



STOER &
DORPS
WONEN

WEGWIJZER, TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN PROCEDURE KOPERSKEUZEN

BOSS, 2^e fase te Capelle aan den
IJssel,

Uitgave d.d. 09-07-2024

2 half vrijstaande woningen
(Type M, bouwnummer 01 en 02)

5 vrijstaande woningen
(Type N, bouwnummer 03 t/m 07)

Ontwerp: Architectuurstudio AAAN

De bouw wordt gerealiseerd door
Bouwbedrijf Frans Vink & Zonen B.V.
ingeschreven onder nummer W-02310 in
het Register van Ingeschreven
Ondernemingen bij Woningborg.



INLEIDING

Voor u ligt de Wegwijzer, Technische Omschrijving en Procedure Koperskeuzen die behoort bij uw nieuwe woning. Hierin vindt u belangrijke informatie over de gebruikte materialen en het afwerkingsniveau van uw nieuwe woning.

Wij adviseren u deze Wegwijzer, Technische Omschrijving en Procedure Koperskeuzen aandachtig door te lezen. De Technische Omschrijving maakt samen met de verkooptekeningen deel uit van de aannemingsovereenkomst.

Mocht u na het lezen van dit document nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met uw kopersbegeleider.

Betrokken partijen

Ontwikkeling en verkoop grond:

Mahler Vastgoed Ontwikkeling
Prins Alexanderplein 14
3067 GC Rotterdam
info@mahlervastgoed.nl

Bouwbedrijf:

Bouwbedrijf Frans Vink en Zonen B.V.
Zuidplaspolderweg 3
2841 DC Moordrecht
Tel.: 0182 37 30 44
bouw@vinkbedrijven.nl

Makelaar(s):

Van Herk Nieuwbouw Makelaardij
Fluiterlaan 421
2903 HN Capelle aan den IJssel
nieuwbouw@vanherk.nl

Notaris:

Beerentsen / Sterling Notarissen
Kerkepad 2
2912 XG Nieuwekerk aan den IJssel
infonieuwekerk@beerentsen-sterling.nl

INHOUDSOPGAVE

WEGWIJZER EN VOORWAARDEN BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING

Algemeen.....	5
Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.....	5
Wanneer u moet gaan betalen.....	5
Eigendomsoverdracht.....	5
Hypotheek tijdens de bouw.....	6
Mogelijkheid meer- en minderwerk.....	6
Oplevering/sleuteloverdracht.....	6
Onderhoudsperiode.....	6
Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?.....	7
Woningborg: geeft u meer zekerheid.....	7
Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?.....	7
Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?.....	7
Voorrang Woningborg-bepalingen.....	7
BENG en Rc-waarde.....	8
Berekening daglichttoetreding.....	8
Wijzigingen.....	8
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	9
Indeling van woning in verblijfsgebieden.....	9
Uitvoeringsduur.....	9
Volgorde bij uitvoering.....	9
Peil van de woning.....	9
Grondwerken.....	9
Riolering.....	10
Bestrating en terreininventaris.....	11
Fundering.....	11
Vloeren.....	11
Gevels en wanden.....	11
Dilataties.....	12
Gevelbekleding.....	12
Buitenberging.....	12

Goten en hemelwaterafvoeren.....	13
Metaalwerken.....	13
Kozijnen.....	13
Beglazing.....	13
Hang- en sluitwerk.....	14
Trappen en hekwerken.....	14
Plafond-, wand- en vloerafwerking.....	14
<i>Beschrijving plafondaafwerking</i>	14
<i>Beschrijving wandafwerking</i>	14
<i>Beschrijving vloerafwerking</i>	15
<i>Beschrijving overige voorzieningen</i>	15
Tegelwerk.....	15
<i>Vloertegels</i>	15
<i>Wandtegels</i>	15
Aftimmerwerk.....	16
Meterkast.....	16
Schilderwerk.....	16
Keuken.....	16
Sanitair.....	16
Waterinstallatie.....	17
Binnenriolering.....	17
Verwarmings-/ warmwaterinstallatie.....	17
Klimaatgarant huurovereenkomst.....	19
Elektrische installatie.....	19
Telecommunicatievoorzieningen.....	20
PV-panelen.....	20
Klimaatgarant huurovereenkomst.....	20
Schoonmaken en oplevering.....	20
Enkele aandachtspunten Woningborg.....	21
<i>Meer- en minderwerk</i>	21
<i>Onderhoud algemeen</i>	21
<i>Verzekering</i>	21
<i>Situatietekening</i>	21
<i>Uitbouwen (indien aangeboden)</i>	21

PROCEDURE EN VOORWAARDEN

KOPERSKEUZEN(MEER-/MINDERWERK)

.....	22
Afdeling kopersbegeleiding	22
<i>Uw aanspreekpunt</i>	22
Koperskeuzen	22
Sluitingsdata	22
Standaard optielijsten	23
<i>Algemeen</i>	23
<i>Uitleg koperskeuzelijsten</i>	23
Individuele koperskeuzen	23
<i>Aanvragen individuele koperskeuzen</i>	23
Offertetraject projectleveranciers	23
<i>Keukenleverancier</i>	24
<i>Sanitairleverancier</i>	25
<i>Tegelleverancier</i>	25
<i>Casco badkamer en toilet</i>	25
<i>Binnendeuren</i>	26
Overige informatie	26
<i>Informatie algemeen</i>	26
<i>Minderwerk</i>	27
<i>Werkzaamheden door derden</i>	27
<i>Betalingsregeling</i>	27
<i>Koperkeuzen algemeen</i>	27
<i>Bouwplaatsbezoek</i>	28
<i>Besluit bouwwerken leefomgeving</i>	28
<i>Geluid</i>	28
<i>Beleid Nutsbedrijven</i>	28
<i>Uw Woningdossier (consumentendossier)</i> ..	28
<i>Tot slot</i>	29

BIJLAGEN

Afwerkstaat d.d. 09-07-2024
Kleur- en materialenstaat d.d. 09-07-2024
Standaard optielijst d.d. 09-07-2024
0-tekeningen keuken d.d. 09-07-2024
Sanitairfolder d.d. 09-07-2024

WEGWIJZER EN VOORWAARDEN BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING

5

Algemeen

De beslissing tot aankoop van uw woning is gevallen. Een grote stap in uw wooncarrière. Over de kwaliteit van uw woning hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is bij ons in goede handen. U koopt immers tegelijk met uw woning de ingebouwde garantie die alleen gerenommeerde bouwondernemingen kunnen bieden. Al onze kennis van zaken, ruime ervaring en uitstekende organisatie worden aangewend om u straks optimaal woongenot te geven in de door u gekozen woning.

Om u alvast voor te bereiden geven wij hierbij een overzicht van de gang van zaken.

Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

Bij de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u, in overeenstemming met de voorwaarden van Woningborg, verkoopteekeningen van uw woning, alsmede een Technische Omschrijving welke beiden onderdeel zijn van de te ondertekenen aannemingsovereenkomst.

De koopovereenkomst en de daarbij behorende stukken ontvangt u van de ontwikkelaar.

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl Bouwbedrijf Frans Vink en Zonen B.V. (hierna te noemen Vink) door mede ondertekening zich verplicht tot de bouw van de woning en de ontwikkelaar tot levering van de daarbij behorende grond. De verplichtingen gelden onder de in de overeenkomsten genoemde voorwaarden. Nadat de overeenkomsten door de verkrijger(s) en de aannemer en/of ontwikkelaar zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden, die zal zorgdragen voor het opmaken van de leveringsakte (akte van overdracht van de grond) en zo nodig ook de hypotheekakte.

Wanneer u moet gaan betalen

Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst wacht u gewoon af tot er een factuur wordt gestuurd, waarop de reeds vervallen termijnen in rekening worden gebracht. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

- 1) Indien u 'eigen geld' heeft betaald u de factuur;
- 2) Heeft u geen 'eigen geld' en is de hypotheekakte gepasseerd, zie dan 'Hypotheek tijdens de bouw' op pagina 6.
- 3) Heeft u geen 'eigen geld' en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u niet. U hebt dan recht op uitstel van betaling, zoals dat ook in de aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend.

Op basis van de vordering van de bouwwerkzaamheden worden de termijnfacturen, conform aanneemovereenkomst, verstuurd.

Eigendomsoverdracht

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt de uiterste datum van levering vermeld, houdt daarbij rekening met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief eventuele bijkomende kosten). Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf de datum van levering nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. Op de datum van levering wordt de akte van levering getekend (akte van overdracht van de grond).

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- De kosten voor eventuele meerwerkopties;
- De (bouw-)rente over de eventuele vervallen maar niet betaalde termijnen tot datum levering;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten voor de geldgever;
- De premie voor de opstal- en/of risicoverzekering;
- Eventueel de vooruit verschuldigde premie;
- Levensverzekering.



Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u de nota's over de vervallen termijnen per e-mail. Een kopie zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldgever, die dan voor betaling zorgdraagt. Vanaf de overdracht betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is bijvoorbeeld opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop de eventueel in mindering te brengen ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag. Voor het deel dat u eventueel uit eigen middelen betaald geldt dit uiteraard niet.

Mogelijkheid meer- en minderwerk

Bij alle woningen worden de verkrijgers in de gelegenheid gesteld alternatieven aan te vragen, zodat de woning zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen.

Deze dienen echter te voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna te noemen Bbl), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregeling van Woningborg. Tevens kan het voorkomen dat in verband met de bouwmethode, planning of seriematigheid individuele wensen niet kunnen worden aangeboden. Zie voor meer informatie de 'Procedure Koperskeuzen'.

Oplevering/sleuteloverdracht

Wanneer uw woning gereed is ontvangt u minimaal twee weken van tevoren een schriftelijke uitnodiging voor de oplevering.

Tijdens de inspectie worden eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd en, indien de aard van de werkzaamheden dit toelaat, zo mogelijk direct door ons verholpen.

Aandachtspunt: Let bij de oplevering goed op beschadigingen, zoals bijvoorbeeld krassen op het glas of sanitair, beschadiging van stucwerk, deuren en/of verflagen. Na oplevering is het niet mogelijk om beschadigingen, die niet op de opleverlijst staan, als klacht in behandeling te nemen, aangezien die gemakkelijk door uzelf of derden veroorzaakt kunnen zijn, bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of tijdens het klussen.

Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u na ondertekening van het opleverformulier de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd.

Wij streven erna, dat u ten tijde van de oplevering de beschikking heeft over alle revisietekeningen en gebruikershandleidingen van de installaties.

Bouw- en detailtekeningen worden echter door ons niet verstrekt!

Nadat alle bij oplevering geconstateerde onvolkomenheden door Vink zijn verholpen, ontvangt u het verzoek om een tweede handtekening op het opleverformulier te zetten. Hiermee wordt vastgesteld dat alle op het opleverformulier opgenomen onvolkomenheden zijn hersteld. De woning wordt niet een tweede keer opgeleverd.

Onderhoudsperiode

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels hebt ontvangen kunt u ons schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen door droog- of verhardingskrimp. Als gevolg van het werken van materialen kunnen met name in de hoeken van wanden en plafonds, bij de trap en bij aftimmerwerk krimpscheurtjes of naden ontstaan. Dit is niet ernstig: ze worden veroorzaakt door uit uw woning wegtrekkend vocht en veranderende temperatuur of zetting van de woning en zijn helaas niet te voorkomen.

Ook als u zelf schade heeft veroorzaakt door bijvoorbeeld boren, zagen hakken en frezen in (dek)vloeren, wand, houten draagconstructies etc. is herstel hiervan niet voor rekening van Vink.

Na de onderhoudsperiode van drie maanden zijn de garantiebepalingen van kracht.

Wij wijzen u erop dat in de afwerkvloeren van de woningen diverse leidingen zijn opgenomen, onder andere verwarmingsleidingen welke warmte afstralen naar de aan te brengen vloerafwerking. Met betrekking tot schade alsmede gevolgschade ten gevolge van warmtedoorstraling naar de vloerafwerking aanvaarden wij geen enkele

aansprakelijkheid, aan zowel de vloerafwerking als aan de afwerkvloeren. Bij keuze van een vloerafwerking (bijvoorbeeld van pvc, laminaat, hout of iets dergelijks), adviseren wij u de leverancier te vragen de toe te passen producten c.q. lijm af te stemmen op de reeds aangebrachte vloeren en de leverancier te vragen om een garantie voor de hechting op de aan te brengen vloerafwerking alsmede op de ondervloer. Tevens dient u zich door de leverancier te laten adviseren of bijvoorbeeld het stofvrij maken, schuren of egaliseren van de ondervloer noodzakelijk is.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en Technische Omschrijving getoetst aan het Bbl. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een woning met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming,

anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met daarbij behorende algemene voorwaarden en algemene toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast wordt in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Niet onder de Woningborg-garantie vallen de zaken buiten de woning zoals terrassen, steigers, tuinmuren, hekwerken, groenvoorzieningen etc..

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. In het geval enige bepaling in de Technische Omschrijving daarmee onvereenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

BENG en Rc-waarde

Alle uitwendige scheidingsconstructies worden geïsoleerd uitgevoerd (minimaal) conform de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) methodiek, berekend aan de hand van de nieuwe bepalingmethode NTA8800. De Rc-waarde is een getal dat aangeeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie(warmte)verliezen.

Berekening daglichttoetreding

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de verblijfsruimten in de woning kan gebruik gemaakt worden van de zogenaamde "krijtstreep-methode".

De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte (of een gedeelte daarvan) buiten beschouwing gelaten mag worden in de Bbl-berekeningen, zodat er aan de Bbl-eisen kan worden voldaan.

Wijzigingen

Deze Technische Omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, een gewijzigde constructie, stedenbouwkundige verkavelingen, etc.. In het openbaar gebied kunnen zich onder andere wijzigingen voordoen in de situering van groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, trottoir, voet- en fietspaden, transformatorhuisjes, CAI-kasten, lantaarnpalen en degelijke.

De op de tekening ingeschreven maten zijn 'circa'-maten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking (zoals tegelwerk), plinten, aftimmering, etc.. Definitieve afmetingen worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking waardoor kleine afwijkingen kunnen ontstaan. Geringe afwijkingen in maatvoering geven geen aanleiding tot verrekening. Aan de in de tekeningen opgenomen maten kunnen geen rechten worden ontleend.

De weergegeven 'artist-impressions' geven slechts een impressie van de te bouwen woningen en

buitenruimten, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Tevens behoudt de aannemer en/of ontwikkelaar zich het recht voor, op of aan de opstallen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen ernstige afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van uw woning. Wijzigingen in de indeling van de technische ruimte en posities van de technische installaties zijn voorbehouden. Waar fabricaten of uitvoeringen worden benoemd is Vink te allen tijde gerechtigd deze te vervangen door een vergelijkbaar product. De wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het verrekenen van mindere of meerdere kosten. De wijzigingen zullen aan u kenbaar gemaakt worden middels een projectupdate of erratum.

Bij tegenstrijdigheden tussen de Technische Omschrijving en de verkooptekeningen prevaleert de Technische Omschrijving.

Indien de woning door u gekocht wordt terwijl deze al gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de Technische Omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering.

De situatietekening is met de grootst mogelijke zorg vervaardigd, echter wij kunnen ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte geen aansprakelijkheid aanvaarden. Afwijkingen van het perceel - groter of kleiner - dan in de koopovereenkomst staat vermeld zullen geen der partijen recht geven op verrekening ten gevolge van bovengenoemde wijzigingen.

Benoemde kleuren zijn ter indicatie en kunnen tijdens de bouwvoorbereiding in overleg met de architect en/of gemeente nog worden aangepast. De definitieve Kleur- en Materialenstaat met de toegepaste RAL-kleuren ontvangt u bij oplevering ten behoeve van het onderhoud van de woning. Onder de kleur wit wordt verstaan een wittint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet gelijk.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Algemeen

De omgevingsvergunning is/wordt aangevraagd op basis van de gebruiksfunctie wonen, constructieve veiligheidsklasse 2, een en ander conform het Bbl (o.a. toegankelijkheid). Het Bbl kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon- of slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze Technische Omschrijving gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" aanduidingen en om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benamingen zoals deze in het Bbl worden gehanteerd:

- Entree/hal : verkeersruimte;
- Meterkast : technische ruimte;
- Toilet : toiletruimte;
- Eet- en woonkamer : verblijfsruimte;
- Keuken : verblijfsruimte;
- Overloop : verkeersruimte;
- Badkamer : badruimte;
- Slaapkamer : verblijfsruimte;
- (binnen)Berging : bergruimte;
- Technische ruimte : technische ruimte;
- Wasruimte : onbenoemde ruimte;
- Zolder/ vliering : onbenoemde ruimte.

Aandachtspunt: Een verblijfsruimte is bedoeld voor het langdurig verblijven van personen. Een overige ruimte is een ruimte waar het verblijven van personen een ondergeschikte functie heeft. Het Bbl stelt daarom hogere eisen aan verblijfsruimtes dan aan overige ruimtes. Bijvoorbeeld op het gebied van plafondhoogte, daglichttoetreding en ventilatie. Bent u van plan om een overige ruimte als verblijfsruimte te gebruiken, bijvoorbeeld door van de zolder (overige ruimte) een slaapkamer (verblijfsruimte) te maken, vraag dan aan de kopersbegeleider of dat bij uw woning mogelijk is en welke aanpassingen daar eventueel voor nodig zijn.

Deze omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. Van toepassing zijn de eisen gesteld door Woningborg. Ongeacht al het andere overeen gekomen zijn de garantienormen van Woningborg onverkort van toepassing.

Indeling van woning in verblijfsgebieden

De verblijfsgebieden in de woning bestaan uit:

- Keuken
- Woonkamer
- Slaapkamer(s)

Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van de woningen bedraagt een nader in de aannemingsovereenkomst op te nemen aantal werkbare werkdagen.

Volgorde bij uitvoering

De volgorde bij de uitvoering wordt door Vink bepaald. Bij start bouw ontvangt u van de kopersbegeleider de bouwvolgorde. Indien de bouwvolgorde tijdens de uitvoering wijzigt en/of de volgende van oplevering afwijkend is van uitvoering, wordt u hierover door de koperbegeleider geïnformeerd.

Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer met afgewerkte afwerkvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met het Bevoegd Gezag, evenals rooilijnen en erfgrenzen.

Grondwerken

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen, paden. Als bodemafluiting wordt een laag zand in de kruipruimte toegepast.

Op de locatie wordt een bodemsanering uitgevoerd, waarbij er gewerkt wordt met een (gedeeltelijke) leeflaag-constructie. Dit houdt in dat de bovenlaag wordt afgegraven tot circa 1 meter onder maaiveld en wordt voorzien van een aanvulling welke geschikt is voor woonbestemming. Dit betekent dat er in de tuinen van de woningen een (gedeeltelijke) leeflaag van circa 1 meter grond wordt toegepast. Onder die (gedeeltelijke) leeflaag wordt een signaleringsdoek toegepast.

In de kruipruimtes van de woningen wordt er circa 100 mm schoon zand toegepast op het signaleringsdoek. De volgende aanwijzingen geldt tijdens toekomstig gebruik:

- de gerealiseerde (gedeeltelijke) leeflaag dient door de terrein-eigenaren (eigenaren woonpercelen) alsook

eigenaar openbaar gebied) in stand te worden gehouden;

- grondverzet op de gesaneerde locatie is toegestaan tot het aangebrachte signaleringsdoek, met als voorwaarde dat de gerealiseerde (gedeeltelijke) leeflaag onder vergelijkbare condities wordt hersteld;
- bij eventuele toekomstige graafwerkzaamheden ter plaatse van de aanwezige restverontreiniging, dieper dan 1 meter onder maaiveld, zijn een saneringsplan en arbeidshygiënische maatregelen noodzakelijk;
- bij elke transactie in de toekomst wordt de gerealiseerde bodemkundige situatie bekend gemaakt.

Aandachtspunt: Koper is ermee bekend dat de door de Verkoper aangebrachte grond c.q. (gedeeltelijke) leeflaag, maakt dat de ondergrond van het Verkochte na oplevering van de woning geschikt is voor de functie "Wonen". Koper verklaart voorts ermee bekend en akkoord te zijn dat het voornoemde niet wegneemt dat een AP 04-verklaring benodigd is voor en/of er extra kosten verbonden zijn aan het afvoeren of vervangen van die grond indien Koper dit nodig acht vanwege eventuele tuin-werkzaamheden.

Op de locatie worden er natuurlijke oevers en een talud toegepast, zoals weergegeven op de situatietekening. Daarnaast wordt er daar waar nodig een grondkering geplaatst.

Aandachtspunt: Het terrein van dit plan betreft een gemeenschappelijk mandelig terrein. Dit betekent dat de bewoners van dit plan gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het onderhoud en beheer van de straat, parkeerplaatsen, het groen op het terrein en riolering dat buiten uw erfgrans ligt.

Ten behoeve van het beheer van het gemeenschappelijke mandelige terrein zal er een vereniging van beheer worden opgericht, zoals omschreven in de koopovereenkomst. Het mandelig terrein valt niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

De tuinen worden afgewerkt met uitkomende of aangevoerde grond en geëgaliseerd.

Afhankelijk van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken om de tuin periodiek op te hogen.

Aandachtspunt: Wij raden u aan om advies in te winnen bij een hoveniersbedrijf betreffende afwatering, bemesting en soorten beplanting die geschikt zijn voor uw tuin. Laat daar waar beplanting of hagen wilt toepassen zowel de voor- als achtertuin ompspitten (diepspitten) om de tijdens de bouw vastgereden grond lossere te maken en de doorlaatbaarheid van de bodem voor wortels en water te verbeteren.

Denk bij de aanleg van de tuin ook goed na over de waterhuishouding op uw kavel. Het toepassen van gesloten verharding en dakoppervlak (tuinschuurtjes en overkappingen) verlaagd de mogelijkheid van de tuin om water op te nemen. Dit kan bij hevige of langdurige regenval tot overlast leiden. Laat indien nodig drainage of infiltratievoorzieningen aanleggen voordat u de tuin aanlegt. Houdt daarbij rekening met de eventuele aanwezigheid van kabels en leidingen in de tuinen (tekeningen hiervan zijn te vinden in uw Woningdossier na oplevering).

Riolering

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De riolering wordt uitgevoerd in PVC. Afvalwater en hemelwater worden via een gescheiden systeem afgevoerd. Afvalwater wordt verzameld geloosd op het gemeenteriool. Het hemelwater wordt afgevoerd naar, indien aanwezig, het schoonwater riool of het open water. Er wordt een polderkoppeling of flexaansluiting gemonteerd. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

Ten behoeve van de terreinontwatering tijdens de bouw wordt drainage toegepast. Het systeem wordt in de lengteas onder het bouwblok aangebracht in de

kruipruimte en wordt niet aangesloten op het gemeenteriool.

N.B. Drainage en infiltratie voorzieningen vallen buiten de Woningborg-garantie, als zijnde een voorziening buiten de woning.

Bestrating en terreininventaris

Aan de voorzijde van de woning worden grijze staptiegels van 60 x 40 cm uitgevoerd naar de voordeur. Bij de opstelplaats voor de auto komt een pad van twee stroken (per opstelplaats) van grijze betontegels 60 x 40 cm. In de tuin wordt geen tegelpad (bestrating) uitgevoerd. Het e.e.a. conform Kleur- en Materialenstaat.

De erfafscheiding wordt voorzien van perkoen of -piketpaaltjes. Daar waar op tekening aangegeven, worden tuinafscheidingen geplaatst in de vorm van hagen of staafmat met klimplanten. De beplanting heeft een beperkte aanplanthoogte en zal pas op termijn het hekwerk geheel bedekken.

Beplanting wordt geplant in het daarvoor geschikte jaargetijde. Afhankelijk van het moment van oplevering is het mogelijk dat de beplanting niet direct na oplevering aangebracht wordt. In dat geval dient u op uw kavel een strook van circa 300 mm breed vrij te houden voor de aanbrengen van deze beplanting.

Aandachtspunt: Op de aangebrachte haagbeplanting is geen inboetgarantie van toepassing. Vergeet in de drukke periode na oplevering dan ook niet om de nieuw aangeplante beplanting voldoende water te geven. Nieuwe aanplant heeft van april tot september zeker 1x per twee weken water nodig. In droge perioden zelfs vaker. Denk hier dus niet alleen aan in de zomer, maar ook al in het voorjaar aan.

Fundering

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen/ het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het funderingssysteem fundering op palen toegepast met prefab betonpalen.

Alle in het werk te storten betonwerken worden uitgevoerd met door de constructeur te bepalen

benodigde wapening, geheel volgens de goedkeuring van het Bevoegd Gezag. De riolering wordt gedeeltelijk ingestort. De fundering wordt gevormd door betonbalken, over de palen, in het werk te storten.

De woning wordt voorzien van een kruipruimte van een vrije hoogte van circa 500 mm met uitzondering ter plaatse van leidingwerk. De kruipruimte wordt geventileerd door middel van vloerventilatioeroosters in de voor-, (zij-) en achtergevels.

Vloeren

De begane grondvloer ($R_c \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is een geïsoleerde ribcassettevloer. De eerste en tweede verdiepingsvloeren zijn betonnen breedplaatvloeren.

In de vloeren zijn diverse leidingen opgenomen, onder andere elektra-, water- en rioleringsleidingen, en de kanalen voor de mechanische ventilatie.

Voor de toegang tot de kruipruimte wordt in de hal achter de voordeur een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog.

Aandachtspunt: Een kruipruimte is bedoeld om slechts incidenteel te betreden voor werkzaamheden aan leidingen. In het Bbl wordt er rekening mee gehouden dat de kruipruimte vochtig is en/of onder water staat. Om deze reden zijn de begane grondvloer en het kruipluik water- en dampdicht. Bij veel (nieuwbouw)woningen in Nederland staat er een laag water in de kruipruimte. Dit wordt veroorzaakt door (opbollend) grondwater en door regenwater. Dit kan geen kwaad en is geen gebrek. Eventuele ventilatieopeningen in de gevels dienen open te blijven/ vrij te blijven van begroeiing o.i.d. voor ventilatie.

Gevels en wanden

De gemetselde gevels van de woningen worden uitgevoerd als spouwmuren (met een isolatiewaarde van $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$). Kleur gevelsteen en voeg worden uitgevoerd volgens keuze architect.

De materialen van de constructieonderdelen worden toegepast zoals aangegeven in de Kleur- en Materialenstaat.

Aandachtspunt: Bij het uitdrogen van nieuw metselwerk kan het voorkomen dat op het oppervlak van de stenen een (meestal witte) waas achterblijft, zogenaamde “zoutuitbloeiingen”. Deze waas bestaat uit oplosbare zouten die samen met het vocht uit de stenen naar het oppervlak zijn gemigreerd en daar als poeder achterblijven nadat het vocht is verdampt. Meestal verdwijnt deze waas vanzelf, onder invloed van regen en wind. Soms kan dit langer duren. Dit is geen gebrek, maar eigen aan het toepassen van metselwerk.

De bouwmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen en de woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze bouwmuren in kalkzandsteen.

De eventueel benodigde stabiliteit- en/of dragende wanden worden eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen/ beton.

De overige niet-dragende binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden of gipsblokken. Waar nodig volgens het Bbl zullen de wanden uitgevoerd worden in geluid beperkende uitvoering.

Dilataties

Dilatatievoegen worden waar nodig aangebracht volgens opgave Nederlandse Baksteen Industrie en conform richtlijnen constructeur en leverancier en ter goedkeuring van de architect.

De dilatatievoegen van het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat. Dit is geen gebrek.

Gevelbekleding

De gevelbekleding wordt uitgevoerd zoals aangegeven op de Kleur- en Materialenstaat.

Daken

De dakconstructie ($R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is samengesteld met prefab dakisolatieplaten en keramische

dakpannen op het zijdak, waarna de dakconstructie verder gaat in een houtenbalk, isolatie en dakbedekking ter plaatse van het platte dak.

De platdakconstructie heeft een minimaal afschot van 10mm per m1. Een minimale hoeveelheid water van 5-10% van het vlak, direct na regelval, is toegestaan mits verdeeld over meerdere plassen met een maximale diepte van 5 mm.

Buitenberging

De vloer van de buitenberging wordt uitgevoerd als een (prefab) betonvloer.

De wanden worden opgebouwd met vurenhouten regelwerk, aan de buitenzijde afgewerkt met verduurzaamde (geïmpregneerde) vurenhouten rabatdelen. De tussenwanden van de dubbele bergingen bestaat uit een vurenhouten stijl- en regelwerk, waarop tweezijdig houten beplating wordt aangebracht. De (buiten)bergingen worden niet geïsoleerd uitgevoerd.

Het kozijn en de deur worden uitgevoerd in hardhout en aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt met een dekkend verfsysteem. Het hang- en sluitwerk zal onder ander bestaan uit een insteekcilinderslot met veiligheidsbeslag en cilinder. De beglazing van de bergingsdeur wordt uitgevoerd in enkel gelaagd melkglas.

De houten balklaag inclusief dakbeschot van de buitenberging wordt aan de onderzijde niet afgeschilderd. De bovenzijde van het platte dak wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim.

De buitenberging van de half vrijstaande woningen en vrijstaande woningen (bouwnummer 01 t/m 05) wordt voorzien van een hemelwaterafvoer die wordt aangesloten op de hemelwaterriolering van de woning.

De buitenberging van de vrijstaande woningen (bnr. 06 en 07) wordt voorzien van een hemelwaterafvoer die wordt aangesloten op het achterpad.

De berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd middels ventilatieroosters en wordt niet verwarmd. De posities van de ventilatieroosters worden door de leverancier bepaald. De binnenzijde van de berging

blijft onafgewerkt (wandconstructie en dakconstructie blijven in het zicht).

Aan de buitenzijde van de buitenberging wordt een wandlichtpunt met armatuur op schemerschakeling aangebracht. In de buitenberging wordt een lichtpunt met schakelaar en een dubbele wandcontactdoos aangebracht. De elektra wordt als opbouw gerealiseerd.

Vrijstaande bergingen worden normaliter op hetzelfde peil of iets lager geplaatst als de woning (eventuele keerwandjes aanwezig). Er kan echter van een afwijking sprake zijn als er tussen de naastgelegen percelen hoogteverschillen zijn. De exacte peilhoogtes van de bergingen worden in het werk vastgesteld.

Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het schoonwaterriool van de gemeente of op het oppervlaktewater. Zie de Kleur- en Materialenstaat voor de materiaalomschrijving van de goten en hemelwaterafvoeren.

Voor de afvoer van regenwater van de woningen en/of bergingen in dit project kan het voorkomen dat het regenwater wordt afgevoerd door de goot en / of hemelwaterafvoer van een andere woning of door een gezamenlijke hemelwaterafvoer op de erfgrans, het een en ander zoals ook in de leveringsakte is aangegeven.

De definitieve plaatsen van de hemelwaterafvoeren worden in overleg met de installateur bepaald en kunnen afwijken van de verkooptekeningen.

Metaalwerken

In de woning worden alle benodigde metaalconstructieonderdelen geleverd en aangebracht. Boven de kozijnen die in metselwerk zijn opgenomen en die daarvoor in aanmerking komen, worden stalen lateien aangebracht.

Kozijnen

De buitenkozijnen van de woning worden uitgevoerd als in de bouwfase geplaatste kozijnen.

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren zoals aangegeven op de tekeningen worden geleverd onder

KOMO-SKH garantie. De hardhoutsoort wordt nog nader bepaald: houtafmetingen en detailleringen volgens KVT '95. De draaibare delen in de gevelkozijnen van de woning worden uitgevoerd met tochtweringprofielen. De voordeur is een deur met een glasopening en voorzien van een brievenklep en tochtborstel. De raamdorpels en de dorpels van de buitendeuren worden uitgevoerd zoals op de Kleur- en Materialenstaat is aangegeven.

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als nastelbaar, d.w.z. dat eerst de binnenwanden worden geplaatst en daarna de kozijnen. In een later stadium worden de binnendeuren erin gehangen. De binnendeuren zijn afgehangen in plaatstalen kozijnen deze kozijnen zijn voorzien van bovenlichten met helder enkel glas of een afgewerkt dicht houten paneel in kleur wit, met uitzondering van de meterkastdeur en deur in de technische ruimte. De deur van de meterkast en technische ruimte is zonder bovenlicht.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte, vlakke opdekdeuren met honingraadvulling, voorzien van loopslot (hetgeen betekent dat deze niet op slot kunnen), deurkrukken en kortschilden. De deuren van de badkamer en toilet zijn voorzien van vrij- en bezetsloten. Daarnaast worden de binnendeuren waar nodig voorzien van ventilatieroosters. Alle binnendeuren zijn voor zowel lengte als breedte conform het Bbl. Waar nodig volgens het Bbl zullen de binnendeuren uitgevoerd worden in geluid beperkende uitvoering. De meterkastdeur wordt uitgevoerd met kastslot en boven de deur een dicht houten paneel in kleur wit.

Beglazing

De buitenkozijnen van de woningen worden voorzien van hoogrendement thermisch isolerende HR+++ (triple) beglazing. De zgn. U-waarde van het glas is 0,6 (conform BENG berekening), met uitzondering van de voordeur. De voordeur is voorzien van HR++ beglazing met een U- waarde van 1,1 (conform BENG berekening). Daar waar conform het Bbl doorval beveiligde en/of letselveilige beglazing benodigd is wordt deze toegepast. Deze beglazing kan in tint en dikte enigszins afwijken van de overige beglazing.

Hang- en sluitwerk

De ramen en deuren worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk conform het Bbl welke tevens voldoen aan de eisen met betrekking tot inbraakwerendheid. De buitendeuren worden voorzien van deurbeslag met kerntrekbeveiliging (SKG). Alle deuren in de buitenschil van de woning en van de berging zijn met één sleutel te bedienen.

De raambediening van de draai-kiepramen worden waar dit verplicht is uitgevoerd met een veiligheidssluiting voorzien van sleutel.

Trappen en hekwerken

Voor de toegang van de eerste verdieping wordt een dichte trap geplaatst. Voor de toegang van de tweede verdieping wordt een open trap geplaatst. De trappen zijn van vurenhout met vurenhouten traphekjes en ronde hardhouten leuning.

Aandachtspunten:

- Bij vurenhouten trappen kunnen er scheurtjes ontstaan als gevolg van krimp (uittreden bouwvocht). De trap kan hierdoor gaan kraken omdat er wat speling ontstaat.
- De treden van de trap zijn geschikt om te bekleden met vloerbedekking maar minder geschikt om te schilderen. Bij schilderwerk kunnen in de loop van de tijd scheurtjes in het verfwerk ontstaan. Het advies is om pas na twee jaar te schilderen.
- Let op! Treden kunnen glad worden bij schilderwerk.

Langs het trapgat zal op de eerste verdieping en/of de tweede verdieping een deel van het hekwerk voorzien worden van een dicht paneel, daar waar nodig om overklimbaarheid van het spijlenhekwerk in combinatie met een voor het hekwerk langs gemonteerde trapleuning te voorkomen.

De lepe hoeken van de trappen zijn bedoeld om leidingwerk in weg te werken. Indien er een trapkast aanwezig is, zal de lepe hoek hier niet worden afgetimmerd en zijn leidingen in het zicht. Verder wordt lepe hoek niet geschilderd en bestaat deze uit plaatmateriaal.

Plafond-, wand- en vloerafwerking

Beschrijving plafondaafwerking

De plafonds, onderzijde betonvloeren op de begane grond en 1^e verdieping, (met uitzondering van de meterkast, bergruimte, technische ruimte, trapkast, (indien aanwezig)) worden afgewerkt met structuurspuitwerk in kleur wit. De V-naden van de systeemvloeren worden niet dichtgezet.

Op de 2^e verdieping is de kap onafgewerkt en blijven de houten balken, de stalen bint en het dakbeschot onbehandeld en in het zicht.

Beschrijving wandafwerking

De wandgedeelten boven het tegelwerk in de toiletruimte(n)/badkamer worden afgewerkt met spuitwerk. De overige wanden in de woningen worden behangklaar (stabu-groep 3*) opgeleverd, met uitzondering van de wanden van de meterkast, bergingsruimte en technische ruimte deze worden niet afgewerkt.

** Stabu-groep 3 wil zeggen dat de constructieve wanden gevolgd worden en dat deze oneffenheden niet uitgevlakt worden.*

Aandachtspunt: Behangklaar is een in de bouwwereld gebruikelijke benaming, waarbij grote oneffenheden in de ruwe wanden door een stukadoor worden opgevuld door middel van een dun laagje gips. Kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. U dient er rekening mee te houden dat er voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht alvorens de wanden kunnen worden behangen. Dit betreft onder andere het verwijderen van kleine oneffenheden (schuren), het vullen van kleine gaten, het stofvrij maken van wanden en waar nodig het voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden. Ook glad ogende wanden dient u te schuren alvorens te behangen aangezien er kleine, slecht waarneembare, bultjes op de wand kunnen zitten die zonder voorbehandeling zichtbaar blijven door het behang heen. Zonder nadere behandeling zijn de wanden nadrukkelijk niet geschikt om te sausen.

Beschrijving vloerafwerking

Er worden afwerkvloeren (dekvloer van zandcement) op de begane grond, 1e en 2e toegepast in alle ruimten met uitzondering van de badkamer, toilet (vloertegels), in de meterkast en de buitenberging.

Aandachtspunt: Niet alle vloerafwerking is geschikt om op vloerverwarming en -koeling te leggen. Uw toekomstige vloerafwerking mag een maximale Rc-waarde (isolatiewaarde) hebben van $RC = 0,09 \text{ m}^2\text{K/W}$ ten behoeve van een optimale werking van vloerverwarming en -koeling. Een hogere waarde geeft een vermindering van het comfort en een verhoging van het verbruik en resulteert wellicht in het niet behalen van de gegarandeerde kamertemperaturen.

Onder sommige vloeren (bijvoorbeeld laminaat) dient een ondervloer te worden toegepast, welke geschikt is voor vloerverwarming. Let hierbij op dat de totale vloer (dus inclusief ondervloer) dient te voldoen aan de genoemde Rc-waarde.

Er is rekening gehouden dat er tussen de bovenkant van de afwerkvloer en de onderkant van de binnendeur voldoende ruimte is voor de vloerafwerking en luchtdoorlatendheid van de woninginstallatie.

Raadpleeg te allen tijde de leverancier van de vloerafwerking of de te kiezen vloer geschikt is voor vloerverwarming en vermeld maximale Rc-waarde.

In de dekvloeren lopen diverse water-, elektra- en (vloer)verwarmingsleidingen. Het is daarom niet mogelijk om in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkeren etc..

Aandachtspunt: Volgens het Bbl mag de opstaphoogte van de drempel van de toegangsdeur (voor deur) van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. U dient hier zowel met het aanleggen van de bestrating naar uw voordeur als bij het aanbrengen van vloerafwerking in de entree/hal rekening mee te houden. Wij hebben gerekend met het aanbrengen van een vloerafwerking van circa 15 mm achter de

voordeur. Wilt u een dikkere vloer toepassen, plaats dan achter de voordeur een schoonloopmat.

Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken van kunststeen in de kleur wit toegepast, behalve bij een houten borstwering of dakkapel. Indien raamkozijnen zich bevinden in de badkamer en/of toiletruimte(n) wordt er tegelwerk toegepast zoals nader omschreven.

Tegelwerk

Het tegelwerk, vloer- en wandtegelwerk, in de toiletruimte(n) en de badkamer worden standaard uitgevoerd volgens het standaardpakket, zoals afgebeeld in de tegelwerkfolder en zijn te zijner tijd in de projectshowroom te zien.

Tegen meerprijs kan het tegelwerk worden aangepast aan de specifieke wensen van de koper zie hiervoor de 'Procedure Koperskeuzen'.

Vloertegels

De toe te passen vloertegels in de toiletruimte(n) en badkamer volgens het standaardpakket hebben een afmeting van 60 x 60 cm met voegkleur grijs.

Onder de deuren van de natte ruimten en in de douchehoek worden dorpels toegepast van kunststeen in de kleur antraciet.

Aandachtspunt: Het vloertegelwerk wordt ter plaatse van de douchehoek verdiept en op afschot uitgevoerd en afgewerkt met 2 douchedorpels. Buiten de douchehoek wordt het vloertegelwerk recht verwerkt, dus NIET op afschot. Hierdoor kan op de vloer buiten de douchehoek mogelijk water blijven staan. Om dit zoveel mogelijk te voorkomen wordt aangeraden om de gehele douchehoek af te schermen met een douchewand, -scherm of -deur.

Wandtegels

De toe te passen wandtegels in de toiletruimte(n) en badruimte volgens standaardpakket hebben een afmeting van 30 x 60 cm (liggend verwerkt) met voegkleur wit.

De uitwendige hoeken in de toiletruimte(n) en badkamer worden voorzien van kunststof hoekprofielen. De wandtegels in de toiletruimte(n) worden aangebracht tot 1 wandtegel boven het toiletreservoir en in de badruimte tot plafond.

Daar waar noodzakelijk kan het voorkomen dat er in de badkamer een dilatatievoeg wordt aangebracht. Deze dilatatie zal worden overgenomen in het wandtegelwerk door hier een (elastische) kitvoeg toe te passen in plaats van voegmiddel. Dit om scheurvorming te voorkomen. Het kitwerk zal bij benadering in dezelfde tint als het voegmiddel worden uitgevoerd. Benadering in dezelfde tint als het voegmiddel worden uitgevoerd.

Aftimmerwerk

Stofdorps-/vloer/plafondplinten worden niet aangebracht.

Meterkast

De woning wordt voorzien van een meterkast bekleed met onbehandeld hout of paneel en ingericht conform de geldende voorschriften van de nutsbedrijven. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatieroosters aan de onder- en bovenzijde.

Schilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. De gevelkozijnen, ramen en deuren worden dekkend geschilderd. De binnenzijde van de kozijnen en ramen worden in dezelfde kleur uitgevoerd als de buitenzijde.

Afhankelijk van het jaargetijde is het mogelijk dat het buitenschilderwerk later zal worden uitgevoerd en opgeleverd. Het tijdstip van de oplevering van uw woning zal hierdoor niet beïnvloed worden.

De trap inclusief traptreden worden fabrieksmatig gegrond in kleur wit en niet geschilderd. Trapgat aftimmering, traphekjes en aftimmering lepe hoek (indien aanwezig) worden ook niet geschilderd en alleen fabrieksmatig gegrond. De houten trapleuningen worden niet afgewerkt en kunnen wat ruw aanvoelen.

De binnendeurkozijnen en binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkt in de kleur wit.

Aandachtspunt: Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Gebruik en onderhoud van uw woning'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

Keuken

In de prijs van de half vrijstaande woningen (Type M, bouwnummer 01 en 02) is een keukencheque inbegrepen van € 8.000,- inclusief BTW.

In de prijs van de vrijstaande woningen (Type N, bouwnummer 03 t/m 07) is een keukencheque inbegrepen van € 10.000,- inclusief BTW.

De keukencheque kan worden besteed bij de door verkoper vastgestelde projectleverancier Siematic Rotterdam- Alexandrium. Tegen meerprijs kan de keuken en het leidingwerk worden aangepast aan de specifieke wensen van de koper.

Boven het aanrecht en boven het kooktoestel wordt standaard geen tegelwerk of achterwand aangebracht.

Voor de exacte informatie verwijzen wij naar de specificatie van de keukenleverancier. Zie ook de 'Procedure Koperskeuzen' voor meer informatie.

Aandachtspunt: Indien u besluit niet gebruik te maken van de keukencheque bij de projectleverancier Siematic ontvangt de koper van de half vrijstaande woningen (Type M, bouwnummer 01 en 02) € 6.000,- retour. De koper van de vrijstaande woningen (Type N, bouwnummer 03 t/m 07) € 8.000,- retour.

De verrekening vindt plaats door de aannemer na sluitingsdatum van de keuken.

Sanitair

De op tekening aangegeven wandcloset, fontein en wastafel worden uitgevoerd in verglaasd porselein en worden gerealiseerd met een muuraansluiting. Het sanitair wordt aangebracht in de kleur wit. Het standaard sanitair, de kranen en het douche-garnituur zijn te zijner tijd in de projectshowroom te zien. De

wastafel(s) worden niet voorzien van een planchet en spiegel.

Ten behoeve van de wasmachineaansluiting is een standaard tapkraan met beluchter en afvoer aanwezig.

Tegen meerprijs kan het sanitair worden aangepast aan de specifieke wensen van de koper zie 'Procedure Koperskeuzen'.

Aandachtspunt: In de badkamer zal de douche standaard worden uitgevoerd met een waterbesparende douchekop (Grohe) (5,7 liter/ per minuut). Dit betekent dat er ongeveer 54 minuten achter elkaar gedoucht kan worden bij een boiler van 200 liter. Indien u een andere douchekop kiest bijv. 10liter/ per minuut, kunt u met de standaard boiler ca. 33 minuten achter elkaar douchen.

Waterinstallatie

De waterleiding loopt vanaf de watermeter in de meterkast tot aan de aansluitpunten. Waar mogelijk en toegestaan worden de leidingen weggewerkt uit het zicht. Leidingverloop en diameters van het leidingwerk wordt bepaald door berekeningen van de installateur en voldoet aan de geldende voorschriften. Beugels, isolatie van het leidingwerk en de benodigde doorvoeren zullen onder andere hierin worden meegenomen. Warmwater wordt verkregen door middel van aansluiting op de warmtepompinstallatie met (ingebouwde) boiler. Men kan niet onbeperkt warmwatertappen (zie hoofdstuk 'Verwarmings-warmwaterinstallatie').

Het koudwaterleidingstelsel ligt naar de volgende punten:

- Toilet(ten);
- Fonteyntje in toiletruimte begane grond;
- Wasmachinekraan;
- T-stuk op keukenmengkraan t.b.v. vaatwasmachinekraan (standaard afgedopt).
- Warmtepompinstallatie.

Het warm- en koudwaterleidingstelsel ligt naar de volgende punten:

- Aansluitpunt keukenmengkraan (afgedopt);
- Wastafelmengkra(a)n(en);
- Douchemengkraan;

Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Hierop worden de volgende afvoerpunten aangesloten:

- Afvoerleiding nabij opstelplaats van de keuken (afgedopt);
- Toilet(ten);
- Fontein in de toiletruimte begane grond;
- Wastafel(s) in de badkamer;
- Douche;
- Opstelplaats van de wasmachine;
- Warmwatertoestel;
- WTW.

Verwarmings-/ warmwaterinstallatie

De woning wordt voorzien van warmwater en verwarmd door een individuele volledig elektrische gevoede bodemwarmtepomp.

De woningen worden voorzien van een bodem-water-warmtepompinstallatie met een 200 liter boiler. De bodemwarmtepomp onttrekt middels een bodemwisselaar warmte aan de bodem. Met deze warmte wordt water verwarmd in een boiler. Het voorverwarmde water wordt verder verwarmd tot de vereiste temperatuur met een elektrische naverwarmer.

De woning is voorzien van een douchepijp-WTW. Dit houdt in dat het water dat naar het warmtetoestel gaat wordt voorverwarmd met afvalwater dat tijdens het douchen wordt afgevoerd. Het water komt daarbij niet in contact met elkaar, de warmtewisseling geschiedt via een warmtewisselaar. Ter plaatse van de trapaftrimmering/koofaftrimmering/koker/trapkast van de onderliggende verdieping dan de gelegen douche-WTW wordt een inspectieluikje gerealiseerd, zoals op tekening aangegeven.

Aandachtspunt: Een warmtepomp maakt op een veel lagere snelheid warmwater dan een cv-ketel. Hierdoor is het noodzakelijk om het water op te slaan in een voorraadvat. De woning is standaard uitgevoerd met een boiler van 200 liter. Standaard wordt het boiler automatisch tijdens de nachtelijke uren opgewarmd tot ongeveer 58°C (Eco-stand). Indien u overdag toch een extra boileropwarming wenst, kunt u dit via de

thermostaat in de woonkamer inschakelen (Comfort-stand). De gehele dag wordt de voorraad warmwater, als de temperatuur onder 45°C komt, verwarmd tot ongeveer 55°C. Het is wel van belang dat u zich realiseert dat extra warmwaterverbruik tot extra kosten leidt.

Als het warme water op is, kan het enkele uren duren voordat het vat weer op een bruikbare temperatuur is gebracht. Het verwarmen van de boiler heeft altijd prioriteit op het verwarmen van de ruimte. Dit betekent dat pas als de boiler weer op temperatuur is, de warmtepompinstallatie overgaat tot het verwarmen van de ruimtes.

De woningen zijn standaard uitgevoerd met vloerverwarming als hoofdverwarming. De installatie is uitgevoerd volgens een lage temperatuur vloerverwarmingssysteem met zoveel mogelijk uit het zicht weggewerkte leidingen, tussen de warmtepomp en de verdelers. De posities, aantallen en afmetingen van de verdelers en ruimtethermostaten zijn indicatief aangegeven op de verkooptekeningen en worden door de installateur nader bepaald. De berekeningen van de capaciteit geschiedt aan de hand van de richtlijn ISSO 51. De verdelers worden, indien in het zicht en niet in de technische ruimte of kast/berging, voorzien van een omkasting. De badkamer zal aanvullend verwarmd worden met een elektrische handdoekradiator. In de badkamer zal ter plaatse van waterleidingen geen vloerverwarming worden uitgevoerd in verband met legionellarisico. Het e.e.a. nader te bepalen door de installateur.

Aandachtspunt:

Met een bodemwarmtepomp kunt u het huis een aantal graden laten afkoelen. Het koelen is bijna gratis, omdat u alleen pompenergie nodig heeft om het water rond te laten stromen tussen de bodem en het afgiftesysteem van de woning. Dit wordt passieve koeling genoemd. De bodem wordt dan gebruikt als koude bron. De warmte die opgenomen wordt uit de woning wordt afgegeven aan de bodem en dat maakt de bodem een beetje warmer. Dit kan in de winter weer benut worden voor verwarming. Bij een erg warme zomer kan het zo zijn dat de bodem al zo ver is opgewarmd, dat er aan het einde van de zomer niet meer goed gekoeld kan worden.

Let op: het is geen airco.

Het leidingwerk t.b.v. de technische installatie(s) zal opbouw en in het zicht worden uitgevoerd.

Onder de standaard opstelplaats van de keuken zoals weergegeven op verkooptekening wordt geen vloerverwarming uitgevoerd.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van ruimtethermostaten (bedraad/draadloos) daar waar deze op tekening zijn aangegeven.

Aandachtspunt: De kamerthermostaat meet de temperatuur in de woonkamer en op basis van deze temperatuur zal het systeem uw woning verwarmen of koelen. De omschakeling tussen verwarmen en koelen wordt automatisch geregeld afhankelijk van de buitentemperatuur.

De warmtepomp werkt het zuinigst wanneer de temperatuurinstelling constant blijft. Het toepassen van nachtverlaging wordt niet geadviseerd. Eén keer de gewenste temperatuur instellen is voldoende voor jarenlang een prettig binnenklimaat.

De volgende temperaturen worden tenminste gehaald bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren, bij een buiten temperatuur van -10° C:

- Verblijfsruimten: 22°C
(woonkamer, keuken, slaapkamer)
- Verkeersruimten: 18°C
(gang, hal, trap en overloop)
- Zolder in open verbinding met een verkeersruimte: 18°C
- Bad-/doucheruimte(n): 22°C
- Inpandige bergruimte: 15°C

Aandachtspunt: Bent u van plan om de keukenopstelling anders uit te voeren dan de standaard opstelling? Geef dit dan zo snel mogelijk en voor vastgestelde sluitingsdatum door aan de kopersbegeleider zodat de vloerverwarming indien nodig ook aangepast kan worden.

Klimaatgarant huurovereenkomst

De warmtepomp, de bron, het voorraadvat voor warm water worden gehuurd van Klimaatgarant. Hiervoor sluit de koper van de woning een huurovereenkomst met Klimaatgarant.

Het is ook mogelijk om het warmtepompsysteem bij aankoop van de woning te kopen of eerst te huren en later te kopen. Mocht u het warmtepompsysteem willen kopen kan u dit optioneel aangeven in de huurovereenkomst van Klimaatgarant.

De ondertekening van deze huurovereenkomst vindt plaats bij de makelaar. De warmtepompen, voorraadvaten en bodemwisselaars voor warm water behoren na koop tot de woning.

Ventilatievoorzieningen

De woning wordt geventileerd door een WTW-installatie. Een Warmte-Terug-Win-installatie is gebaseerd op het terugwinnen van warmte uit de lucht die wordt afgezogen (WTW-unit). Bij dit systeem wordt de lucht niet door roosters in de kozijnen naar binnengelaten, maar wordt de lucht via de unit vanaf buiten aangezogen. In de unit wordt door middel van een warmtewisselaar de binnenkomende lucht voorverwarmd door de uitgaande lucht. De voorverwarmde lucht wordt ingeblazen in de woonkamer en slaapkamers middels inblaasventielen. De lucht wordt afgezogen in de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats van de wasmachine middels afzuigventielen.

Daar waar dit op tekening is aangegeven bevinden zich de inblaas en/of afzuigventielen. De ventielen van kunststof in de kleur wit worden geplaatst in het plafond of in de wand. De positie is indicatief aangegeven. De installateur zal de definitieve posities van de inblaas- en afzuigventielen nader bepalen.

De opening onder binnendeuren is onderdeel van het ventilatiesysteem. Lucht zal via deze openingen de desbetreffende ruimtes verversen met lucht. Om dit systeem optimaal te laten werken zal de ruimte tussen de onderkant van de deur en de vloerafwerking minimaal 2cm moet zijn.

Het leidingwerk ten behoeve van de technische installatie(s) op zolder en in de technische ruimte zal als opbouw en in het zicht worden uitgevoerd.

De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden en de ventilatietoevoer van de toiletruimte(n) en badruimten vindt plaats via de vrije ruimte onder de deur. Tevens zorgen de afzuigventielen in de keuken voor ventilatieafvoer in de woonkamer.

De meterkast wordt geventileerd middels ventilatieroosters in de deur.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast verdeeld over de nodige groepen naar de diverse aansluitpunten (conform NEN 1010). De buisleidingen worden weggewerkt en de wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in wit kunststof, model half inbouw/inbouw. De wandcontactdozen worden op circa 300 mm boven de vloer aangebracht, ter plaatse van de keuken op circa 1200 mm, de schakelaars op circa 1050 mm boven de vloer of traptrede. De plafonddozen voor lichtaansluitpunten zijn voorzien van deksel met lamphaak. Wandlichtpunten aan voorzijde, achterzijde en aan de berging aan de buitenzijde van de woning, worden voorzien van deksel en met armatuur, worden aangebracht op een hoogte van circa 2100 mm t.o.v. peil = 0. De thermostaat en de hoofdbediening van de mechanische ventilatie in de woonkamer worden aangebracht op circa 1500 mm. Binnen wandlichtpunten worden aangebracht op circa 2000 mm met uitzondering van het wandlichtpunt in de badkamer op circa 1800 mm. De woningen worden voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker (op circa 1050 mm), een trafo en schel. De rookmelders worden op het elektriciteitsnet aangesloten en gemonteerd. Alle rookmelders zijn tevens voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd in geval van stroomuitval.

Loze leidingen worden voorzien van een controle draad (deze draad is niet geschikt als trekdraad) vanaf het aansluitpunt met blindplaat tot in de meterkast.

De 3-fase (3 x 25 Ampère) meterkast bestaat uit:

- 1 Hoofdschakelaar;
- 2 Aardlekschakelaars;
- 1 Beltrafo;
- 1 Dubbele wandcontactdoos (opbouw);

- 3 Groepen t.b.v. lichtpunten en algemene wandcontactdozen;
- 1 Groep t.b.v. vaatwasser;
- 1 Groep t.b.v. combi- magnetron/ oven
- 2 Fase kookaansluiting;
- 1 Groep t.b.v. wasmachine;
- 1 Aardlekautomaat t.b.v. warmtepomp;
- 1 Aardlekautomaat t.b.v. PV-installatie;

Ten behoeve van de keuken zijn de volgende aansluitmogelijkheden opgenomen:

- Loze leiding t.b.v. boiler;
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast;
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap;
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser (aparte groep);
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. combi- magnetron /oven (aparte groep);
- 2-Fase Perilex kookaansluiting;
- 2 Dubbele wandcontactdozen t.b.v. huishoudelijk gebruik.

Aandachtspunt: Bij uitbreiding van de meterkast met extra groepen kan het zijn dat er een extra aardlekschakelaar (zoals benoemd in de standaard optielijst) nodig is. Nadat al het meerwerk is afgerond zal de elektriciën het leidingwerk controleren en bepalen of er een aanpassing in de meterkast nodig is. Eventuele meerwerkkosten hiervoor worden aan u doorberekend.

Apparaten met een vermogen hoger dan 1000 Watt moeten op een aparte groep worden aangesloten.

- Er kunnen 4 groepen op 1 aardlekschakelaar.
- Er mag maximaal 3680 watt aangesloten worden op een groep.

Het kan zijn dat als gevolg van de gekozen opties de standaard uitvoering van de meterkast 3 x 25Amp. niet meer voldoet en de meterkast hierdoor verzwaaard moet worden naar 3 x 35Amp of zwaarder. Dit betekent dat u er rekening mee moet houden dat uw elektra-leverancier hiervoor een verhoogd vastrecht tarief op uw energienota hanteert. Dit kan naar schatting € 800,- op jaarbasis extra kosten.

Telecommunicatievoorzieningen

De woningen zijn voorzien van onbedrade aansluitmogelijkheden/leidingen in de woonkamer en in de slaapkamer(s) (volgens tekening).

Er wordt geen aansluiting voor CAI en/of glasvezel binnengebracht in de meterkast. Koper dient dit zelf aan te vragen bij een provider naar keuze die in de regio diensten levert.

PV-panelen

PV-panelen worden aangebracht als 'opdak-systeem' zoals op verkooptekening en Kleur- en Materialenstaat is aangegeven.

De posities en aantallen van deze PV-panelen staan indicatief weergegeven op de verkooptekening en zijn nader te bepalen door de installateur. De bijbehorende omvormer indien benodigd wordt geplaatst op zolder.

In dit plandeel worden geen extra uitbreidingen van de PV-installatie, boven op de uitbreidingen welke eventueel noodzakelijk zijn voor het behalen van de BENG-waarde) aangeboden.

Klimaatgarant huurovereenkomst

De zonnepanelen en omvormer moet gehuurd worden van Klimaatgarant. Hiervoor sluit de koper van de woning een huurovereenkomst met Klimaatgarant.

Het is ook mogelijk om de zonnepanelen en omvormer bij aankoop woning te kopen of eerst te huren en later te kopen. Mocht u de zonnepanelen en omvormer willen kopen kan u dit optioneel aangeven in de huurovereenkomst van Klimaatgarant. De ondertekening vindt plaats bij de makelaar. De zonnepanelen en omvormer behoren na koop tot de woning.

Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen met betrekking tot de door u

gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

Enkele aandachtspunten Woningborg

Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kan worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bbl. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO-voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Gebruik en onderhoud van uw woning', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

Voor het project geldende algemene voorwaarden

Verzekering

C.A.R.- en aansprakelijkheidsverzekering(en).

Voor rekening van de ondernemer worden verzekerd de rubrieken:

- a) het werk;
- b) wettelijke aansprakelijkheid.

Situatietekening

De situatietekening geeft (indicatief) aan op welke wijze de openbare ruimte wordt ingericht. Aan de

situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Uitbouwen (indien aangeboden)

In de koperskeuzelijst kunt u zien dat er opties aangeboden worden waarbij de woningen tegen meerprijs uit te breiden zijn. Maakt u, of uw burens, tijdens de bouw geen gebruik van deze keuzen, dan kunnen deze alsnog in de toekomst gerealiseerd worden. Bij de gemeente moet dan mogelijk wel een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Bij de keuze "uitbouw van woning aan de achterzijde over de breedte van de woning" is als uitgangspunt aangehouden dat de bouwmuren in de woning in één vlak zullen doorlopen. Door het totaalpakket van bouwmuur, spouwisolatie, buitengevel en overstek zal de buitenzijde van de kopgevel van de uitbouw over de erfgrans worden gebouwd. Notarieel is één en ander reeds vastgelegd in de algemene akte onder het hoofdstuk "erfdienstbaarheden".

Dit geldt echter alleen bij voor oplevering in opdracht gegeven en door Vink uit te voeren uitbouwopties. Een uitbouw die na oplevering wordt gebouwd, mag niet zonder toestemming van de burens over de erfscheiding geplaatst worden. Het later realiseren van een uitbouw kan ook gevolgen hebben voor de hoofddraagconstructie van uw woning. Laat u zich in dat geval altijd adviseren door een erkend constructiebureau.

De woningen voldoen aan de geldende Bbl-eisen op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning.

Indien u een kopersoptie kiest, waarbij het volume of geveloppervlak van de woning wordt vergroot, zoals bijvoorbeeld een uitbouw, erker of een dakkapel, dan kan dit nadelige consequenties hebben voor de BENG-berekening. Aanvullende maatregelen en extra kosten zoals bijvoorbeeld extra PV-panelen kunnen in dat geval noodzakelijk zijn. Aanvullende maatregelen die nodig zijn om aan de BENG-eisen te voldoen zijn meegenomen in de optieprijs. Als gevolg van de gekozen opties kan het energielabel wijzigen ten opzichte van het energielabel van de standaard woning.

PROCEDURE EN VOORWAARDEN KOPERSKEUZEN (MEER-/MINDERWERK)

Inleiding

In dit hoofdstuk geven wij u informatie en toelichting over het verloop van het koperskeuzentraject met de bijbehorende voorwaarden. Keuzevrijheden voor de toekomstige bewoner lijken vaak vanzelfsprekender dan zij in werkelijkheid zijn. Tussen droom en werkelijkheid staan nogal wat regels en praktische bezwaren in de weg. We hebben onder andere te maken met wet- en regelgeving (het Bbl) en technische en constructieve eisen die aan een woning worden gesteld. Wij vragen u deze procedure goed door te nemen om straks teleurstelling en misverstanden te voorkomen.

Afdeling kopersbegeleiding

Uw aanspreekpunt

Het kopen van een nieuwbouwwoning is geen alledaagse gebeurtenis en voor velen is het zelfs de eerste keer dat ze met de nieuwbouw van een woning te maken hebben. Een belangrijk voordeel van een nieuwbouwwoning is dat u eventuele aanpassingen in de woning al tijdens de bouw kunt laten meenemen, het z.g. meer- en minderwerk. Het in goede banen leiden van alle verschillende wensen van de koper vereist een goede planning en communicatie. De kopersbegeleider verzorgt de coördinatie van al de meer-/ minderwerkwensen richting de uitvoering. Alle koperscontacten met betrekking tot de bouw van de woning verlopen dan ook rechtstreeks met de kopersbegeleider.

De belangrijkste taken van de kopersbegeleider zijn onder andere:

- Coördineren en verwerken van wijzigingen in de woning en de bijbehorende financiële consequenties;
- Coördineren en verwerken van uw keuzes bij de geselecteerde showrooms voor bijv. het sanitair en het tegelwerk;
- Informatieverstrekking over de stand van zaken rond de bouw van uw woning, zowel schriftelijk als mondeling naar u als koper;
- Het behandelen van door u gestelde vragen of gesignaleerde klachten gedurende de uitvoeringsperiode.

Koperskeuzen

Uit ervaring weten wij dat u als koper eigen ideeën en woonwensen heeft die u graag tijdens de bouwperiode wilt laten realiseren. Na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst ontvangt u een uitnodiging voor een persoonlijk gesprek. Tijdens dit gesprek nemen wij de procedure rond het meer-/minderwerk met u door en nemen wij kennis van uw eventuele wensen. U dient er rekening mee te houden dat het gesprek altijd op werkdagen plaatsvindt en circa 1 uur duurt. Indien u later nog vragen heeft, dan kan dit telefonisch of per e-mail.

Wij adviseren u zich goed voor te bereiden op het gesprek met de kopersbegeleider. Zo vragen wij u in ieder geval alvast na te denken over de mogelijkheden uit de standaard optielijsten maar vooral over uw individuele woonwensen.

In de Technische Omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen kunt u de standaard uitvoering van uw woning terugvinden. Wijzigingen hierop verdelen wij onder in 2 categorieën, waarop u verderop in deze procedure meer kunt lezen:

- 1) Wijzigingen van standaard optielijst;
- 2) Individuele wijzigingen:
 - Wijzigingen welke niet vermeld staan op de standaard optielijst;
 - Wijzigingen op o.a. het standaard sanitair of tegelwerk.

Sluitingsdata

Het is voor ons uitermate van belang dat wij vroegtijdig van uw wensen op de hoogte zijn. Om alle wijzigingen correct uit te voeren en het bouwproces in goede banen te leiden, hebben wij enige verwerkingstijd nodig. Dit heeft onder andere te maken met het uitwerken van uw wensen op tekeningen en de (lange) levertijden van de bouwmaterialen. Om deze reden worden er sluitingsdata vastgesteld. Dit zijn de uiterste data waarop uw keuzen bij ons bekend moeten zijn.

De sluitingsdata worden in een aparte informatiebrief kenbaar gemaakt. Indien er een offerte is uitgebracht dan vindt u ook op de offerte de uiterste datum waarop uw opdracht bij ons binnen moet zijn.

Wij maken u erop attent dat wijzigingen die ons na de sluitingsdatum bereiken, niet meer in behandeling worden genomen.

Standaard optielijsten

Algemeen

Er is een standaard optielijst opgesteld waaruit u een keuze kunt maken van de door ons aangeboden opties. Voor de sluitingsdatum kunt u de door u gewenste opties doorgeven aan de kopersbegeleider.

Na ontvangst van uw opdracht (ondertekende offerte opties) ontvangt u een bevestiging. Dit is een bevestiging van de door u gekozen opties, inclusief de prijzen. Het is belangrijk dat u de bevestiging aan de hand van uw eigen administratie goed controleert en eventuele onjuistheden direct aan ons doorgeeft.

Alleen wijzigingen die op de bevestiging staan vermeld worden in de uitvoering meegenomen!

Uitleg koperskeuzelijsten

1e Sluitingsdatum optielijst + individuele opties, dit betreft opties die ruim voor de start van de bouw van uw woning bekend moeten zijn. Denk hierbij aan bijv.:

- Uitbreidingsopties (uitbouwen, dakkapellen)
- Indelingswijzigingen (wijziging binnenwanden);
- Positie toilet(ten)/ badkamer(s) indien wijziging mogelijk;
- Buitenkranen;
- Elektra **in plafonds**;
- Wijziging/ uitbreiding vloerverwarming.

2e Sluitingsdatum optielijst + individuele opties, dit betreft opties die voor de start van de bouw bekend moeten zijn. Denk hierbij aan:

- Leidingwerk (water aan-/afvoer) keuken;
- Leidingwerk(water aan-/afvoer) badkamer (+ sanitair);
- Tegelwerk;
- Elektra **in wanden**;
- Binnendeuren (indien van toepassing).

Individuele koperskeuzen

Wij gaven al aan dat het mogelijk is om desgewenst tijdens de bouw individuele keuzen uit te laten voeren. Ofschoon wij nastreven om ook uw persoonlijke wensen zoveel mogelijk te honoreren, kunnen wij u

hierin niet altijd tegemoet komen. Dit betreft onder andere zaken als:

- Wijzigingen in strijd met de omgevingsvergunning en/ of wet- en regelgeving;
- Wijzigingen in en aan constructie (onderdelen);
- Wijzigingen aan leidingkokers;
- Het verplaatsen van ventilatiepunten in de ruimtes;
- Opnemen van voorzieningen in constructieve (beton)wanden;
- Schilderwerk zowel binnen als buiten te laten vervallen;
- Deuren, zowel binnen als buiten te laten vervallen;
- Gevelbeelden wijzigen;
- Wensen die de voortgang van de uitvoering belemmeren.

Aanvragen individuele koperskeuzen

Het aanvragen gaat als volgt. U kunt uw wensen tijdens het gesprek met de kopersbegeleider aangeven of per e-mail toesturen.

Wij bekijken dan of uw wensen mogelijk zijn en niet in strijd zijn met de geldende regels, afspraken of sluitingsdata. Binnen 3 weken ontvangt u een offerte. Deze offerte dient u binnen de gestelde termijn (zoals op de offerte vermeld) ondertekend aan ons te retourneren. Als u niet akkoord gaat met de offerte, dan verzoeken wij dit aan ons door te geven zodat wij deze uit ons bestand kunnen halen. In het geval wij uw verzoek niet kunnen honoreren dan ontvangt u hiervan een toelichting.

Offertetraject projectleveranciers

Met de projectleveranciers hebben wij afgesproken dat afspraken pas worden ingepland nadat een gesprek met de kopersbegeleider heeft plaatsgevonden. Het kan namelijk voorkomen dat u bouwkundige wijzigingen wenst die belangrijk kunnen zijn voor de keuze van bijvoorbeeld uw badkamerinrichting. De sanitairshowroom moet hiervan dan ook op de hoogte zijn. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het vergroten van uw badkamer of het verplaatsen van een deur.

Het staat u altijd vrij om geheel vrijblijvend even een kijkje te nemen in de verschillende showrooms. Om u zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn, is het

echter wel van belang dat u een afspraak maakt met een adviseur van de betreffende showroom.

Keukenleverancier

In de prijs van de half vrijstaande woningen (Type M, bouwnummer 01 en 02) is een keukencheque inbegrepen van € 8.000,- inclusief BTW.

In de prijs van de vrijstaande woningen (Type N, bouwnummer 03 t/m 07) is een keukencheque inbegrepen van € 10.000,- inclusief BTW.

De keukencheque kan worden besteed bij de door verkoper vastgestelde projectleverancier Siematic Rotterdam- Alexandrium. Tegen meerprijs kan de keuken en het leidingwerk worden aangepast aan de specifieke wensen van de koper.

Indien er kosten gemaakt moeten worden voor het aanpassen van het leidingwerk (bijvoorbeeld extra wandcontactdozen, groepen, verplaatsen van leidingwerk, etc.) dan maakt de aannemer na keuze van uw keuken een aparte offerte welke aan u verrekend zal worden. De voor dit project gekozen keukenleverancier Siematic Rotterdam- Alexandrium zal de keukentekeningen aan ons sturen. U ontvangt dan van ons een bevestiging van het leidingwerk.

De keuken en apparatuur zal rechtstreeks door de keukenleverancier aan u worden gefactureerd.

Besluit u om de keuken te laten leveren door de door ons geselecteerde keukenleverancier dan bent u in ieder geval verzekerd van een goed en vakkundig advies en een leverancier die zijn afspraken nakomt.

N.b. Alleen wanneer u bij de projectshowroom een keuze maakt dan is het verplaatsen van de standaard elektrapunten in de keuken kosteloos mits voor de sluitingsdatum bij ons bekend en de verplaatsing van toepassing is op dezelfde wand en in dezelfde ruimte. Het verplaatsen van de wateraansluitingen is kosteloos mits niet verder dan 2m1 wordt verplaatst op dezelfde wand.

Wanneer u ervoor kiest om de keuken door een andere keukenleverancier te laten plaatsen na oplevering, dan is het mogelijk om de standaard keukeninstallatie (elektra/ water/ riolering) aan te laten passen op uw toekomstige keuken (leidingwerk afgedopt). Om

leidingwerk (elektra/ loodgieterswerk) correct uit te kunnen voeren zijn er gemaatvoerde tekeningen nodig die voor alle installateurs duidelijk en herkenbaar moeten zijn. Wij adviseren u om in het geval u een keuken kiest bij een andere leverancier, deze wel in te laten meten in het werk. Dit kan op het moment dat de binnenwanden in de woning zijn geplaatst.

Houd u er wel rekening mee dat wanneer u een keuken kiest bij een andere partij dan onze project-keukenshowroom en het leidingwerk door ons wilt laten aanpassen, er een standaardtarief wordt berekend van € 500,- voor de coördinatie en het eventueel aanpassen van het tekenwerk, dit bedrag is **exclusief** de kosten voor het verplaatsen / uitbreiden van het leidingwerk.

Aandachtspunt: Indien u besluit niet gebruik te maken van de keukencheque bij de projectleverancier Siematic Rotterdam-Alexandrium ontvangt de koper van de half vrijstaande woningen (Type M, bouwnummer 01 en 02) € 6.000,- retour. De koper van de vrijstaande woningen (Type N, bouwnummer 03 t/m 07) € 8.000,- retour.

De verrekening vindt plaats door de aannemer na sluitingsdatum van de keuken.

Om uw verzoek voor aanpassingen van de keuken in behandeling te kunnen nemen, ontvangen wij graag een gemaatvoerde installatietekeningen die aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Plattegrondtekening conform *0-tekening;
- Aanzichttekeningen conform *0-tekening;
- Duidelijke maatvoering van de installaties op de tekeningen;
- Duidelijk aangeven op de aanzichttekening wat, wat is;
- Duidelijk aangeven wat de aansluitwaarde van de keukenapparatuur is;
- Duidelijk aangeven waar een extra groep moet komen.

* 0-Tekening is een basisplattegrond en basis aanzichttekening voorzien van maatvoering en exacte plaats van de installatievoorzieningen.

Let op: In het geval nog niet aan alle opschortende voorwaarden is voldaan zoals genoemd in uw aannemingsovereenkomst en de start van de bouw nog niet is aangekondigd, is de aankoop van een keuken bij derden (andere partij dan de projectshowroom) op eigen risico van de koper(s).

Sanitairleverancier

Keuze fysieke sanitair showroom
In de showroom van de projectleverancier is het standaard sanitair te zien.

Desgewenst kunt u een alternatieve keuze maken en zal een offerte worden uitgebracht inclusief verrekening van het standaard sanitair en eventuele bijkomende installatie-/bouwkundige kosten. De showroom zal een offerte uitbrengen inclusief verrekening van het standaard sanitair en de bijkomende bouwkundige**- en installatiekosten.

Na akkoord van de offerte, zal de sanitairshowroom uw opdracht doorsturen naar Vink. U ontvangt dan van Vink een bevestiging. Facturatie van zowel het sanitair als het leidingwerk verloopt via Vink.

Indien u tijdens het offertestadium een wijziging wenst in uw keuze, dan kunt u rechtstreeks contact opnemen met de projectshowroom.

N.b. Het verplaatsen van de standaard elektrapunten in de keukens is kosteloos (Let op: alleen bij de projectleverancier) mits voor de sluitingsdatum bij ons bekend en de verplaatsing van toepassing is op dezelfde wand en in dezelfde ruimte. Het verplaatsen van de wateraansluitingen is kosteloos mits niet verder dan 2m¹ wordt verplaatst op dezelfde wand (Let op: alleen bij de projectleverancier).

*** Het kan voorkomen dat de showroom niet alle bouwkundige wijzigingen in de offerte meeneemt maar dat u dit middels een individueel verzoek moet aanvragen bij de kopersbegeleider. Als dit het geval is zal de showroom dit aangeven. In geval van twijfel kunt u natuurlijk altijd even telefonisch contact opnemen met de kopersbegeleider.*

Tegelleverancier

Uw bezoek aan de tegelshowroom wordt als laatste showroomafspraak ingepland. Om u zo goed mogelijk

van dienst te kunnen zijn, heeft de tegelshowroom de juiste tekening van uw badkamer nodig. Indien u een wijziging heeft in de badkamerinrichting, kan dit bepalend zijn voor de prijs van het tegelwerk maar ook voor de keuze van de tegel (bijvoorbeeld het formaat). Voor uw woning is een standaard tegel met een standaard afmeting uitgekozen. Uiteraard kunt u tegen een meerprijs ook een individuele keuze maken.

De tegelshowroom zal aan de hand van uw keuze een offerte opmaken inclusief verrekening van de standaardtegel en eventuele bijkomende kosten.

Als u akkoord gaat met de offerte dan zal de tegelshowroom uw opdracht doorsturen naar Vink. U ontvangt dan van Vink een bevestiging. Facturatie van de tegels en eventuele bijkomende uitvoeringskosten verloopt via Vink.

Indien u tijdens het offertestadium een wijziging wenst in uw keuze, dan kunt u rechtsreeks contact opnemen met de projectshowroom.

Casco badkamer en toilet

Woningen

Besluit u om redenen uw badkamer en/of toilet elders aan te schaffen, dan maakt u als gevolg daarvan de keuze 'laten vervallen van sanitair en tegelwerk'. De badkamer en/of toiletruimte wordt dan casco opgeleverd en het leidingwerk wordt op de standaard positie afgedopt.

De douchepijp WTW blijft gehandhaafd als onderdeel van de installaties en kunnen niet van positie gewijzigd worden.

De dekvloer in de badkamer, met uitzondering van de douchehoek, wordt wel uitgevoerd dit in verband met de garantie op de vloerverwarming in de badkamer. Op deze keuze is de 'Beperkte garantie- en waarborgregeling' van Woningborg van toepassing.

Indien u ervoor kiest om het sanitair door een derde partij te laten uitvoeren dan is het mogelijk om het leidingwerk van bijv. de wastafel(s) in de badkamer op uw keuze aan te laten passen. Voor het correct uitvoeren van het leidingwerk wordt er met vastgestelde tekeningen gewerkt om fouten en misverstanden te voorkomen. Alleen duidelijke

installatietekeningen worden in de uitvoering toegestaan die aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Plattegrondtekening conform *0-tekening;
- Aanzichttekeningen conform 0-tekening;
- Duidelijke maatvoering van de installaties op de tekeningen;
- Duidelijk aangeven op de aanzichttekening wat, wat is;
- NB. houd rekening met de tapwater-capaciteit en gelijktijdigheid.

Let op! De maten van de badkamer en toiletruimte(n) zoals op de verkooptekening aangegeven, is een inwendige maat **exclusief** tegels! Wij adviseren de exacte maatvoering altijd in het werk in te (laten) meten.

Houdt u er wel rekening mee dat als u bij een andere partij sanitair kiest en het leidingwerk door ons wilt laten aanpassen, er een tarief berekend wordt van

€ 500,- voor de coördinatie en het eventueel aanpassen van het tekenwerk, dit bedrag is **exclusief** de kosten voor het aan laten passen/ uitbreiden van het leidingwerk.

Daarnaast mag bij casco oplevering van de badkamer en/of toiletruimte het sanitair en tegelwerk van een derde partij pas na oplevering van de woning geplaatst worden. Tevens dient u zelf een kwaliteitsborger in de schakelen voor het beoordelen van het afwerking van de casco onderdelen na oplevering.

Let op: In het geval nog niet aan alle opschortende voorwaarden is voldaan zoals genoemd in uw aannemingsovereenkomst en de start van de bouw nog niet is aangekondigd, is de aankoop van sanitair bij derden (andere partij dan de projectshowroom) op eigen risico van de koper(s).

Let op: Aankoop van een badkamer en toilet bij een andere partij is op risico van de kopers indien nog niet alle opschortende voorwaarden zijn voldaan en de start van de bouw nog niet is aangekondigd.

Binnendeuren

In de Technische Omschrijving kunt u lezen wat voor binnendeuren en –kozijnen er in uw woning standaard worden uitgevoerd. Wij bieden u de mogelijkheid om

desgewenst een andere keuze voor binnendeuren te maken.

Let op! Bij de showroom kunt u alleen een keuze maken voor andere binnendeuren in de standaard deursparing. Alleen voor de bouwnummers waar op de standaard optielijst een optie staat aangegeven voor andere kozijnen kunnen hiervoor kiezen. Voor de overige bouwnummers wordt geen alternatief kozijn aangeboden. Verdiepingshoge deuren worden door ons niet aangeboden.

De showroom zal aan de hand van uw keuze een offerte opmaken voor de binnendeuren inclusief verrekening van de standaard deuren en eventuele bijkomende kosten.

Voor dit project hebben wij gekozen voor een digitale deurenshowroom. Te zijner tijd ontvangt u hiervoor verdere informatie en uw persoonlijke inloggegevens. In de digitale showroom kunt u na het inloggen tevens de standaard binnendeuren van uw woning zien.

Als u akkoord gaat met de offerte dan zal de deurenleverancier uw opdracht doorsturen naar Vink. U ontvangt dan van Vink een bevestiging. Facturatie van de binnendeuren en eventuele bijkomende uitvoeringskosten verloopt via Vink.

Indien u tijdens het offertestadium een wijziging wenst in uw keuze, dan kunt u rechtsreeks contact opnemen met de projectshowroom.

Overige informatie **Informatie algemeen**

Gedurende de bouwperiode houden wij u op de hoogte van de stand van zaken en geven wij een opleverprognose. Deze zal naarmate de bouw vordert steeds worden geactualiseerd. Ofschoon de opleverprognose en -volgorde met zorg wordt vastgelegd, kan deze te allen tijde worden aangepast. Om deze reden kunnen aan de opleverprognoses geen rechten worden ontleend.

De definitieve opleverdatum zal uiterlijk 2 weken voor de oplevering schriftelijk aan u kenbaar worden gemaakt. In de praktijk blijkt dat kopers maatregelen nemen ten aanzien van de verkoop van hun woning/appartement, of afspraken vastleggen met

derden op grond van inlichtingen die zij over het gereedkomen van de woning hebben ingewonnen. Vink kan geen enkele verantwoording aanvaarden voor mededelingen over het tijdstip van opleveren die niet schriftelijk door haar zijn gedaan.

Minderwerk

Bij bepaalde koperskeuzen (zoals het vervallen van de badkamerinrichting) heeft dit gevolgen voor de garantie. In de 'Garantie- en waarborgregeling 2024' welke u bij uw contractstukken heeft ontvangen kunt u hier nadere informatie over vinden. Indien er van minderwerk sprake is, ontvangt u van ons ter ondertekening een formulier 'Melding minderwerk'. Het met u overeengekomen minderwerk zal door ons bij Woningborg worden gemeld, waarop Woningborg u een aanhangsel op het waarborgcertificaat zal toesturen waarin de betreffende onderdelen expliciet van de Woningborg-garantie worden uitgesloten.

U dient zelf binnen een redelijke termijn na de oplevering van de woning, maar in ieder geval vóór bewoning, zorg te dragen voor de installatie en de afbouw van de betreffende ruimten conform de voorschriften van het Bbl en de minimale BENG-eisen. Let op, bij keuze van minder zuinige installaties kunnen de BENG-eisen in het geding raken. Denk aan airconditioning of een groot bad dat veel warm tapwater vereist. Daarnaast dient u zelf een kwaliteitsborger in de schakelen voor het beoordelen van de afwerking van de casco onderdelen na oplevering.

Werkzaamheden door derden

Tijdens de bouw mogen werkzaamheden uitsluitend door of namens Vink worden gerealiseerd. Het is niet toegestaan om tijdens de bouw zelf of door derden werkzaamheden te (laten) verrichten in uw woning.

Betalingsregeling

Alle koperskeuzen die zijn opgedragen, zowel standaard- als de individuele keuzen (met uitzondering van de aankoop van de keuken), zullen aan u worden gefactureerd door Vink. Dit geschiedt op basis van 25% bij opdracht/start bouw en 75% bij de opleveringstermijn van uw woning.

Ruwbouwopties welke in de aannemings-overeenkomst zijn benoemd, worden in de

aanneemsom verwerkt en in het termijnschema conform de aannemingsovereenkomst opgenomen.

Als door koperskeuzen bepaalde werkzaamheden zijn komen te vervallen in de woning, hebben die géén invloed op het facturatiemoment. Als er bijvoorbeeld "stuc- spuit en tegelwerk gereed" en u heeft gekozen om deze onderdelen te laten vervallen, dan wordt de termijnfactuur toch verstuurd op het moment dat in uw woning deze werkzaamheden uitgevoerd zouden zijn.

Koperkeuzen algemeen

- Alle genoemde prijzen zijn meer- en/of minderprijzen ten opzichte van de basisuitvoering inclusief het dan geldende BTW tarief (thans 21%).
- Wanneer de tekening ten behoeve van het verwerken van koperskeuzen (optietekening) verschillen vertoont ten opzichte van de contractstukken, gelden de contractstukken onverkort boven deze optietekening.
- De installateur zal aan de hand van het opdrachtenoverzicht koperskeuzen, de keukenen sanitairspecificatie bepalen of er een uitbreiding van de meterkast noodzakelijk is. Indien dit het geval is kunnen de kosten hiervoor tot uiterlijk 4 weken voor de oplevering aan u worden doorberekend.
In het geval de standaard meterkast verzaamd moet worden, als gevolg van uw koperskeuzen, dan dient u er rekening mee te houden dat uw elektraleverancier hiervoor een verhoogd vastrechtstarief op uw energienota hanteert. Laat u hierover informeren door uw elektraleverancier alvorens u hierover een beslissing neemt.
- Indien er uitbreidingsopties voor uw woning worden aangeboden, kan het zijn dat de warmtepompinstallatie- en/of de boilercapaciteit dient te worden aangepast om aan de geldende eisen/ regelgeving te voldoen. Denk hierbij aan opties voor extra slaapkamers, uitbouwen, dakkapellen, 2^e badkamer etc..
Zodra alle uitbreidingsopties voor uw woning definitief zijn, zal door de installateur een berekening worden gemaakt of er een aanpassing nodig is om aan de gestelde eisen te voldoen.

- Als gevolg van de gekozen opties kan het energielabel wijzigen ten opzichte van het energielabel van de standaard woning.
- Indien u keuzelijsten/ offertes van de showroom of van Vink niet, of niet tijdig retourneert, vervallen deze aanbiedingen en/of offertes en wordt de woning op de desbetreffende punten als een basiswoning uitgevoerd.
- Indien u kiest voor extra bedrade en afgemonteerde UTP aansluitpunten, worden deze in de meterkast niet aangesloten. De bedrading wordt inclusief stekker in de meterkast opgeleverd. Er is geen splitter of versterker in de meterkast aanwezig.
- Indien aangeboden (optionele) onderdelen niet meer leverbaar zijn, dan zal een alternatief worden aangeboden en kan een prijsaanpassing van toepassing zijn.

Bouwplaatsbezoek

Het is nadrukkelijk, vanwege veiligheidsvoorschriften, niet toegestaan de bouwplaats te betreden zonder toestemming.

Zodra de bouwplaats veilig genoeg is bevonden en de binnenwanden in de woningen zijn geplaatst, zullen wij een 1^e 'kijkmoment' plannen. U wordt dan in de gelegenheid gesteld uw woning te bezoeken. Een 2^e 'kijkmoment' wordt gepland zodra het sanitair en tegelwerk gereed is. Het 3^e en tevens laatste 'kijkmoment' is gelijk aan de datum en tijdstip van de vooroplevering. De mogelijkheid tot inplannen van de kijkmomenten kunnen wij niet garanderen en is afhankelijk van de werkzaamheden op de bouwplaats.

Wilt u bepaalde onderdelen voor oplevering definitief bestellen (bijvoorbeeld een keuken of raamdecoratie) gebruik daarvoor dan geen maten van de tekening, maar meet deze op in uw eigen woning tijdens de daarvoor vastgestelde 'kijkmomenten'.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Bij het vervallen van wand- en vloerafwerking in de badkamer en/of toiletruimte bij een casco keuze, wordt niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bbl. U dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na de oplevering, hier alsnog aan wordt voldaan.

Geluid

De inrichting van en leidingaanleg in de badkamer, toilet en/of keuken dient zodanig te geschieden dat geen geluidsoverlast ontstaat ten opzichte van naastgelegen woningen. Een en ander is vermeld in het Bbl.

Beleid Nutsbedrijven

Indien door/namens u werkzaamheden aan de water- en elektrische installaties worden verricht, moeten deze voldoen aan de voorwaarden van de nutsbedrijven. De werkzaamheden moeten door de nutsbedrijven worden gekeurd, tenzij ze worden verricht door een zogenoemde 'waarborg installateur'. De mogelijkheid bestaat dat de nutsbedrijven (met name het waterleidingbedrijf) bepaalde voorwaarden stellen aan voornoemde werkzaamheden en/of extra controle- c.q. keuringskosten in rekening brengen. U dient een en ander zelf met bovengenoemde bedrijven af te stemmen en u bent hiervoor zelf verantwoordelijk. Eventuele extra kosten komen voor uw rekening.

Uw Woningdossier (consumentendossier)

Wij ontvangen regelmatig vragen van kopers om gedetailleerde informatie zoals merk en type van bepaalde installaties of onderdelen. Het kan echter gebeuren dat gedurende de bouw een bepaald merk of type niet meer leverbaar is. Dit kan verschillende oorzaken hebben. Mocht dit het geval zijn dan zal er altijd een keuze worden gemaakt voor een kwalitatief gelijkwaardig product.

Om deze reden wordt in de Technische Omschrijving geen gedetailleerde informatie als merk en types benoemd en zullen wij gedurende de bouw hierover ook geen informatie verstrekken.

Uiteraard is het voor u van belang dat u straks bij oplevering van de woning wel deze informatie heeft. Wij zullen er dan voor zorgdragen dat u de gegevens welke relevant zijn voor uw woning, ter beschikking heeft. Voor oplevering van uw woning maken wij voor u een woningdossier aan in de vorm van een persoonlijk, online woningdossier in 'homeDNA'. In dit online dossier worden de gegevens met betrekking tot uw woning verzameld. Het online dossier bevat de voor u relevante informatie van uw woning zoals verkoop-, optie- en revisietekeningen,

het overeengekomen meer-/minderwerk en gebruikershandleidingen van de diverse installaties.

Tot slot

Wij vertrouwen erop dat deze procedure u voldoende inzicht heeft gegeven in ons koperskeuzetraject. Mocht u echter nog vragen hebben over deze procedure of in het algemeen, dan staat de kopersbegeleider u graag te woord.
