

PROCEDURE KOPERSKEUZELIJST

16-01-2026



BISSCHOPERF

INHOUD

1	Inleiding	
1.1	Kopersbegeleiding	3
1.2	Stappenplan	3
1.3	Koperskeuzelijst	4
1.4	Sluitingsdata	5
1.5	Facturering van het meer- en minderwerk	5
2	Het persoonlijke gesprek	
2.1	Keuken	6
2.2	Sanitair en tegelwerk	8
2.3	Binnendeuren, -kozijnen en deurgarnituur	8
2.4	Trappen	9
2.5	Aandachtspunten en beperkingen	9
2.6	Woningborg garantie- en waarborgregeling	10
2.7	Verzekering	10

1. Inleiding

Van harte gefeliciteerd met de aankoop van uw woning op het Bisschoperf te Lunteren. U heeft hiervoor al veel keuzes moeten maken en nog valt er veel te kiezen. U kunt uw woning nog door de verschillende opties aanpassen aan uw eigen woonwensen. Wij hebben voor u diverse mogelijkheden opgenomen in de bijgaande koperskeuzelijst.

In deze procedure geven wij u algemene informatie, de spelregels, voorwaarden en tips binnen het keuzeproses van uw nieuwbouwwoning. Wij vragen u om dit geheel goed doorlezen zodat u precies te weten komt wanneer, wie en waarvoor een ieder verantwoordelijk is en u niet voor verrassingen komt te staan.

1.1 Kopersbegeleiding

Uw contactpersoon voor dit project is:

Romy Brattinga

Tel: 0318-63 29 96

De belangrijkste taken van haar zijn onder meer:

- Het begeleiden van uw persoonlijke wensen op basis van de koperskeuzelijst;
- Het beantwoorden van uw specifieke vragen van bouwtechnische aard;
- Het verzamelen en vastleggen van de keuzes die door u worden opgegeven;
- De door u opgegeven keuzes geschikt maken voor uitvoering;
- Het beantwoorden van eventuele vragen of opmerkingen gedurende de uitvoeringsperiode.

Digitaal woningdossier

Bouwbedrijf Kreeft maakt gebruik van een digitaal woningdossier. Na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt u uitgenodigd om uw persoonlijke dossier in te zien. Het digitaal woningdossier is in te zien via 'volgjewoning.nl'. Via dit platform kunt u ook communiceren met de kopersbegeleider.

Wij verzoeken u adreswijzigingen tijdens de voorbereidings- en bouwfase door te geven aan uw kopersbegeleider.

1.2 Stappenplan

Hierbij een toelichting van het gehele proces van uw nieuwbouwwoning:

Stap 1: Verkoopfase

Dit is de fase van start verkoop tot het moment van ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst. In de verkoopfase heeft u voornamelijk contact met de aan het project verbonden makelaar. Zij houden rechtstreeks contact met ons over de voortgang, eventuele vragen en/of opmerkingen.

Stap 2: Voorbereidingsfase

In de voorbereidingsfase begeleidt de kopersbegeleider u bij het vastleggen van uw opties. Na het ondertekenen van de overeenkomst wordt u door de kopersbegeleider uitgenodigd via 'volgjewoning' voor een persoonlijk gesprek. Uw nieuwe woning, de keuzemogelijkheden als uitgewerkt in optielijst en de gang van zaken worden doorgenomen.

Heeft u aanvullende wensen die niet vermeld staan in de keuzelijst, dan kunt u deze tijdens dit gesprek kenbaar maken. Wij zullen uw verzoek zorgvuldig bekijken en indien mogelijk een aanbieding doen. Niet alle persoonlijke wensen zijn mogelijk vanwege wetgeving, bouwkundige, organisatorische of architectonische redenen. Indien uw wens haalbaar wordt geacht, wordt deze in behandeling genomen.

Na het persoonlijke gesprek start het showroomtraject, u wordt hiervoor uitgenodigd. U kunt zich natuurlijk al wel oriënteren op het sanitair, het tegelwerk, de trappen, de binnendeuren en de keukenopstelling. Na deze voorbereidingen worden de definitief gemaakte keuzes verwerkt in een opdrachtbevestiging met bijbehorende plattegronden van uw woning. Dit wordt, digitaal, ter ondertekening aangeboden.

Stap 3: Uitvoeringsfase

Alle elementen van uw woning, inclusief de gemaakte keuzes, worden geleverd op de bouw en de realisatie van de woning wordt stapsgewijs zichtbaar. Met nieuwsberichten wordt u tijdens de bouwperiode geïnformeerd over de voortgang tijdens de bouwperiode, een prognose van oplevering en andere aan de bouw gerelateerde onderwerpen. Tijdens de bouwperiode stellen wij u in de gelegenheid uw woning te bezichtigen. Via 'volgjewoning' krijgt u een uitnodiging voor een kijkmiddag, welke plaatsvindt op het moment dat de binnenwanden gereed zijn en als het veilig is om de bouwplaats en de woningen te betreden. Uiteraard is het betreden van de bouwplaats altijd op eigen risico. Op dit kijkmoment is het ook mogelijk om maten op te meten en uw (keuken)leveranciers mee te nemen. Buiten deze georganiseerde kijkmiddag om is het niet toegestaan het bouwterrein te betreden, dit is voor uw eigen veiligheid.

Stap 4: Oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering krijgt u bericht over de definitieve datum en het tijdstip van de voor- en oplevering. Vanzelfsprekend mag u zich bij de oplevering laten adviseren door een bouwkundig adviseur, bijvoorbeeld een medewerker van Vereniging Eigen Huis.

1.3 Koperskeuzelijst

De koperskeuzelijst bevindt zich ook in de verkoopdocumentatie, hierin staat een zo breed mogelijk pakket aan opties omschreven.

Met het showroomtraject voor de binnendeuren, de trappen, het sanitair en tegelwerk willen wij u zoveel mogelijk tegemoet komen in uw persoonlijke wensen die mogelijk zijn binnen het projectmatige bouwproces.

Om u zoveel mogelijk tijd te geven wordt voor alle keuzemogelijkheden een uiterste sluitingsdatum bepaald. Dit betekent tegelijkertijd dat na deze sluitingsdatum er geen keuzes meer mogelijk zijn. De voortgang van het bouwproces komt anders in gevaar.

1.4 Sluitingsdata

De exacte sluitingsdatum wordt vastgesteld en aan u gecommuniceerd zodra de start van de realisatie op de bouwplaats bepaald is en ziet u terug op 'volgjewoning'.

Als wij uw keuzes niet voor akkoord getekend te hebben ontvangen, gaan wij er van uit dat u geen gebruik maakt van de keuzemogelijkheden. Na de sluitingsdatum kunt u niets meer wijzigen. Daarom ons verzoek: wanneer u geen gebruik wilt maken van keuzemogelijkheden graag dit voor de sluitingsdatum schriftelijk aan ons kenbaar maken.

Wachten tot de uiterste sluitingsdatum raden wij ten zeerste af. De ervaring heeft ons geleerd dat u als koper de beschikbare tijd echt nodig hebt. De tijd die in beslag wordt genomen voor het bezoeken van de showrooms, het onderling overleg en het beoordelen, wijzigen en ondertekenen van de offertes wordt nogal eens onderschat. Ook wij hebben na de sluitingsdatum tijd nodig om uw keuzes te verwerken.

Nadat wij de gekozen opties en de eventuele offertes van de showrooms hebben ontvangen, worden al uw wensen in één overzicht bevestigd. Wij verzoeken u om deze overzichten goed te controleren en binnen acht dagen voor akkoord ondertekend aan ons terug te sturen.

1.5 Facturering van het meer- en minderwerk

De facturering van het meer- en minderwerk gebeurt door ons, tenzij anders vermeld. Het meer- en minderwerk wordt gefactureerd in twee termijnen: 25% van de prijs wordt gedeclareerd bij opdracht en 75% enkele weken voor oplevering. Facturen worden per e-mail aan u verzonden.

Voor de keuzemogelijkheden gelden vaste prijzen, 21% BTW inbegrepen. Zo weet u van te voren precies wat u gaat betalen. Wanneer het BTW-tarief tijdens het proces wijzigt, berekenen wij de wijzigingen aan u door.

Het meerwerk dient (net als de overige termijnen) betaald te zijn voor oplevering van uw woning. Houdt u er rekening mee dat de bank enkele dagen nodig heeft om de laatste termijn over te maken op ons rekeningnummer. Voorkom teleurstelling tijdens de oplevering door ervoor te zorgen dat de betaalopdracht op tijd bij de bank is ingeleverd. Indien het totaaloverzicht, na de laatste sluitingsdatum op minderwerk uitkomt, zal deze kort vóór de oplevering aan u gecrediteerd worden. Dit wordt op uw rekeningnummer gestort of verrekenet op uw laatste factuur.

2. Het persoonlijke gesprek

Bij het maken van de vele keuzes staat u er niet alleen voor. De kopersbegeleider zal u hierin bijstaan en uw aanspreekpunt zijn. Na het ondertekenen van koop- en aannemingsovereenkomst wordt u door de kopersbegeleider uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek.

Tijdens dit gesprek wordt het volgende met u doorgenomen:

- Algemene informatie;
- De door u gekochte woning;
- De keuzemogelijkheden als uitgewerkt in de koperskeuzelijst en eventuele optietekeningen;
- De gang van zaken gedurende de bouwperiode.

Ter voorbereiding op het persoonlijk gesprek vragen wij u om de documenten uit de ontvangen verkoopdocumentatie goed te bestuderen en eventuele vragen en/of keuzes te noteren of alvast kenbaar te maken aan de kopersbegeleider.

Locatie

De locatie van het gesprek is op het kantoor van Bouwbedrijf Kreeft B.V., Maxwellstraat 49D te Ede. Mocht dit anders zijn, dan wordt u hierover geïnformeerd. De tijden hiervan zijn op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.00 uur.

2.1 Keuken

Uw woning wordt niet standaard voorzien van een keuken. Wel is er een projectleverancier betrokken bij het project, dit is Velthuizen Keukens. De adviseurs zijn op de hoogte van de mogelijkheden in uw woning en de aanwezige keukenaansluitingen. Zij staan klaar om u te adviseren en realiseren van uw droomkeuken. Eventuele verplaatsingen zijn kosteloos indien u uw keuken bij Velthuizen Keukens koopt.

De door u geaccordeerde offerte voor uitbreiding van de installatiepunten wordt in de opdrachtbevestiging opgenomen en door Bouwbedrijf Kreeft samen met de overige koperkeuzes in rekening gebracht. De prijs van de keuken wordt door de keukenleverancier rechtstreeks aan u in rekening gebracht.

Na aankoop van de keuken maakt de keukenleverancier een installatietekening en informeert Bouwbedrijf Kreeft zodat alle installaties voor oplevering in uw woning zijn aangebracht. De keukenleverancier verzorgt zelf een inmeting van de keukenruimte alvorens de keuken definitief wordt besteld. De montage van de keuken vindt plaats na de oplevering van de woning. De keukenleverancier neemt tegen die tijd contact met u op over de planning.

Uw keukenruimte wordt in de basis voorzien van de volgende installatiepunten:

- Enkele wandcontactdoos op basisgroep t.b.v. een recirculatiekap;
- Enkele wandcontactdoos op basisgroep t.b.v. een koelkast;
- Enkele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. vaatwasser;
- Enkele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. combi-magnetron;
- Loze leiding t.b.v. boiler/Quooker;
- Aansluiting voor elektrisch koken;
- Twee dubbele wandcontactdozen op basisgroep huishoudelijk gebruik boven het aanrecht;
- Afgedopte warm en koud waterleiding voorzien van stopkraan met filter t.b.v. spoelbak;
- Aan- en afvoer t.b.v. vaatwasser.

Houdt u rekening met de volgende punten:

Uw woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Uw afzuigkap kan hier niet op worden aangesloten. Bedoeling is dat u kiest voor een recirculerende afzuigkap.

Indien u ervoor kiest om meer apparatuur met een aansluitwaarde tussen 1,2 kW en 3,68 kW in de keuken te plaatsen (bijvoorbeeld een kokend waterkraan, een inbouwkoffiezetapparaat of een extra oven) dient er een extra stroomvoorziening op aparte groep geplaatst te worden, kosten hiervoor zullen worden doorberekend.

De afgedopte waterleidingen en de vuilwaterafvoer t.b.v. van de spoelbak uitvoering vloerbuis, worden standaard tegen de achterwand (dus niet in de wand) verwerkt. Een sifon met afvoervoorziening vaatwasser is na oplevering door de keukenleverancier te leveren en monteren.

Een andere keukenleverancier

Als u ervoor kiest om geen keuken via de leverancier te kopen dan geldt:

- Alle in basis opgenomen aansluitpunten worden om en nabij de plaats opgeleverd zoals op de verkooptekening staat weergegeven en onder het keukenblok wordt geen vloerverwarming aangebracht, of;
- Bouwbedrijf Kreeft past de installaties van de keuken voor u aan via het meer- en minderwerk.
- U dient zelf tijdig het tekenwerk aan te leveren.

Indien u een offerte voor het aanpassen en/of uitbreiden van de keukeninstallatie wenst te ontvangen, dient u de volgende stukken voor de sluitingsdatum bij uw kopersbegeleider aan te leveren:

- Plattegrond tekening: met duidelijke breedtemaatvoering en aanduidingen van de aansluitpunten, leidingen en afvoeren.
- Aanzicht tekening(en): met duidelijke breedte- en hoogtemaatvoering en aanduidingen van de aansluitpunten, leidingen, afvoeren en de plaats van de schakelaars, wandcontactdozen etc.
- Omschrijving: duidelijke omschrijving van de aansluitpunten, leidingen en afvoeren onder vermelding van de elektra aansluitwaarden, leiding- en afvoerdiameters. Wij willen u er op attenderen dat u, als koper van de woning, het aanspreekpunt voor Bouwbedrijf Kreeft bent als er onvolledige tekeningen bij de kopersbegeleider worden aangeleverd.

Bij akkoord op deze offerte zal de keukeninstallatie worden aangepast en/of uitgebreid voor oplevering van de woning. De geaccordeerde offerte voor aanpassing van de installatiepunten wordt opgenomen in de optielijst en door Bouwbedrijf Kreeft aan u gefactureerd.

Wij kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de correct- en/of volledigheid van de door u aangeleverde keukentekeningen. De maatvoering op uw tekeningen wordt in het werk vertaald als zijnde circa maten. De keuken kan na de oplevering van de woning worden geplaatst.

Tijdens de kijkmiddag is er de mogelijkheid om uw eigen keukenleverancier de keukenruimte te laten bekijken en in te meten. Dit dient wel te gebeuren binnen de tijd die beschikbaar is voor de kijkmiddag.

2.2 Sanitair en tegelwerk

De projectleverancier/showroom voor het sanitair en tegelwerk is van Dissel in Veenendaal.

Basis sanitair

Het standaard sanitair staat beschreven in de Technische Omschrijving. Wij adviseren voor uw definitieve keuze een bezoek te brengen aan de showroom.

U kunt het basissanitair bekijken in de showroom op afspraak. De deskundige verkoopmedewerker heeft dan ruim de tijd om in een persoonlijk gesprek de mogelijkheden met u door te nemen.

Basis tegelwerk

Het tegelwerk wordt in basis als volgt uitgevoerd:

- Wandtegelwerk badkamer tot plafond, toilet tot 1,2 meter hoogte;
- Wandtegels 300x600mm, in de kleur glanzend wit of mat beschikbaar;
- Vloertegels 450x450mm, in donkergrijs, lichtgrijs en bruin grijs beschikbaar;
- Wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt;
- PVC hoekprofielen in de kleur wit t.p.v. de uitwendige hoeken;
- Douchehoek op afschot.
- Witte of grijze voegen in wand, grijze voegen in vloer.

Naast de als basis opgenomen opstelling en het sanitair en tegelwerk kunt u uw toilet en badkamer naar eigen wens voor oplevering (laten) aanpassen. Tijdens het showroombezoek kunt u uw ideeën met betrekking tot het wijzigen van de indeling of het gewenste sanitair bespreken. De adviseur in de showroom is op de hoogte van mogelijkheden binnen het bij uw woning horende bouwsysteem, de regelgeving en kan u duidelijk maken in hoeverre uw wensen en ideeën te realiseren zijn. Volgend op uw bezoek maakt Van Dissel een tekening van de sanitaire ruimten en een offerte welke per positie verduidelijkt wat de (financiële) gevolgen zijn van de door u in de showroom gemaakte keuzes. Indien u kiest voor alternatief sanitair of tegelwerk zal een verrekening met het basissanitair en -tegelwerk plaatsvinden. De offerte en tekening worden digitaal aan u gestuurd.

Na uw akkoord op deze offerte levert Van Dissel deze documenten tijdig aan richting de kopersbegeleiding (Van Dissel is op de hoogte van de sluitingsdata van het project). De sanitaire ruimten worden geheel afgebouwd voor oplevering van de woning. De sanitairofferte wordt opgenomen in de bevestiging gekozen opties en door Bouwbedrijf Kreeft aan u gefactureerd.

Casco badkamer en/of toiletruimte

Binnen het project is het mogelijk om de badkamer en/of toiletruimte casco op te laten leveren. Zie de voorwaarden in de optielijst.

2.3 Binnendeuren, -kozijnen en deurgarnituur

Basis binnendeuren, -kozijnen en deurgarnituur

Binnen het project bieden wij u de mogelijkheid om te kiezen voor andere binnendeuren en bijbehorend garnituur (deurkrukken). Dit geschiedt via een online showroom, de Svedex deurtool. Via deze deurtool is het mogelijk uw eigen keuze samen te stellen. Kosten die volgen uit uw keuze(s) worden direct inzichtelijk gemaakt. Bestelde deuren, garnituren en/of kozijnen worden aansluitend verwerkt in de bevestiging gekozen opties. U wordt gekoppeld aan de Deurtool via 'volg uw woning'.

2.4 Trappen

Na het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst krijgt u toegang tot het digitale kopersportaal van Vios Trappen, onze vaste leverancier van trappen. Via dit portaal kunt u eenvoudig uw trapkeuzes bekijken en vastleggen. U vindt hier alle beschikbare opties, zoals materiaal, afwerking en eventuele extra's, zodat u uw trap volledig naar wens kunt samenstellen.

Daarnaast biedt het portaal inzicht in uw keuzes en ontvangt u tijdig meldingen over belangrijke deadlines. Ook kunt u via het portaal direct communiceren met uw kopersbegeleider en vragen stellen over uw trap of de beschikbare opties.

2.5 Aandachtspunten en beperkingen

Diverse aandachtspunten:

- Haarscheuren door bijvoorbeeld droog- en verhardingskrimp van bouwmaterialen zoals beton, cellenbeton, mortelvoegen etc., kunnen helaas niet uitgesloten of voorkomen worden.
- Houdt er rekening mee dat wanneer u na oplevering vroegtijdig spuitwerk of sierpleisterwerk aanbrengt, dit kan resulteren in het zichtbaar worden van krimpscheuren. Deze ontstaan door het opdrogen van het bouwvocht dat zich na oplevering nog in uw woning bevindt. In de handleiding van uw woning, die u bij oplevering ontvangt, kunt u meer lezen over hoe u het beste uw woning kunt droogstoken.
- Het is niet toegestaan om te spijkeren of te boren in de afwerkvloeren, vanwege de hierin verwerkte vloerverwarmingsleidingen.

Hoewel het ons beleid is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alles te honoreren. Uw woning dient bij oplevering te voldoen aan onder meer het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl), de NEN-normen, eisen van de nutsbedrijven en de garantietermijnen. Alle wijzigingen worden uitgevoerd onder voorbehoud van goedkeuring door onze organisatie, de projectontwikkelaar, de architect en de gemeente. In verband met deze eisen, constructieve randvoorwaarden en seriematigheid van het bouwproject is het weglaten c.q. het verplaatsen van sommige essentiële onderdelen, anders dan aangeboden in de keuzelijst, niet mogelijk.

Het betreft hier onder meer:

- Wijzigingen aan de buitenzijde met betrekking tot gevelindelingen, bijvoorbeeld het verplaatsen van deuren en ramen.
- Het verplaatsen van leidingschachten, standleidingen, ventilatie afzuigpunten, hemelwaterafvoeren en meterkasten.
- Het aanbrengen van spuitwerk of sierpleisterwerk op wanden tijdens de bouwfase, anders dan vermeld in de brochure in verband met mogelijke krimpscheuren en beschadigingen.
- Het aanbrengen van stucwerk in badkamers of toilet.
- Het wijzigen van de kleuren van het schilderwerk.
- Het laten vervallen van afwerkvloeren.
- Het vervallen of wijzigen van installaties zijn met uitzondering van de keuzes als vermeld op de keuzelijst, niet toegestaan dit in verband met de eisen uit het Bouwbesluit en Energieprestatie van uw woning;
- Het aanbrengen/boren van sparingen in de vloeren, de gevels en het dak.
- Wijzigingen in strijd met de geldende voorschriften.
- Het aanpassen van erfafscheidingen.
- Vanuit de Wet Kwaliteitsborging zijn een aantal aanpassingen niet meer mogelijk, bijvoorbeeld het casco opleveren van de badkamer en het toilet.

2.6 Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Uw woning wordt gebouwd onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Hiervoor wordt er een waarborgcertificaat afgegeven door Woningborg N.V.

2.7 Verzekering

Wij willen u erop wijzen dat uw woning tot aan de oplevering door ons verzekerd is. Hierna, dus op de dag van oplevering, dient u een eigen opstal- en inboedelverzekering af te sluiten.