



**WEGWIJZER,  
TECHNISCHE OMSCHRIJVING  
EN PROCEDURE  
KOPERSKEUZEN**

Het Carré van Westergouwe  
te Gouda  
d.d. 14-06-2022



**28 appartementen**  
Bouwnummers 48 t/m 75  
(type 1 t/m 5)

Ontwerp:  
Van Egmond Architecten

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 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:**

BPD Ontwikkeling, regio Zuid-West  
Poortweg 2  
2612 PA Delft  
Tel. 015 - 268 08 08

### **Bouwbedrijf:**

Bouwbedrijf Frans Vink & Zonen B.V.  
Zuidplaspolderweg 3  
2841 DC Moordrecht  
Tel. 0182 - 37 30 44

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

De Pater Makelaardij  
Kerkweg-Oost 224  
2741 HA Waddinxveen  
Tel. 0182 - 61 38 22

### **Notaris:**

Van der Meulen, Kock & Ubachs Notarissen  
Limaweg 15  
2740 AB Waddinxveen  
Tel. 0182 - 64 20 00

# INHOUDSOPGAVE

## WEGWIJZER EN VOORWAARDEN BIJ DE

### AANKOOP VAN UW APPARTEMENT .....5

Algemeen .....5

Het tekenen van de koop- en  
aannemingsovereenkomst .....5

Wanneer u moet gaan betalen .....5

Eigendomsoverdracht .....5

Hypotheek tijdens de bouw .....5

De Vereniging van Eigenaars .....6

Oplevering/sleuteloverdracht .....6

Onderhoudsperiode .....6

Mogelijkheid meer- en minderwerk .....7

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 .....8

BENG en Rc-waarde .....8

Berekening daglichttoetreding .....8

Wijzigingen .....8

### TECHNISCHE OMSCHRIJVING .....9

Algemeen .....9

*Uitvoeringsduur* .....9

*Volgorde bij uitvoering* .....9

*Schoonmaken en oplevering* .....9

*Enkele aandachtspunten Woningborg* .....9

1. Woongebouw (buitenzijde) ..... 11

*Peil van het woongebouw* ..... 11

*Grondwerken* ..... 11

*Riolering* ..... 11

*Bestrating en Terreininventaris* ..... 11

*Fundering* ..... 12

*Vloeren* ..... 12

*Gevels en wanden* ..... 12

*Dilataties* ..... 12

*Gevelbekleding* ..... 12

*Daken* ..... 12

*Goten en hemelwaterafvoeren* ..... 13

*Metaalwerken* ..... 13

*Kozijnen* ..... 13

*Beglazing* ..... 13

*Hang- en sluitwerk* ..... 13

*Trappen en hekwerken* ..... 13

*Schilderwerk* ..... 13

*Toegang* ..... 13

*PV-panelen* ..... 14

2. Gemeenschappelijke gedeelten  
(binnenzijde) ..... 15

*Binnenwanden* ..... 15

*Binnenkozijnen* ..... 15

Plafond-, wand- en vloerafwerking ..... 15

*Beschrijving plafondafwerking* ..... 15

*Beschrijving wandafwerking* ..... 15

*Beschrijving vloerafwerking* ..... 15

*Aftimmerwerk* ..... 15

*Schilderwerk* ..... 15

Verwarmingsinstallatie ..... 15

*Waterleidinginstallatie* ..... 15

*Gasleidingen* ..... 16

*Ventilatievoorzieningen* ..... 16

*Elektra-installatie* ..... 16

*Liftinstallatie* ..... 16

*Branddetectie-installatie* ..... 16

3. Privé-gedeelten ..... 17

*(Binnen)Berging* ..... 17

*Indeling van appartement in  
verblijfsgebieden* ..... 17

<i>Buitenruimte</i> .....	17	<i>Tegelleverancier</i> .....	26
<i>Binnenwanden</i> .....	17	<i>Casco badkamer en toilet</i> .....	26
<i>Binnenkozijnen</i> .....	17	Overige informatie .....	26
Plafond-, wand- en vloerafwerking .....	17	<i>Informatie algemeen</i> .....	26
<i>Beschrijving plafondafwerking</i> .....	17	<i>Minderwerk</i> .....	26
<i>Beschrijving wandafwerking</i> .....	17	<i>Werkzaamheden door derden</i> .....	26
<i>Beschrijving vloerafwerking</i> .....	18	<i>Betalingsregeling</i> .....	26
<i>Beschrijving overige voorzieningen</i> .....	18	<i>Koperkeuzen algemeen</i> .....	27
Tegelwerk .....	18	<i>Bouwplaatsbezoek</i> .....	27
<i>Vloertegels</i> .....	18	Geluid .....	27
<i>Wandtegels</i> .....	18	<i>Beleid Nutsbedrijven</i> .....	27
<i>Aftimmerwerk</i> .....	18	<i>Uw Woningdossier</i> .....	28
<i>Meterkast</i> .....	18	<i>Tot slot</i> .....	28
<i>Schilderwerk</i> .....	19		
Keuken .....	19	<b>BIJLAGEN</b>	
<i>Sanitair</i> .....	19	Afwerkstaat d.d. 14-06-2022	
Waterinstallatie .....	19	Kleur- en materialenstaat d.d. 14-06-2022	
Binnenriolering .....	19	Standaard optielijsten d.d. 14-06-2022	
Verwarmings- / warmwaterinstallatie .....	19	Sanitairfolder d.d. 14-06-2022	
Ventilatievoorzieningen .....	20	Klimaatgarant folder appartementen Het Carré van Westergouwe	
Elektrische installatie .....	21		
Telecommunicatievoorzieningen .....	21		
<b>PROCEDURE EN VOORWAARDEN</b>			
<b>KOPERSKEUZEN ..... (MEER-/MINDERWERK)</b>			
.....	23		
<i>Afdeling kopersbegeleiding</i> .....	23		
<i>Uw aanspreekpunt</i> .....	23		
Koperskeuzen .....	23		
Sluitingsdata .....	23		
Standaard optielijsten .....	24		
<i>Algemeen</i> .....	24		
<i>Uitleg koperskeuzelijsten</i> .....	24		
<i>Aanvragen individuele koperskeuzen</i> .....	24		
Offertetraject projectleveranciers .....	24		
<i>Keukenleverancier</i> .....	25		
<i>Sanitairleverancier</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 appartementen 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 aannemingsovereenkomst ontvangt u onder andere, 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.

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

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

## Wanneer u moet gaan betalen

Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst wacht u gewoon af tot er een factuur wordt gestuurd, waarop de reeds vervallen termijn(en) in rekening is/zijn gebracht. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

- 1) 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 termijnfactuur.

## Eigendomsoverdracht

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt de uiterste datum van levering vermeld, houdt daarbij rekening met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief eventuele bijkomende kosten). Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf de datum van levering nog verschuldigde bouw-termijnen. 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 van de grond/appartementsrecht).

### Bijkomende kosten kunnen o.a. 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. Voor het deel dat u eventueel uit eigen middelen betaald geldt dit uiteraard niet.

### **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 vastgelegd 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 minimaal twee weken van tevoren een uitnodiging voor de oplevering.

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

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

Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u na ondertekening van het 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!

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 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.

### **BENG en Rc-waarde**

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

### **Berekening daglichttoetreding**

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

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

### **Wijzigingen**

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

Wanneer 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 koopovereenkomst 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 gewoongebouw en de appartementen.

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 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;
- Woonkamer : verblijfsruimte;
- Keuken : verblijfsruimte;
- Badkamer : badruimte;
- Slaapkamer : verblijfsruimte;
- Techniekruimte/ Berging : 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 kopersbegeleider 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 garantievoorwaarden, 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 erfgronden.

### **Grondwerken**

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

Als bodemafluiting wordt een laag zand toegepast.

De (gemeenschappelijke) tuinen en parkeerterrein worden afgewerkt met uitkomende of aangevoerde grond en geëgaliseerd.

Het woongebouw wordt voorzien van een kruipruimte van een vrije hoogte van circa 500 mm met uitzondering ter plaatse van leidingwerk.

**Aandachtspunt (voor appartementen begane grond met tuin):** 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 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).

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

### **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 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 woongebouw.

### **Bestrating en Terreininventaris**

De paden t.b.v. entreeuren en galerij op de begane grond worden gerealiseerd met 30 x 30 cm betontegels. In de tuinen/ buitenruimten wordt geen bestrating uitgevoerd. De eventuele aanwezige erfafscheiding van de privé buitenruimten op de begane grond wordt voorzien van perkoen- of piketpaaltjes. Daar waar dit op de situatietekening is aangegeven wordt een haag als erfafscheiding geplaatst.

Het gemeenschappelijke dakterras wordt voorzien van 50 x 50 cm daktegels en een hekwerk. Het dakterras ligt verhoogd ten opzichte van de galerij.

De gemeenschappelijke tuin, entree, parkeerterrein en inrichting vallen buiten deze technische omschrijving en garanties.

Daar waar op tekening aangegeven, worden tuinafscheidingen geplaatst in de vorm van hagen. De beplanting heeft een beperkte aanplanthoogte en zal pas op termijn het eventueel aanwezige 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 wordt aangebracht. In dat geval dient u op uw kavel een strook van 300 mm breed vrij te houden voor de aanplanting van deze beplanting.

**Aandachtspunt:** Op de aangebrachte beplanting 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 er een fundering toegepast met prefab betonpalen.

Alle in het werk te storten betonwerken worden uitgevoerd met door de constructeur te bepalen benodigde wapening, geheel volgens de goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht. De riolering wordt gedeeltelijk ingestort.

### **Vloeren**

De begane grondvloer ( $R_c \geq 3,7$  m<sup>2</sup> K/W) is een geïsoleerde kanaalplaatvloer. De verdiepingvloeren en dakvloer zijn betonnen breedplaatvloeren. Gallerij en balkons zijn van prefab beton.

Voor de toegang van de kruipruimte wordt, indien van toepassing, in de algemene ruimtes (ter goedkeuring architect) en achter de voordeuren van de appartementen op de begane grond een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog. E.e.a. zoals op de verkooptekening is aangegeven.

**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 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  $R_c \geq 4,7$  m<sup>2</sup>

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 constructie-onderdelen 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.

Het binnenblad van de buitenmuren wordt uitgevoerd in kalkzandsteen. 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. Waar het thermisch en/of geluidstechnisch nodig is kunnen er voorzetwanden worden toegepast.

### **Dilataties**

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

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

### **Gevelbekleding**

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

### **Daken**

De platdakconstructie van het woongebouw ( $R_c \geq 6,3$  m<sup>2</sup> K/W) is samengesteld met isolatie en bitumineuze dakbedekking.

Bij een platdakconstructie 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.

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

### ***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 hemelwaterafvoeren.

De definitieve plaats van de hemelwaterafvoeren worden in overleg met de installateur bepaald en kunnen afwijking 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.

### ***Kozijnen***

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren zoals aangegeven op de tekeningen worden uitgevoerd als hardhoutkozijnen onder KOMO-SKH garantie. De hardhoutsoort wordt nog nader bepaald: houtafmetingen en detailleringen volgens KVT '95.

Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit. De draaibare delen in de gevelkozijnen worden uitgevoerd met tochtweringprofielen. De entree-deuren van het woongebouw en de voordeuren van de appartementen zijn deuren met een glasopening.

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+++ ) beglazing. De zgn. U-waarde van het glas is 0,7 of lager. 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. De buitendeuren worden voorzien van veiligheidsbeslag welke zijn beveiligd met kerntrekbeveiliging en SKG\*\* cilinders of SKG \*\* veiligheidsbeslag en SKG\*\*\* cilinders welke zijn beveiligd met kerntrekbeveiliging. Er wordt per bouwnummer een sleutelplan opgesteld, zodat zowel met de sleutel van de buitendeuren van het privé-gedeelte ook buitendeuren van de buitenschil kunnen worden geopend.

De hoofdentree deur wordt voorzien van een elektrische 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 veiligheidstrappen worden uitgevoerd in beton. De hekwerken op de gallerijen en 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***

De toegang van het woongebouw vindt plaats door een dubbel deurstel, waarvan alleen de actieve loopdeur is

voorzien van een deurautomaat, welke van buitenaf slechts met een sleutel te openen is. Bij de entree deur wordt een videfooninstallatie geïnstalleerd met digitaal toetsenbord, waarbij de entree deur is te openen vanuit de appartementen.

### ***PV-panelen***

PV-panelen worden aangebracht als 'opdak-systeem' op de platdakconstructie van het woongebouw. De posities van deze PV-panelen staan indicatief weergegeven op de verkooptekeningen en zijn nader te bepalen door de installateur. Het e.e.a. zoals op Kleur- en Materialenstaat is aangegeven.

### PV-panelen VVE:

De 102 PV-panelen van 360 Wp. Inclusief omvormer(s) behoren onder de Vereniging van Eigenaars en worden aangesloten op CVZ-kast voor de algemene voorzieningen.

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

De appartementen in dit project worden uitgevoerd volgens het energieconcept met BENG waarde 2 =0. Klimaatgarant



## 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 beperkende uitvoering.

### **Binnenkozijnen**

De binnendeuren van de gemeenschappelijke ruimten zijn afgehangen in houten kozijnen zonder bovenlichten. De binnendeuren zijn dekkend geschilderd en uitgevoerd als vlakke stompe deuren van HDF gevuld met een minerale vulling/vezelplaat in een aantal gevallen voorzien van een glasopening, voorzien van loopslot of cilinderslot, deurkrukken en kortschilden. Daarnaast worden de binnendeuren waar nodig voorzien van ventilatieroosters. 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.

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

### **Beschrijving plafondaafwerking**

De plafonds, onderzijde betonvloeren, in de algemene ruimten worden afgewerkt met fijn sluitpleisterwerk of heraklith volgens Afwerkstaat en Kleur- en Materialenstaat. De onderzijde van de betonnen trappen en bordessen worden voorzien van spuitwerk. De V-naden van de systeemvloeren worden niet dichtgezet.

### **Beschrijving wandafwerking**

De wanden van de algemene ruimten worden afgewerkt volgens Afwerkstaat en Kleur- en Materialenstaat.

De wandafwerking wordt waar nodig voorzien van dilataties. Ter beperking van galm in de besloten gemeenschappelijke verkeersruimten worden, indien noodzakelijk, voorzieningen getroffen, het e.e.a. conform afwerkstaat.

### **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, spijkieren etc.

De vloer van de entreehal wordt afgewerkt met tegels en plintstroken (tegelwerk). De vloer van de lifthallen en trappenhuisen worden voorzien van tapijt met plinten, 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**

Daar waar nodig conform het bouwbesluit zullen dorpels worden aangebracht.

### **Schilderwerk**

De binnendeurkozijnen en binnendeuren van algemene ruimten worden dekkend geschilderd volgens de 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. In de Technische ruimte wordt een uitstortgootsteen met mengkraan,

emmerrooster en een 15 liter close-up-boiler uitgevoerd.

### ***Gasleidingen***

In het woongebouw is GEEN gasleiding aanwezig.

### ***Ventilatievoorzieningen***

Ten behoeve van de ventilatie van de gemeenschappelijke verkeersruimten, bergruimten en fietsenstallingsruimte is er gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer en een natuurlijke afvoer.

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

### ***Elektra-installatie***

In de gemeenschappelijke verkeersruimten wordt indien vereist noodverlichting geïnstalleerd. Daarnaast is er een aparte meterkast in de gemeenschappelijke ruimte waarop de verlichting van de algemene ruimten en de buitenverlichting (met armaturen) is aangesloten.

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

### ***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 conform Bouwbesluit en gestelde eisen van de gemeente.

### 3. Privé-gedeelten

#### ***(Binnen)Berging***

Op het begane grondniveau worden individuele bergingen gerealiseerd. De tussenwanden en de wanden aansluitend op de verkeersruimte worden uitgevoerd als kalkzandsteenwanden. Tussen de bovenkant van de wand en het plafond is een vrije ruimte aanwezig ten behoeve van ventilatie. De dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De bergingen worden voorzien van een enkele wandcontactdoos en een verlichtingspunt (zonder armatuur) met schakelaar aangesloten op de individuele meter van het appartement.

De (binnen)bergingen zijn niet verwarmd.

#### ***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.

De privé terrassen op de bovenste etage worden gerealiseerd met 50 x 50 cm daktegels.

De balkons worden uitgevoerd als prefab beton balkons met een hekwerk zoals aangegeven in de Kleur- en Materialenstaat.

#### ***Binnenwanden***

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen of, waar constructief nodig, in beton. De niet-dragende binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden of gipsblokken. Waar nodig volgens Bouwbesluit zullen de wanden uitgevoerd worden in geluid beperkende uitvoering.

#### ***Binnenkozijnen***

De binnendeuren van de appartementen zijn afgehangen in plaatstalen kozijnen (wit), 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 deuren (wit) met honingraadvulling voorzien van loopslot (hetgeen betekent dat deze niet op slot kunnen), deurkrukken en kortschilden. De deuren van de badkamer en toilet (indien aanwezig)

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, berging/techniekrimte worden afgewerkt met fijn structuurspuitwerk in kleur wit. De V-naden van de systeemvloeren worden niet dichtgezet.

#### ***Beschrijving wandafwerking***

De niet betegelde wanden worden als volgt afgewerkt. De wandgedeelten boven het tegelwerk in de toiletruimte worden afgewerkt met spuitwerk. De overige wanden in de appartementen worden behangklaar (stabu-groep 3\*) opgeleverd, met uitzondering van de wanden van de meterkast en berging/ techniekrimte 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 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. Een hogere waarde geeft een vermindering van het comfort en een verhoging van het verbruik en resulteert wellicht in het niet behalen van de gegarandeerde kamertemperaturen.

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

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

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

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

**Aandachtspunt:** Volgens het Bouwbesluit mag de opstaphoogte van de drempel van de toegangsdeur niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. U dient hier bij het aanbrengen van vloerafwerking 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**

Daar waar het raam niet tot de vloer doorloopt worden onder de ramen aan de binnenzijde vensterbanken van kunststeen toegepast (volgens Kleur- en Materialenstaat).

### **Tegelwerk**

#### **Vloertegels**

De toe te passen vloertegels in de toiletruimte en/ of badkamer volgens het keuzepakket hebben een afmeting van 30 x 30 cm met voegkleur grijs.

Onder de deuren van de natte ruimten en ter plaatse van de douchehoek 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 en/of badkamer volgens het keuzepakket hebben een afmeting van 15 x 30 cm (liggend verwerkt) met voegkleur wit.

De uitwendige hoeken in de toiletruimte en/of badkamer worden voorzien van kunststof hoekprofielen.

De wandtegels in het toilet worden aangebracht tot een hoogte 1,50 meter +vloerpeil en in de badkamer tot plafond.

De bovenzijde van het inbouwreservoir (toilet) wordt afgewerkt met kunststeen antraciet.

#### **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**

Standaard is er geen keuken in het appartement 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 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 voorzien van een spiegel. Daar waar op tekening aangegeven zal een douchegoot en een vast douchescherm worden geplaatst.

Ten behoeve van de wasmachineaansluiting is een standaard tapkraan met beluchter en afvoer aanwezig in de berging/techniekrimte.

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 boiler. Men kan niet onbeperkt warmwatertappen (zie paraaf 'Verwarmings- warmwaterinstallatie).

Het koudwaterleidingstelsel ligt naar de volgende punten:

- Toilet;
- Fonteintje in toiletruimte (type 1,2, en 5);
- Wasmachinekraan;
- Vaatwasmachinekraan;
- Warmtepompinstallatie.

Het warm- en koudwaterleidingstelsel ligt naar de volgende punten:

- Aansluitpunt keukenmengkraan (afgedopt);
- Wastafelmengkraan;
- Douchemengkraan.

### **Binnenriolering**

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

- De afvoerleiding nabij opstelplaats van de keuken (afgedopt);
- Het toilet;
- De fontein in de toiletruimte (type 1,2 en 5);
- De wastafel in de badkamer;
- De douche;
- De opstelplaats van de wasmachine;
- Het warmwatertoestel.

### **Verwarmings-/ warmwaterinstallatie**

De appartementen worden voorzien van warm water en verwarmd door een individuele volledig elektrische gevoede warmtepomp met bodemcollector en met een 150 liter boilervat (bruto inhoud 180 liter). De bodemwarmtepomp onttrekt middels een bodemwisselaar warmte aan de bodem. Met deze warmte wordt water verwarmd in een boilervat. Het voorverwarmde water wordt verder verwarmd tot de vereiste temperatuur met een elektrische naverwarmer.

#### **Aandachtspunt:**

Met een bodemwarmtepomp kunt u de woning 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.

#### Douchewarmteterugwinning (douche-WTW)

Het appartement is voorzien van een douchegoot-WTW. Dit houdt in dat het water dat naar het warmtetoestel gaat, wordt voorverwarmd met het gebruikte water dat tijdens het douchen wordt afgevoerd. Het water komt daarbij niet in contact met elkaar, de warmtewisseling geschiedt via een warmtewisselaar.

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 de verdeler(s) en ruimte-thermostaten 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 of kast/berging, 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.

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

- Verblijfsruimten: 22°C  
(woonkamer, keuken, slaapkamer)
- Verkeersruimten: 18°C  
( hal / entree)
- Bad-/doucheruimte(n): 22° C
- Inpandige berging/techniekrimte: 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.

Voor meer informatie verwijzen wij u door naar de Klimaatgarant folder.

#### **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/toiletruimte, badkamer en opstelplaats van de wasmachine middels afzuigventielen.

De bediening van het ventilatiesysteem geschiedt automatisch en is CO<sup>2</sup> gestuurd. De vraag naar ventilatie wordt op basis van CO<sup>2</sup> metingen d.m.v. een CO<sup>2</sup> opnemer in de woonkamer en hoofdslaapkamer bepaald en geeft een signaal om meer of minder lucht aan/af te voeren.

In de keuken en badkamer wordt een standenschakelaar met timerfunctie aanbracht welke batterij gevoed zijn.



Door middel van de hoofdbediening in de woonkamer en de afstandsbediening (te plaatsen in de badkamer) kan het ventilatiesysteem ook handmatig worden bediend.

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 en aantal 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 badruimten vindt mede plaats via de vrije ruimte onder de deur. De afzuigventielen in de keuken zorgen tevens voor de ventilatieafvoer in de woonkamer.

De meterkast wordt geventileerd doormiddel van ventilatieroosters in de deur en/of het paneel 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, voorzien van deksel en met armatuur, worden aangebracht op een hoogte van circa 2100 mm t.o.v. peil = 0. De thermostaat en de hoofdbediening van de mechanische ventilatie in de woonkamer worden aangebracht op circa 1500 mm. Binnen wandlichtpunten worden aangebracht op circa

2000 mm met uitzondering van het wandlichtpunt in de badkamer op circa 1800 mm.

De appartementen worden voorzien van een bel- en spreekinstallatie (geen video) 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.

Het elektra ter plaatse van de bergingen wordt teruggeleid naar de appartement specifieke meterkast.

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;
- 4 Aardlekschakelaars;
- 1 Beltrafo;
- 1 Dubbele wandcontactdoos (opbouw);
- 3 Groepen t.b.v. lichtpunten en algemene wandcontactdozen;
- 1 Groep t.b.v. vaatwasser;
- 1 Groep t.b.v. combi-oven;
- 2 Groepen t.b.v. kookaansluiting;
- 1 Groep t.b.v. warmtepomp;
- 1 Groep t.b.v. wasmachine;
- 1 Groep t.b.v. PV-installatie;
- 1 Groep t.b.v. WTW-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);
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. combi-oven;
- 2-Fase Perilex kookaansluiting;
- 2 Dubbele wandcontactdozen t.b.v. huishoudelijk gebruik.

### **Telecommunicatievoorzieningen**

De appartementen zijn voorzien van onbedrade aansluitmogelijkheden/leidingen in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer (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.

## 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-/minderwerkwensen 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. sanitair en 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 aandachtspunten 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 bij ons op kantoor. 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. Wanneer 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 standaarduitvoering 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. Wanneer 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 bij ons bekend moeten zijn. Denk hierbij aan bijv.:

- Indelingswijziging (wijziging binnenwanden);
- Positie toilet/ badkamer, indien wijziging mogelijk is;
- Buitenkraan;
- Elektra wijzigingen in plafonds.

**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 wijzigingen in wanden;
- Aanpassen vloerverwarming bij bijv. wijziging of uitbreiding keukenopstelling.

## **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 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. De kopersbegeleider zal u tijdig een overzicht verstrekken van de voor dit project geselecteerde showrooms.

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

### **Keukenleverancier**

In uw appartement is geen keukeninrichting aanwezig. U hebt dus een vrije keuze voor een keukenleverancier. Toch kunnen wij ons goed voorstellen dat u niet altijd weet welke keukenleverancier een goede en betrouwbare leverancier is. Wij hebben daarom 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 projectkeukenleverancier 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 desgewenst voor oplevering geplaatst kunnen worden. De projectkeukenleverancier stelt voor u een offerte op, te weten het leveren en plaatsen van de keuken en doet eveneens 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 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 starttarief berekend wordt van € 350,- voor de coördinatie en het eventueel aanpassen van het tekenwerk, boven op de kosten van 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 volgens \*0-tekening;
- Aanzichttekeningen volgens 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**

Voor dit project hebben wij gekozen voor een digitale showroom van 'Uw Huis Uw Wensen' (UHUW). Te zijner tijd ontvangt u hiervoor een inlogcode. Op de website kunt u na het inloggen ook het standaard sanitair van uw appartement zien.

Mocht u niet in de gelegenheid zijn om digitaal uw keuze te maken, dan kunt u telefonisch contact opnemen met UHUW.

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. Als u akkoord gaat met de offerte dan zal de sanitairleverancier deze opsturen naar Vink. U ontvangt dan van Vink een bevestiging. Facturatie van zowel het sanitair als het leidingwerk verloopt via Vink.

Wanneer 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 via 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 showroomafspraak ingepland. Om u zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn, heeft de tegelleverancier de juiste tekening van uw badkamer nodig. Wanneer 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 standaardafmeting 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**

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 volgens 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.

Als door koperskeuzen bepaalde werkzaamheden zijn komen te vervallen in de appartementen, hebben die géén invloed op het facturatiemoment. Als er bijvoorbeeld "stuc- /spuit- en tegelwerk gereed" en u heeft gekozen om bijv. spuitwerk te laten vervallen, dan wordt de termijnfactuur toch verstuurd op het



moment dat in uw appartement deze werkzaamheden uitgevoerd zouden zijn.

### **Koperkeuzen algemeen**

- Alle genoemde prijzen zijn meer- en/of minderprijzen ten opzichte van de basisuitvoering inclusief het dan geldende BTW- tarief (thans 21%).
- Wanneer de tekening ten behoeve van het verwerken van koperskeuzen 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 sanitair-specificatie bepalen of er een uitbreiding van de meterkast noodzakelijk is. Als 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 verzwaard 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 het standaard appartement.
- Indien er uitbreidingsopties voor uw woning worden aangeboden kan het zijn dat de warmtepompinstallatie- en/of de boilercapaciteit dient te worden aangepast om aan de geldende eisen/regelgeving te voldoen. Denk hierbij aan opties voor een extra slaapkamers of vergroten van de badkamer etc.  
U dient er rekening mee te houden dat, indien u heeft gekozen voor uitbreidingsopties, u mogelijk nog een aparte offerte ontvangt voor het aanpassen van de warmtepompinstallatie- en/of de boilercapaciteit. Zodra alle uitbreidingsopties voor uw appartement bij ons bekend zijn, tot uiterlijk 4 weken voor de oplevering, worden de kosten voor deze aanpassing berekend.
- 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.

- Wanneer 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 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 koperskeuzetraject. Mocht u echter nog vragen hebben over deze procedure of in het algemeen, dan staat de kopersbegeleider u graag te woord.