



**WEGWIJZER,
TECHNISCHE OMSCHRIJVING
EN PROCEDURE
KOPERSKEUZEN**

BOSS te Capelle aan den IJssel



Uitgave 26 april 2022

17 appartementen
Bouwnummers 21 t/m 37
(type D t/m L)

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 appartement. Hierin vindt u belangrijke informatie over de gebruikte materialen en het afwerkingsniveau van uw nieuwe appartement.

Wij adviseren u deze Wegwijzer, Technische Omschrijving en Procedure Koperskeuzen aandachtig door te lezen. De Technische Omschrijving maakt samen met de verkoop-tekeningen 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 & Zonen B.V.
Zuidplaspolderweg 3
2841 DC Moordrecht
bouw@vinkbedrijven.nl

Makelaar(s):

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

Notaris:

Van der Hammen Notarissen
Kerkepad 2
2912 XG Nieruwerkerk aan den IJssel
info@notariskantoorvanderhammen.nl

INHOUDSOPGAVE

WEGWIJZER EN VOORWAARDEN BIJ DE

AANKOOP VAN UW APPARTEMENT5

Algemeen5

Het tekenen van de koop- en
aannemingsovereenkomst5

Wanneer u moet gaan betalen5

Eigendomsoverdracht5

Hypotheek tijdens de bouw6

De Vereniging van Eigenaars6

Oplevering/sleuteloverdracht6

Onderhoudsperiode6

Mogelijkheid meer- en minderwerk7

Wat houdt de Woningborg Garantie- en
waarborgregeling in?7

Woningborg: geeft u meer zekerheid7

Wat betekent de Woningborg Garantie- en
waarborgregeling voor u?7

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?7

Voorrang Woningborg-bepalingen8

Berekening daglichttoetreding8

Wijzigingen8

TECHNISCHE OMSCHRIJVING9

Algemeen9

Uitvoeringsduur9

Volgorde bij uitvoering9

Schoonmaken en oplevering9

Enkele aandachtspunten Woningborg9

1. Woongebouw (buitenzijde) 11

Peil van het woongebouw 11

Grondwerken 11

Riolering 11

Bestrating en Terreininventaris 11

Fundering 11

Vloeren 12

Gevels en wanden 12

Gevelbekleding 12

Daken 12

Goten en hemelwaterafvoeren 13

Metaalwerken 13

Buitenkozijnen en -deuren 13

Beglazing 13

Hang- en sluitwerk 13

Trappen en hekwerken 13

Schilderwerk 13

Toegang 14

PV-panelen 14

2. Gemeenschappelijke gedeelten

(binnenzijde) 14

Binnenwanden 14

Binnenkozijnen en -deuren 14

Plafond-, wand- en vloerafwerking 14

Beschrijving plafondafwerking 14

Beschrijving wandafwerking 14

Beschrijving vloerafwerking 14

Aftimmerwerk 15

Schilderwerk 15

Verwarmingsinstallatie 15

Waterleidinginstallatie 15

Gasleidingen 15

Ventilatievoorzieningen 15

Elektra-installatie 15

Liftinstallatie 15

Branddetectie-installatie 16

3. Privé-gedeelten 16

*Indeling van appartement in
verblijfsgebieden* 16

Buitenruimte 16

Binnenwanden 16

Binnenkozijnen en -deuren 16

Plafond-, wand- en vloerafwerking 16

<i>Beschrijving plafondafwerking</i>	16	Overige informatie.....	25
<i>Beschrijving wandafwerking</i>	16	<i>Informatie algemeen</i>	25
<i>Beschrijving vloerafwerking</i>	17	<i>Minderwerk</i>	25
<i>Beschrijving overige voorzieningen</i>	17	<i>Werkzaamheden door derden</i>	25
Tegelwerk.....	17	<i>Betalingsregeling</i>	25
<i>Vloertegels</i>	17	<i>Koperkeuzen algemeen</i>	26
<i>Wandtegels</i>	17	<i>Bouwplaatsbezoek</i>	26
<i>Aftimmerwerk</i>	17	Geluid	26
<i>Meterkast</i>	17	<i>Beleid Nutsbedrijven</i>	26
<i>Schilderwerk</i>	17	<i>Uw Woningdossier</i>	26
<i>Keuken</i>	18	<i>Tot slot</i>	27
<i>Sanitair</i>	18		
Waterinstallatie.....	18		
Binnenriolering.....	18		
Verwarmings-/ warmwaterinstallatie	18		
Ventilatievoorzieningen	20		
Elektrische installatie	20		
Telecommunicatievoorzieningen	21		
PROCEDURE EN VOORWAARDEN		BIJLAGEN	
KOPERSKEUZEN (MEER-/MINDERWERK)		- Afwerkstaat d.d. 26 april 2022	
.....	22	- Kleur- en materialenstaat d.d. 26 april 2022	
<i>Inleiding</i>	22	- Sanitairfolder d.d. 26 april 2022	
<i>Afdeling kopersbegeleiding</i>	22	- Standaard optielijst d.d. 26 april 2022	
<i>Uw aanspreekpunt</i>	22	- Standaard keukeninstallatietekeningen	
<i>Koperskeuzen</i>	22	d.d. 26 april 2022 t.b.v. bouwnummers 22, 26,	
<i>Sluitingsdata</i>	22	30, 35, 36 en 37	
<i>Standaard optielijsten</i>	23		
<i>Algemeen</i>	23		
<i>Uitleg koperskeuzelijsten</i>	23		
<i>Individuele koperskeuzen</i>	23		
<i>Aanvragen individuele koperskeuzen</i>	23		
<i>Offertetraject projectleveranciers</i>	23		
<i>Keukenleverancier</i>	23		
<i>Sanitairleverancier</i>	24		
<i>Tegelleverancier</i>	25		
<i>Casco badkamer en toilet</i>	25		

WEGWIJZER EN VOORWAARDEN BIJ DE AANKOOP VAN UW APPARTEMENT

Algemeen

De beslissing tot aankoop van uw appartement is gevallen. Een grote stap in uw wooncarrière. Over de kwaliteit van uw appartement hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is bij ons in goede handen. U koopt immers tegelijk met uw appartement 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 het door u gekozen appartement.

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 appartement, 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 Bouwbedrijf Frans Vink en Zonen B.V. (hierna te noemen Vink) door mede-ondertekening zich verplicht tot de bouw van het appartementen 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 opdrachtgever(s) 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) en zo nodig tevens 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 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. 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 levering vermeld, terwijl tevens rekening moet worden gehouden 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). 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 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 worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering (akte van overdracht) en de hypotheekakte.

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 in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldgever, die dan voor betaling zorgdraagt. Vanaf de datum overdracht betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is bijvoorbeeld 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.

De Vereniging van Eigenaars

Het woongebouw wordt door middel van een zogenaamde 'akte van splitsing' door de notaris verdeeld in appartementsrechten. In de splitsingsakte, met de bijbehorende tekening, wordt onder meer de eigendomsverhouding in het woongebouw geregeld. Als koper van een appartement wordt u eigenaar van zo'n appartementsrecht. De eigendom van het gehele woongebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk, daarnaast heeft iedere eigenaar het exclusieve gebruiksrecht van een privégedeelte en het medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke algemene ruimten. Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaars verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het woongebouw. Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen wordt via de splitsingsakte een Vereniging van Eigenaars opgericht, waarvan iedere eigenaar automatisch lid wordt. In de wet zijn regels gegeven waaraan een Vereniging van Eigenaars moet voldoen. Zo moet de Vereniging van Eigenaars bijvoorbeeld een ledenvergadering hebben, die ten minste eenmaal per jaar bijeenkomt. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage (servicekosten) in de begrote gezamenlijke kosten voor onderhoud, verzekeringen e.d. per appartement vastgesteld. Tevens wordt het bestuur en eventueel een administrateur door de ledenvergadering benoemd, het e.e.a. volgens de dan geldende normen.

In het splitsingsreglement zijn bepalingen opgenomen, waarin de gang van zaken in het woongebouw grotendeels is geregeld.

Oplevering/sleuteloverdracht

Wanneer uw appartement gereed is krijgt u een uitnodiging voor de oplevering minimaal twee weken van tevoren.

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 en de akte van levering en de eventuele hypotheekakte is getekend, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat het appartement aan u is opgeleverd.

Wij streven ernaar, 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!

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 het woongebouw en uw appartement wegtrekkend vocht en veranderende temperatuur of zetting 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 appartementen 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. 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 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.

Mogelijkheid meer- en minderwerk

Bij alle appartementen worden de verkrijgers in de gelegenheid gesteld alternatieven aan te vragen, zodat het appartement 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. Tevens kan het voorkomen dat in verband met de bouwmethode, planning of seriematigheid individuele wensen niet kunnen worden aangeboden.

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 nieuwbouwappartementen 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 appartement 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 appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement 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 het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement 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 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.

Berekening daglichttoetreding

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten in het appartement kan gebruikgemaakt worden van de zogenaamde "krijt-streepmethode".

De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt zodat er makkelijker aan de Bouwbesluiteisen kan worden voldaan.

Door de oppervlakte van de verblijfsruimte in te perken wordt er eerder voldaan aan de eisen met betrekking tot daglicht.

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, lantarenpalen en dergelijke.

De op de tekening ingeschreven maten zijn 'circa'-maten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking (zoals tegelwerk), plinten, af-timmering, 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 het te bouwen woongebouw,

gemeenschappelijke gedeelten, appartementen 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 appartement. 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 een erratum.

Indien het appartement 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.

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 het woongebouw en de appartementen.

Onder de kleur wit wordt verstaan een wit-tint, 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 veiligheids-klasse 2, een en ander conform het Bouwbesluit (o.a. toegankelijkheid). 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/hal : verkeersruimte;
- Meterkast : technische ruimte;
- Toilet : toiletruimte;
- Eet- en woonkamer : verblijfsruimte;
- Keuken : verblijfsruimte;
- Badkamer : badruimte;
- Slaapkamer : verblijfsruimte;
- (binnen)Berging : bergruimte;
- Kast : bergruimte;
- Technische ruimte : technische 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 Bouwbesluit 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 vraag dan aan de kopersbegeleider of dat bij uw appartement 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.

Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van het woongebouw en de appartementen 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 volgorde van oplevering afwijkend is van uitvoering, wordt u hierover door de koperbegeleider geïnformeerd.

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 van het privé-gedeelte. Het privé-gedeelte wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

Bij de oplevering van het appartement, 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.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten kan op een later tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaars krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon', eventuele tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

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 het appartement bij oplevering moet voldoen aan de garantievooraarden, 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.

Onderhoud algemeen

Teneinde de volledige garantierechten van u en van de Vereniging van Eigenaars te kunnen benutten, zijn

onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor eigen rekening/ rekening Vereniging van Eigenaars vakmensen worden ingeschakeld. 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.

De appartementen voldoen aan de geldende Bouwbesluiten op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning.

1. Woongebouw (buitenzijde)

Peil van het woongebouw

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte hoofdentreevloer. 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, liftput en paden. Als bodemafsluiting wordt een laag zand toegepast. De (gemeenschappelijke) tuinen en het parkeerterrein worden afgewerkt met uitkomende of aangevoerde grond en geëgaliseerd.

Op de locatie zal er een bodemsanering worden uitgevoerd. Dit houdt in dat de bovenlaag zo diep als nodig wordt afgegraven.

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

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, pergola en riolering dat buiten uw erfgrens 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 mandelige terrein valt niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Riolering

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aaneemsom 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 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 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 het woongebouw.

Bestrating en Terreininventaris

De vloer van de overdekte parkeerplaatsen wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte betonvloer en gevulderd. De overige parkeerplaatsen worden uitgevoerd met straattegelwerk.

Ter plaatse van de parkeerplaatsen zal een kunstwerk in de vorm van een pergola worden geplaatst.

Daar waar op de situatietekening 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 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 bewapening, geheel volgens de goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht. De riolering wordt gedeeltelijk ingestort. De fundering wordt gevormd door betonbalken, over de palen, in het werk te storten.

Vloeren

De begane grondvloer ($R_c \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is een geïsoleerde rib-cassettevloer. De verdiepingsvloeren, woning scheidende vloer en dakvloer zijn betonnen breedplaatvloeren.

De balkons zijn van prefabbeton met antislipmotief. Daar waar op tekening aangegeven worden de dakterrassen uitgevoerd met betontegels $500 \times 500 \text{ mm}$ op rubberen zegels. De terrastegels zullen zichtbaar op afschot worden uitgevoerd. Er zal geen zaagwerk worden toegepast. De tegels eindigen op een hele tegel. Dit betekent dat er langs de randen een opening zichtbaar is.

De vloer van de buitenruimte van de trappenhuisen zal worden voorzien van betontegels $30 \times 30 \text{ cm}$.

Het woongebouw en de begane grond woningen wordt voorzien van een kruipruimte daar waar op tekening is aangegeven, met een vrije hoogte van circa 500 mm met uitzondering ter plaatse van leidingwerk.

Voor de toegang van de kruipruimte wordt 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 Bouwbesluit 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/appartementen 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 worden uitgevoerd als spouwmuren (met een isolatiewaarde van $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$). Voor de diverse constructieonderdelen worden de materialen toegepast zoals aangegeven op de afwerkstaat. 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.

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.

Daar waar in een kalkzandsteenwand van een badkamer een dilatatievoeg is aangebracht zal deze dilatatie 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.

Gevelbekleding

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

Daken

De hellende dakconstructie van het woongebouw ($R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is samengesteld met prefab dakisolatieplaten en keramische dakpannen. De verankering van de dakpannen bij hellende dakconstructies is conform de voorschriften.

De platdakconstructie van het woongebouw ($R_c \geq 6,3$ m² K/W) is samengesteld met isolatie en bitumineuze dakbedekking. Hierop komt een ballast-laag van gewassen grof dakgrind.

Daar waar een platdakconstructie wordt toegepast, heeft deze constructie een minimaal afschot van 10 mm 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.

Voor toegang naar het het platte dak van het gebouw wordt op de bovenste verdieping in de algemene verkeersruimte een dakluik uitgevoerd zoals op tekening is aangegeven.

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.

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

Metaalwerken

In het woongebouw 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.

Buitenkozijnen en -deuren

De buitenkozijnen, -ramen, en -deuren zoals aangegeven op de tekeningen worden uitgevoerd als hardhouten kozijnen onder KOMO-SKH garantie.

Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit. De draaibare delen in de gevelkozijnen worden uitgevoerd met tochtweringprofielen. De hoofdentreedeur van het woongebouw is voorzien van glas. De buitendeur naar de fietsenstalling en het (nood) trappenhuis zijn dichte deuren. De deuren naar de balkons en terrassen worden uitgevoerd met glas.

De buitendeuren naar de fietsenstalling worden uitgevoerd met schopplaten.

De raamdorpels en de dorpels van de buitendeuren worden uitgevoerd zoals in de Kleur- en materialenstaat is aangegeven.

Beglazing

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

In de balkon-/terrashekken en indien in de privacy schermen (indien aanwezig), wordt gehard en gelaagd matglas toegepast. De balkon-/en terrashekken worden uitgevoerd met helder glas. De privacy-schermen worden uitgevoerd met blanke matte folie.

Let op! De hoogten van de balkon- en terrashekken zijn per appartement verschillend, dit heeft te maken met de geldende voorschriften. Voor de afmetingen zie hiervoor de verkooptekeningen.

Hang- en sluitwerk

De ramen en deuren worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk conform Bouwbesluit welke tevens voldoen aan de eisen met betrekking tot inbraakwerendheid volgens Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). Er wordt echter geen PKVW-certificaat afgegeven. De buitendeuren en toegangsdeuren naar de appartementen worden voorzien van veiligheidsbeslag welke zijn beveiligd met kerntrekbeveiliging en SKG** cilinders.

De hoofdentreedeur wordt voorzien van een automatische deuropener.

De raambediening van de draai-kiepramen wordt waar dit verplicht is uitgevoerd met een veiligheids-sluiting voorzien van sleutel.

Trappen en hekwerken

Voor de toegang van de diverse verdiepingen worden er in de gemeenschappelijke verkeersruimte betonnen trappen geplaatst. De hekwerken op de balkons worden uitgevoerd conform Kleur- en Materialenstaat.

Schilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. De houten 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 appartement zal hierdoor niet beïnvloed worden.

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.

Toegang

Bij de hoofdentree wordt een digitaal bellentableau met videofoon uitgevoerd. De toegang van het woongebouw vindt plaats door middel van zelfsluitende deuren met een aparte sleutel voor de toegang tot de algemene ruimten en een aparte sleutel voor toegang tot de privé appartementen.

PV-panelen

Er worden geen PV-panelen uitgevoerd tijdens de bouw.

2. Gemeenschappelijke gedeelten (binnenzijde)

Binnenwanden

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen of, waar constructief nodig, in beton. De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen (vellingblokken), lichte scheidingswanden of gipsblokken.

Waar nodig volgens Bouwbesluit zullen de wanden uitgevoerd worden in geluid en thermisch beperkende uitvoering. Ter plaatse van de bergingen en waar nodig in de algemene ruimten, zal dit worden uitgevoerd middels voorzetwanden zgn. metalstudwanden

Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeuren naar de fietsenstalling en naar het trappenhuis zijn afgehangen in houten kozijnen zonder bovenlicht. De binnendeuren zijn uitgevoerd met een glasstrook, dekkend geschilderd, stompe deuren van hout, voorzien van loopslot (hetgeen

betekent dat deze niet op slot kunnen), deurkrukken, kortschilden en deurdranger.

De deuren van de bergingen, CVZ-kast en hydrofoorroimte zijn afgehangen in houten kozijnen zonder bovenlicht en uitgevoerd als vlakke stompe deuren van HDF en een slot.

De voordeuren van de appartementen zijn afgehangen in houten kozijnen en worden uitgevoerd als vlakke dichte deuren met een spion.

Alle binnendeuren zijn voor zowel lengte als breedte conform Bouwbesluit. Waar nodig volgens het Bouwbesluit zullen de binnendeuren uitgevoerd worden in geluid beperkende en/of brandwerende uitvoering. Het e.e.a. conform Kleur - en materiaalstaat en zoals op de verkooptekening is aangegeven.

Plafond-, wand- en vloerafwerking

Beschrijving plafondafwerking

De plafonds, onderzijde betonvloeren, in de gemeenschappelijke ruimten worden afgewerkt volgens Afwerkstaat en Kleur- en Materialenstaat. De onderzijde van de betonnen trappen en bordessen worden niet afgewerkt. De V-naden van de systeemvloeren worden niet dichtgezet.

Daar waar op tekening aangegeven worden constructieve stalen liggers zichtbaar uitgevoerd en afgewerkt met een omtimmering. Dit zal ca. 10 - 15 cm onder het plafond zichtbaar zijn.

Het plafond wordt waar vereist voorzien van akoestisch spuitwerk.

Beschrijving wandafwerking

De wanden in de gemeenschappelijke ruimten worden afgewerkt volgens Afwerkstaat en Kleur- en Materialenstaat, met uitzondering van de wanden van de meterkast, bergingsruimte en technische/ installatie ruimten deze worden niet afgewerkt.

De wandafwerking wordt waar vereist voorzien van dilataties. Ter beperking van galm in de besloten gemeenschappelijke verkeersruimten worden, indien noodzakelijk, voorzieningen getroffen.

Beschrijving vloerafwerking

In alle gemeenschappelijke ruimten worden afwerkvloeren (dekvloer van zandcement) toegepast met uitzondering van de meterkast.

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

De verdere vloerafwerking wordt gerealiseerd zoals is omschreven in de Afwerkstaat en Kleur- en Materialenstaat.

De vloerafwerking wordt waar nodig voorzien van dilataties. Ter beperking van galm in de besloten gemeenschappelijke verkeersruimten worden, indien noodzakelijk, voorzieningen getroffen.

Aftimmerwerk

Stofdorpels/-vloer/plafondplinten worden niet aangebracht.

Schilderwerk

De binnendeurkozijnen en binnendeuren van algemene ruimten worden dekkend geschilderd volgens Kleur- en Materialenstaat.

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.

Verwarmingsinstallatie

De gemeenschappelijke ruimten worden niet verwarmd.

Waterleidinginstallatie

De waterleiding wordt middels individuele watermeters aangesloten in de watermeterruimte op het openbare net. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

Er wordt een hydrofoorinstallatie (drukverhogingsinstallatie) toegepast. Het leidingwerk t.b.v. de installatie zal in de technische ruimten als opbouw en in het zicht worden uitgevoerd.

Gasleidingen

In het woongebouw is GEEN gasleiding aanwezig.

Ventilatievoorzieningen

Ten behoeve van de ventilatie van de gemeenschappelijke verkeersruimten, berg ruimten en eventuele stallingsruimte is er gekozen voor een

systeem met een natuurlijke toevoer en een natuurlijke afvoer.

De deuren van de fietsenstalling zal voorzien worden van roosters. Ventilatie ten behoeve van de bergingen zal worden gecreëerd door boven de wanden van de bergingen een ruimte vrij te houden door de wanden niet tot het plafond uit te voeren.

De deur van de CVZ-kast (en indien nodig van de hydrofooruimte) wordt voorzien van ventilatie-roosters aan de onder- en bovenzijde.

De kruipruimte wordt geventileerd door middel roosters in de voor- en achtergevels. Indien er zich in de kruipruimte afgesloten ruimten bevinden en leidingen liggen, worden er sparingen in de funderingsbalken gemaakt of extra kruipluiken aangebracht.

Elektra-installatie

Vanaf de CVZ-kast zullen de elektra-aansluitingen naar de meterkasten van de appartementen worden gebracht. Volgens de geldende eisen zal dit moeten worden uitgevoerd in een zo kort mogelijk traject met een beperkt aantal bochten. Dit betekent dat er in de entreeruimte van het gebouw er zichtbaar een kabelgoot zal verlopen. De positie zal nader bepaald worden door de elektriciens.

In de gemeenschappelijke verkeersruimten wordt indien vereist noodverlichting geïnstalleerd. In de CVZ-kast in de gemeenschappelijke ruimte wordt de verlichting aangesloten van de algemene ruimten, van de buitenverlichting en van alle verlichting op het openbaar (mandelig) terrein.

De CVZ-kast wordt bekleed met onbehandeld hout en ingericht conform de geldende voorschriften van de nutsbedrijven.

De algemene verlichting wordt uitgevoerd zoals op de tekening is aangegeven. De algemene verlichting wordt geschakeld d.m.v. bewegingsmelders met uitzondering van de armaturen op de buitengevel bij de entree, deze worden geschakeld d.m.v. een astronomische klok en/of schemerschakeling.

Liftinstallatie

Er wordt een personenliftinstallatie aangebracht met een stopplaats op elke verdieping, volgens de eisen en normen van het Nederlands Liftinstituut.

De lift is geschikt voor rolstoelvervoer en brancardvervoer. De kosten voor het verplicht aansluiten van de liftinstallatie op een (GSM) telefoonaansluiting komen voor rekening van de Vereniging van Eigenaars. Hetzelfde geldt voor de abonnement - en verbruikskosten van deze aansluiting.

Branddetectie-installatie

Rookmelders, brandblussers en/of brandslanghaspels worden gerealiseerd zoals op tekening is aangegeven. Hierin wordt voorzien conform Bouwbesluit en gestelde eisen van de gemeente.

3. Privé-gedeelten

Indeling van appartement in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied in de appartementen bestaat uit:

- woonkamer/ keuken
- slaapkamer(s)

Buitenruimte

De appartementen op de begane grond zijn voorzien van een tuin conform tekening c.q. splitsingstekening, de appartementen op de verdiepingen zijn voorzien van een balkon of terras.

De balkons zijn van prefabbeton met antislipmotief. Daar waar op tekening aangegeven worden de dakterrassen uitgevoerd met betontegels 500 x 500 mm op rubberen zegels. De terrastegels zullen zichtbaar op afschot worden uitgevoerd. Er zal geen zaagwerk worden toegepast. De tegels eindigen op een hele tegel. Dit betekent dat er langs de randen een opening zichtbaar is.

De tuinen worden afgewerkt met uitkomende of aangevoerde grond en geëgaliseerd. Er wordt geen straatwerk uitgevoerd.

Daar waar op de situatietekening aangegeven, worden tuinafscheidingen geplaatst in de vorm van hagen of staafmat met klimplanten. Zie ook hoofdstuk 1 'Hoofdgebouw (buitenzijde)'.

Binnenwanden

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als massieve bouwmuren in kalkzandsteen en waar nodig in beton. De benodigde stabiliteit- en/of dragende wanden worden eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen of beton. De niet-dragende binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden of gipsblokken. Ter plaatse van een

schuin dak worden de wanden uitgevoerd als houtskeletwanden.

Waar nodig volgens Bouwbesluit zullen de wanden uitgevoerd worden in geluid beperkende uitvoering.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeuren van de appartementen zijn afgehangen in plaatstalen kozijnen, deze kozijnen zijn voorzien van bovenlichten met helder enkel glas of een afgewerkt dicht houten paneel in kleur wit.

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 een vrij- en bezetslot. De meterkastdeur wordt uitgevoerd met kastslot en boven de deur een dicht houten paneel in kleur wit.

Alle binnendeuren zijn voor zowel lengte als breedte conform Bouwbesluit. Waar nodig volgens het Bouwbesluit zullen de binnendeuren uitgevoerd worden in geluid beperkende uitvoering.

Plafond-, wand- en vloerafwerking

Beschrijving plafondafwerking

De plafonds, onderzijde betonvloeren, (met uitzondering van de meterkast, technische ruimte) worden afgewerkt met structuurspuitwerk in kleur wit. De V-naden van de systeemvloeren worden niet dichtgezet.

Daar waar op tekening aangegeven worden constructieve stalen liggers zichtbaar uitgevoerd en afgewerkt met een omtimmering. Dit zal ca. 10 - 15 cm onder het plafond zichtbaar zijn. De omtimmering wordt evenals het plafond afgewerkt met spuitwerk.

Beschrijving wandafwerking

De niet betegelde wanden worden als volgt afgewerkt. De wandgedeelten boven het tegelwerk in de toiletruimte(n)/badkamer worden afgewerkt met spuitwerk. De overige wanden in de appartementen worden behangklaar (stabu-groep 3*) opgeleverd, met uitzondering van de wanden van de meterkast 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 betonwanden dient u te schuren alvorens te behangen aangezien er kleine, slecht waarneembare, bultjes op het beton 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

In alle ruimten van de appartementen worden afwerkvloeren (dekvloer van zandcement) toegepast met uitzondering van de badkamer, toilet (vloertegels) en in de meterkast.

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. Vermeld de maximale Rc-waarde aan uw vloerenleverancier.

Daarnaast dient te vloerafwerking te voldoen aan de gestelde eisen zoals is omschreven in de statuten van de Vereniging Van Eigenaars.

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

De afwerkvloer van de appartementen op de verdiepingen worden zwevend aangebracht.

Beschrijving overige voorzieningen

Er worden geen vensterbanken toegepast.

Ter plaatse van dakkapellen en houtskeletwanden wordt waar nodig plaatmateriaal toegepast.

Ten behoeve van de toegang naar het terras zal er in de woning ter plaatse van de terrasdeur een opstap wordt uitgevoerd van plaatmateriaal (gegrond) e.e.a. zoals op de verkooptekening is aangegeven.

Tegelwerk

Vloertegels

De toe te passen vloertegels in de toiletruimte(n) en badruimte volgens het standaardpakket (zie tegelwerkfolder) hebben een afmeting van 30 x 30 cm met voegkleur grijs. Onder de deuren van de natte ruimten worden dorpels toegepast van kunststeen in de kleur antraciet.

Aandachtspunt: Het vloertegelwerk wordt ter plaatse van de douchehoek op afschot uitgevoerd. 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 en badruimte volgens hebben een afmeting van 20 x 25 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 tegel boven het inbouwreservoir en in de badruimte tot het plafond.

Aftimmerwerk

Stofdorpels/-vloer/plafondplinten worden niet aangebracht.

Meterkast

De appartementen worden 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

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

Bij de bouwnummers 21, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 32, 33 en 34 is in de prijs van het appartement een basiskeuken opgenomen met een stelpost van € 3.388,- inclusief BTW. Desgewenst kan de keuken tegen meerprijs worden aangepast aan de specifieke wensen van de koper bij de projectkeukenleverancier. Voor de exacte informatie verwijzen wij naar de specificatie van de keukenleverancier. Zie ook de 'Procedure Koperskeuzen' voor meer informatie.

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

Bij de bouwnummers 22, 26, 30, 35, 36 en 37 is standaard geen keuken in het appartement aanwezig. Uiteraard is het wel mogelijk om bij de door ons geselecteerde projectleverancier een keuken aan te schaffen. Zie voor meer informatie de 'Procedure Koperskeuzen'.

Let op, in het appartement is geen gasaansluiting aanwezig, dus alleen elektrisch koken is mogelijk. Hiermee dient u rekening te houden bij de aankoop van een kooktoestel.

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. De kranen en het douchegarnituur volgens de sanitairfolder. 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 in de technische ruimte.

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

Waterinstallatie

De waterleiding loopt vanaf de watermeter in de watermeterruimte naar een hoofdkraan in de meterkast van het appartement. Vanaf de hoofdkraan

in de meterkast loopt de waterleiding 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. Warm water wordt verkregen door middel van aansluiting op de warmtepompinstallatie met (ingebouwde) boiler. Men kan niet onbeperkt warmwatertappen (zie paragraaf 'Verwarmings- warmwaterinstallatie').

Het koudwaterleidingstelsel ligt naar de volgende punten:

- Toilet(ten);
- Fontein in toiletruimte;
- Wasmachinekraan;
- T-stuk op aansluitpunt keukenmengkraan (afgedopt) t.b.v. vaatwasmachine (excl. kraan).
- Warmtepompinstallatie.

Het warm- en koudwaterleidingstelsel ligt naar de volgende punten:

- Aansluitpunt keukenmengkraan (afgedopt);
- Wastafelmengkraan;
- Douchethermostaatkraan;

Binnenriolering

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

- De afvoerleiding nabij opstelplaats van de keuken (afgedopt);
- De toilet(ten);
- De fontein in de toiletruimte;
- De wastafel in de badkamer;
- De douche;
- De opstelplaats van de wasmachine;
- Het warmwatertoestel.

Verwarmings- / warmwaterinstallatie

Voor verwarmen, koelen en warm water wordt de woning voorzien van een warmtepomp. Deze warmtepomp maakt gebruik van warmte- en koudeopslag in de bodem met één of meer gesloten verticale bodemwarmtewisselaar. De bodemwarmtewisselaars (soms ook 'bron' genoemd) worden gezamenlijk gebruikt door steeds twee of meer warmtepompen en bevinden zich onder of naast het gebouw. De warmtepompen en de bodemwarmtewisselaars

worden bepaald op basis van de woning inclusief de bouwkundige opties die tijdens de bouw zijn aangebracht.

De warmtepompen zijn opgesteld in de technische ruimte. Bij de warmtepomp is, voor warm water, een voorraadvat van 150 liter bij bouwnummers 21 t/m 36 en een 200 liter bij bouwnummer 37 opgesteld. Het water in het voorraadvat wordt dagelijks verwarmd tot circa 58 graden.

De warmtepomp wordt aangestuurd door een thermostaat in de woonkamer en slaapkamer(s). Via de thermostaten kan de gewenste temperatuur ingesteld worden en kan de instelling voor warm water (comfort of eco) geselecteerd. Via de thermostaat in de woonkamer kan de warmwaterinstelling worden aangepast.

De appartementen worden voorzien van een douchegoot-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.

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.

De appartementen 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 positie 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 verdeler wordt, indien in het zicht en niet in de technische ruimte, voorzien van een omkasting. De badkamer zal indien nodig 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.

Het leidingwerk t.b.v. de technische installatie(s) in de technische ruimte zal als 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 (ruimte)thermostaten 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)
- Bad-/doucheruimte: 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 moet gehuurd worden van Klimaatgarant. Hiervoor sluit de koper van de woning een huurovereenkomst met Klimaatgarant.

Het is ook mogelijk om het warmtepompsysteem eerst te huren en later te kopen. Mocht u de warmtepomp en het voorraadvat willen kopen, dan kunt u dit optioneel aangeven in de huurovereenkomst van Klimaatgarant. De ondertekening vindt plaats bij de makelaar.

De warmtepomp en het voorraadvat voor warm water behoren na koop tot de woning. De bodemwarmte-wisselaars behoren tot het gebouw.

Via de VvE wordt een bronbeheer en een -monitoring-overeenkomst afgesloten voor het onderhoud en de rapportage met betrekking tot de bodemwarmte-wisselaars.

Ventilatievoorzieningen

Het appartement 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, de toiletruimte, badkamer en opstelplaats van de wasmachine middels afzuigventielen.

In de keuken is een 3 standen schakelaar aanwezig. Met deze schakelaar kunt u handmatig de ventilatie bepalen. In de ventilatie-unit is een vochtsensor aanwezig die het vochtgehalte in de afgezogen lucht van de keuken, badkamer en toilet meet. Als de vochtsensor constateert dat de relatieve luchtvochtigheid stijgt, tijdens douchen of koken, zal het toestel automatisch naar een hogere stand schakelen.

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) in de technische ruimte zal als opbouw en in het zicht worden uitgevoerd. De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden en de ventilatietoever van de toiletruimte(n) en badruimte 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 of boven 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. De plafonddozen voor lichtaansluitpunten zijn voorzien van deksel met lamphaak. Wandlichtpunten aan de buitenzijde van het appartement worden aangebracht op een hoogte van circa 2100 mm t.o.v. peil = 0. De thermostaat in de woonkamer en slaapkamer(s) 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 appartementen worden voorzien van een videofooninstallatie op circa 1500 mm. 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.

Elektra (lichtpunt + schakelaar) ten behoeve van de bergingen op de begane grond wordt aangesloten op de CVZ-kast.

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;
- 3 Aardlekschakelaars;
- 3 Groepen t.b.v. lichtpunten en algemene wandcontactdozen;
- 1 Groep t.b.v. vaatwasser;
- 1 Groep t.b.v. oven;
- 2 Groepen t.b.v. kookaansluiting perilex 2 x 230V;
- 1 Groep t.b.v. wasmachine;
- 1 Aardlekautomaat t.b.v. warmtepomp;
- 1 Beltrafo (t.b.v. appartementen begane grond);
- 1 Dubbele wandcontactdoos (opbouw).

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. afzuigkap;
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser (aparte groep);
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. oven (aparte groep);
- 2-Fase perilex kookaansluiting;
- 2 Dubbele wandcontactdozen t.b.v. huishoudelijk gebruik.

Telecommunicatievoorzieningen

De appartementen zijn voorzien van onbedrade leidingen (loze leiding) in de woonkamer en in slaapkamer 1.

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.

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 (Bouwbesluit) en technische en constructieve eisen die aan een appartement 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 nieuwbouwappartement is geen alledaagse gebeurtenis en voor velen is het zelfs de eerste keer dat ze met de nieuwbouw van een appartement te maken hebben. Een belangrijk voordeel van een nieuwbouwappartement is dat u eventuele aanpassingen in het appartement 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-/ minderwerk-wensen richting de uitvoering. Alle koperscontacten met betrekking tot de bouw van het appartement verlopen dan ook rechtstreeks met de kopersbegeleider.

De belangrijkste taken van de kopersbegeleider zijn onder andere:

- Coördineren en verwerken van wijzigingen in het appartement 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 appartement, 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- en 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 appartement terugvinden. Wijzigingen hierop verdelen wij onder in 2 categorieën, waarop u verderop in deze procedure meer kunt lezen:

- 1) Wijzigingen van de 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 orderbevestiging. Dit is een bevestiging van de door u gekozen opties, 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 koperskeuzelijsten

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

- Indelingswijzigingen (wijziging binnenwanden);
- 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(wateraan-/afvoer) badkamer (+ sanitair);
- Tegelwerk;
- Elektra in wanden;

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 uw persoonlijke wensen zoveel mogelijk te honoreren, kunnen wij u hierin niet altijd tegemoetkomen. Dit betreft zaken zoals:

- Wijzigingen in strijd met de omgevingsvergunning en/ of regelgeving;
- Wijzigingen in en aan constructie (onderdelen);
- Wijzigingen aan leidingkokers;
- Het verplaatsen van ventilatie plafondpunten 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 sanitair showroom 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

Bij de **bouwnummers 21, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 32, 33 en 34** is een **basiskeuken aanwezig** ter waarde van de daarbij behorende stelpost (€ 3.388,- incl. BTW) en conform de verstrekte specificaties van de keukenshowroom. De basiskeuken standaard in uw appartement 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 voor dit project

gekozen keukenshowroom natuurlijk ook een andere keuken kiezen. Indien u via deze showroom een andere keuken aanschaft dan wordt de prijs van de basiskeuken 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 keukenshowroom een aparte offerte welke verrekend zal worden. Na uw akkoord stuurt de keukenshowroom aan ons de keukentekeningen en een overzicht van het aan te passen leidingwerk. U ontvangt dan van ons een bevestiging van het leidingwerk. Het meerwerk voor de keuken en apparatuur zal rechtstreeks door de keukenshowroom aan u worden gefactureerd.

Bij de bouwnummers **22, 26, 30, 35, 36 en 37** is standaard **geen keuken** aanwezig en zal alleen het leidingwerk worden uitgevoerd volgens de installatie-tekeningen. U heeft dus een vrije keuze voor een keukenshowroom. Desgewenst kunt u gebruik maken van de door ons gekozen projectshowroom.

Besluit u om de keuken te laten leveren door de door ons geselecteerde showroom dan bent u in ieder geval verzekerd van een goed en vakkundig advies. Bovendien zijn zij op de hoogte van de uitvoering en planning van dit nieuwbouwproject.

Zij verzorgen de volledige coördinatie. Bovendien is het mogelijk om de keuken desgewenst voor oplevering te laten plaatsen. Deze showroom stelt voor u een offerte op, te weten het leveren en plaatsen van de keuken en doet tevens een prijsopgave van de eventuele kosten voor het verplaatsen en/of uitbreiden van de standaard keukenaansluitingen (coördinatiekosten voor het wijzigen van het leidingwerk wordt bij deze keuze niet berekend).

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 (leidingwerk afgedopt). Om leidingwerk (elektra/ loodgieterswerk) correct uit te kunnen voeren zijn er gemaakte 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 het appartement 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 € 350,- voor de coördinatie en het eventueel aanpassen van het tekenwerk, boven op de kosten van het aanpassen van het leidingwerk, ongeacht de hoeveelheid aanpassingen.

N.B. Het verplaatsen van de standaard elektrapunten in de keuken is kosteloos mits deze voor de sluitingsdatum bij ons bekend zijn 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.

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 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.*

Sanitairleverancier

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 leverancier zal 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 sanitair leverancier deze opsturen 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 rechtsreeks contact opnemen met de betreffende projectleverancier.

*** 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 de kopersbegeleider. Als dit het geval is zal de leverancier 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 showroom 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 appartement 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 deze opsturen 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 contactpersoon van de showroom.

Casco badkamer en toilet

Het is niet toegestaan om de inrichting van de badkamer of toiletruimte te laten vervallen of onderdelen hierin. Dit in verband met kans op lekkages en overlast aan andere appartementen. Wij moeten tenslotte aan alle bewoners een correcte installatie en waterdichtheid kunnen garanderen.

Let op! De maten van de badkamer en toiletruimte zoals op de verkooptekening aangegeven, is een inwendige maat exclusief tegels!

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 het appartement 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 heeft dit gevolgen voor de garantie. In de 'Garantie- en waarborgregeling 2021' 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 het appartement, maar in ieder geval vóór bewoning, zorg te dragen voor de installatie en de afbouw van de betreffende ruimten conform de voorschriften van het Bouwbesluit.

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 het woongebouw of uw appartement.

Betalingsregeling

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

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 verschillen vertoont ten opzichte van de contractstukken, gelden de contractstukken onverkort boven deze optietekening.
- De elektra-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 verzwaaard moet worden, als gevolg van uw koperskeuzen, dan dient u er rekening mee te houden dat uw elektraleverancier hiervoor een verhoogd vastrecht tarief op uw energienota hanteert. Laat u hierover informeren door uw elektraleverancier alvorens u hierover een beslissing neemt.
- 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 het appartement op de desbetreffende punten als een basisappartement uitgevoerd.
- Indien u kiest voor extra bedrade en afgemonteerde UTP aansluitpunten, worden deze in de meterkast niet aangesloten. De bedrading wordt 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 appartementen zijn geplaatst, zullen wij proberen twee kijkmomenten op de bouwplaats in te plannen. 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 appartement tijdens de daarvoor vastgestelde 'Kijkmomenten'.

Geluid

De inrichting van en leidingaanleg in de keuken dient zodanig te geschieden dat geen geluidsoverlast ontstaat ten opzichte van naastgelegen appartementen. Een en ander is vermeld in het Bouwbesluit.

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

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 het appartement wel deze informatie heeft. Wij zullen er dan voor zorgdragen dat u de gegevens welke relevant zijn voor uw appartement, ter beschikking heeft. Voor oplevering van uw appartement maken wij voor u een woningdossier aan

in de vorm van een persoonlijk, online woningdossier in 'home DNA'. In dit online dossier worden de gegevens met betrekking tot uw appartement verzameld. Het online dossier bevat de voor u relevante informatie van uw appartement 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 koperskeuzentraject. Mocht u echter nog vragen hebben over deze procedure of in het algemeen, dan staat de kopersbegeleider u graag te woord.