt op de standaard plaats. Op de volgende pagina vindt u voorbeeldtekeningen van een juist boven- en wandaanzicht.

Op grond van deze tekeningen maakt Olde Rikkert Bouw een prijs voor de installatiewijzigingen. Deze wordt verwerkt in een offerte. Om de offerte voor de deadline rond te krijgen, dienen de tekeningen van de externe keuken uiterlijk **25 januari 2024** bij ons binnen te zijn. Keukentekeningen die na deze datum aangeleverd worden, kunnen niet meer in behandeling genomen worden. De installatiewijzigingen zullen door Olde Rikkert Bouw worden doorberekend aan u als meer- en minderwerk.



Voorbeeld van een goed bovenaanzicht incl. maatvoering

Sym	Detail
01	(V) E-WCD+ra t.b.v. afzuigkap 290Watt
02	(S) D-WCD+ra hor. t.b.v. huishoudelijk gebruik
03	(V) E-WCD+ra (grp) t.b.v. combimagnetron 3.4kW
04	(S) 2 fasen perilex t.b.v. inductiekookplaat 7.4kW
05	(S) E-WCD+ra t.b.v. koelkast 100Watt
06	(V) Kraan (kw) met beluchter er terugslagklep t.b.v. vaatwasser 650+vloer
07	(V) Koudwaterleiding inclusief filterstopkraan + t-stuk t.b.v. kokend water apparaat 650+vloer
08	(V) Afvoer 40mm t.b.v. spoelbal + vaatwasser 450+vloer
09	(V) Warmwaterleiding inclusief filterstopkraan 650+vloer
10	(V) E-WCD+ra (grp) t.b.v. vaatwasser 1.9kW 650+vloer
11	(E) E-WCD+ra (grp) t.b.v. kokend water apparaat 1.6kW 450+vloer



Voorbeeld van een goed wandaanzicht incl. maatvoering

Sym	Detail
01	(V) E-WCD+ra t.b.v. afzuigkap 290Watt
02	(S) D-WCD+ra hor. t.b.v. huishoudelijk gebruik
03	(V) E-WCD+ra (grp) t.b.v. combimagnetron 3.4kW
04	(S) 2 fasen perilex t.b.v. inductiekookplaat 7.4kW
05	(S) E-WCD+ra t.b.v. koelkast 100Watt
06	(V) Kraan (kw) met beluchter er terugslagklep t.b.v. vaatwasser 650+vloer
07	(V) Koudwaterleiding inclusief filterstopkraan + t-stuk t.b.v. kokend water apparaat 650+vloer
08	(V) Afvoer 40mm t.b.v. spoelbal + vaatwasser 450+vloer
09	(V) Warmwaterleiding inclusief filterstopkraan 650+vloer
10	(V) E-WCD+ra (grp) t.b.v. vaatwasser 1.9kW 650+vloer
11	(E) E-WCD+ra (grp) t.b.v. kokend water apparaat 1.6kW 450+vloer

Sanitair

De woning wordt standaard opgeleverd met het sanitair in badkamer en toilet zoals is aangegeven in de technische omschrijving.

Procedure alternatief sanitair

U wordt door de geselecteerde showroom uitgenodigd voor een showroombezoek. U kunt hier het standaard sanitair bekijken of u kunt kiezen voor een alternatief. Voor dit project is de geselecteerde showroom:

Gevier
Rumpsterweg 8B
3981 AK BUNNIK
Tel. 030 657 12 99
showroom@gevier.nl

Gevier is bekend met dit project en heeft de tekeningen in haar bezit. Gevier maakt naar aanleiding van uw gesprek een offerte en een bijbehorende tekening. Hierin wordt ook een prijs meegenomen van de installatietechnische wijzigingen. Het standaard sanitair wordt hierin verrekend. Al deze informatie wordt aan ons doorgegeven en u ontvangt van ons een totaalofferte.

Olde Rikkert Bouw zorgt ervoor dat alle bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden worden uitgevoerd en dat het sanitair wordt geplaatst voor oplevering. Het totaalbedrag van de offerte zal als meer- en minderwerk aan u worden doorberekend.

Al uw keuzes met betrekking tot het sanitair dienen uiterlijk **1 februari 2024** bij ons bekend te zijn.

In verband met garanties is het niet mogelijk om het sanitair uit te zoeken bij een andere leverancier.

Casco toilet en badkamer

Wanneer u het sanitair en tegelwerk uitzoekt bij een andere leverancier, dan kunnen wijzigingen pas na oplevering worden uitgevoerd. Alle aansluitpunten worden afgedopt op de standaard plaats en de garantie op het leidingwerk vervalt. U dient in dit geval op de standaard optielijst te kiezen voor casco badkamer en toilet. Er zal dan dus geen sanitair en ook geen tegelwerk worden geplaatst. De elektrische radiator zal vervallen, alleen het aansluitpunt hiervoor wordt aangebracht. Het plaatsen van het sanitair en tegelwerk dient in alle gevallen na de oplevering van de woning plaats te vinden en valt buiten de Woningborggarantie. U dient hiervoor ook het formulier 'Melding minderwerk' van Woningborg te ondertekenen. Let er op dat de wijzigingen na oplevering door een erkend waarborginstallateur worden uitgevoerd.

Tegels

De vloeren en wanden in badkamer en toilet worden betegeld met één van de tegels uit het standaard keuzepakket. U kunt kiezen uit verschillende wand- en vloertegels. De wandtegels zijn 20x25cm in de kleur wit glans. De wandtegels worden liggend verwerkt. De vloertegels zijn 30x30cm in de kleur antraciet. In de douchehoek zijn de vloertegels 30x30cm in de kleur antraciet. Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. Tijdens het gesprek met de kopersbegeleider kunt u de tegels uit het standaard keuzepakket bekijken. Uw keuze dient uiterlijk **1 februari 2024** bij ons binnen te zijn.

De wandtegels in het toilet worden standaard tot een hoogte van ca. 140cm boven de afgewerkte vloer aangebracht. Boven de tegels worden de wanden voorzien van spuitwerk. In de badkamer worden de wandtegels tot aan het plafond aangebracht.

Procedure alternatief tegelwerk

U wordt door de geselecteerde showroom uitgenodigd voor een showroombezoek. U kunt hier de standaard tegels bekijken of u kunt kiezen voor een alternatief. Voor dit project is de geselecteerde showroom:

Interkeramiek
Rumpsterweg 8B
3981 AK BUNNIK
Tel. 030 656 21 48
info@interkeramiek.nl

Interkeramiek is bekend met dit project en heeft de tekeningen in haar bezit. Interkeramiek maakt naar aanleiding van uw gesprek een offerte en een bijbehorende tekening. De standaard tegels worden hierin verrekend. Al deze informatie wordt aan ons doorgegeven en u ontvangt van ons een totaalofferte.

Olde Rikkert Bouw zorgt ervoor dat alle werkzaamheden worden uitgevoerd en dat de tegels worden geplaatst voor oplevering. Het totaalbedrag van de offerte zal als meer- en minderwerk aan u worden doorberekend.

Al uw keuzes met betrekking tot de tegels dienen uiterlijk **1 februari 2024** bij ons bekend te zijn.

Let op: het eventuele tegelwerk in de keuken valt hier niet onder.

In verband met garanties is het niet mogelijk om tegels uit te zoeken bij een andere leverancier. Ook is het niet mogelijk om de tegels te laten vervallen.

Deurentool

Standaard worden de woningen opgeleverd met fabrieksmatig afgelakte stalen binnenkozijnen. De kozijnen worden uitgevoerd met bovenlichten, voorzien van een wit paneel bij de meterkast en blank floatglas bij de overige deuren. De deuren zijn opdekdeuren, fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit, met stalen paumelles. (Zie omschrijving in TO)

Procedure alternatief

U heeft de keuze om andere deuren en/of ander hang- en sluitwerk uit te zoeken.

U kunt dit doen in het online portaal van de deurenleverancier. U krijgt hiervan een bericht met een inlogcode welke u kunt gebruiken.

Al uw keuzes met betrekking tot de binnendeuren/kozijnen en het hang- en sluitwerk voor deze deuren dienen uiterlijk voor de sluitingsdatum van **1 februari 2024** bij ons binnen te zijn.

Trappentool

(indien van toepassing)

Standaard worden de woningen opgeleverd met vurenhouten trappen. De trap wordt van de benodigde hekwerken en leuningën voorzien. Voor meer informatie over de standaard afwerking van de trappen zie TO.

Procedure alternatief

U heeft de keuze om een andere afwerking van de trap en/of hekwerk en leuningën uit te zoeken.

U kunt dit doen in het online portaal van de trappenleverancier. U krijgt hiervan een bericht met een inlogcode welke u kunt gebruiken.

Al uw keuzes met betrekking tot de trap en het hekwerk en leuningën dienen uiterlijk voor de sluitingsdatum van **1 februari 2024** bij ons binnen te zijn.

Algemene informatie

Algemeen

Wij vragen u of u wijzigingen in uw gegevens, zoals bijvoorbeeld een verhuizing, altijd schriftelijk per mail aan ons door wilt geven.

Woningborginformatie

Bij de aankoop van een woning is het natuurlijk fijn om ook garantie te hebben. Daarom is Olde Rikkert Bouw aangesloten bij Woningborg en u heeft een woning of appartement gekocht met Woningborg garantie. Hierin zijn garanties ten aanzien van de risico's tijdens de bouw of de garantieperiode na oplevering van uw woning vastgelegd. Op de website van Woningborg kunt u een document downloaden waarin de gehele Garantie- en waarborgregeling is opgenomen en waarin de garanties en voorwaarden uitgebreid zijn omschreven.

BENG

Wij zijn verplicht uw woning op te leveren conform de eisen van BENG. Standaard voldoet uw woning hier aan. Het kan zijn dat door de extra gekozen opties de woning hier niet meer aan voldoet. Na het indienen van uw meer- en minderwerk keuzes zal er een BENG berekening gemaakt worden. Het kan zijn dat er extra kosten bijkomen door de benodigde maatregelen om de woning alsnog te laten voldoen aan de eisen van BENG (zoals bijvoorbeeld extra zonnepanelen). Kosten hiervoor worden separaat bij u in rekening gebracht.

De basis woningen gaan verder dan de verplichte regelgeving (Bouwbesluit). Uw woning is namelijk energieneutraal (BENG 2 < 0). Het is mogelijk dat (een combinatie van) kopersopties er toe leiden dat de woning niet meer energieneutraal is. De woning voldoet dan nog wel aan de regelgeving, maar u kunt dan geen groenfinanciering meer krijgen.

Het is in een uitzonderlijk geval mogelijk dat de woning door de combinatie van kopersopties helemaal niet meer kan voldoen aan de BENG eisen (of andere regelgeving). In dat geval is de combinatie van kopersopties niet mogelijk en zullen wij hierover met u in overleg treden..

Elektrische installatie

Alle gekozen meerwerkopties worden door de installateur gecontroleerd en meegenomen in de definitieve uitwerking van de elektrische installatie. Bij de uitwerking van de elektrische installatie kan door de installateur worden geconstateerd dat de standaard installatie niet meer toereikend is voor de door u gekozen opties (o.a. extra groepen tbv keukenapparatuur e.d.). Indien dit het geval is bij uw woning zullen wij u hierover informeren waarbij wij u een opgave doen van de aanvullende kosten. Een eventuele verzwaring van de nutsaansluiting zit niet in deze prijs.

Betaling

Voor de betaling van het meer- en minderwerk ontvangt u facturen van Olde Rikkert Bouw De betaling gaat volgens de verdeling zoals deze ook wordt genoemd door Woningborg:

- 25% bij opdracht van het meer- en minderwerk
- 75% wanneer de werkzaamheden zijn uitgevoerd of met de daarop volgende betalingstermijn van de aanneemsom

Alle betalingen dienen binnen 14 dagen te worden voldaan. De laatste termijn dient voor de oplevering van de woning te zijn voldaan, zodat we ook daadwerkelijk de sleutel aan u kunnen overhandigen.

Wanneer het saldo van het meer- en minderwerk leidt tot restitutie, dan wordt dit bedrag verrekend met de laatste betalingstermijn van de aanneemsom.

Dekvloer

Wanneer u uw vloerafwerking gaat uitzoeken (tegels, laminaat, pvc, etc.), is het goed om rekening te houden met de maximaal beschikbare hoogte. Deze hoogte is ca. 10-15 mm bij de voordeur en binnendeuren.

Technische ruimte

De indeling van de technische ruimte kan in werkelijkheid afwijken van de verkooptekening. Dit is mede afhankelijk van het type apparatuur dat zal worden geplaatst en zal door de installateur worden bepaald. De indeling van de technische ruimte op de verkooptekening is dus puur indicatief.

Werkzaamheden door derden

Werkzaamheden door derden mogen pas na de oplevering worden uitgevoerd. Deze werkzaamheden vallen niet onder de garantie. Olde Rikkert Bouw en haar onderaannemers zijn op geen enkele manier aansprakelijk voor wijzigingen aan het werk of andere werkzaamheden uitgevoerd door derden. Voor schade of lekkage als gevolg van werkzaamheden door derden is Olde Rikkert Bouw eveneens niet aansprakelijk.

Formeel kan de gemeente geen voltooiingsverklaring afgeven als zaken welke door de koper zelf zijn aangebracht of weggelaten niet volgens de daarvoor geldende voorschriften zijn gerealiseerd. Het is derhalve mogelijk dat de gemeente u niet toestaat tot bewoning over te gaan, alvorens deze zaken in orde zijn. Eventuele keuringskosten zijn voor rekening van de koper.