



STOER &  
DORPS  
WONEN

---

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN PROCEDURE KOPERSKEUZEN

BOSS te Capelle aan de IJssel

Uitgave 26 april 2022

**16 rijwoningen**

*(Type A, bnr. 01 t/m 16)*

**4 half vrijstaande woningen**

*(Type B, bnr. 17 t/m 20)*

**1 vrijstaande woning**

*(Type C, bnr. 38)*

Ontwerp:

Architectuurstudio AAAN



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



# INLEIDING

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

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

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

## **Betrokken partijen**

### **Ontwikkeling en verkoop grond:**

Mahler Vastgoed Ontwikkeling  
Prins Alexanderplein 14  
3067 GC Rotterdam  
[info@mahlervastgoed.nl](mailto:info@mahlervastgoed.nl)

### **Bouwbedrijf:**

Bouwbedrijf Frans Vink & Zonen B.V.  
Zuidplaspolderweg 3  
2841 DC Moordrecht  
[bouw@vinkbedrijven.nl](mailto:bouw@vinkbedrijven.nl)

### **Makelaar(s):**

Van Herk Nieuwbouw Makelaardij  
Fluiterlaan 421  
2903 HN Capelle aan den IJssel  
[nieuwbouw@vanherk.nl](mailto:nieuwbouw@vanherk.nl)

### **Notaris:**

Van der Hammen Notarissen  
Kerkepad 2  
2912 XG Nieuwekerk aan den IJssel  
[info@notariskantoorvanderhammen.nl](mailto:info@notariskantoorvanderhammen.nl)



# INHOUDSOPGAVE

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

Algemeen.....	5
Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst .....	5
Wanneer u moet gaan betalen.....	5
Eigendomsoverdracht .....	5
Hypotheek tijdens de bouw .....	6
Oplevering/sleuteloverdracht.....	6
Onderhoudsperiode .....	6
Mogelijkheid meer- en minderwerk .....	6
Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?.....	7
Woningborg: geeft u meer zekerheid.....	7
Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u? .....	7
Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?..	7
Voorrang Woningborg-bepalingen.....	7
Berekening daglichttoetreding.....	7
Wijzigingen.....	8

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING .....

Indeling van woning in verblijfsgebieden .....	9
Uitvoeringsduur .....	9
Volgorde bij uitvoering .....	9
Peil van de woning .....	9
Grondwerken .....	9
Riolering .....	10
Bestrating en terreininventaris .....	10
Fundering.....	11
Vloeren.....	11
Gevels en wanden.....	11
Dilataties .....	12
Gevelbekleding.....	12
Daken.....	12
Buitenberging .....	12

Goten en hemelwaterafvoeren .....	13
Metaalwerken .....	13
Kozijnen.....	13
Beglazing.....	13
Hang- en sluitwerk.....	14
Trappen en hekwerken.....	14
Plafond-, wand- en vloerafwerking.....	14
<i>Beschrijving plafondafwerking .....</i>	14
<i>Beschrijving wandafwerking .....</i>	14
<i>Beschrijving vloerafwerking.....</i>	14
<i>Beschrijving overige voorzieningen.....</i>	15
Tegelwerk .....	15
<i>Vloertegels .....</i>	15
<i>Wandtegels .....</i>	15
Aftimmerwerk .....	15
Meterkast.....	15
Schilderwerk .....	15
Keuken .....	16
Sanitair .....	16
Waterinstallatie.....	16
Binnenriolering .....	16
Gasinstallatie .....	17
Verwarmings- / warmwaterinstallatie.....	17
Ventilatievoorzieningen .....	18
Elektrische installatie.....	18
Telecommunicatievoorzieningen.....	19
PV-panelen .....	19
Schoonmaken en oplevering .....	20
Enkele aandachtspunten Woningborg.....	20
<i>Meer- en minderwerk.....</i>	20
<i>Onderhoud algemeen .....</i>	20
Voor het project geldende algemene voorwaarden .....	20

Verzekering..... 20

Situatietekening..... 20

Uitbouwen (indien aangeboden) ..... 20

## **PROCEDURE EN VOORWAARDEN**

### **KOPERSKEUZEN .....(MEER- /MINDERWERK)..... 22**

Inleiding.....22

Afdeling kopersbegeleiding .....22

*Uw aanspreekpunt* ..... 22

Koperskeuzen .....22

Sluitingsdata .....22

Standaard optielijsten .....23

*Algemeen* ..... 23

*Uitleg koperskeuzelijsten*..... 23

Individuele koperskeuzen .....23

*Aanvragen individuele koperskeuzen* ... 23

Offertetraject projectleveranciers .....23

*Keukenleverancier*..... 24

*Sanitairleverancier* ..... 24

*Tegelleverancier* ..... 25

*Casco badkamer en toilet* ..... 25

Overige informatie.....25

*Informatie algemeen*..... 25

*Minderwerk*.....26

*Werkzaamheden door derden* ..... 26

*Betalingsregeling*..... 26

*Koperkeuzen algemeen* ..... 26

*Bouwplaatsbezoek* ..... 27

*Bouwbesluit* ..... 27

Geluid..... 27

*Beleid Nutsbedrijven* ..... 27

*Uw Woningdossier*..... 27

*Tot slot*..... 27

## **BIJLAGEN**

- Afwerkstaat (Type A) d.d. 26 april 2022
- Afwerkstaat (Type B & C) d.d. 26 april 2022
- Kleur- en materialenstaat d.d. 26 april 2022
- Sanitairfolder d.d. 26 april 2022
- Standaard optielijst (Type A) d.d. 26 april 2022
- Standaard optielijst (Type B & C) d.d. 26 april 2022
- 0-tekeningen keuken d.d. 26 april 2022

# WEGWIJZER EN VOORWAARDEN BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING

5

## Algemeen

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

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

## Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

Bij de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u, in overeenstemming met de voorwaarden van Woningborg, 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 Bouwbedrijf Frans Vink en Zonen B.V. (hierna te noemen Vink) door mede ondertekening zich verplicht tot de bouw van de woning en de ontwikkelaar tot levering van de daarbij behorende grond. De verplichtingen gelden onder de in de overeenkomsten genoemde voorwaarden. Nadat de overeenkomsten door de verkrijger(s) en de 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 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 levering 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. Een kopie zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldgever, die dan voor betaling zorg draagt. 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.

## Oplevering/sleuteloverdracht

Wanneer uw woning gereed is krijgt u een uitnodiging voor de oplevering minimaal twee weken van te voren.

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 woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat de woning 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!

Nadat alle bij oplevering geconstateerde onvolkomenheden door Vink zijn verholpen, ontvangt u het verzoek om een tweede handtekening op het opleverformulier te zetten. Hiermee wordt vastgesteld

dat alle op het opleverformulier opgenomen onvolkomenheden zijn hersteld. De woning wordt niet een tweede keer opgeleverd.

## Onderhoudsperiode

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

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

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

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

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 de woning kan gebruikgemaakt worden van de zogenaamde "krijtstreep-methode".

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

Door het 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 degelijke.

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

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

Benoemde kleuren zijn ter indicatie en kunnen tijdens de bouwvoorbereiding in overleg met de architect en/of gemeente nog worden aangepast. De definitieve Kleur- en Materialenstaat met de toegepaste RAL-kleuren ontvangt u bij oplevering ten behoeve van het onderhoud van de woning.

Onder de kleur wit wordt verstaan een wittint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet gelijk.



## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### Algemeen

De omgevingsvergunning is/wordt aangevraagd op basis van de gebruiksfunctie wonen, constructieve veiligheidsklasse 2, een en ander conform het 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;
- Overloop : verkeersruimte;
- Badkamer : badruimte;
- Slaapkamer : verblijfsruimte;
- (binnen)Berging : bergruimte;
- Technische ruimte : technische ruimte;
- Wasruimte : onbenoemde ruimte;
- Zolder / vliering : onbenoemde ruimte.

**Aandachtspunt:** Een verblijfsruimte is bedoeld voor het langdurig verblijven van personen. Een overige ruimte is een ruimte waar het verblijven van personen een ondergeschikte functie heeft. Het 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, bijvoorbeeld door van de zolder (overige ruimte) een slaapkamer (verblijfsruimte) te maken, vraag dan aan de kopersbegeleider of dat bij uw woning mogelijk is en welke aanpassingen daar eventueel voor nodig zijn.

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

### Indeling van woning in verblijfsgebieden

De verblijfsgebieden in de woning bestaan uit:

- Keuken;
- Woonkamer;
- Slaapkamer(s).

### Uitvoeringsduur

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

### Volgorde bij uitvoering

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

### Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer met afgewerkte afwerkvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met 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 een laag zand toegepast.

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

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

**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 erfgrans ligt.

Ten behoeve van het beheer van het gemeenschappelijke mandelige terrein zal er een vereniging van beheer worden opgericht, zoals omschreven in de koopovereenkomst.

Het mandelig terrein valt niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

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

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

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

## Riolering

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

Ten behoeve van de terreinontwatering tijdens de bouw wordt drainage toegepast. Het systeem wordt onder het bouwblok aangebracht in de kruipruimte en wordt niet aangesloten op het gemeenteriool.

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

## Bestrating en terreininventaris

De bestrating en terreininrichting wordt uitgevoerd conform kleur- en Materialenstaat.

De eventuele aanwezige erfafscheidingen worden voorzien van gaashekwerk begroeid met Hedera. Daar waar aangegeven op tekening, worden tuinafscheidingen geplaatst in de vorm van staal klimraster en hedera of beschoeiing, het e.e.a. conform kleur- en materialenstaat.

De beplanting heeft een beperkte aanplanhoogte 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 het geval dient u op uw kavel, zoals aangegeven op de situatietekening 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.

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

## Vloeren

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

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

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

**Aandachtspunt:** Een kruipruimte is bedoeld om slechts incidenteel te betreden voor werkzaamheden aan leidingen. In het 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 in Nederland staat er een laag water in de kruipruimte. Dit wordt veroorzaakt door (opbollend) grondwater en door regenwater. Dit kan geen kwaad en is geen gebrek.

Eventuele ventilatieopeningen in de gevels dienen open te blijven / vrij te blijven van begroeiing o.i.d. voor ventilatie.

## Gevels en wanden

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

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) was achterblijft, zogenaamde "zoutuitbloeiingen". Deze was 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 was vanzelf, onder invloed van regen en wind. Soms kan dit langer duren. Dit is geen gebrek, maar eigen aan het toepassen van metselwerk.

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen en waar nodig in beton. De benodigde stabiliteit- en/of dragende wanden worden eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen of beton. De wanden zullen waar nodig volgens Bouwbesluit worden uitgevoerd in geluidbeperkende uitvoering.

## Dilataties

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

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

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

De dakconstructie bij de half vrijstaande woningen (Type B) en vrijstaande woning (Type C) is samengesteld met prefab dakisolatieplaten en keramische dakpannen op het zijdak, waarna de dakconstructie verder gaat in een houtenbalk, isolatie en dakbedekking ter plaatse van het platte dak.

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

De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde boeiboorden/overstekken sluiten niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud na oplevering.

Bij de rijwoningen (Type A) worden onder de dakplaten constructieve knieschotten geplaatst. Een knieschot is een houten wandje tussen de vloer en het dak. Deze knieschotten maken onderdeel uit van de dakconstructie en mogen niet worden verwijderd of aangepast. De ruimte achter de knieschotten is bereikbaar door middel van één afschroefbare plaat.

**Aandachtspunt:** Om het bouwvocht zo goed mogelijk te laten uitdampen en weg te ventileren en om schimmelvorming te voorkomen is het verstandig de knieschotten de eerste maanden zoveel mogelijk open te laten staan.

Gebruik de ruimte achter de knieschotten dan ook niet als opbergruimte. Gebruikt u deze ruimte wel, zorg dan dat u voldoende ventilatie aanbrengt.

De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde boeiboorden/overstekken sluiten niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud na oplevering.

## Buitenberging

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

De wanden worden opgebouwd met vuren houten regelwerk, aan de buitenzijde afgewerkt met verduurzaamde vuren houten rabatdelen. De tussenwand bij de bergingen die gekoppeld zijn met de berging van de burens bestaat uit een vuren houten stijl- en regelwerk, waarop tweezijdig houten beplating wordt aangebracht. De (buiten)bergingen worden ongeïsoleerd uitgevoerd.

Het kozijn en de deur worden uitgevoerd in hardhout en aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt met een dekkend verfsysteem. Het hang- en sluitwerk zal De houten balklaag inclusief dakbeschot van de buitenberging wordt aan de onderzijde niet afgewerkt.

De bovenzijde van het platte dak wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. De dakrand wordt afgewerkt met stalen afdekkappen.

De buitenberging van de half vrijstaande woningen (Type B) wordt voorzien van een hemelwaterafvoer

die wordt aangesloten op de hemelwaterriolering van de woning.

De buitenberging van de rijwoningen (Type A) en vrijstaande woning (Type C) wordt voorzien van een hemelwaterafvoer die wordt aangesloten op het achterpad.

De berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd middels ventilatioosters en wordt niet verwarmd. De binnenzijde van de berging blijft onafgewerkt (wandconstructie en dakconstructie blijven in het zicht).

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

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

### **Goten en hemelwaterafvoeren**

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

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

### **Metaalwerken**

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

### **Kozijnen**

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

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren zoals aangegeven op de tekeningen worden geleverd onder KOMO-SKH garantie. De hardhoutsoort wordt nog nader bepaald: houtafmetingen en detailleringen volgens KVT '95. De draaibare delen in de gevelkozijnen van de woning worden uitgevoerd met tochtweringprofielen. De voordeuren van de rijwoningen (Type A) en half vrijstaande woningen (Type B) is een deur met een glasopening en voorzien van een brievenklep en tochtborstel.

De voordeur van de vrijstaande woning (type C) is een deur met een glasopening. De brievenbus wordt op eigen grond geplaatst bij de brug.

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

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als nastelbaar, d.w.z. dat eerst de binnenwanden worden geplaatst en daarna de kozijnen. In een later stadium worden de binnendeuren erin gehangen. De binnendeuren zijn afgehangen in plaatstalen kozijnen deze kozijnen zijn voorzien van bovenlichten met helder enkel glas of een afgewerkt dicht houten paneel in kleur wit. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte, vlakke opdekdeuren honingraadvulling voorzien van loopslot (hetgeen betekent dat deze niet op slot kunnen), deurkrukken en kortschilden. De deuren van de badkamer en toilet zijn voorzien van vrij- en bezetsloten. Daarnaast worden de binnendeuren waar nodig voorzien van ventilatioosters. Alle binnendeuren zijn voor zowel lengte als breedte conform Bouwbesluit. Waar nodig volgens het Bouwbesluit zullen de binnendeuren uitgevoerd worden in geluid beperkende uitvoering. De meterkastdeur wordt uitgevoerd met kastslot en boven de deur een dicht houten paneel in kleur wit.

### **Beglazing**

De buitenkozijnen van de woningen worden voorzien van hoogrendement thermisch isolerende HR +++ (triple) beglazing. De zgn. U-waarde van het glas is 0,6 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.

### **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 (exclusief bergingsdeuren) worden voorzien van veiligheidsbeslag. Alle deuren in de buitenschil (incl. buitenberging) zijn per woning met één sleutel te bedienen.

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

### **Trappen en hekwerken**

Voor de toegang van de eerste verdieping wordt bij de rijwoningen (Type A) en vrijstaande woning (Type C) een dichte trap geplaatst. Bij de half vrijstaande woningen (Type B) wordt voor de toegang van de eerste verdieping een open trap geplaatst. Voor de toegang van de tweede verdieping wordt bij de woningen een open trap geplaatst. De trappen zijn van vurenhout met vurenhouten traphekjes en ronde hardhouten leuning.

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

De lepe hoeken van de trappen zijn bedoeld om leidingwerk in weg te werken. Verder wordt lepe hoek niet geschilderd en bestaat deze uit gegrond plaatmateriaal.

### **Plafond-, wand- en vloerafwerking**

#### ***Beschrijving plafondafwerking***

De plafonds, onderzijde betonvloeren, (met uitzondering van de meterkast, bergruimte, technische ruimte worden afgewerkt met fijn structuurspuitwerk in kleur wit. De V-naden van de

steevloeren worden niet dichtgezet en blijven zichtbaar.

De dakplaten aan onderzijde van de schuine dakkap op de 2e etage (indien aanwezig) worden niet nader afgewerkt. De naden van de dakelementen worden voorzien van afwerkklatten (onbehandeld), alleen ter plaatse van slaapkamers zullen de dakplaten wit gegrond worden (nietgaatjes in het zicht).

#### ***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 woningen worden behangklaar (stabu-groep 3\*) opgeleverd, met uitzondering van de wanden van de meterkast, bergingsruimte en technische ruimte, deze worden niet afgewerkt.

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

**Aandachtspunt:** Behangklaar is een in de bouwwereld gebruikelijke benaming, waarbij grote oneffenheden in de ruwe wanden door een stukadoor worden opgevuld door middel van een zeer dunne laag 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***

Er worden afwerkvloeren (dekvloer van zandcement) op de begane grond, 1e en 2e verdieping (indien aanwezig) toegepast in alle ruimten met uitzondering



van de badkamer, toilet (vloertegels), in de meterkast, achter het knieschot en de buitenberging.

**Aandachtspunt:** Niet alle vloerafwerking is geschikt om op vloerverwarming en -koeling te leggen. Uw toekomstige vloerafwerking mag een maximale Rc-waarde (isolatiewaarde) hebben van  $RC = 0,09 \text{ m}^2\text{K/W}$  ten behoeve van een optimale werking van vloerverwarming en -koeling. Vermeld de maximale Rc-waarde aan uw vloerenleverancier.

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

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

### **Beschrijving overige voorzieningen**

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

Ter plaatse van dakkapellen en houtskeletwanden wordt plaatmateriaal als vensterbanken toegepast, afgelakt in dezelfde kleur als de kozijnen.

### **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.

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

**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(n) en badruimte volgens standaardpakket (zie tegelwerkfolder) 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 één tegel boven het toiletreservoir en in de badruimte tot hoogte plafond.

### **Aftimmerwerk**

Stofdorpels/-vloer/plafondplinten worden niet aangebracht.

### **Meterkast**

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

### **Schilderwerk**

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

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

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

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

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

### Keuken

Standaard is er geen keuken in de woning aanwezig. Uiteraard is het wel mogelijk om bij een door ons geselecteerde projectleverancier een keuken aan te schaffen. Zie voor meer informatie de 'Procedure Koperskeuzen'.

**Let op,** in de woning 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 sanitair folder. De wastafel(s) worden niet voorzien van een planchet en spiegel.

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

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

### Waterinstallatie

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

Het koudwaterleidingstelsel ligt naar de volgende punten:

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

Het warm- en koudwaterleidingstelsel ligt naar de volgende punten:

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

### Binnenriolering

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

- De afvoerleiding nabij opstelplaats van de keuken (afgedopt);
- Toilet(ten);
- Fontein in de toiletruimte;
- Wastafel in de badkamer;
- Douche;
- Opstelplaats van de wasmachine;
- Warmwatertoestel.

## Gasinstallatie

Er is GEEN gasinstallatie in de woning aanwezig.

## 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 een gesloten verticale bodemwarmtewisselaar. De bodemwarmtewisselaar bevindt zich onder de woning of in de tuin. De warmtepomp en de bodemwarmtewisselaar 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 op zolder. Bij de warmtepomp is, voor warm water, een voorraadvat van 150 liter (rijwoningen, type A) of 200 liter ('boiler') ( half vrijstaande woningen, type B & vrijstaande woning, type C) opgesteld. Het water in het voorraadvat wordt dagelijks verwarmd tot circa 58 graden.

De warmtepomp wordt aangestuurd door een thermostaat in de woonkamer en slaapkamers. Via de thermostaten kan de gewenste temperatuur ingesteld worden en kan de instelling voor warm water worden geselecteerd. Via de thermostaat in de woonkamer kan de warmwaterinstelling worden aangepast.

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

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

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

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

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van ruimtethermostaten 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  $-10^{\circ}\text{C}$ :

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

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

### **Klimaatgarant huurovereenkomst**

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

Het is ook mogelijk om het warmtepompsysteem bij aankoop van de woning te kopen of eerst te huren en later te kopen. Mocht u het warmtepompsysteem willen kopen kan u dit optioneel aangeven in de huurovereenkomst van Klimaatgarant. De ondertekening van deze huurovereenkomst vindt plaats bij de makelaar. De warmtepompen, voorraadvaten en bodemwisselaars voor warm water behoren na koop tot de woning.

### **Ventilatievoorzieningen**

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

woonkamer en slaapkamers middels inblaasventielen. De lucht wordt afgezogen in de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats van de wasmachine middels afzuigventielen.

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/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 inblaas/afzuigventielen nader bepalen.

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

Het leidingwerk ten behoeve van de technische installatie(s) op zolder en in de technische ruimte zal als opbouw en in het zicht worden uitgevoerd. De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden en de ventilatietoever van de toiletruimte(n) en badruimten vindt plaats via de vrije ruimte onder de deur. Tevens zorgen de afzuigventielen in de keuken voor ventilatieafvoer in de woonkamer.

De meterkast wordt geventileerd middels ventilatieroosters in 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 en horizontaal aangebracht, ter plaatse van de keuken op circa 1200 mm, de schakelaars op circa 1050 mm boven de vloer of traprede. De plafonddozen voor lichtaansluitpunten zijn voorzien van deksel met lamphaak. Aan de buitenzijde van de woning bij de voordeur en aan de buitenzijde van de buitenberging wordt een wandlichtpunt met armatuur op schemerschakeling aangebracht. De wandlichtpunten met armatuur op schemerschakeling worden aangebracht op een hoogte van circa 2100 mm t.o.v. peil = 0. De thermostaat in de woonkamer en slaapkamers worden aangebracht op circa 1500 mm. Binnen wandlichtpunten worden aangebracht op circa 2000 mm met uitzondering van het wandlichtpunt in de badkamer op circa 1800 mm.

De woningen worden voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker (op circa 1050 mm), een trafo en schel. De rookmelders worden op het elektriciteitsnet aangesloten en gemonteerd. Alle rookmelders zijn tevens voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd in geval van stroomuitval.

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

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

- 1 Hoofdschakelaar;
- 3 Aardlekschakelaars;
- 1 Beltrafo;
- 1 Dubbele wandcontactdoos (opbouw);
- 3 Groepen t.b.v. lichtpunten en algemene wandcontactdozen;
- 1 Groep t.b.v. vaatwasmachine;
- 1 Groep t.b.v. oven;
- 2 groepen t.b.v. kookaansluiting perilex 2x 230V;
- 1 aardlekautomaat t.b.v. warmtepomp;
- 1 Groep t.b.v. wasmachine;
- 1 aardlekautomaat t.b.v. PV-installatie.

Ten behoeve van de keuken zijn de volgende aansluitmogelijkheden opgenomen:

- Loze leiding t.b.v. boiler;
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast;
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap;

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

Bij uitbreiding van de meterkast is het mogelijk dat het toevoegen van een extra aardlekschakelaar, zoals benoemd in de koperskeuzelijst noodzakelijk is.

### **Telecommunicatievoorzieningen**

De woningen zijn voorzien van onbedrade aansluitmogelijkheden/leidingen in de woonkamer en in slaapkamer 1 (volgens tekening).

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

### **PV-panelen**

Op de woning zijn zonnepanelen aangebracht voor het opwekken van elektriciteit. Deze zonnepanelen zijn aangesloten op een omvormer op zolder. De omvormer zorgt voor het terug voeden van elektriciteit aan het elektriciteitsnet.

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

De posities en aantallen van deze PV-panelen staan indicatief weergegeven op de verkooptekening en zijn nader te bepalen door de installateur.

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

### **Klimaatgarant huurovereenkomst**

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

Het is ook mogelijk om de zonnepanelen en omvormer bij aankoop woning te kopen of eerst te huren en later te kopen. Mocht u de zonnepanelen en omvormer willen kopen kan u dit optioneel aangeven in de



huurovereenkomst van Klimaatgarant. De ondertekening vindt plaats bij de makelaar. De zonnepanelen en omvormer behoren na koop tot de woning.

### **Schoonmaken en oplevering**

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

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

### **Enkele aandachtspunten Woningborg**

#### ***Meer- en minderwerk***

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

#### ***Onderhoud algemeen***

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

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

### **Voor het project geldende algemene voorwaarden**

#### ***Verzekering***

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

Voor rekening van de ondernemer worden verzekerd de rubrieken:

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

#### ***Situatietekening***

De situatietekening geeft (indicatief) aan op welke wijze de openbare ruimte wordt ingericht. Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend.

#### ***Uitbouwen (indien aangeboden)***

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

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

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



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

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

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

### Inleiding

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

De belangrijkste taken van de kopersbegeleider zijn onder andere:

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

### Koperskeuzen

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

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

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

- 1) Wijzigingen van 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 van uw woning bekend moeten zijn. Denk hierbij aan bijv.:

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

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

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

## **Individuele koperskeuzen**

Wij gaven al aan dat het mogelijk is om desgewenst tijdens de bouw individuele keuzen uit te laten voeren.

Ofschoon wij nastreven om ook uw persoonlijke wensen zoveel mogelijk te honoreren, kunnen wij u hierin niet altijd tegemoet komen. Dit betreft 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 sanitairshowroom moet hiervan dan ook op de hoogte zijn. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het vergroten van uw badkamer of het verplaatsen van een deur.

Het staat u altijd vrij om geheel vrijblijvend even een kijkje te nemen in de verschillende showrooms. Om u zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn, is het echter wel van belang dat u een afspraak maakt met een adviseur van de betreffende showroom.

### **Keukenleverancier**

U hebt een vrije keuze voor wat betreft de keukeninstallateur omdat er standaard geen keukens in uw woning zit. Toch kunnen wij ons goed voorstellen dat u niet altijd goed weet welke keukenleverancier nu een goede en betrouwbare leverancier is. Wij hebben voor u een projectleverancier geselecteerd, waarvan wij weten dat zij goede kwaliteit en service verlenen en betrouwbaar zijn.

Besluit u om de keuken te laten leveren door de door ons geselecteerde project keukenleverancier 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 dus de volledige coördinatie. Bovendien zal de keuken dan voor oplevering geplaatst kunnen worden. De project keukenleverancier 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 worden 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 afdopt). 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 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 € 350,- voor de coördinatie en het eventueel aanpassen van het tekenwerk, bovenop de kosten voor het aan laten

passen van het leidingwerk, ongeacht de hoeveelheid van de aanpassingen.

N.b. Het verplaatsen van de standaard elektrapunten in de keuken 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 2m<sup>1</sup> 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 voldoet:

- 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 tegelleverancier wordt als laatste showroomafspraken ingepland. 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 (bijvoorbeeld het formaat). Voor uw woning is een standaard tegel met een standaard afmeting uitgekozen. Uiteraard kunt u tegen een meerprijs ook een individuele keuze maken.

De tegelleverancier 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 tegelleverancier 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 betreffende projectleverancier.

### **Casco badkamer en toilet**

#### Woningen

Besluit u om redenen uw badkamer en/of toilet elders aan te schaffen, dan maakt u als gevolg daarvan de keuze 'laten vervallen van sanitair en tegelwerk'. De badkamer en/of toilet wordt dan casco opgeleverd en het leidingwerk wordt op de standaard positie afgedopt. De dekvloer wordt in verband met vloerverwarming in de badkamer 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 Woningborg 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 tapwater-capaciteit en gelijktijdigheid.

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

Houdt u er wel rekening mee dat als bij een andere partij sanitair 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, bovenop de kosten voor het aan laten passen van het leidingwerk, ongeacht de hoeveelheid van de aanpassingen.

### **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, of afspraken vastleggen met derden op grond van

inlichtingen die zij over het gereedkomen van de woning/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 (zoals het vervallen van de badkamerinrichting) 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 de woning, maar in ieder geval vóór bewoning, zorg te dragen voor de installatie en de afbouw van de betreffende ruimten conform de voorschriften van het 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 uw woning.

### **Betalingsregeling**

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

Ruwbouwopties welke in de aannemings-overeenkomst zijn benoemd, worden in de aanneemsom verwerkt en in het termijnschema conform de aannemingsovereenkomst opgenomen.

Als door koperskeuzen bepaalde werkzaamheden zijn komen te vervallen in de woningen, hebben die géén invloed op het facturatiemoment. Als er bijvoorbeeld

“stuc- spuit en tegelwerk gereed” en u heeft gekozen om deze onderdelen te laten vervallen, dan wordt de termijnfactuur toch verstuurd op het moment dat in uw woning deze werkzaamheden uitgevoerd zouden zijn.

### **Koperskeuzen 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 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 de woning op de desbetreffende punten als een basiswoning uitgevoerd.
- Indien u kiest voor extra bedrade en afgemonteerde UTP aansluitpunten, worden deze in de meterkast niet aangesloten. De bedrading wordt inclusief stekker in de meterkast opgeleverd. Er is geen splitter of versterker in de meterkast aanwezig.
- Indien aangeboden (optionele) onderdelen niet meer leverbaar zijn, dan zal een alternatief worden aangeboden en kan een prijsaanpassing van toepassing zijn.



### **Bouwplaatsbezoek**

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

Zodra de bouwplaats veilig genoeg is bevonden en de binnenwanden in de woningen zijn geplaatst, zullen wij 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 woning tijdens de daarvoor vastgestelde 'Kijkmomenten'.

### **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 geen geluidsoverlast ontstaat ten opzichte van naastgelegen woningen. 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 de woning wel deze informatie heeft. Wij zullen er dan voor zorgdragen dat u de gegevens welke relevant zijn voor uw woning, ter beschikking heeft. Voor oplevering van uw woning maken wij voor u een woningdossier aan in de vorm van een persoonlijk, online woningdossier in 'home DNA'. In dit online dossier worden de gegevens met betrekking tot uw woning verzameld. Het online dossier bevat de voor u relevante informatie van uw woning zoals verkoop-, optie- en revisietekeningen, het overeengekomen meer-/minderwerk en gebruikershandleidingen van de diverse installaties.

### **Tot slot**

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