

# WEGWIJZER EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## Plan Essendael te Rhoon

Deze technische omschrijving heeft betrekking op 42 rijwoningen.  
Type Rosalie, Isabel en Florine,  
Bouwnummers 1 t/m 12 en 30 t/m 59

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

April 2017



Isabel



Rosalie



Florine



# INHOUDSOPGAVE

<b>I. Wegwijzer en voorwaarden bij de aankoop van uw woning</b>	3		
- Algemeen	3		
- Het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst	3		
- Wanneer u moet gaan betalen	3		
- Eigendomsoverdracht	3		
- Hypotheek tijdens de bouw	4		
- Oplevering sleuteloverdracht	4		
- Onderhoudsperiode	4		
- Mogelijkheid meer-/minderwerk	4		
- Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?	4		
- Woningborg geeft u zekerheid	4		
- Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?	4		
- Wat valt niet onder de Woningborg garantie	5		
- Voorrang Woningborgbepalingen	5		
- Wijzigingen	5		
<b>II. Technische omschrijving</b>	6		
- Algemeen	6		
- Indeling van woning in verblijfsgebieden	6		
- Uitvoeringsduur	6		
- Volgorde bij uitvoering	6		
- Peil en uitzetten	6		
- Grondwerken	6		
- Riolering	6		
- Bestrating en terreininventaris	7		
- Fundering	7		
- Gevels en wanden	7		
- Vloeren	7		
- Daken	7		
- Ventilatievoorzieningen	8		
- Kozijnen, metaalwerken en meterruimte	8		
- Hang- en sluitwerk	8		
- Metaalwerken	8		
- Trappen en (af)timmerwerk	8		
- Stofdorpels/vloer- en plafondplinten	8		
- Goten en hemelwaterafvoeren	8		
- Plafond-, wand en vloerafwerking	9		
- Aanrecht en opstelplaats kooktoestel	9		
- Beglazing en schilderwerk	9		
- Behangwerken	10		
		- Water- en gasinstallatie	10
		- Sanitair	10
		- Elektrische installatie	10
		- Telecommunicatievoorzieningen	11
		- Verwarmings-/warmwater-installatie	11
		- Schoonmaken en oplevering	11
		- Enkele aandachtspunten Woningborg	11
		- Voor het project geldende algemene voorwaarden	12
		<b>III. Ruimte afwerkstaat</b>	13
		<b>IV. Procedure en voorwaarden koperskeuzen</b>	14
		- Inleiding	14
		- Afdeling kopersbegeleiding	14
		- Koperskeuzen	14
		- Sluitingsdata	14
		- Standaard koperskeuzelijsten	15
		- Individuele koperkeuzen	15
		- Offertetraject projectleverancier	16
		• Keukenleverancier	16
		• Sanitairleverancier	17
		• Tegelleverancier	17
		- Overige informatie	18
		- Informatiebrieven	18
		- Minderwerk	18
		- Werkzaamheden door derden	18
		- Betalingsregeling	18
		- Bouwplaatsbezoek	18
		- Bouwbesluit (bij casco keuze)	18
		- Geluid	18
		- Beleid Nutsbedrijven	18
		- Tot slot	18
		<b>V. Bijlagen</b>	
		- Kleur- en materialenstaat	
		- Standaard optielijsten	

## I. WEGWIJZER EN VOORWAARDEN BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING

### Algemeen

De beslissing tot aankoop van uw woning is gevallen. Een grote stap die u vermoedelijk na veel wikken en wegen heeft genomen. 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, een tekening van uw woning, alsmede een technische omschrijving welke beiden onderdeel zijn van de te ondertekenen aannemingsovereenkomst.

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl de aannemer door mede ondertekening zich verplicht tot de bouw van de woning en de ontwikkelaar tot levering van de daarbij behorende grond. Nadat de overeenkomsten door de verkrijger(s) en de opdrachtgever(s) zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die zal zorg dragen voor het opmaken van de leveringsakte (akte van overdracht) en zo nodig tevens de hypotheekakte.

### Wanneer u moet gaan betalen

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

- 1) indien u 'eigen geld' heeft betaald u de factuur;
- 2) 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 koopakte staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de notariële eigendoms-overdracht met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

### Eigendomsoverdracht

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld, terwijl tevens rekening moet worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte.

### Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw-)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- 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 in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldgever, die dan voor betaling zorg draagt. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

## Oplevering/sleuteloverdracht

Wanneer uw woning gereed is krijgt u een 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.

Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van transport en de eventuele hypotheekakte is getekend, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat de woning aan u is 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. Verliest u daarbij niet uit het oog dat de materialen waarmee uw woning is gebouwd nog kunnen gaan "werken".

Wij wijzen u erop dat in de afwerkvloeren van de woningen diverse leidingen zijn opgenomen, onder andere cv- leidingen 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. Indien u een vloerafwerking toepast (bijvoorbeeld vloerbedekking 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

bringen vloerafwerking alsmede op de ondervloer. Tevens dient u zich door de leverancier te laten adviseren of bijvoorbeeld het stofvrij maken of schuren van de ondervloer noodzakelijk is.

## 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 Bouwbesluit, de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregeling van Woningborg.

## 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 Bouwbesluit. 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 huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. 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.

### **Voorrang Woningborg-bepalingen**

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### **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.

De op de tekening ingeschreven maten zijn 'circa'-maten. De weergegeven 'artist-impressions' geven slechts een impressie van de te bouwen woningen en buitenruimten, waaraan dan ook geen rechten kunnen worden ontleend. Tevens behoudt de opdrachtgever zich het recht voor, op of aan de opstellen 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; deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het verrekenen van mindere of meerdere kosten.

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 koop-/aannemingsovereenkomst staan vermeld zullen geen der partijen recht geven op verrekening ten gevolge van bovengenoemde wijzigingen.

## II. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### Algemeen

De bouwvergunning is aangevraagd op basis van de gebruiksfunctie wonen, constructieve veiligheids-klasse 2, een en ander conform het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit 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 Bouwbesluit worden gehanteerd:

- entree : verkeersruimte
- meterkast : technische ruimte
- toilet : toiletruimte
- woonkamer : verblijfsruimte
- keuken : verblijfsruimte
- badkamer : badruimte
- slaapkamer : verblijfsruimte
- (binnen)berging : bergruimte
- zolder : onbenoemde ruimte

Deze omschrijving vormt één geheel met de tekeningen. Van toepassing zijn de eisen gesteld door Woningborg. Ongeacht al het andere overeen gekomen zijn de garantienormen van Woningborg onverkort van toepassing. Niet onder de Woningborg-garantie vallen de zaken buiten de woning zoals terrassen, steigers, tuinmuren, hekwerken, groenvoorzieningen etc. Ook zaken die niet door de aannemer worden aangebracht, vallen niet onder de Woningborg-garantie.

### Indeling van woning in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied op de begane grond bestaat uit:

- keuken
- woonkamer

Het verblijfsgebied op de eerste verdieping bestaat uit:

- 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 de bouwondernemer bepaald.

### Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, evenals rooilijnen en erfgrenzen.

### Grondwerken

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen, paden.

Als bodemafluiting wordt toegepast:

- een laag zand

De tuinen worden afgewerkt met:

- uitkomende of aangevoerde grond en geëgaliseerd.

### Riolering

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De riolering en hemelwaterafvoer worden 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. Er wordt een polderkoppeling gemonteerd. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozings-toestellen 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 wordt een drainagesysteem toegepast. Het systeem wordt in

de lengtes van het bouwblok aangebracht in de kruipruimte, de bewoners dienen de drainageleiding regelmatig door te spoelen. N.B. Drainage en infiltratie voorzieningen vallen buiten de Woningborg-garantie, als zijnde een voorziening buiten de woning. Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheid van de riolering en de doorspuitmogelijkheid van het drainagesysteem wordt bij de oplevering een revisietekening verstrekt.

### **Bestrating en terreininventaris**

Aan de voorzijde van de woning wordt een pad van grijze betontegels 60 x 40 cm uitgevoerd naar de voordeur (m.u.v. bouwnummer 34 t/m 41). In de achtertuin wordt er van staptegels een pad van de achtergevel naar de berging uitgevoerd. In de erfafscheiding wordt voorzien door middel van perkoenpaaltjes. Daar waar op tekening aangegeven, worden tuinafscheidingen geplaatst, in de vorm van met hедера begroeide hekwerken, poorten en beukenhagen. De hagen zullen gedurende 3 jaar worden onderhouden aan de zijde van het openbaar gebied. Aan de binnenzijde bent u vanaf oplevering zelf verantwoordelijk voor het onderhoud.

Bij bouwnummer 1 komt een houten vlonder in de achtertuin aan de waterkant van ca.  $3 \times 7 = 21$  m<sup>2</sup>. Verder wordt bij bouwnummer 1 riet langs de waterkant aangebracht. Langs het achterpad van bouwnummers 1 t/m 12 worden knotwilgen aangebracht. In de zijtuin van bouwnummers 6 en 7 zal verlichtingsarmatuur worden aangebracht t.b.v. de verlichting van het tussenpad naar het achterpad. Deze armaturen worden aangesloten op de betreffende woning.

Op het binnenterrein achter de woningen van Blok 6, 7, 8 en 9 wordt een gemeenschappelijke parkeer-voorziening aangebracht waarin bouwnummers 30 t/m 45 en 47 t/m 59 een parkeerplaats toegewezen krijgen. De gezamenlijke eigenaren zijn verantwoordelijk voor het beheer en hebben gezamenlijk zeggenschap over het terrein. De parkeerterreinen worden verlicht vanaf de bergingen en/of de tuinen door middel van een verlichtingsarmatuur op een schemerschakelaar. Deze armatuur wordt aangesloten op de elektrische installatie van de betreffende woning. Tuinen grenzend aan het water worden voorzien van een beschoeiing.

De bouwnummers 34 t/m 41 worden aan de voorzijde uitgevoerd met een houten veranda. De

overkapping wordt uitgevoerd met een lichtkoepel van ca. 1 x 1m.

### **Fundering**

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen / het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het navolgende funderingssysteem toegepast: fundering op palen. (uitgezonderd de houten bergingen).

Alle in het werk te storten betonwerken worden uitgevoerd met door de constructeur te bepalen benodigde bewapening, geheel volgens de goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

De riolering wordt gedeeltelijk ingestort. De fundering wordt gevormd door over de palen in het werk gestorte betonbalken van gewapend beton. Uitgezonderd de houten bergingen, deze zijn niet onderheid en worden op een betonnen plaatvloer op het zand geplaatst.

De kruipruimte wordt geventileerd door middel van vloerventilatioeroosters in voor-, zij- en achtergevels en is bereikbaar via een geïsoleerd kruipluik gelegen achter de voordeur.

### **Gevels en wanden**

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast: De gevels van de woningen worden uitgevoerd als spouwmuren (met een isolatiewaarde van  $R_c \geq 4,5$  m<sup>2</sup> K/W).

De buitenspouwmuren zijn van baksteen, volgens de kleur- en materialenstaat. Dilatatievoegen worden aangebracht volgens opgave Nederlandse Baksteen Industrie en ter goedkeuring van de constructeur. Het voegwerk van de buitengevels wordt "licht terugliggend" doorgestreekt uitgevoerd. De woningscheidende ankerloze bouwmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De eventueel benodigde stabiliteit- en/of dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, prefab beton of houtskeletwanden.

De overige niet-dragende binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden of gipsblokken. De binnenwanden worden zgn. behangklaar opgeleverd, dit betekent dat ze niet behangen zijn, maar gereed zijn om door de koper(s) te worden behangen.

## Vloeren

De begane grondvloer ( $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ) is een geïsoleerde ribcassettevloer. De eerste en tweede verdiepingsvloer is een beton breedplaatvloer.

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

## Daken

De hellende dakconstructie van de woning ( $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ) is als volgt samengesteld:

- prefab dakisolatieplaten.

Dakbedekking:

- de dakplaten worden afgewerkt met keramische pannen.

De verankering van de dakpannen is conform de voorschriften.

Het dak van de bergruimte bestaat uit de volgende materialen:

- houten dakbeschot
- bitumineuze dakbedekking.

Indien een platdakconstructie wordt toegepast, heeft deze constructie een minimaal afschot van 10 mm per m1. De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde boeiboorden/overstekken sluiten niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud na oplevering. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

## Ventilatievoorzieningen

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een mechanisch ventilatiesysteem dat is gebaseerd op natuurlijke luchttoevoer (roosters) en mechanische luchtafvoer. De afzuigpunten worden soms vanuit het plafond, maar soms ook vanuit de wand aangesloten, dit is afhankelijk van de keuze van de installateur.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht. Op zolder wordt de ventilatie-unit geplaatst.

Het leidingwerk op zolder t.b.v. de technische installatie(s) zal opbouw en in het zicht worden uitgevoerd. Waar mogelijk worden de afvoeren en toevoeren van de installaties gecombineerd in 1 dakkap.

## Kozijnen, metaalwerken en meterruimte

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

Eén en ander wordt uitgevoerd in:

a. 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. Daar waar dit op tekening is aangegeven zijn de ramen voorzien van roedes in en plakroedes op het glas. Daar waar aangegeven op tekening zijn er Velux dakramen van 1140 x 1180 mm in de dakvlakken aangebracht.

b. Binnenkozijnen, -ramen en -deuren.

De binnendeuren zijn afgehangen in stalen verdiepingshoge kozijnen. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte, verdiepingshoge opdekdeuren, voorzien van loopslot, deurbekrukken en schilden. De deur van de hal naar de woonkamer wordt uitgevoerd als deur met glaspaneel. De deuren van de badkamer en toilet zijn voorzien van vrij- en bezetsloten.

Alle binnendeuren voor zowel lengte als breedte conform Bouwbesluit. De meterkast wordt conform tekening uitgevoerd d.m.v. gibowanden met een binnendeurkozijn en binnendeur incl. ventilatierooster.

## Hang- en sluitwerk

De ramen en deuren worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk conform Bouwbesluit. De buitendeuren van de woningen worden voorzien van dievenpennen en cilindersloten. Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit. De cilinders en de buitendeur garnituren voldoen aan SKG \*\*\*.

## Metaalwerken

In de woning worden geleverd en aangebracht alle benodigde metaalconstructieonderdelen. Boven de kozijnen die in metselwerk zijn opgenomen en die



daarvoor in aanmerking komen, worden stalen lateien in kleur aangebracht.

### Trappen en (af)timmerwerk

Voor de toegang van de eerste verdieping wordt een open trap geplaatst. (uitgezonderd type Isabel I1 t/m I5 deze woningen worden uitgevoerd met een dichte trap)

Voor de toegang van de tweede verdieping wordt een open trap geplaatst.

De trappen zijn van vurenhout met vurenhouten traphekjes en hardhouten leuningen.

### Stofdorpels / vloer- / plafondplinten

Deze worden niet aangebracht.

### Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden met een stankafsluiter aangesloten op de gescheiden riolering. Materiaalomschrijving van goten en hemelwaterafvoeren: zink. De goot omkleeding is van hout, met hardhouten sierklossen en een hardhouten plank aan de voorzijde.

### Plafond-, wand- en vloerafwerking

#### *Beschrijving plafondaafwerking*

De plafonds, onderzijde vloeren, (met uitzondering van de meterkast, schuine kap 2<sup>e</sup> verdieping, en plafonds dakkapellen) worden afgewerkt met spuitwerk.

#### *Beschrijving wandafwerking*

De niet betegelde wanden worden als volgt afgewerkt. De wandgedeelten boven het tegelwerk in de toiletruimte worden afgewerkt met spuitwerk. De overige wanden in de woningen worden behangklaar opgeleverd, m.u.v. de wanden van de meterkasten, berging en installatie(technische) ruimten. Deze worden niet afgewerkt.

#### *Beschrijving vloerafwerking*

Er worden zandcement smeervloeren, dik ca. 5 cm, op de begane grond, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping toegepast in alle ruimten m.u.v. de badkamer, toilet (vloertegels), de meterkast en achter het knieschot.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

#### *Beschrijving tegelwerken*

##### Vloertegels (Mosa)

Omschrijving toe te passen vloertegels in de navolgende ruimten volgens keuzepakket:

##### Toiletruimte:

- afmeting tegel 30 x 30 cm

##### Badruimte:

- afmeting tegel 30 x 30 cm
- uitgezonderd douchehoek, deze is 15 x 15 cm

##### Wandtegels (Mosa)

Omschrijving toe te passen wandtegels in de navolgende ruimten volgens keuzepakket:

##### Toiletruimte(s) hoogte 1,50 meter +vloerpeil met:

- afmeting tegel 25 x 33 cm (liggend verwerkt).

##### Badruimte hoogte tot plafond met:

- afmeting tegel 25 x 33 cm (liggend verwerkt).

#### *Beschrijving overige voorzieningen*

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast.

#### Materiaalomschrijving:

- multiplex ter plaatse van dakkapellen en houtskeletwanden.
- kunststeen ter plaatse van kalkzandsteenwanden.

Onder de deuren van de natte ruimten en eventueel buitendeuren worden dorpels toegepast van kunststeen. Aan de buitenzijde worden raamdorpels toegepast van kunststeen.

### Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

In de prijs van de woning is een keukenstelpost inbegrepen van € 4.250,- incl. BTW, deze kan worden besteed bij de door verkoper vastgestelde voorkeursleverancier. Tegen meerprijs kan de keuken en het leidingwerk worden aangepast aan de specifieke wensen van de koper. Voor de exacte informatie verwijzen wij naar de specificatie van de keukenleverancier. Zie ook de procedure en voorwaarden koperskeuzen.

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

## Beglazing en schilderwerk

### Beglazing

Al het glas in de gevelkozijnen wordt uitgevoerd in isolerend dubbel glas. De zgn. U-waarde van het glas is 1,1 of lager (conform EPN berekening)

### Schilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. De gevelkozijnen, ramen en deuren worden dekkend geschilderd. De trapbomen, trapspil en trapgataftimmering worden dekkend geschilderd. Evenals de zichtbare waterleidingen in het toilet en badkamer.

De traptreden en stootborden (indien van toepassing) worden fabrieksmatig geground en niet geschilderd.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkt in de kleur kristalwit. De stalen binnen kozijnen zijn fabrieksmatig afgelakt in kristal wit.

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

## Behangwerken

De wanden en muren worden behangklaar opgeleverd m.u.v. de meterkast en berging. Behangklaar betekent dat ze niet behangen zijn, maar gereed zijn om door de koper(s) te worden behangen.

## Water- en gasinstallatie

### Waterleidingen

Buizen lopen vanaf de watermeter in de meterkast tot aan de aansluitpunten. Waar mogelijk en toegestaan worden de leidingen weggewerkt uit het zicht. Leidingverloop en diameter volgens de geldende voorschriften met toepassing van kunststof beugels en de benodigde isolatieschalen en doorvoeringen/mantelbuizen. Warm water wordt verkregen d.m.v. aansluiting op HR combiketel.

Het koudwaterleidingstelsel ligt naar de volgende punten:

- toilet begane grond
- fonteintje in toiletruimte begane grond

- toilet verdieping
- wasmachinekraan
- vulkraan cv-ketel en aansluiting cv ketel
- vaatwasser keuken
- buitenkraan achtergevel, aan de achtergevel komt een vorstbestendige buitenkraan.

Het warm- en koudwaterleidingstelsel ligt naar de volgende punten:

- keukenmengkraan
- wastafelmengkraan
- douchemengkraan
- badmengkraan

### Gasleidingen

Vanaf de meterkast wordt een gasleiding gelegd naar de zolder voor c.v.-ketel met warmwatervoorziening. In de keuken is standaard geen gasaansluiting aanwezig.

## Sanitair

De op tekening aangegeven toiletspot (wandcloset), fontein, en wastafel worden uitgevoerd in verglaasd porselein van Villeroy & Boch. Het sanitair wordt standaard aangebracht in de kleur wit. De Grohe kranen en het douchegarnituur volgens nadere specificatie sanitairleverancier. De wastafels worden voorzien van een spiegel. Het bad is eveneens van Villeroy & Boch en uitgevoerd in acryl.

T.b.v. de wasmachineaansluiting is een standaard kraan op de 2<sup>e</sup> verdieping aanwezig.

Voor de exacte informatie verwijzen wij naar de sanitairspecificatie van de sanitairleverancier. Tegen meerprijs kan het sanitair worden aangepast aan de specifieke wensen van de koper zie procedure koperskeuze.

## Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast verdeeld over de nodige groepen naar de diverse aansluitpunten. De buisleidingen worden weggewerkt en de wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in wit kunststof, model inbouw horizontaal uitgevoerd. De wandcontactdozen worden op ca. 300 mm boven de vloer aangebracht, ter plaatse van de keuken op ca. 1200 mm, de schakelaars op circa 1050 mm en in het toilet op ca. 1200 mm. De plafonddozen voor lichtaansluitpunten zijn

voorzien van deksel met lamphaak. De woningen worden voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker, een trafo en schel. In de meterkast is een dubbele wandcontactdoos aanwezig, opbouw. In de keuken zal er een aansluitpunt worden aangebracht voor een elektrisch kooktoestel.

Daar waar vereist volgens het Bouwbesluit worden op het elektriciteitsnet rookmelders aangesloten en gemonteerd. Op het dak van de woning en / of berging zullen een nader te bepalen aantal zonnepanelen (conform tekening) worden aangebracht. In de installatieruimte wordt de omvormer aangebracht. T.b.v. de opstelplaats voor een wasmachine is er een dubbele wandcontactdoos op een aparte groep.

### Telecommunicatievoorzieningen

De woningen zijn voorzien van onbedrade + bedrade aansluitmogelijkheden voor telefoon, Centraal Antenne Installatie of data in de navolgende ruimten:

- Afgemonteerd UTP-aansluitpunt (tr) in woonkamer
- 1x Loze leiding vanuit meterkast naar woonkamer
- 2x Loze leiding vanuit meterkast naar hoofdslaapkamer.

Er wordt geen aansluiting voor cai, telefoon en/of data binnengebracht in de meterkast. Koper dient deze zelf aan te vragen bij een provider naar keuze.

### Verwarmings- / warmwaterinstallatie

De woningen worden voorzien van een individuele gasgestookte c.v.-installatie, hoogrendement. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer en een 2<sup>e</sup> thermostaat in de badkamer. De berekening van de capaciteit van verwarmingselementen geschiedt overeenkomstig de ISSO publicatie 51.

De volgende temperaturen worden tenminste gehaald bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren, bij een buiten temperatuur van -7<sup>o</sup> C en een windsnelheid van 8m/sec:

Verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer)	: 20°C
Verkeersruimten (hal, overloop)	: 15° C
Onbenoemde ruimten:	: 15° C
Bad-/doucheruimte	: 22° C

De installatie is uitgevoerd volgens het twee-pijp-systeem, met zoveel mogelijk uit het zicht weggewerkte leidingen, tussen de verwarmingsketel op zolder en de verdelers. De plaats van de verdelers zal nader worden bepaald. De begane grond zal standaard worden voorzien van vloerverwarming. Op de verdiepingen bestaan de verwarmingselementen, uit fabrieksmatig afgelakte radiatoren, in de badkamer is dit een handdoekradiator. Afmetingen, aantallen en definitieve situering van de verwarmingselementen volgen uit de transmissieberekening (op de tekeningen zijn de verwarmingselementen indicatief aangegeven).

Het leidingwerk op zolder t.b.v. de cv-ketel zal opbouw en in het zicht worden uitgevoerd.

### 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.

### Enkele aandachtspunten Woningborg

#### Meer- en minderwerk

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

#### Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd 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 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborgcertificaat 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*

In de koperskeuzenlijst 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 wel in sommige gevallen een bouwvergunning worden aangevraagd, dit dient in ieder geval wel gecheckt te worden bij de gemeente.

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 erfgrrens worden gebouwd. Notarieel is één en ander reeds vastgelegd in de algemene akte onder het hoofdstuk "erfdienstbaarheden".

### III. RUIMTE AFWERKSTAAT

#### BEGANE GROND

##### Hal/Entree

Vloer : betonvloer met zandcementdekvloer  
Wanden : behangklaar  
Plafond : spuitwerk

##### Meterkast

Vloer : betonvloer  
Wanden : onbehandeld  
Plafond : onbehandeld

##### Toilet

Vloer : tegels 30 x 30 cm en kunststenen  
dorpel onder de deur  
Wanden : tegel 25 x 33 cm (liggend) tot  
ca. 1,50 m +vloer  
en daarboven spuitwerk  
Plafond : spuitwerk

##### Woonkamer

Vloer : betonvloer met zandcementdekvloer  
Wanden : behangklaar  
Plafond : spuitwerk

##### Keuken

Vloer : betonvloer met zandcementdekvloer  
Wanden : behangklaar  
Plafond : spuitwerk

#### 1<sup>e</sup> VERDIEPING

##### Overloop

Vloer : betonvloer met zandcementdekvloer  
Wanden : behangklaar  
Plafond : spuitwerk

##### Toilet (alleen bij type Isabel separaat toilet)

Vloer : tegels 30 x 30 cm en kunststenen  
dorpel onder de deur  
Wanden : tegel 25 x 33 cm (liggend) tot  
ca. 1,50 m +vloer  
en daarboven spuitwerk  
Plafond : spuitwerk

##### Badkamer

Vloer : tegels 30 x 30 cm en kunststenen  
dorpel onder de deur  
Vloer douchehoek : 15 x 15 cm  
Wanden : tegels 25 x 33 cm (liggend) tot plafond  
Plafond : spuitwerk

##### Slaapkamers

Vloer : betonvloer met zandcementdekvloer  
Wanden : behangklaar  
Plafond : spuitwerk

#### 2<sup>e</sup> VERDIEPING

##### Zolder

Vloer : betonvloer met zandcementdekvloer  
(achter knieshot geen afwerkvloer)  
Wanden : bouwmuren behangklaar  
Plafond : onbehandeld

#### BUITENBERGING

(bergruimte)

Vloer : betonvloer (niet onderheid)

## IV. PROCEDURE EN VOORWAARDEN KOPERSKEUZEN (MEER-/MINDERWERK)

### INLEIDING

In dit hoofdstuk geven wij u informatie en toelichting over het verloop van het koperskeuzetraject 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 (Bouwbesluit) 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 uw wensen richting de uitvoering. Alle koperscontacten met betrekking tot de bouw van de woning en het meer- en minderwerk verlopen dan ook rechtstreeks met de kopersbegeleider.

De belangrijkste taken van de kopersbegeleider zijn o.a.:

- begeleiding met betrekking tot wijzigingen in de woning en de bijbehorende financiële consequenties;
- begeleiding van uw keuzes bij de geselecteerde showrooms voor het sanitair, de keuken 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 eventueel 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. Dat is mogelijk nadat u de koop-/aannemingsovereenkomst heeft ondertekend. Als u tot de koop van de woning bent overgegaan ontvangen wij van de makelaar uw naam- en adresgegevens. U ontvangt dan een uitnodiging voor een individueel gesprek en kunt u kennismaken met uw contactpersoon. 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 ca. 1 uur duurt. Indien u later nog vragen heeft, dan kan dit telefonisch of schriftelijk.

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 tekeningen 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. Standaard meer- en minderwerklijsten;
2. individuele wijzigingen,
  - wijzigingen die niet vermeld staan op de standaard keuzelijsten;
  - 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 variëren in tijd gekoppeld aan de bouw. Wijzigingen in de ruwbouw (bijvoorbeeld een uitbouw van de woning) moeten vanzelfsprekend eerder bekend zijn dan wijzigingen in de afwerking van de woning (bijvoorbeeld de tegels in de badkamer).

*De sluitingsdata voor alle onderdelen (de standaard meer-/minderwerklijsten, de individuele woonwensen en de wensen bij de projectleveranciers) worden u 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, apart worden beoordeeld. Het kan voorkomen dat het voorbereidingstraject en eventuele bestellingen dusdanig ver zijn het niet meer in behandeling kan worden genomen of wel uitgevoerd kan worden maar dan tegen hogere kosten.

## STANDAARD KOPERSKEUZENLIJSTEN

### Algemeen

Bijgesloten treft u de standaard meer- en minderwerklijsten aan. Voor de sluitingsdatum kunt u de betreffende lijst met de gewenste opties mailen naar uw kopersbegeleider.

Let erop, dat u op de lijst altijd uw bouwnummer noteert en de lijst ondertekent!

Na ontvangst van de lijst ontvangt u een orderbevestiging. Dit is een bevestiging van de door u aangegeven wijzigingen, inclusief de prijzen. Het is belangrijk dat u de orderbevestiging 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 koperskeuzenlijsten

**1e Sluitingsdatum** meer-/minderwerklijst + individuele opties, dit betreft opties die ruim, ca. 10 weken, voor de start van de bouw van uw woning bekend moeten zijn. Denkt hierbij aan:

- uitbreidingsopties (uitbouwen, dakkapellen)
- indelingswijzigingen (wijziging binnenwanden, verplaatsen mv-punten)

- positie toilet(ten) / badkamer(s)
- buitenkranen
- positie wateraansluitingen keuken bij spoeleiland
- wijzigen plafondlichtpunten

**2e Sluitingsdatum** meer-/minderwerklijst + individuele opties, dit betreft opties die bij start bouw bekend moet zijn. Denk hierbij aan:

- leidingwerk keuken
- leidingwerk badkamer (+ sanitair)
- tegelwerk
- elektra
- binnendeuren en -kozijnen

## INDIVIDUELE KOPERSKEUZEN

Wij gaven u al eerder 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 zaken zoals:

- wijzigingen in strijd met de bouwvergunning en/of regelgeving;
- wijzigingen in en aan constructie (onderdelen);
- wijzigingen aan leidingkokers;
- het verplaatsen van afzuigpunten van de mechanische ventilatie 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 uw kopersbegeleider aangeven of per email.

Wij bekijken dan of uw wensen mogelijk zijn en niet in strijd zijn met de geldende regels of afspraken. Binnen ca. 3 weken ontvangt u een offerte. Deze offerte dient u binnen de gestelde termijn ondertekend aan ons te retourneren. Als u niet akkoord gaat met de offerte, dan verzoeken wij u 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 schriftelijke toelichting.

### **OFFERTETRAJECT PROJECTLEVERANCIERS**

Met de projectleveranciers hebben wij afgesproken dat afspraken pas worden ingepland nadat een gesprek met onze 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 maar 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 uw woning is een basiskeuken aanwezig ter waarde van de daarbij behorende stelpost t.w.

€ 4.250,- incl. BTW en conform de verstrekte specificaties (zie ook de Technische omschrijving). De basiskeuken kan nader worden toegelicht bij de voor dit project gekozen keukenleverancier en zal standaard in uw woning geplaatst worden.

Binnen de geselecteerde basisafwerking zijn vele variaties mogelijk. Zo kunt u onder andere de frontkleur afstemmen op uw persoonlijke wensen, kunnen er andere grepen worden gekozen en kan ook het blad worden gewijzigd.

Mocht deze keuken echter niet (geheel) aan uw wensen voldoen, dan kunt u bij de project gekozen keukenleverancier natuurlijk ook een andere keuken kiezen. Indien u via de projectleverancier een andere keuken aanschaft dan wordt de prijs van de basis keuken met u verrekend.

Indien er kosten gemaakt moeten worden voor het aanpassen van het leidingwerk (bijvoorbeeld extra wandcontactdozen, groepen, verplaatsen van leidingwerk, etc.) dan maakt de projectkeukenleverancier een aparte offerte welke verrekend zal worden. Na uw akkoord stuurt de keukenleverancier aan ons de keukentekeningen en een overzicht van het aan te passen leidingwerk. U ontvangt dan van ons een bevestiging van het leidingwerk. De keuken en apparatuur zal rechtstreeks door de keukenleverancier aan u worden gefactureerd.

N.b. Het verplaatsen van de standaard elektrapunten is 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.

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.

Indien u ervoor kiest om de keuken door een andere leverancier te laten plaatsen dan is het ook mogelijk om de standaard keukeninstallatie (elektra / water / riolering) aan te laten passen op uw toekomstige keuken. 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 binnenmuren in de woning zijn geplaatst.

Houdt u er wel rekening mee dat als u elders een keuken kiest en het leidingwerk door ons wilt laten aanpassen, er een tarief berekend wordt van € 250,- voor de coördinatie en het eventueel aanpassen van het tekenwerk, bovenop het aan laten passen van het leidingwerk, ongeacht de hoeveelheid van de aanpassingen. Indien u een keuken bij de project keukenleverancier koopt, dan neemt deze keukenleverancier deze kosten voor haar rekening.

Om uw verzoek voor aanpassingen van de keuken in behandeling te kunnen nemen, ontvangen wij graag een duidelijke installatietekening 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 aansluitwaardes van de keukenapparatuur is;



- duidelijk aangeven waar een extra groep moet komen.

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

### **Sanitairleverancier**

In de showroom van de projectleverancier is het standaard sanitair te zien. Desgewenst kunt u hier ook een alternatieve keuze maken. De leverancier zal u een offerte uitbrengen inclusief verrekening van het standaard sanitair en de bijkomende **\*\***bouwkundige- en installatiekosten. Indien u akkoord gaat met de offerte dan zal de sanitairleverancier deze opsturen naar de aannemer. U ontvangt dan van Bouwbedrijf Vink een bevestiging. Facturatie van zowel het sanitair als het leidingwerk verloopt via Bouwbedrijf Vink.

N.b. Het verplaatsen van de standaard elektrapunten is 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 standaard wateraansluitingen is kosteloos mits wordt verplaatst op dezelfde wand.

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

### **Tegelleverancier**

Wij adviseren u om als laatste uw bezoek aan de tegelleverancier te plannen. Om u zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn, heeft de tegelleverancier 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 (bijv. 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 tegelleverancier zal aan de hand van uw keuze een offerte opmaken incl. verrekening van de standaardtegel en eventuele bijkomende kosten.

Als u akkoord gaat met de offerte dan zal de tegelleverancier deze opsturen naar de aannemer. U ontvangt dan van Bouwbedrijf Vink een bevestiging. Facturatie van de tegels en eventuele bijkomende uitvoeringskosten verloopt via Bouwbedrijf Vink.

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

### **Casco badkamer en toilet**

#### **Woningen**

Besluit u om persoonlijke redenen uw badkamer en/of toilet elders aan te schaffen, dan maakt u als gevolg daarvan de keuze 'laten vervallen van sanitair en tegels' in de genoemde ruimte (zie keuzelijst). De badkamer en/of toilet wordt dan casco opgeleverd en het leidingwerk wordt op de **standaard** plaatsen afgedopt. De dekvloer in de badkamer wordt **niet** uitgevoerd. Uw badkamer en/of toilet mag in dat geval pas na oplevering van de woning geplaatst worden. Op deze keuze is de 'Beperkte garantie- en waarborgregeling' van toepassing.

Indien u ervoor kiest om het sanitair door een andere leverancier te laten leveren dan is het mogelijk om de standaard toilet en/of badkamerinstallatie (cv/water/riolering) 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 tapwatercapaciteit en gelijktijdigheid.

Houdt u er wel rekening mee dat als u elders sanitair kiest en het leidingwerk door ons wilt laten aanpassen, er een tarief berekend wordt van € 250,- voor de coördinatie en het eventueel aanpassen van het tekenwerk, bovenop het aan laten passen van het leidingwerk, ongeacht de

hoeveelheid van de aanpassingen. Indien u het sanitair bij de project sanitairleverancier koopt, dan neemt deze sanitair-leverancier deze kosten voor haar rekening.

## **OVERIGE INFORMATIE**

### **Informatiebrieven**

Gedurende de bouwperiode houden wij u op de hoogte middels periodieke informatiebrieven. In deze brief geven wij u informatie over de voortgang van het project en uw woning. Tevens zullen wij u van tijd tot tijd een prognose van opleveren geven. Deze zal naarmate de bouw vordert steeds worden geactualiseerd. De definitieve opleverdatum zal uiterlijk 2 weken voor de oplevering schriftelijk aan u kenbaar worden gemaakt.

### **Minderwerk**

Bij bepaalde koperskeuzen (zoals het vervallen van de badkamerinrichting) heeft dit gevolgen voor de garantie. In de 'Garantie- en waarborgregeling 2016' 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.

### **Werkzaamheden door derden**

Tijdens de bouw mogen werkzaamheden uitsluitend door of namens de aannemer 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 (m.u.v. de aankoop van de keuken), zullen aan u worden gefactureerd door Bouwbedrijf Frans Vink en Zonen. Dit geschiedt op basis van 25% bij opdracht van de betreffende koperskeuze en 75% bij de opleveringstermijn van uw woning.

### **Bezoek bouwplaats**

Het is nadrukkelijk, vanwege veiligheidsvoorschriften, niet toegestaan de bouwplaats te betreden zonder toestemming. Als de bouwplaats veilig genoeg is bevonden en de woningen 'onder de kap' zijn zal een kijkdag worden georganiseerd voor de kopers. Hiervan ontvangt u schriftelijk bericht.

### **Bouwbesluit**

Door het vervallen van wand- en vloerafwerking in de badkamer (bij casco keuze) wordt niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. 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 geengeluidsoverlast ontstaat ten opzichte van naastgelegen woningen. Een en ander is vermeld in het Bouwbesluit.

### **Beleid Nutsbedrijven**

Indien door/namens u werkzaamheden aan de gas-, 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 (ment 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.

### **Tot slot**

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