

# KLEIN GOUDA

WESTERGOUWE

## KOPERSINFORMATIE

### 45 woningen 'Klein Gouda' Westergouwe te Gouda





---

## KOPERSINFORMATIE

45 woningen 'Klein Gouda' Westergouwe te Gouda

45 hoek- en rijwoningen

Een project uitgevoerd door;



**Bolton Groep**  
Zegveldse Uitweg 1  
3443 JE Woerden  
tel. 0348 692 600



## INHOUDSOPGAVE

<b>45 WONINGEN 'KLEIN GOUDA' WESTERGOUWE TE GOUDA .....</b>	<b>1</b>
<b>2. PROJECTGEGEVENS .....</b>	<b>5</b>
<b>3. AANKOOP VAN EEN NIEUWBOUW WONING .....</b>	<b>5</b>
3.1 KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST .....	7
3.2 CONTRACTSTUKKEN .....	7
3.3 VRIJ OP NAAM (V.O.N.) .....	7
3.4 TERMIJNREGELING .....	8
<b>4. ALGEMENE INFORMATIE .....</b>	<b>9</b>
4.1 VERZEKERINGEN .....	9
4.2 BOUWBESLUIT .....	9
4.3 KRIJSTREEP .....	9
4.4 BENG .....	9
4.5 AANSLUITING NUTSBEDRIJVEN .....	10
4.6 AVG .....	10
4.7 WET KWALITEITSBORGING .....	10
4.8 MANDELIG PARKEERTERRAIN .....	11
4.9 FSC .....	11
4.10 CIRCULAIR .....	11
4.11 GROENVERKLARING .....	11
<b>5. GARANTIE- EN WAARBORGREGELING .....</b>	<b>12</b>
5.1 WONINGBORG GARANTIE EN WAARBORGREGELING .....	12
5.2 GARANTIECERTIFICAAT .....	12
5.3 BEPERKTE GARANTIE .....	13
<b>6. VERKOOPPROCES .....</b>	<b>14</b>
<b>7. KOPERSBEGELEIDING .....</b>	<b>16</b>
7.1 HOOMCTRL .....	16
7.2 SHOWROOMS .....	17
7.3 CASCO TOILET EN BADKAMER .....	18
<b>7.5 SLUITINGSDATA .....</b>	<b>19</b>
8. TECHNISCHE OMSCHRIJVING .....	20
8.1 ALGEMEEN .....	20
8.3 ONDERBOUW .....	21
8.4 BOVENBOUW .....	22
8.5 DAKEN .....	22
8.6 GEVELOPENINGEN .....	23
8.7 GEVELSLUITING .....	24
8.8 AFBOUW .....	26
8.9 INSTALLATIE .....	30
8.10 TOT SLOT .....	35
8.11. RUIMTESTAAT .....	36
8.12. KLEUR EN MATERIAALSTAAT .....	37
<b>9. RUWBOUWOPTIES .....</b>	<b>38</b>
<b>10. KLANTTEVREDENHEIDSONDERZOEK, KIJKMOMENT, VOORSCHOUW EN OPLEVERING .....</b>	<b>41</b>
<b>11. ONDERHOUDSPERIODE .....</b>	<b>43</b>
<b>12. SLOTWOORD .....</b>	<b>44</b>
<b>13. ERRATA/ADDENDUM .....</b>	<b>45</b>
<b>14. PARTICIPANTEN .....</b>	<b>46</b>



---

## 1. INLEIDING

Geachte geïnteresseerde, Geachte Koper,

Allereerst maken wij van deze gelegenheid gebruik om u namens Bolton te bedanken voor de interesse in een nieuwe woning in het plan 45 woningen 'Klein Gouda' Westergouwe te Gouda. Wij vertrouwen erop dat dit project een nieuw thuis kan bieden.

Om u meer informatie te verschaffen over het traject dat u nu ingaat, op weg naar de uiteindelijke aankoop tot en met de oplevering van uw nieuwe woning, ontvangt u deze kopersmap.

Tot en met de aankoop van de woning is de projectmakelaar uw aanspreekpunt. Wij adviseren u om uw vragen zoveel mogelijk te stellen bij het verkoopgesprek of schriftelijk kenbaar te maken. Om u meer inzicht te geven in het aankoopproces hebben wij dit voor u uitgeschreven in hoofdstuk 6.

Na ondertekening van de overeenkomsten wordt de kopersbegeleiding verzorgd door Bolton en is de kopersbegeleider tot en met de oplevering uw aanspreekpunt bij vragen en/of opmerkingen, die betrekking hebben op de kwaliteit en de voortgang van de bouw, het meer- en/of minderwerk, et cetera. Om u meer inzicht te geven in het proces met de kopersbegeleiding hebben wij dit voor u uitgeschreven in hoofdstuk 7.

De kopersbegeleider van Bolton nodigt u na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst uit voor een gesprek om uw individuele wensen te bespreken.

Wij wensen u de komende tijd heel veel plezier toe met alle voorbereidingen voor uw nieuwe woning.

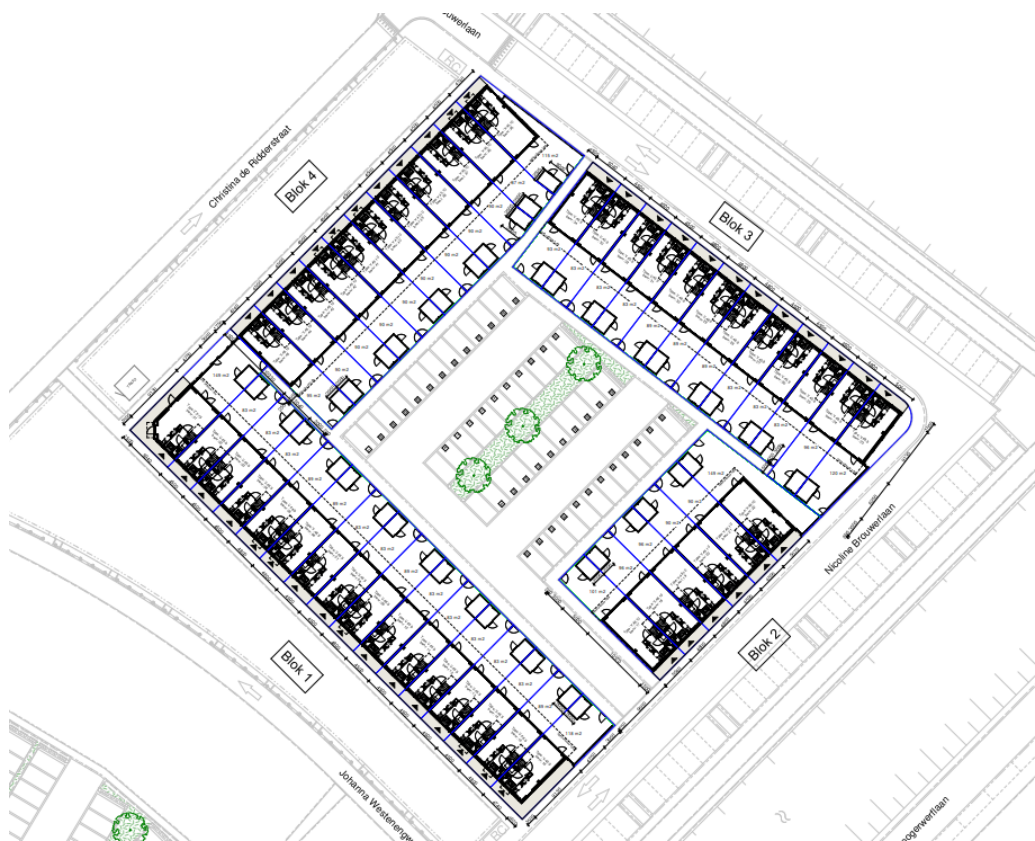
Met vriendelijke groet,

Alle medewerkers van Bolton

## 2. PROJECTGEGEVENS

In Klein Gouda, gelegen ten westen van Gouda, realiseren we 45 rijwoningen in een architectuur geïnspireerd op de historische stijkenmerken uit de oude binnenstad van Gouda. Er is daardoor veel te zien. Karakteristieke klok- en tuitgevels, afwisseling in daken, Delftse stoepen, opvallende hoekaccenten zoals een toren met klok, metselwerkdetails en gevarieerde tinten bakstenen. Vólop sfeer dus.

wat



Abbeelding situatie is indicatief, maatvoering zijn circa maten en kunnen geen rechten aan worden ontleend. Positie parkeerplaatsen en bomen zijn indicatief en te bepalen door de gemeente.

bouwno		blok	beuk	diepte	type	bouwno		blok	beuk	diepte	type
				uitwendig							
1	hoek	1	5700	9130	Hoge Gouwe	23	hoek	3	4800	9130	Westhaven
2	tussen	1	4500	9130	Turfmarkt	24	tussen	3	4800	9130	Westhaven
3	tussen	1	4500	9130	Turfmarkt	25	tussen	3	4500	9130	Turfmarkt
4	tussen	1	4500	9130	Turfmarkt	26	tussen	3	4500	9130	Turfmarkt
5	tussen	1	4800	9130	Westhaven	27	tussen	3	4500	9130	Turfmarkt
6	tussen	1	4800	9130	Westhaven	28	tussen	3	4800	9130	Westhaven
7	tussen	1	4500	9130	Turfmarkt	29	tussen	3	4800	9130	Westhaven
8	tussen	1	4500	9130	Turfmarkt	30	tussen	3	4800	9130	Westhaven
9	tussen	1	4800	9130	Westhaven	31	tussen	3	4500	9130	Turfmarkt
10	tussen	1	4500	9130	Turfmarkt	32	tussen	3	4500	9130	Turfmarkt
11	tussen	1	4500	9130	Turfmarkt	33	tussen	3	4500	9130	Turfmarkt
12	tussen	1	4500	9130	Turfmarkt	34	hoek	3	4800	9130	Westhaven
13	tussen	1	4500	9130	Turfmarkt	35	hoek	4	4500	10330	Turfmarkt L
14	tussen	1	4500	9130	Turfmarkt	36	tussen	4	4500	10330	Turfmarkt L
15	tussen	1	4800	9130	Westhaven	37	tussen	4	4500	10330	Turfmarkt L
16	hoek	1	4500	9130	Turfmarkt	38	tussen	4	4500	10330	Turfmarkt L
17	hoek	2	4800	10330	Westhaven L	39	tussen	4	4500	10330	Turfmarkt L
18	tussen	2	4800	10330	Westhaven L	40	tussen	4	4500	10330	Turfmarkt L
19	tussen	2	4800	10330	Westhaven L	41	tussen	4	4500	10330	Turfmarkt L
20	tussen	2	4500	10330	Turfmarkt L	42	tussen	4	4500	10330	Turfmarkt L
21	tussen	2	4500	10330	Turfmarkt L	43	tussen	4	4500	10330	Turfmarkt L
22	hoek	2	4800	10330	Westhaven L	44	tussen	4	4500	10330	Turfmarkt L
						45	hoek	4	4500	10330	Turfmarkt L

### 3. AANKOOP VAN EEN NIEUWBOUW WONING



Tijdens het verkoopgesprek met de makelaar wordt het verdere verkoopproces met u besproken en is er gelegenheid tot het stellen van vragen over de ruwbouwopties. Onder ruwbouw opties verstaan wij alle mogelijkheden tot het vergroten van de woning. Hieronder vallen onder andere uitbouwen, dakramen etc. Het is belangrijk dat u tijdens deze gesprekken al goed nadenkt over uw gewenste keuze in deze ruwbouwopties. Voor de ruwbouwopties zal vroegtijdig een nader te bepalen sluitingsdatum worden bepaald als moment waarop uw keuze bekend dient te zijn.

Voor het project is verder een standaard optielijst opgesteld. Na de aankoop van de woning wordt een afspraak gepland met de kopersbegeleider van Bolton. Tijdens de afspraak licht de kopersbegeleider de standaard optielijst toe en bespreekt met u uw individuele woonwensen.



### **3.1 Koop- en Aannemingsovereenkomst**

Wanneer u besluit tot aankoop van een woning over te gaan, wordt dit vastgelegd in twee overeenkomsten. De eerste overeenkomst is de koopovereenkomst voor de grond. De tweede overeenkomst is de aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning. Deze twee overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. In deze overeenkomsten verplicht de ontwikkelaar zich de grond te leveren en de bouwer de woning te bouwen. U verplicht zich onder andere de koop- en aanneemsom te betalen.

Nadat deze overeenkomsten door de koper en ontwikkelaar / bouwer zijn getekend, ontvangen beide partijen daarvan een exemplaar. Het origineel gaat naar de notaris. Met het origineel maakt de notaris de notariële akte van levering op. De makelaar en Woningborg ontvangen eveneens een exemplaar.

### **3.2 Contractstukken**

Onderstaand de stukken welke deel uit zullen maken van de aankoop van de woning.

- Koopovereenkomst;
- Aannemingsovereenkomst;
- Model akte van levering;
- Situatietekening;
- Verkooptekening;
- Verkoop optietekening;
- Kopersmap.

### **3.3 Vrij op naam (V.O.N.)**

De koopsom van de woning is vrij op naam. Dit betekent dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning zijn gemoeid, in de koopsom zijn begrepen:

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Standaard keuken zoals omschreven in deze kopersmap
- Badkamer en toilet zoals omschreven in deze kopersmap;
- de éénmalige aansluitkosten van water, riool en elektra;
- Architecten-, constructeur en overige adviseurs honoraria;
- Notarishonorarium in verband met leveringsakte;
- Makelaarscourtage;
- Gemeenteleges i.v.m. het verkrijgen van de bouwvergunning;
- BTW (thans 21%, eventuele wijziging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- Kadastrale inmeting;
- Woningborg-premie ten behoeve van het verkrijgen van het garantiecertificaat;
- Luchtwarmtepomp en WTW – ventilatie.

Niet in de koopsom zijn inbegrepen:

- Meubilair, huishoudelijke apparatuur en losse kasten;
- Gemeentelijke heffingen;
- Alle kosten die verband houden met de financiering van de woning;
- Kosten voor eventuele ruwbouw- en kopersopties;
- Abonnee- en aansluitkosten voor telefoon en CAI;
- Rente over de bouwtermijnen die op het tijdstip van ondertekening van de Koop-en Aannemingsovereenkomst reeds zijn vervallen;
- Eventuele rente over de grond. Deze gaat in vanaf de datum waarop vaststaat dat de opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan. Zie artikel 4.3. van de koopovereenkomst.

De hypotheekadviseur kan op uw verzoek een overzicht maken van alle bijkomende kosten welke verband houden met de eventuele hypotheekgarantie of met de financiering van de woning. U dient in dit geval te denken aan een afsluitprovisie voor een hypotheeklening en notariskosten voor de hypotheekakte.



### 3.4 Termijnregeling

In de Koop- en Aannemingsovereenkomst is voor de betalingen een termijnregeling conform de bepalingen van Woningborg opgenomen. Deze termijnregeling is gerelateerd aan begrippen die het stadium waarin het bouwproces verkeert weergeven. Hieronder wordt nader toegelicht bij welke stand van het werk de omschreven termijn vervalt.

Omschrijving termijn	Stand van het werk
Grond	Zie onlosmakelijke koopovereenkomst. Op het moment van overdracht bij de notaris wordt de grond aan u geleverd.
Funderingswerkzaamheden gereed	De prefab funderingsbalken van de woning zijn aangebracht
Ruwe begane grondvloer gereed	De ruwe begane grondvloer is gelegd of de prefab-elementen, waaruit die vloer wordt samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvoer (dekvloer) is nog niet aangebracht.
Ruwe eerste verdiepingvloer gereed	De ruwe eerste verdiepingvloer is gelegd of de prefab-elementen, waaruit die vloer(en) wordt(-en) samengesteld, zijn gelegd.
Ruwe tweede verdiepingvloer gereed	De ruwe tweede verdiepingvloer is gelegd of de prefab-elementen, waaruit die vloer(en) wordt(-en) samengesteld, zijn gelegd.
Ruwbouw gevels begane grond	De ruwbouw van de gevels op de begane grond is gereed. Metselwerk en kozijnen zijn aangebracht, voegwerk en beglazing mag nog ontbreken.
Ruwbouw gevels verdiepingen	De ruwbouw van de gevels op de verdiepingen is gereed. Metselwerk en kozijnen zijn aangebracht, voegwerk en beglazing mag nog ontbreken.
Dak van de woning waterdicht	De dakbedekking en/of de dakpannen zijn aangebracht. Boeiborden en daktrimmen mogen nog ontbreken.
Dekvloeren gereed	De dekvloer is aangebracht.
Stuc-, spuit- en tegelwerk gereed	Stuc- spuit en tegelwerk zijn aangebracht. (Bij casco wordt deze gefactureerd bij stucwerk gereed).
Oplevering	Te declareren voor oplevering van de woning. Te betalen vóór de oplevering en sleuteloverdracht.

De eventuele keuze voor ruwbouwopties verloopt via Bolton Bouw en lopen mee in de bovenstaande reguliere termijnregeling.

Laatste bouwtermijn en meer- en minderwerk dient vóór oplevering betaald te zijn. Indien er niet is betaald op de dag van oplevering, worden de sleutels niet overgedragen. Verdeling meerwerk termijn 25% bij opdracht / 75% vóór oplevering.

LET OP! Termijnen zijn in willekeurige volgorde aangegeven, en de factureringsvolgorde kan zodoende afwijken!

Facturen worden per email verstuurd.



## 4. ALGEMENE INFORMATIE

De kopersinformatie en de brochure zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen die zijn verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan, alsmede gemeentelijke instanties. Ondanks deze zorgvuldigheid moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Bolton is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid van de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten.

### 4.1 Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Op de dag van oplevering vervalt deze verzekering. Het is belangrijk dat u zelf een verzekering afsluit die start op de dag dat uw woning wordt opgeleverd. Zo heeft u uw woning verzekerd vanaf het moment dat u de sleutel in ontvangst neemt.

### 4.2 Bouwbesluit

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woon- en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, 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. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd:

#### Ruimtebenaming tekeningen

Hal - entree - overloop - gang  
Meterkast - techniek  
Keuken - woonkamer - slaapkamer  
Toilet  
Badkamer  
Zolder  
Berging

#### Ruimtebenaming Bouwbesluit

Verkeersruimte  
Technische ruimte  
Verblijfsruimte  
Toiletruimte  
Badruimte  
Onbenoemde ruimte (tenzij anders benoemd)  
Bergruimte

### 4.3 Krijtstreep

Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode. Dit is een wettelijke uit het Bouwbesluit legitieme methode, hetgeen er op neerkomt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geldende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

### 4.4 BENG

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG norm ingevoerd. BENG staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. Deze norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kengetallen. Denk aan de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte en de toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties en de daarbij behorende energie behoefte. De combinatie van deze kengetallen is de BENG, waarbij gekeken wordt naar 3 criteria:

- de maximale energiebehoefte;
- de hoeveelheid fossiele energie die gebruikt wordt;
- het aandeel hernieuwbare energie.

De woningen in 'Klein Gouda' worden echter energiezuiniger gemaakt dan bovenstaande wettelijke BENG eis en worden uitgevoerd als Energie Neutraal Gebouw (ENG). Dit betekent dat de woningen de gehele benodigde gebouwgebonden energie zelf opwekken. Dit betreft alle energie die gebruikt wordt voor de installaties van de woning zelf, zoals o.a. verwarming, (beperkte) koeling, ventilatie en



---

warm tapwater. Het gebruiksgebonden energieverbruik van o.a. huishoudelijke apparaten is hierin buiten beschouwing gelaten.

In de ENG berekening wordt bepaald hoeveel zonnepanelen per woning benodigd zijn om te kunnen voldoen aan de ENG norm. Op de contracttekeningen is indicatief het aantal benodigde zonnepanelen per woning ingetekend. Het aantal panelen is indicatief waarbij de vereiste capaciteit volgens de BENG berekening maatgevend is.

Sinds 1 juli 2018 mogen nieuwbouw woningen niet meer worden aangesloten op het gasnet. Uw woning wordt voorzien van een duurzame woninginstallatie met een luchtwarmtepomp voor verwarming en warmtapwater.

#### **4.5 Aansluiting Nutsbedrijven**

Bij oplevering van uw woning zijn water- en elektriciteitsaansluitingen door het nutsbedrijf aangebracht tot in de meterkast van uw woning en van daaruit door de waarborginstallateur van Bolton naar de diverse aansluitpunten in de woning verdeeld.

Om ervoor te zorgen dat de installaties werkend worden opgeleverd, verzorgt Bolton zelf de aanvraag van elektriciteit en water. De verbruikskosten tot en met het moment van oplevering zijn voor rekening van Bolton. Na oplevering kunt u zelf overstappen naar een andere energieleverancier van elektra.

De verschillende aansluitingen worden gemaakt conform de technische omschrijving en staat van afwerking.

De aanleg en ingebruikstelling kosten van de telecomaansluiting en Centrale Antenne Installatie zijn niet in de koop- /aannemingsovereenkomst inbegrepen. Bolton doet haar uiterste best om signaal (CAI en/of glasvezel) binnen te krijgen voor de oplevering, maar kan dit niet garanderen.

#### Opzegging huidige aansluitingen

U dient zelf uw huidige adresaansluitingen, zo nodig, op te zeggen of over te sluiten naar de nieuwe bewoners. Uw makelaar of verhuurder kan u hierin normaliter gesproken van dienst zijn.

Uw adresgegevens van uw nieuwe woning ontvangen wij na afgifte van de bouwvergunning van de gemeente. Deze gegevens ontvangt u via de kopersbegeleiding.

#### **4.6 AVG**

De Verkrijger is ermee bekend en gaat akkoord dat de Ondernemer met inachtneming van de wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) de persoonsgegevens van de Verkrijger zo nodig ter beschikking stelt aan de onderaannemers, leveranciers en derden welke in het kader van de realisatie van de woning door de Ondernemer worden ingeschakeld.

#### **4.7 Wet kwaliteitsborging**

Naar verwachting treedt per 1 januari 2024 de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) gefaseerd in werking. De Wkb bepaald dat een aantal andere wetten, waaronder het Burgerlijk Wetboek (BW), wordt aangepast. Als gevolg van het bepaalde in het nieuwe artikel 7:757a BW (dat waarschijnlijk ook per 1 januari 2024 in werking treedt) zal de ondernemer aan de verkrijger, indien de wet van kracht is, bij aankondiging van de oplevering van de woning, een dossier verstrekken met betrekking tot de woning (het opleverdossier). In het kader van de onderhavige aannemingsovereenkomst wordt overeengekomen dat het hiervoor bedoelde opleverdossier bestaat uit de volgende documenten:

1. Kopersinformatiemap (als genoemd in Koop- en Aannemingsovereenkomst):
  - a. Technische omschrijving
  - b. Kleur en materiaalstaat
  - c. Erratum (indien van toepassing)
  - d. Kopersplattegronden
  - e. Meterkastlijst van gekozen kopersopties
2. Contactgegevens partijen die werkzaamheden hebben verricht aan de woning
3. Woonwijzer en onderhoudsadviezen
4. Revisietekeningen installatie (per woningtype)
  - a. elektra

- b. loodgieter
  - c. verwarming
  - d. ventilatiesysteem
5. Inregelrapport ventilatie (per bouwnummer)
  6. Groepenkastverklaring (per bouwnummer)
  7. Servicekaart
  8. EAN-code elektra
  9. Energielabel
  10. Kopie van certificaat Woningborg

#### **4.8 Mandelig parkeerterrein**

Het terrein tussen de woningen wordt uitgegeven als een gemeenschappelijk (mandelig) gebied. Als koper(s) wordt u voor 1/45 deel mede eigenaar van dit gebied. Van de 47 parkeerplaatsen in het binnen gebied zijn 45 parkeerplaatsen toegewezen aan de woningen waarbij iedere woning parkeerplaats heeft (zie hiervoor de bijbehorende situatietekening). De parkeerplaats is onlosmakelijk verbonden aan de woning, zie hiervoor de koopovereenkomst en de leveringsakte. Voor het beheer en onderhoud van dit gebied wordt een stichting opgericht. De 45 woning eigenaren zijn na oplevering gezamenlijk verantwoordelijk voor het onderhoud van het terrein: parkeerplaatsen, bestratingen, verlichting, groen en bomen. Enkele weken voor oplevering wordt u door BPD uitgenodigd voor de samenstelling van het bestuur van de stichting. Tijdens deze avond wordt u verder toelichting gegeven over de stichting en bijbehorende (verplichte) kosten. Op deze avond wordt bepaald wie lid worden van het bestuur en wordt de voorzitter, secretaris en penningmeester gekozen.

#### **4.9 FSC**

Er wordt gewerkt met voornamelijk gecertificeerde materialen waaronder FSC-keurmerk o.g. De keurmerken zorgen ervoor dat de bossen op onze wereld door middel van verantwoord bosbeheer behouden kunnen blijven. Met verantwoord bosbeheer doelen wij op bescherming van het leefgebied van planten en dieren en respect voor de rechten van de lokale bevolking en bosarbeiders. Maar ook op hout oogsten en geld verdienen mét behoud van het bos. Door het gebruik van FSC, dragen wij direct bij aan de bescherming van onze wereldwijde bossen en aan een gezonde leefomgeving voor mens en dier wereldwijd.

#### **4.10 Circulair**

Een van de trends binnen Duurzaam Bouwen is momenteel de aandacht voor Circulair bouwen en Circulaire economie. Circulair betekent niets meer en niets minder dan kringloop. Dit kringloopprincipe is dan ook de basisgedachte voor 'Klein Gouda'. En dat is echt een andere manier van denken dan dat we nu voor veel producten (en dus ook onze gebouwen) doen met denken in een lineair (eindig) model.

Aangezien wij zowel de openbare ruimte als woningen benaderen als grondstoffenbank, ontwerpen we om toekomstig hergebruik mogelijk te maken. Daarmee maken we het mogelijk dat materialen na demontage hergebruikt kunnen worden, maar ook dat tijdens gebruik wijzigingen mogelijk blijven. Dit maakt het plan toekomstbestendig.

- De betonnen funderingen worden gemaakt met 30% secundair materiaal;
- In de bergingsvloeren wordt 30% secundair materiaal toegepast;
- In de begane grond vloerplaten wordt 20% secundair materiaal toegepast met 100% gerecycled Polystyreen onder de begane grondvloer;
- Toepassing van 80% secundair materiaal om de naden en sleuven in de vloeren dicht te maken;
- Er wordt met FSC-gecertificeerde houten materialen gewerkt. FSC 70% mix in de houtproducten waaronder de houten bergingen, houten kapconstructie, trappen, kozijnen met ramen en deuren.
- Toepassing van sedum op de prefab houten buitenberging.

#### **4.11 Groenverklaring**

Uw woning is aangemeld in het openbaar register voor nieuwbouwprojecten die voldoen aan de voorwaarden van de Regeling Groenprojecten. Met een Groenverklaring kunt u in aanmerking komen voor specifieke hypotheekproducten met bijvoorbeeld een rentekorting. Vraag bij uw hypotheekadviseur naar de voordelen voor uw hypotheek met deze Groenverklaring.

---

## 5. GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

### 5.1 Woningborg Garantie en Waarborgregeling

De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouw woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Door Woningborg N.V. wordt hiervoor een certificaat uitgegeven onder de naam Woningborg-certificaat.



Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Jaarlijks wordt dit opnieuw getoetst. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde onderdelen 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 (koop-/) aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en 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 na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning kan Woningborg hierin bemiddelen.

'Klein Gouda' wordt gerealiseerd onder garantie van Woningborg. Voor de start van de bouw van uw woning ontvangt u een certificaat met de vastgelegde garanties op constructies en gebruikte materialen. Het is tevens mogelijk dat u een aanhangsel behorende bij dit certificaat ontvangt. Hierop staan de zaken vermeld die uitgesloten zijn van de Woningborg-garantie, omdat u bijvoorbeeld zaken via het maatwerktraject laat vervallen of toevoegt. Dit aanhangsel ontvangt u meestal na oplevering, als ook al het maatwerk is afgewikkeld.

Om uw Woningborg garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, kunnen alle maatwerkopdrachten alleen via Bolton geregeld worden.

### 5.2 Garantiecertificaat

Uw nieuwe woning voldoet aan de eisen en normen gesteld door Woningborg. Woningborg is onafhankelijk en dat geeft u de zekerheid dat uw woning in ieder geval voltooid wordt opgeleverd, zelfs als Bolton in financiële moeilijkheden zou raken.

Wie een product levert, moet instaan voor de kwaliteit ervan. Dat geldt ook voor de bouwer van een huis. Schort er iets aan de kwaliteit, dan moet u Bolton kunnen aanspreken. Bolton geeft u deze garantie.

In de meeste gevallen bedraagt de garantie 6 jaar en 3 maanden op de kwaliteit van de gebouwde woningen (voor een volledige garantieomschrijving verwijzen wij u naar de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2010, die tevens in de kopersinformatie is opgenomen). Bent u het evenwel oneens met Bolton over de geleverde kwaliteit, dan kan Woningborg hierover een voor beide partijen bindende uitspraak doen.



---

### **5.3 Beperkte garantie**

Onderdelen die niet door of via Bolton worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld casco opleveringen), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast worden in uw Koop- en Aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Bij de keuze voor het casco opleveren van de sanitaire ruimten wordt de garantie gelimiteerd volgens voorschriften van Woningborg. Volledigheidshalve willen wij u erop attent maken dat, bij het laten vervallen van toilet-/badkamerinrichting, diverse zaken nog steeds bouwvergunning plichtig kunnen zijn. U dient een en ander zelf af te stemmen met Bolton, zie ook hoofdstuk. 7.3.



## 6. VERKOOPPROCES

Een woning kopen.

Hoe werkt dat eigenlijk?

Op [www.bpdinwestergouwe.nl/klein-gouda/service/woning-kopen](http://www.bpdinwestergouwe.nl/klein-gouda/service/woning-kopen) wordt uitgelegd hoe dit in zijn werk gaat.

### GETEKEND EN DAN...

- Na het tekenen van de overeenkomst wordt er opdracht gegeven om een tekening te maken van de door u gekochte woning voorzien van de ruwbouwopties. De kosten voor het uitwerken van deze tekening is bij de VON-prijs inbegrepen. Aanpassingen hierin zijn dan niet meer mogelijk. Deze tekening wordt u ter controle en ondertekening aangeboden.
- De uitgewerkte tekening met ruwbouwopties wordt vervolgens de onderlegger voor het gesprek met de kopersbegeleider van Bolton. Zodra deze tekening gereed is, wordt er een afspraak met u gemaakt. Zie hierover meer in hoofdstuk 7.

### VEEL GESTELDE VRAGEN

#### WAT ZIJN ONTBINDEDE VOORWAARDEN?

Met een ontbindende voorwaarde geeft u aan dat u na de bedenktijd de koop nog kunt ontbinden indien er zich bijzondere omstandigheden voordoen. Die voorwaarden kunt u overeenkomen bij het sluiten van het contract. Veelal worden ontbindende voorwaarden opgenomen in verband met het verkrijgen van een financiering voor de aankoop van de woning, het aanvragen van Nationale Hypotheek Garantie en het verkrijgen van een huisvestingsvergunning (zelden van toepassing).

#### WAT ZIJN OPSCHORTENDE VOORWAARDEN?

Een opschortende voorwaarde is een voorwaarde in een overeenkomst die bepaalt dat de overeenkomst pas in werking treedt indien een bepaalde gebeurtenis zich voordoet. In het geval van nieuwbouw woningen kan dit bijvoorbeeld zijn: 70% van de woningen dienen te zijn verkocht, er dient een onherroepelijke bouwvergunning af te zijn gegeven, is er garantie van Woningborg en/of is het terrein bouwrijp.

#### Combinatie opschortende en ontbindende voorwaarden

De combinatie van opschortende en ontbindende voorwaarden kan ingewikkeld zijn. De termijnen voor de ontbindende voorwaarden gaan in na het ondertekenen van het contract. Maar zolang de opschortende voorwaarden niet vervuld zijn, is er feitelijk nog geen contract. Zorg er in ieder geval voor dat het voor u duidelijk is wanneer de genoemde termijnen ingaan en eindigen. Zo voorkomt u dat een hypotheekofferte al is verlopen als de overeenkomst ingaat en de levering van de grond nog moet plaatsvinden.

#### WAT IS BEDENKTIJD?

Als koper heeft u wettelijk gezien recht op 1 kalenderweek bedenktijd nadat koper en verkoper de overeenkomst hebben ondertekend. In deze bedenktijd kunt u kosteloos en zonder opgave van reden de Koop- en Aannemingsovereenkomst ontbinden. Als u dus na het tekenen ineens heel erg twijfelt en spijt krijgt, kunt u nog zonder kosten ontbinden. Zorg dan wel dat u dat schriftelijk en op tijd doet, zodat er later geen discussie over kan ontstaan.

#### WAT ZIJN WERKBARE DAGEN?

De bouwtijd van de woning staat beschreven in uw Koop- en Aannemingsovereenkomst. Hierin staat dus exact beschreven hoelang de aannemer over de bouw van uw woning mag doen, gerekend in werkbare dagen. Werkbare dagen zijn dagen waarop normaal gesproken wordt gewerkt, dus dagen waarop geen algemene erkende rust- en feestdagen, vakantiedagen, etc. vallen. Gemiddeld heeft een kalenderjaar 180 werkbare dagen. Slecht weer, zoals strenge vorst, wind of regenval, kan in de bouw ook een als een onwerkbaar werkdag worden beschouwd. Voorwaarde is dan wel dat er vijf uur niet kan worden gewerkt op een dag, buiten de aansprakelijkheid van de bouwer om. Dus stel dat in de aannemingsovereenkomst een bouwtijd van ongeveer 225 werkbare dagen is opgenomen, dan zal de totale bouwtijd ruim een jaar bedragen.





---

#### WANNEER GAAN WE NAAR DE NOTARIS?

Zodra de opschortende voorwaarden van Bolton zijn vervuld, wordt u hierover geïnformeerd. Spoedig daarna ontvangt u een oproep van de projectnotaris (deze staat genoemd in de Koop- en Aannemingsovereenkomst) om de grond aan u te leveren. Wanneer u naar de notaris gaat voor de levering van de grond zijn alle ontbindende voorwaarden vervuld.

#### WANNEER IS START BOUW / OPLEVERING?

Bij start verkoop wordt er indicatief een eerste start van de bouw en verwachte oplevering van de woningen genoemd. Omdat de start bouw van meerdere factoren afhankelijk is (opschortende voorwaarden moeten zijn vervuld en het weer moet het toelaten) kan deze start bouw en daarmee ook de oplevering van uw woning nog verschuiven.

#### WANNEER GAAN WE NAAR DE NOTARIS? Dit kopje moet eigen voor Wanneer is start bouw/oplevering

Zodra de opschortende voorwaarden van Bolton zijn vervuld, wordt u hierover geïnformeerd. Spoedig daarna ontvangt u een oproep van de projectnotaris (deze staat genoemd in de koop- en aannemingsovereenkomst) om de grond aan u te leveren. Wanneer u naar de notaris gaat voor de levering van de grond zijn alle ontbindende voorwaarden vervuld.



---

## 7.2 Showrooms

Na het tekenen van de Koop- en Aannemingsovereenkomst verstrekken wij uw contactgegevens aan de projectshowrooms. De showrooms nemen contact met u op voor het maken van een afspraak. Het is verstandig om altijd een afspraak in te plannen zodat er een verkoper voor u beschikbaar is. Voor de sluitingsdatum dienen de offertes bij de showrooms getekend te zijn.

### Keuken standaard of maatwerk via Eigenhuis Keukens

In uw woning wordt standaard een keuken aangebracht. De standaard keuken is nader gespecificeerd in hoofdstuk 8 en in de documentatie van Eigenhuis Keukens. Genoemde showroom heeft de nultekeningen van de keuken met de basis aansluitpunten van de installatie uitgewerkt en zijn bekend met de woningen en projectafspraken. Het is uiteraard mogelijk om de standaard keuken aan te passen. Uw specifieke wensen worden door Eigenhuis Keukens vertaald in een persoonlijke offerte, totaal inclusief leveren en aanbrengen. Eigenhuis Keukens geeft u verder een indicatie voor de te verwachte kosten voor het verplaatsen en/of uitbreiden van de benodigde aansluitpunten. Hiermee heeft u als koper in de showroom direct inzicht in het totale te verwachten kostenplaatje voor de keuken en kunt u indien nodig hierop direct bijsturen. Let wel, dit is een indicatie en de definitieve kostenopgave ontvangt u later van Bolton nadat de definitieve keukentekening is verstrekt. Het leveren en monteren van uw keuken zal altijd na oplevering plaatsvinden

### Keuken via 'eigen' gekozen showroom

U bent echter ook geheel vrij om een keuken aan te schaffen bij een eigen gekozen showroom. In beide gevallen blijft de koop, montage, afrekening en garantievoorwaarden geheel tussen u als koper en de gekozen keukenshowroom. Het leveren en monteren van uw keuken zal na oplevering plaats vinden.

Ongeachte of u de keuken bij Eigenhuis Keukens of bij een andere showroom koopt, kan Bolton voor u het leidingwerk op de gewenste plaats aanbrengen, indien er aanpassingen nodig zijn op de basis keuken installatie. Hiervoor ontvangen wij graag voor de sluitingsdatum een goed gemaakte technische keukentekening (plattegrond en wandaanzichten) met de aansluitwaarden voor de apparatuur. Op basis van deze keukentekening maken wij voor u een offerte voor het aanpassen c.q. uitbreiden van het leidingwerk in de keuken. Indien u akkoord gaat met deze offerte zullen wij de installatie aanpassingen voor oplevering van uw woning uit laten voeren.

Bijkomende voordelen indien u kiest voor een keuken bij Eigenhuis Keukens:

- De basis aansluitpunten worden door Bolton kosteloos verplaatst als deze op dezelfde wand binnen de keukenruimte worden verplaatst.
- Eigenhuis Keukens kan u een indicatie geven voor de te verwachte kosten voor het verplaatsen en/of uitbreiden van de benodigde aansluitpunten.
- Eigenhuis Keukens zal het volledige installatieschema voor u opmaken en rechtstreeks naar Bolton versturen, zodat u dit niet hoeft te doen.
- Eigenhuis Keukens voert tijdens de bouw van de woning (voor oplevering) een controle uit van de keukeninstallatie en of dit overeenkomt met de gemaakte keukentekening. Indien nodig wordt hier samen met Bolton op bijgestuurd, zodat u bij oplevering van de woning zekerheid heeft dat de installatiepunten van de keuken correct zijn uitgevoerd.

Voor de overige voordelen van Eigenhuis Keukens verwijzen wij u graag naar het digitale Inspiratiemagazine die Eigenhuis Keukens heeft gemaakt voor dit project.

Bovenstaande voordelen gelden niet indien u een keuken koopt bij een eigen gekozen showroom.

### Sanitair

In uw woning wordt standaard sanitair opgenomen zoals staat omschreven in de technische omschrijving. Het is mogelijk om het standaard sanitair via Plieger naar eigenwens aan te passen. In uw persoonlijke digitale omgeving van de Plieger Sanitair Kiezer (PSK) kunt u op heldere wijze doelgericht uw wensen invullen en financieel bekijken.

Binnen het assortiment die voor u aangegeven is, kunt u alle onderdelen (behalve het installatiemateriaal) wijzigen. U kunt kiezen uit alle merken die Plieger kan leveren en de Plieger eigen en exclusieve merken. Alle extra kosten voor installatie en montage worden meteen getoond in het overzicht, als dat van toepassing is. Het overzicht met totale meerkosten inclusief verrekening van het

standaard sanitair wordt na iedere aanpassing meteen door het systeem aangepast en getoond, zodat u altijd ziet wat de financiële gevolgen zijn.

Plieger organiseert voor de kopers een gezamenlijke informatieavond in de showroom in Zaltbommel. Hier wordt de Plieger Sanitair Kiezer en alle mogelijkheden volledig aan u uitgelegd, maar is er ook de mogelijkheid om het standaard sanitair te zien. Wenst u aanvullend op de informatieavond en de Plieger Sanitair Kiezer tóch om een afspraak te maken met één van de adviseurs in de showroom, dan is dat mogelijk. Een afspraak moet dan wel worden ingepland met een adviseur welke bekend is met en op de hoogte is van de mogelijkheden van het project Klein Gouda. Zodra u de inloggegevens heeft ontvangen van de Plieger Sanitair Kiezer zullen de contactgegevens voor het eventueel inplannen van een afspraak worden getoond.

Graag willen wij u erop wijzen dat de digitale showroom (PSK) los staat van de ca. 20 fysieke showrooms van Plieger in Nederland. Wanneer u een showroom van Plieger bezoekt, om bijvoorbeeld inspiratie op te doen, zullen de medewerkers niet op de hoogte zijn van de specifieke mogelijkheden voor uw woning in Gouda.

### Tegels

In uw woning wordt standaard tegelwerk aangebracht zoals staat omschreven in de technische omschrijving. Het is mogelijk om het standaard tegelwerk aan te passen via de showroom van Lingen Keramiek te Capelle aan den IJssel. Uw specifieke wensen worden door Lingen Keramiek vertaald in een persoonlijke offerte, totaal inclusief leveren en aanbrengen.

Indien u kiest voor uitbreiding met bijvoorbeeld tegelstrips, hoekprofielen, gekleurd voegwerk of decortegels et cetera, worden de meerkosten bij u in rekening gebracht. Ook meerkosten betreffende het aanbrengen zijn voor uw rekening. Dit geldt bijvoorbeeld bij een keuze voor tegels met van de standaard afwijkende formaten of een keuze voor diagonaal vloertegelwerk. Tevens zullen eventuele prijsstijgingen bij andere dan de standaardtegels aan u worden doorberekend.

Het tegelwerk is afgestemd op de standaard opstelling van de ruimten. De standaard opstelling vormt de basis voor verrekening van eventueel door u gekozen aanvullingen en/of wijzigingen.

### Binnendeuren

Het is mogelijk om de standaard binnendeuren en binnendeurbeslag aan te passen via de projectshowroom. Na het verlopen van de sluitingsdatum voor het meer- en minderwerk worden uw gegevens en de aangepaste koperstekening verstrekt aan de showroom. Aansluitend ontvangt u van de showroom een uitnodiging voor een afspraak.

## **7.3 Casco toilet en badkamer**

U kunt ook kiezen om uw woning op te laten leveren zonder standaard sanitair en standaard tegelwerk. Via de standaard optielijst ontvangt u het aangegeven bedrag retour. Bij het laten vervallen van het sanitair en tegelwerk gelden de volgende uitgangspunten;

Het leidingwerk van het toilet en de badkamer wordt op de standaard positie / hoogtes afgedopt en waterleidingen worden voorzien van een afgedopte muurplaat.

Het is niet mogelijk om het leidingwerk te verplaatsen of extra leidingwerk aan te laten brengen.

Wanden zijn onafgewerkt, alleen leidingsleuven worden dicht gesmeerd. Het plafond wordt voorzien van standaard plafond spuitwerk. In de badkamer wordt geen dekvloer aangebracht, in het toilet wel.

De vloerverwarming in de badkamer wordt aangebracht volgens de standaard posities en worden tijdens de bouw afgedekt met boardplaten, die ter bescherming blijven liggen tot en met de oplevering. Aanpassingen in de vloerverwarming zijn niet mogelijk. De elektrische radiator in de badkamer blijft behouden en wordt op de standaard positie op de onafgewerkte wand gemonteerd.

De dorpels onder de betreffende binnendeuren komen te vervallen en er worden geen vensterbanken aangebracht. Elektra wordt afgemonteerd tegen de onafgewerkte wanden. Het aardingspunt wordt afgedopt aangebracht op de standaard positie bij de wastafel.

Uitgangspunt voor de hoogte maatvoeringen in de casco badkamer is meterpeil gemeten vanaf bovenkant afgewerkte dekvloer.

Door het overeenkomen van minderwerk vervalt de aansprakelijkheid, ter zake van dat minderwerk, van de ondernemer op grond van de wet, het contract en de van toepassing zijnde garantie en waarborgregeling van Woningborg. Dit wordt geregeld in het formulier 'Melding minderwerk' welke door beide partijen voor akkoord ondertekend worden.

#### **7.4 Individuele wensen**

Naast de ruwbouwopties (gekozen bij de makelaar) en de opties uit de standaard optielijst, kunt u eveneens individuele woonwensen aan ons kenbaar maken tijdens het kopersgesprek of via HOOMCTRL. Zorg ervoor dat u duidelijk aangeeft wat uw wensen zijn en voeg er ter verduidelijking tekeningen bij. Wij zullen de mogelijkheden van uw wensen vervolgens onderzoeken in overleg met meerdere partijen. Houdt er rekening mee dat uw wensen wellicht niet mogelijk zijn door bouwtechnische beperkingen, wettelijke regels, voorschriften van de overheid / nutspartijen of om andere redenen van technische of organisatorische aard.

Helaas is niet alles mogelijk:

- In het Bouwbesluit heeft de overheid regels opgesteld die kwaliteit nastreven en daardoor tevens de kopers van nieuwbouw woningen beschermen. Wijzigingen die tegenstrijdig zijn met het Bouwbesluit kunnen niet worden doorgevoerd;
- Wijzigingen aan de buitenzijde van uw woning kunnen vanuit architectonisch (esthetisch) oogpunt niet worden doorgevoerd. Uitzondering hierop zijn de eventuele hieromtrent aangeboden (ruwbouw)opties;
- Wijzigingen welke gevolgen hebben voor de bij de bouwvergunning gemaakte berekeningen kunnen niet worden doorgevoerd;
- Het verplaatsen of aanpassen van constructieve onderdelen, badkamers, trappen of de hoofdpopzet van de technische installatie is niet mogelijk. MV-punten kunnen dan ook niet individueel worden verplaatst;
- Het aanbrengen van inbouwspots is niet mogelijk;
- Het laten vervallen van de dekvloer is niet mogelijk;
- Alle werkzaamheden voor oplevering worden uitgevoerd door Bolton Bouw. Eventuele werkzaamheden door derden dient u zelf na oplevering van uw woning te coördineren.

#### **7.5 Sluitingsdata**

Omdat wij op een bepaald moment gaan starten met het bestellen van de materialen en er veel verschillende instanties zijn betrokken bij het bouwproces is er een sluitingsdatum bepaald.

De sluitingsdata voor het bevestigen van het meer- en minderwerk zullen door de kopersbegeleider nog met u worden gecommuniceerd.

Hieronder vallen de opties uit de standaard optielijst, de offertes van het sanitair, het tegelwerk, de keuken en de individuele prijsopgave die u van ons heeft ontvangen. Voor het aanpassen van de binnendeuren en het binnendeurbeslag ontvangt u een aparte sluitingsdatum.

Wanneer wij na de sluitingsdatum een verzoek ontvangen (individueel of uit de standaard optielijst) nemen wij deze niet meer in behandeling. Wij informeren direct na de sluitingsdatum alle leveranciers en onderaannemers. Bij het bouwproces zijn te veel partijen betrokken om nog wijzigingen te kunnen doorvoeren in een lopend proces.

#### **7.6 De betalingsvoorwaarden en extra werkbare dagen meer-/ minderwerk**

Voor meerwerk geldt dat 25% bij opdracht wordt gedeclareerd. De resterende 75% wordt kort voor oplevering gedeclareerd (bij de laatste termijn) en dient vóór oplevering te zijn betaald. Wanneer er sprake is van minderwerk, wordt dit minderwerk bij oplevering verrekend.

Het uitvoeren van de door u opgegeven wijzigingen (meerwerk) heeft gevolgen voor de bouwtijd. Voor elke € 1.800,- (inclusief omzetbelasting) aan meerwerk, zal het totaal aan werkbare dagen als vermeld in de Koop- en Aannemingsovereenkomst met één werkbare dag worden verlegd.

## 8. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### 8.1 Algemeen


Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Hetgeen geschreven staat prevaleert boven de gegevens op de tekening en/of impressies.

Bouwtijd en routing	01.	De oplevering van de woning vindt plaats binnen een termijn, nader in artikel 5.1 van de Koop- en Aannemingsovereenkomst genoemd.
	02.	De volgorde bij de uitvoering wordt nader bepaald door Bolton Bouw.
Peil	01.	Het Peil (-P-) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten. Dit komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte dekvloer achter de voordeur.
	02.	Het peil wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Gouda.

### 8.2 Terrein

Sloopwerk	01.	Er hoeft geen sloopwerk te worden verricht.
Grondwerken	01.	Voor de funderingen, riolering en nutsinvoeren worden de noodzakelijke graafwerkzaamheden verricht.
	02.	De funderingsleuven worden aangevuld met uitgekomen grond, evenals de ontgraven sleuven ten behoeve van riolering en nuts.
	03.	De uitgekomen grond gaat zich zetten als gevolg van inklinking.
	04.	De achtertuinen worden aangevuld met 30 cm teelaarde.
Terreininrichting op de kavels	01.	Beplanting en tuinaanleg blijven buiten deze omschrijving en is voor rekening van de koper. Behoudens de hieronder genoemde onderdelen. Een en ander zoals op de situatietekening is aangegeven.
	02.	De tuinen onderling worden niet voorzien van erfafscheidingen. De erfgrans wordt gemarkeerd middels een perkoen paaltje.
	03.	Aan de voorzijde van de woningen, wordt in het deel tussen de woning en het openbaar gebied een zogenaamde Delftse stoep aangelegd. De Delftse stoep wordt afhankelijk per bouwnummer en zoals aangegeven op de tekening van de begane grond uitgevoerd in: <ul style="list-style-type: none"><li>- hardsteenlook tegels</li><li>of</li><li>- een bestrating in verschillende kleuren en passend bij het gevelmetselwerk.</li></ul> Plaatselijk wordt afwisselend bij de op tekening aangegeven bouwnummers een hekwerk toegepast. In samenwerking met de architect wordt op dit moment per bouwnummer de exacte uitvoering van de bestrating en het hekwerk nader uitgewerkt. Zodra dit uitgewerkt is, wordt u hierover nader geïnformeerd. De achtertuin wordt <u>niet</u> voorzien van tegels.
	04.	De zijtuinen van bouwnummer 01+16+22+23 worden grenzend aan het openbaar gebied conform de situatie- en geveltekening voorzien van een gemetselde borstwering met gemetselde penanten. Achter de penanten wordt een scherm met beplanting van Hedera aangebracht. De zijtuin van bouwnummer 35 wordt grenzend aan het openbaar gebied conform de situatie- en geveltekening voorzien van een gemetselde tuinmuur met gemetselde penanten tot een hoogte van circa 180 cm boven maaiveld. In bovengenoemde afscheiding van bouwnummer 01 en 23 wordt een onbehandelde hardhouten poortdeur aangebracht.



05. De achtertuinen grenzend aan het mandelige binnenterrein worden voorzien een draadmat hekwerk van ca. 1,8 m hoog met hедера begroeiing. Het hekwerk loopt door ter plaatse van de bergingen. Iedere tuin (met uitzondering van bouwnummer 23) krijgt een opening in het hek die wordt voorzien van een onbehandelde hardhouten poortdeur.
- Terreininrichting mandelig binnengebied
01. Het mandelig binnenterrein wordt volledig afgewerkt met bestrating, groenstroken en beplanting zoals aangegeven op de verkoopsituatie tekening.
02. De rijbanen en voetpaden worden voorzien van verharding met betonstraatstenen. De parkeervakken worden voorzien van waterdoorlatende graskeiblokken. In de bestrating worden straatkolken opgenomen gekoppeld aan een rioleringsstelsel die op het gemeenteriool is aangesloten. De diverse plantvakken worden voorzien van een schaduwkruid beplanting. Tevens worden er een aantal bomen geplant. Het binnenterrein wordt voorzien van verlichting. Het beheer en verbruik hiervan komt ten laste van de beheervereniging.
- Houten berging in achtertuin
01. In de achtertuinen worden houten bergingen geplaatst, zoals op de situatietekening en verkooptekening is weergegeven.
02. De funderingsconstructie van de houten berging bestaat uit betonnen palen en een prefab betonvloer met vorstrand.
03. De houten berging wordt voorzien van verduurzaamde houten geveldelen en een plat dak met bitumen dakbedekking en sedum begroeiing. De hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in PVC en wordt aangesloten op de riolering van het mandeling binnenterrein. De houten berging wordt voorzien van natuurlijke ventilatie.
04. De houten berging wordt voorzien van een dubbel wandcontactdoos, schakelaar en een lichtpunt. Deze worden opbouw uitgevoerd. Op de buitengevel van de berging wordt naast de bergingsdeur een geschakeld lichtarmatuur aangebracht. Op de enkele berging van bouwnummer 35 en per dubbele berging wordt één huismuskast aangebracht zoals aangegeven op de verkooptekening van de berging.
- 8.3 Onderbouw**
- Fundering
01. Het funderingssysteem van de woningen wordt uitgevoerd middels prefab betonpalen.
02. De fundering van de woning wordt gerealiseerd middels een prefab betonnen funderingsconstructie.
- 
- Vloeren
01. De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd in een geïsoleerde systeemvloer. Deze heeft een isolatiewaarde Rc van minimaal 3,7 m<sup>2</sup> k/w conform de berekening die bij de bouwaanvraag wordt ingediend.
02. De verdiepings- en dakvloeren worden uitgevoerd als een betonnen systeemvloer.

## 8.4 Bovenbouw

### Wanden

01. De woning scheidende wanden worden uitgevoerd als anker loze prefab betonnen spouwmuren 100 mm dik.  
De kop, voor- en achtergevels worden uitgevoerd in prefab beton dik 100 mm.
02. De tuitgevels ter plaatse van de 2<sup>e</sup> verdieping (bouwnummer 03+11+12+38+45) worden uitgevoerd als dragend geïsoleerd houtskeletbouwelement.

### Staalconstructie

01. Stalen kolommen, liggers, staalprofielen en overige hulpconstructies worden aangebracht volgens opgave van de constructeur.

## 8.5 Daken

### Dak-schuin

01. De kapconstructie van de woningen met hellend dakgedeelte ter plaatse van de voorgevel en zijgevel van bouwnummer 01 wordt uitgevoerd in een sporenkap gemaakt middels prefab dakelementen Rc van minimaal 6,3 m<sup>2</sup> k/w. Conform de berekeningen die bij de bouwaanvraag worden ingediend.
02. De binnenzijde van de kapconstructie en de knieschotten blijven onafgewerkt (kleur bruin/groen). Elementnaden worden afgetimmerd met plinten in de kleur van de kapconstructie. Plaatnaden en bevestigingsgaten worden niet afgewerkt.
03. Het dak wordt ondersteund door dragende knieschotten. Achter de knieschotten is geen afwerking (wand en vloer) aangebracht. De knieschotten worden per woning voorzien van een afschroefbaar luik per zijde.
04. Op de schuine dakvlakken worden keramische dakpannen toegepast.

05. De tuitgevels ter plaatse van de 2<sup>e</sup> verdieping (bouwnummer 03+11+12+38+45) worden aan de bovenzijde afgedekt met een zinken muurafdekker en aan de achterzijde bij de aansluiting op het hellende dak voorzien van een verholten goot.  
De horizontale dakrand bovenop de tuitgevel van bouwnummer 03+12+45 wordt uitgevoerd als – onderhoudsarme – gecoate aluminium dakrand.

Dak-plat	01.	Het plat dakgedeelte van de woningen wordt voorzien van (afschot)isolatie en bitumineuze dakbedekking. Bij de aansluiting op metselwerk wordt een daktrim in kleur aangebracht.
	02.	Plaatselijk worden bij verschillende woningen – en zoals op de geveltekeningen is aangegeven – onderhoudsarme – gecoate aluminium dakranden en boeiboorden aangebracht. De verschillende profileringen worden door de architect bepaald. Het betreft hier: <ul style="list-style-type: none"><li>- Blok 1: de bouwnummers 05 + 06 + 09 + 14 t/m 16;</li><li>- Blok 2: de bouwnummers 17 t/m 19;</li><li>- Blok 3: de bouwnummers 28 t/m 30;</li><li>- Blok 4: de bouwnummers 35 + 36 + 40 t/m 42</li></ul>
	03.	Bij de volgende bouwnummers wordt zoals ook is aangegeven op de geveltekeningen een luifel van onderhoudsarm gecoat aluminium aangebracht: <ul style="list-style-type: none"><li>- Blok 1: de bouwnummers 05 + 06 + 09 + 14 t/m 16;</li><li>- Blok 4: de bouwnummers 35 + 36 + 40 t/m 42</li></ul>
Dakgoten en hemelwater afvoeren	01.	De dakgoten bij de hellende dakgedeelten bevinden zich ‘achter’ het metselwerk en worden voorzien van een EPDM gootbekleding met zinken rand beëindiging.
	02.	De hemelwaterafvoeren ter plaatse van de voor- en kopgevels worden in zink uitgevoerd.
	03.	De hemelwaterafvoeren ter plaatse van de achtergevel worden in PVC uitgevoerd.
Daken en goten algemeen	01.	Platte daken en goten hebben als primaire taak als waterdichte schil te fungeren voor het hemelwater of bij goten te zorgen dat het hemelwater niet op het terrein komt. Dit betekent niet dat op een plat dak of in een goot geen water mag blijven staan.
Dakramen/ Dakkapellen	01.	Dakramen en dakkapellen zijn <u>niet</u> standaard opgenomen in de koop/aanneemsom. Indien dakramen gewenst zijn, dient dit tijdens het verkoopgesprek bij de makelaar te worden aangegeven.
Balkon bouwnummer 01		De ‘klok’gevel van bouwnummer 01 wordt voorzien van een balkon. Het balkon wordt voorzien van een houten vlondervloer en geschilderde houten omranding. Als afscheiding wordt een in kleur gecoat metalen spijlenhekwerk aangebracht.

## 8.6 Gevelopeningen

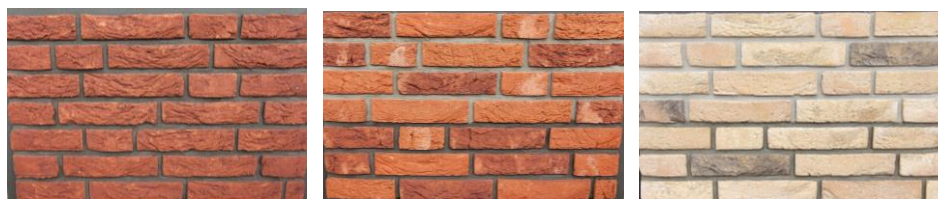
Buitenkozijnen	01.	De buitenkozijnen van de woning worden uitgevoerd in hardhout. De kleur is conform de kleurenstaat (zie hoofdstuk 8.12). Voor alle kleuren geldt dat de kleur van de binnenzijde gelijk is aan de kleur van de buitenzijde. De onderdorpels van kozijnen die aansluiten op het maaiveld worden in composiet of kunststof uitgevoerd.
	02.	De draaiende buitenramen worden uitgevoerd als draaikiep ramen, daar waar dit is aangegeven op de contracttekening.
	03.	Als voordeur wordt een deur toegepast die naar binnen draait en voorzien van een brievenbus. Profilering en eventuele glasstrook zoals aangegeven op de geveltekeningen. De overige houten buitendeuren in de gevels en in de bergingen worden uitgevoerd als stapeldorpeldeuren met glasvak. Waar aangegeven op tekening wordt een dubbel deurstel toegepast.
	04.	Ter plaatse van de draaibare delen in de buitenkozijnen wordt tochtwering aangebracht.

- Beglazing
01. Alle glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen worden voorzien van HR++ isolerende beglazing (U-waarde conform de berekeningen die bij de bouwaanvraag worden ingediend).
  02. De deur van de houten bergingen wordt voorzien van enkel brute draadglas.
  03. Daar waar nodig wordt doorvalveilig en letsel beperkende beglazing toegepast (NEN 3569).
- Hang en sluitwerk
01. Het hang- en sluitwerk in de buitenramen, -deuren en -kozijnen wordt conform de eisen van het Bouwbesluit uitgevoerd. De buitendeuren van de woning worden voorzien van kerntrek beveiligd beslag en van minimaal SKG\*\*.



### 8.7 Gevelsluiting

- Gevelmetselwerk
01. De buitengevels worden uitgevoerd in gevelmetselwerk. De kleur is overeenkomstig de onderstaande afbeeldingen.



**Impressie kleur 1**

**Impressie kleur 2**

**Impressie kleur 3**

De originelen panelen zijn te bezichtigen bij de makelaar.

Het metselwerk van de gehele gevel (met uitzondering van het onderste gedeelte en met uitzondering van de rollagen) wordt in een witte kleur geschilderd bij:

- Blok 1: bouwnummers 03+11 de voorgevel;
- Blok 4: bouwnummers 37+38+44 de voorgevel;
- Blok 4: bouwnummer 45 de voor- en zijgevel.

Het metselwerk van de gevel ter plaatse van de begane grond wordt in een grijze kleur geschilderd bij:

- Blok 1: bouwnummers 05+06+09 de voorgevel;
- Blok 1: bouwnummers 14+15+16 de voor- en achtergevel;
- Blok 1: bouwnummer 16 zijgevel;
- Blok 2: bouwnummer 22 de voorgevel + klein deel om hoek;
- Blok 3: bouwnummer 34 de voorgevel + klein deel om hoek;
- Blok 4: bouwnummer 40 t/m 42 de voorgevel;
- Blok 4: bouwnummers 35+36 de voor- en achtergevel;
- Blok 4: bouwnummer 35 de zijgevel.

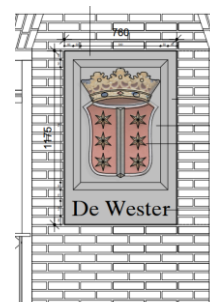
Het metselwerk van de gevel ter plaatse van de begane grond wordt voorzien van grijs gevelstucwerk met V-groeven bij:

- Blok 1: bouwnummers 01 de voor- en zijgevel;
- Blok 1: bouwnummers 02 de voorgevel.

02. Het metselwerk wordt gerealiseerd middels doorstrijk mortel dat tevens zichtbaar zal zijn als voeg. De kleur van deze voeg wordt in het werk bepaald in overleg met de architect. De diepte van de voeg is 3 tot 5 mm.
03. De spouwmuren worden geïsoleerd met spouwisolatie van minimaal Rc 4,7 m<sup>2</sup> k/w conform de berekening die bij de bouwaanvraag wordt ingediend.
04. In het gevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.
05. In het gevelmetselwerk worden dilataties aangebracht conform het advies van de constructeur en de steenfabrikant. Dilataties zijn constructieve naden in het gebouw, die het mogelijk maken dat bouwdelen aan weerszijde van de dilatatie van elkaar kunnen bewegen. Deze dilataties worden niet nader afgewerkt.

Metselwerkgevels  
divers

01. Plaatselijk worden (sier)muurankers, rollagen, gemetselde penanten en verspingende gevelvlakken aangebracht zoals aangegeven op de geveltekeningen.
02. De volgende bouwnummers hebben links + rechts van de voordeur een verticale lijst van onderhoudsarm gecoat aluminium:
  - Blok 1: de bouwnummers 05 + 06 + 09 + 14 t/m 16;
  - Blok 4: de bouwnummers 35 + 36 + 40 t/m 42
03. De volgende bouwnummers hebben een onbehandeld prefab beton kader links + rechts + boven de voordeur:
  - Blok 2: de bouwnummers 20+21;
  - Blok 3: de bouwnummers 25 t/m 27 + 31 t/m 33
04. Plaatselijk worden – zoals aangegeven in de geveltekeningen – onbehandeld grijze prefab beton vlakken onder metselwerkpenanten en onder de dakranden toegepast.
05. Daar waar in de geveltekeningen aangegeven worden gecoat metalen spijlenhekwerken voor de draaikiepramen toegepast.,
06. Op de voorgevel van bouwnummer 01 wordt een klok aangebracht op de positie als op de verkooptekening is aangegeven. Op de witte achterplaat worden antraciet kleurige cijfers aangebracht. De geveltekeningen geven een impressie en de exacte uitvoering van de klok wordt nog nader uitgewerkt in overleg met de architect. De klok wordt aangesloten op de E-installatie van bouwnummer 01.
07. Op de voorgevel van bouwnummer 15 en op de voorgevel tussen bouwnummer 35 en 36 wordt een gevelsteen – voorzien van het wapen van Gouda en nader te bepalen tekst– aangebracht op de positie als op de verkooptekening is aangegeven. De gevelsteen wordt nog nader uitgewerkt in overleg met de architect. Onderstaand een impressie van wat hiervoor verwacht kan worden.






08. Ter plaatse van de 'klok'gevel van bouwnummer 01 wordt een prefab betonnen sierelement aangebracht.
- Metselwerk ondersteuning 01. Boven de kozijnen worden, daar waar nodig volgens opgave van de constructeur, stalen lateien of geveldragers aangebracht. De kleur is conform de kleurenstaat (zie hoofdstuk 8.12).
- 8.8 Afbouw**
- Binnenwanden 01. De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken dikte 70 mm, met uitzondering van de badkamer. Daar waar noodzakelijk wordt dikte 100 mm toegepast (geschikte voor vochtige ruimtes).
- Binnenkozijnen 01. De binnenkozijnen in de gehele woning worden uitgevoerd als stalen nastelkozijnen met bovenlicht en zijn van het merk Andusta. Ze worden fabrieksmatig afgewerkt in de kleur alpine wit (benadert RAL 9010). In het bovenlicht wordt een glasplaat toegepast, met uitzondering van de meterkast en technische ruimte. Deze worden voorzien van een dicht houten bovenpaneel.
02. De binnendeuren in de gehele woning worden uitgevoerd als fabrieksmatige afgewerkte witte opdekdeuren van het merk Svedex o.g.in de kleur alpine wit (benadert RAL 9010).
03. Via de kopersbegeleiding zijn er verschillende mogelijkheden tot aanpassing van de binnendeuren en -kozijnen.
- Hang & sluitwerk 01. De binnendeuren worden voorzien van standaard hang- en sluitwerk, type deurkruk Ami 369 en klikschild Ami 177. Het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij-/bezet schild. De meterkast krijgt een kastslot zonder kruk. De overige deuren zijn alleen voorzien van een krukstel met schild.
02. Via de kopersbegeleiding zijn er verschillende mogelijkheden tot aanpassing van het hang- en sluitwerk voor de binnendeuren.
- Trappen 01. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vuren houten trap met stootborden van plaatmateriaal. De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een open vuren houten trap.
02. Langs het trapgat op de verdiepingen wordt een houten traphek aangebracht.
03. De trap wordt fabrieksmatig gegrond geleverd en in het werk worden de trapbomen, hekwerk, leuningen en trapgat aftimmeringen geschilderd. De onderzijde van de trap, traptreden en stootborden zijn gegrond, bevestigingsgaten komen in het zicht. De onderzijde van de trap en de traptreden worden niet geschilderd (schroefgaten niet afgewerkt).





Dorpels en vensterbanken	01.	De vensterbanken aan de binnenzijde van de woning bij de buitengevelkozijnen worden uitgevoerd in kunststeen. Kleur standaard wit. Optioneel is het mogelijk voor de kleur zwart te kiezen bij kopersbegeleiding.
	03.	De dorpels onder de deuren naar toilet en badkamer worden uitgevoerd in kunststeen, kleur antraciet.
Stukadoorswerk	01.	De binnenwanden van de entree, overige verkeersruimten, woonkamer, keuken, slaapkamers en zolder worden gereed voor behangwerk (vlakheidsklasse 3) opgeleverd. Met uitzondering van de installatie opstelplaatsen. De wanden worden gereed voor dikker behang afgewerkt. Wat moet u zich hierbij voorstellen? De wanden zijn redelijk vlak en de oneffenheden zijn na het aanbrengen van 'eigen' behang niet te zien. Let wel: de wanden zijn niet per definitie direct te voorzien van spuitwerk, spachtelputz, sauswerk, dun behang o.i.d. In de praktijk betekent dat gaten groter dan ca. 18 mm dichtgesmeerd worden, kleinere gaten dus niet! Als u wanden alleen in kleur wilt schilderen (sausen) of wilt voorzien van spachtelputz, is voorbereiding noodzakelijk. Het (sausklaar) voorbehandelen van wanden kan Bolton Bouw vanwege organisatorische omstandigheden tijdens de bouw helaas niet aanbieden. U kunt hiervoor het beste een 'plaatselijk' stukadoorsbedrijf raadplegen. Deze kan vervolgens (direct) na oplevering aan de gang. Houdt u bij sauswerk, spachtelputz o.i.d. wel rekening met onvermijdelijke krimpscheuren zoals omschreven in hoofdstuk 10.
	02.	De wanden in het toilet boven 1.20 m+ vloer worden afgewerkt met spuitwerk, in de kleur wit.
	03.	De betonnen plafonds in de woning m.u.v. de meterkast en technische ruimte worden afgewerkt met spuitwerk in de kleur wit. Naden worden niet dichtgezet vanwege mogelijke scheurvorming. Middels de V-naad en schaduw werking is de scheurvorming nauwelijks zichtbaar.
	04.	De kapconstructie en de knieschotten hebben geen nadere afwerkingen.
Dekvloeren	01.	De constructievloeren van de woning worden afgewerkt met een zandcement dekvloer (CW12) met een dikte van circa 70 mm. Achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht De vloeren zijn gereed voor vloerafwerking, vlakheidsklasse 3.
	02.	De kruipruimte onder de woning wordt afgesloten met een kruipluik, welke zich achter de voordeur bevindt. De sparing in de vloer wordt voorzien van een isolatiedeksel.
Aftimmerwerken	01.	Er worden <u>geen</u> plinten aangebracht in de woning.
Behangwerk, vloerbedekking en stoffering	01.	Niet van toepassing. Bij de aankoop van uw vloerafwerking dient u rekening te houden met een vlakheidsklasse 3. Bij de aankoop van uw wand afwerking dient u rekening te houden met vlakheidsklasse groep 3.
Schilderwerk	01.	De gevelkozijnen en draaiende delen worden fabrieksmatig voorzien van dekkende verflaag en wordt in het werk alleen bijgewerkt op beschadigingen. Als gevolg van bijwerken kan er enig kleur- en/of nuanceverschil ontstaan doordat er in de fabriek gebruik wordt gemaakt van spuitverf. Al het overige buitenhoutwerk wordt in het werk volledig afgeschilderd
	02.	Voor het houtwerk binnen gelden de volgende uitgangspunten: De trap wordt fabrieksmatig gegrond geleverd en in het werk worden de trapbomen, spil, hekken en trapgat aftimmeringen geschilderd. De

		<p>traptreden en stootborden worden niet geschilderd. De grenen muurleuningingen zijn reeds fabrieksmatig blank gelakt.</p> <p>Overig binnenhoutwerk, zoals aftimmerstroken en in het zicht blijvende stellatten van de buitenkozijnen blijven gegrond / onbehandeld.</p>
	03.	De verf welke wordt toegepast is op waterbasis. Het toepassen hiervan garandeert niet een vergelijkbare kwaliteit met de in het verleden toegepaste oliedragende verven.
Wandtegels	01.	Voor de showroom mogelijkheden zie hoofdstuk 7.2.
	02.	Wandtegels worden aangebracht in het toilet en de badkamer van de woning. Afmeting 400 x 200 mm, liggend verwerkt. In de kleur wit (glans of mat).
		
	03.	Wandtegels en vloertegels worden standaard <u>niet</u> strokend verwerkt.
	04.	De wandtegels in de woning worden aangebracht tot 1.20 m+ vloer in het toilet en tot plafond in de badkamer.
	05.	In de badkamer worden geen vensterbanken toegepast. Het tegelwerk wordt in de dagkant tot het kozijn aangebracht.
Vloertegels	01.	Vloertegels worden aangebracht op de vloeren van het toilet en de badkamer van de woning. Afmeting 300 x 300 mm. Er kan gekozen worden uit twee basiskleuren; grijs of antraciet.
		
	02.	Vloertegels en wandtegels worden standaard <u>niet</u> strokend verwerkt.
	03.	Bij de douchehoek worden de tegels in de afmeting 150x150 mm verdiept en onder afschot aangebracht.
Sanitair	01.	De woning wordt voorzien van sanitair uit de Villeroy&Boch-serie O.Novo.
	a.	Toiletcombinatie op de begane grond en in de badkamer; - Villeroy & Boch O.Novo wandcloset
		

- b. Fonteincombinatie in toilet op de begane grond;  
- Villeroy & Boch O.Novo fontein 36 cm  
- Fonteinkraan Grohe Costa



- c. Douchecombinatie in de badkamer;  
- Douche put  
- Douchethermostaat Grohe 1000  
- Glijstangcombinatie Grohe Tempesta



- d. Wastafelcombinatie in de badkamer.  
- Villeroy & Boch O.Novo wastafel 60 cm  
- Wastafelkraan Grohe Eurostyle New  
- Spiegel rond 60 cm



02. Mochten de aangeboden typen door omstandigheden niet meer leverbaar zijn, wordt een gelijkwaardig alternatief aangeboden.  
03. Overige sanitair is niet in de basis opgenomen en kan worden gekocht bij de sanitair showroom.  
04. Casco toilet en badkamer is ook mogelijk, zie hiervoor hoofdstuk 7.3

01. De woning is standaard voorzien van een keuken.



'De keuken is voorzien van een kunststof werkblad. Voor zowel het kunststof werkblad als de fronten kan een keuze gemaakt worden uit meerdere kleuren en handgrepen.

De keuken is standaard voorzien van de volgende apparatuur:

- Etna inbouwkoelkast 160 liter
- Etna inductiekookplaat
- Etna RVS recirculatie schouwkap
- Etna inbouwvaatwasser
- Novara Plus chroom eenhendelmengkraan
- RVS spoelbak

Voor meer informatie over de mogelijkheden voor een keuken zie hoofdstuk 7.2.

02. Een duurzame woning met een WTW-ventilatie en een warmtepomp installatie is niet geschikt voor een geveldoorvoer van de afzuigkap. Deze kunnen wij u om deze reden niet aanbieden. Alleen een recirculatie kap is geschikt in deze woning.

## 8.9 Installatie

### Rioleringen

01. Er wordt een gescheiden PVC rioleringsstelsel toegepast. Dit betekent dat het hemelwater en zogenaamd 'vuilwater' via aparte stelsels worden afgevoerd. Beide worden naar de voorzijde van de kavel afgevoerd.
02. Binnen in de woningen worden rioleringsaansluitpunten gebracht naar;
- het toilet en fontein op de begane grond;
  - installatie opstelplaats van de warmtepomp en WTW ventilatie box;
  - keuken t.b.v. spoelbak inclusief T-stuk t.b.v. de vaatwasser;
  - badkamer t.b.v. wastafel, toilet en douche;
  - opstelplaats van de wasmachine.
03. De leidingen worden onder de begane grondvloer (in de kruipruimte) en in de verdiepingsvloeren aangebracht. Bij de installatie opstelplaatsen van de warmtepomp, WTW ventilatie box en wasmachine opstelling worden de leidingen in het zicht aangebracht.
04. Conform de voorschriften zal er een rioleringsontluchting door het dak worden aangebracht. De positie op de verkooptekening is indicatief, de definitieve positie wordt door de installateur bepaald.

- 
- Waterinstallatie
01. Vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter wordt elke woning voorzien van een complete koudwaterinstallatie aangelegd naar de volgende tappunten:
- keuken t.b.v. spoelbak en vaatwasser (beiden voorzien van stopkraan)
  - toilet begane grond t.b.v. toilet- en fonteincombinatie;
  - badkamer t.b.v. douche-, wastafel- en toiletcombinatie;
  - wasmachine opstelplaats;
  - warmtepomp opstelplaats.
02. Vanaf de warmtepomp wordt een warmwaterinstallatie aangelegd naar de volgende tappunten:
- keuken t.b.v. spoelbak (voorzien van stopkraan)
  - badkamer t.b.v. douche- en wastafelcombinatie.
- Gasinstallatie
01. De woning is niet voorzien van een gasinstallatie. In het plangebied wordt ook geen hoofdleiding gas aangelegd.
- Verwarmingsinstallatie
01. Luchtwaterwarmtepomp als hieronder nader omschreven.
02. Koeling = standaard (zie nadere toelichting hieronder)
03. Bij de verdelers van de vloerverwarming wordt geen verdeleromkasting aangebracht.
04. De buitenunits worden op het plat dak van de woning geplaatst.
05. De woning wordt voorzien van een duurzaam verwarmingssysteem, welke minimaal gebruik maakt van fossiele brandstoffen en niet van gas. Dit duurzame verwarmingssysteem is een luchtwarmtepomp van Mitsubishi Electric uit de Eco inverter SUZ serie. De luchtwarmtepomp draagt zorg voor de verwarming en voor het warme tapwater. Een warmtepomp haalt warmte uit de buitenlucht. Hiervoor wordt minimale elektriciteit gebruikt. De warmte uit de buitenlucht wordt gehaald middels een buitendeel welke is aangebracht op de daken van de woning.
06. Met de warmte uit de buitenlucht wordt het vloerverwarmingssysteem wat is aangebracht, verwarmd. Dit gaat dag en nacht door. In de zomerperiode is er actieve koeling mogelijk. Hierbij wordt door de warmtepompinstallatie het water door de vloerverwarmingsleidingen gekoeld, waardoor de ruimtetemperatuur met een aantal graden zal dalen (geen airco, maar comfort koeling). Let op: het inschakelen van koeling heeft gevolgen voor uw maandelijkse energielasten.
07. De warmtepomp zal zelfstandig kiezen of hij moet verwarmen. Het inschakelen van koelen dient handmatig te geschieden door de koper. De warmtepomp is voorzien van een elektrisch element wat bij noodgevallen kan worden ingeschakeld, waardoor de warmtelevering tijdens hele lange periodes van koude de warmtelevering kan ondersteunen.
08. De warmtepomp draagt tevens zorg voor de levering van warmtapwater hiervoor is de woning voorzien van een 200 liter boiler. Deze levert ongeveer 250 liter van ca. 40 graden. De tapcapaciteit wordt in de basis begrensd op 6 liter/minuut zodat er op een zo efficiënt mogelijke wijze gebruik wordt gemaakt van het aanwezige tapwater. Laat u bij de keuze van het sanitair goed informeren.  
Om zo efficiënt mogelijk om te gaan met het warme tapwater wordt de douche mengkraan in de badkamer aangesloten op een douche WTW. De douche WTW zorgt voor de eerste verwarming van het koud water waardoor er minder warmwater benodigd is.

09. Standaard wordt het voorraadvat opgeladen in de middag. Het is mogelijk om dit op meerdere momenten op een dag in te schakelen. Dit heeft uiteraard wel gevolgen voor de energie nota.  
Het is mogelijk om de boiler te vergroten naar een voorraad van 300 liter, hiervoor kunt u kiezen in de standaard optielijst.
10. De luchtwaterwarmtepomp (binnengedeelte) komt in de technische ruimte op de begane grond. Deze ruimte is daarom niet geschikt voor opslag / voorraad.
11. De luchtwarmtepomp is volledig eigendom van de koper (geen lease of huur).
12. Het geheel volgens de geldende voorschriften van overheidsinstanties en gemeentebedrijven. De hieronder te noemen vertrektemperaturen worden bereikt en onderhouden in geval van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij gesloten ramen en deuren.
- |                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| - voor woonkamer / keuken          | 22°C       |
| - voor hal                         | 18°C       |
| - voor slaapkamers                 | 22°C       |
| - voor badruimte                   | 22°C       |
| - voor toilet                      | 18°C       |
| - voor onbenoemde ruimte / berging | Onverwarmd |
- De randvoorwaarden voor deze temperatuurgarantie zijn dat alle in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en alle verwarmde ruimten gelijktijdig worden verwarmd, de buitentemperatuur niet lager is dan -10° Celsius en een windsnelheid van maximaal 5 m/s.
13. De thermostaten staan standaard ingesteld op een minimale ruimte temperatuur van 18 graden. Indien gewenst is het mogelijk om per ruimte (woonkamer of slaapkamer) de thermostaat hoger te zetten of helemaal uit te schakelen. Bij het uitschakelen van de verwarming van een ruimte is de verwarming van die ruimte niet gewaarborgd en dient u er verder rekening mee te houden deze ruimte in de zomerperiode niet gekoeld zal worden. Om te kunnen koelen zal deze weer handmatig ingeschakeld moeten worden. Dit is een verantwoordelijkheid van de koper. De woonkamer en de slaapkamers worden voorzien van een naregelbare thermostaat ten behoeve van de vloerverwarming (master – master systeem).



14. In de badkamer wordt geen thermostaat geplaatst, maar is de vloerverwarming gekoppeld aan de groep en hoofdthermostaat van de woonkamer. In de badkamer mag er namelijk geen vloerkoeling (in de zomerperiode) toegepast worden omdat dit kans geeft op condensvorming op de vloer (en daarmee gevaarlijke situaties zoals uitglijden). Als de installatie overschakelt op koelen, wordt automatisch de groep van de badkamer uitgeschakeld.



15. In de badkamer wordt naast de vloerverwarming ook een elektrische handdoekradiator toegepast om de vereiste minimale temperatuur te kunnen garanderen. Op deze radiator zit een eigen thermostaat. Fabrikaat Zehnder type Aura standaard afmeting 1266x500mm in de kleur RAL 9016 (wit).

#### Ventilatie

01. De woning wordt voorzien van een warmte terug win (wtw) balansventilatiesysteem van het fabricaat Zehnder type ComfoAir E300. Dit betekent mechanische luchttoevoer en luchtafvoer middels roosters in het plafond. De posities van deze roosters staan indicatief aangegeven op de verkooptekening, de definitieve positie zal worden bepaald door de installateur. Het wtw systeem zorgt ervoor dat de warmte uit de afgevoerde ventilatielucht wordt teruggewonnen en wordt gebruikt om de verse binnenkomende lucht te verwarmen. In de woonkamer/keuken wordt een standenschakelaar aangebracht waarmee u zelf het ventilatiesysteem kunt regelen. Positie conform de verkooptekeningen. In de badkamer komt een pulsschakelaar welke de ventilator voor een in te stellen tijdsduur (standaard 30 min) op de hoogste stand zet. Deze tijdsduur kunt u op de wtw unit zelf aanpassen.
02. In het toilet, de badkamer, de keuken en bij de wasmachine opstelplaats wordt er lucht afgezogen (mechanische afvoer).
03. In de woonkamer en slaapkamers wordt er verse voorverwarmde lucht ingeblazen (mechanische toevoer).
04. De wtw-installatie is standaard voorzien van een Bypass functie. In de zomerperiode zal het toestel niet proberen de warmte uit de binnenlucht terug te winnen, maar de buitenlucht te gebruiken om de binnentemperatuur zo comfortabel mogelijk te houden. Dit kunt u vergelijken met het open zetten van een raam op een koele zomernacht. Het toestel doet dit geheel automatisch.
05. Om een goede ventilatiestroom in de woning te waarborgen is er rekening gehouden met ruimte onder de binnendeuren. Via deze ruimte stroomt de lucht vanaf de inblaas roosters naar de afzuigroosters. Houd met uw vloerafwerking rekening met een vrije ruimte onder de deur van minimaal 10 mm.
06. Voor de ventilatie worden twee dakdoorvoeren gemaakt, de posities zijn indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. De definitieve posities worden bepaald door de installateur.



#### Elektrische installatie

01. In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf. De installatie voldoet aan de NEN 1010 en wordt verdeeld over de benodigde lichtgroepen, groep voor de elektrische kookplaat (16A), groep voor de vaatwasser, groep voor de warmtepomp en groep voor de wasmachine opstelplaats. De installatie wordt voorzien van tweeaardlekschakelaars en een hoofdschakelaar.
02. De schakelaars en wandcontactdozen zijn van het type inbouw (merk Jung AS500) in de kleur alpine wit, met uitzondering van de meterkast, techniekruimte en berging, daar wordt het type opbouw toegepast.



- 
03. Wandcontactdozen worden geplaatst op 0,30 m+ vloer in de woonkamer en de slaapkamers. In de overige ruimten 1,05 m+ vloer.
04. De gecombineerde wandcontactdozen worden standaard uitgevoerd als het type compact. Verticaal boven elkaar, in een ovale inbouwdoos, conform de voorgaande afbeelding onder 02..
05. De levering en aansluiting van apparaten en armaturen is niet in de aannemingssom begrepen.
06. Elke woning wordt individueel voorzien van een elektriciteitsmeter in de individuele meterkast. De woning wordt voorzien van een aansluiting van 3x25A.
07. De woningen krijgen een voorziening om na oplevering eenvoudig een laadpaal voor een elektrische auto aan te kunnen laten leggen. Deze voorziening betreft een mantelbuis met trekkoord die vanuit de meterkast naar de eigen parkeerplaats in het mandelig binnenterrein wordt gevoerd. Iedere woning krijgt één toegewezen parkeerplaats.
08. Het binnenterrein wordt voorzien van verlichting. Het beheer en verbruik hiervan komt ten laste van de beheervereniging.
- Zonnepanelen 01. De woningen worden voorzien van PV-panelen (zonnepanelen) die op een frame op het platte dak worden gemonteerd. Op de verkooptekening is per woning aangegeven hoeveel panelen zullen worden toegepast. De aantallen zijn indicatief en gebaseerd op zonnepanelen met een vermogen van 410 WP per paneel.
- Brandmeld-  
installatie 01. De woning wordt uitgerust met rookmelders, in de hal, de woonkamer (met uitzondering van bouwnummer 01) en op de overloop, conform de eisen van het Bouwbesluit. De rookmelders zijn aangesloten op het elektriciteitsnet en zijn aan elkaar gekoppeld.
- Telefoon/Antenne  
-installatie/Data 01. Ten behoeve van de telefoon, centrale antenne-inrichting of data wordt een loze leiding in een inbouwdoos aangebracht in de woonkamer en slaapkamer 1 eindigend in de meterkast. (voorzien van controle draad).

Elektrapunten kunnen tot de opgegeven deadline binnen de benoemde ruimte tegen een vergoeding naar eigen wens worden verplaatst. Dit kan besproken worden met de kopersbegeleider tijdens het kopersgesprek. Voor de prijzen verwijzen wij u naar de standaard optielijst.

## 8.10 Tot slot

### Schoonmaak

01. De hele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd, met uitzondering van het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten. Deze worden “nat afgenomen” en schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

### Voorwaarden

01. Alle informatie in de Technische Omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de Nutsbedrijven.
02. De impressies in de algemene verkoopbrochure geven een beleving weer. De reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinafwerking inclusief ommuringen, verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze Technische Omschrijving, is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering. Aan deze impressies kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
03. Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen.
04. De aangegeven nummers op de situatietekening zijn bouwnummers. De huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt.
05. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid.
06. Ten aanzien van afwijkingen in de perceel grootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd.
07. Eventuele erfdiensbaarheden worden aangegeven in de koopovereenkomst en leveringsakte.
08. De in de tekeningen aangegeven maten zijn “circa” maten, waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten ter plaatse op te nemen.
09. Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.

### 8.11. Ruimtestaat

	Vloer	Wand	Plafond
<b>Hal</b>	Dekvloer	Geschikt voor behang	Spuitwerk (kleur wit)
<b>Toilet</b>	Dekvloer v.v. vloertegels	Wandtegels tot 1.20m +vl, daarboven spuitwerk (kleur wit)	Spuitwerk (kleur wit)
<b>Meterkast</b>	Onafgewerkt	Onafgewerkt voorzien van montage hout	Onafgewerkt
<b>Technische ruimte</b>	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt
<b>Woonkamer</b>	Dekvloer	Geschikt voor behang	Spuitwerk (kleur wit)
<b>Keuken</b>	Dekvloer	Geschikt voor behang	Spuitwerk (kleur wit)
<b>Trap naar 1<sup>e</sup> verdieping</b>	-	-	-
<b>Verkeersruimte</b>	Dekvloer	Geschikt voor behang	Spuitwerk (kleur wit)
<b>Slaapkamers 1<sup>e</sup> verdieping</b>	Dekvloer	Geschikt voor behang.	Spuitwerk (kleur wit)
<b>Badkamer</b>	Dekvloer v.v. vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk (kleur wit)
<b>Trap naar 2<sup>e</sup> verdieping</b>	-	-	-
<b>Slaapkamer 2<sup>e</sup> verdieping bnr. 01</b>	Dekvloer	Geschikt voor behang. Onafgewerkt (schuine kap en knieschotten)	Spuitwerk (kleur wit)
<b>Slaapkamer 2<sup>e</sup> verdieping overige bnrs.</b>	Dekvloer	Geschikt voor behang.	Spuitwerk (kleur wit)
<b>Technische ruimte</b>	Dekvloer	Geschikt voor behang Onafgewerkt (schuine kap en knieschotten)	Onafgewerkt
<b>Houten berging</b>	Prefab betonvloer	Houten regelwerk met rabatdelen	Balklaag met dakbeschot (onafgewerkt)

## 8.12. Kleur en materiaalstaat

<u>Onderdeel</u>	<u>Materiaal</u>	<u>Kleur</u>
Gevelmetselwerk 1	Baksteen	'Rood / bruin'
Gevelmetselwerk 2	Baksteen	'Oranje / bruin'
Gevelmetselwerk 3	Baksteen	'Roze / bruin'
Gevelmetselwerk 4	Baksteen in een witte kleur geschilderd	Wit
Gevelmetselwerk 5	Baksteen in een grijze kleur geschilderd	Grijs
Voegwerk	Doorstrijk verdiept	Antraciet/grijs tinten
Stucwerk	Baksteen met stucwerk en groeven	Grijs
Raamdorpels / Waterslagen	Beton	Grijs
Spekbanden / beton in gevel	Beton	Grijs
Stalen lateien blok 1+4	Staal	Antracietgrijs – Ral 7016
Stalen lateien blok 2+3	Staal	Beigegrijs – Ral 7006
Kozijn blok 1+4	Hout	Wit - Ral 9010
Kozijn blok 2+3	Hout	Beigegrijs - Ral 7006
Deuren + ramen blok 1+4	Hout	Wit - Ral 9010
Deuren + ramen blok 2+3	Hout	Beigegrijs - Ral 7006
Voordeur blok 1+4	Hout	Rood – Blauw - Groen
Voordeur blok 2+3	Hout	Beigegrijs
Aluminium in gevel	Aluminium	Wit
Hemelwaterafvoeren	PVC (achtergevel)	Grijs
Hemelwaterafvoeren	Zink (voor- en zijgevel)	Grijs naturel
Dakpannen	Keramisch	Antraciet
Dakbedekking plat dak	Bitumen	Zwart
Houten bergingen		
Kozijn	Hout	Wit – Ral 9010
Deur	Hout	Betongrijs – Ral 7023
Gevel	Verduurzaamd vuren	Naturel bruin
Dak	Dakbedekking met sedum	
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs

De benoemde RAL nummers zijn vaste kleuren, per materiaal of verwerkingmethode kan deze kleur door structuurverschil een kleur tint verschillen.

---

## 9. RUWBOUWOPTIES

Bij de koop van uw woning kunt u bij de makelaar de woning uit laten breiden met ruwbouwopties. Deze opties zijn op de Ruwbouwoptie tekeningen uitgewerkt en onderstaand hebben wij voor u de technische specificaties van deze ruwbouwopties omschreven.

Voor het proces omtrent de ruwbouwopties en het keuzemoment verwijzen wij u naar hoofdstuk 3 en 6 van deze map.

### OPTIES EXTERIEUR

#### **OPTIE 501: Uitbouw 0,90 m**

**Beuk 4,50 m / diepte 9,13 m – Bnrs. 02 / 03 / 04 / 07 / 08 / 10 t/m 14 / 16 / 25 / 26 / 27 / 31 / 32 / 33**

**Beuk 4,50 m / diepte 10,33 m – Bnrs. 20 / 21 / 35 t/m 45**

De uitbouw wordt gerealiseerd met dezelfde achtergevel kozijnen als in de basis achtergevel. De uitbouw wordt niet voorzien van extra elektra punten. Wel worden de basis elektra punten verschoven met de achtergevel mee.

Het dak van de uitbouw wordt gemaakt van dezelfde systeembodem als de verdiepingsvloer en afgewerkt met afschotisolatie en dakbedekking voorzien van ballast grind. Het dak van de uitbouw is niet geschikt voor een dakterras. De extra binnen diepte bedraagt 0,90 m over de volledige breedte. Er ontstaat geen sprong in de woning scheidende wand

#### **OPTIE 502: Uitbouw 1,80 m**

**Beuk 4,50 m / diepte 9,13 m – Bnrs. 02 / 03 / 04 / 07 / 08 / 10 t/m 14 / 16 / 25 / 26 / 27 / 31 / 32 / 33**

**Beuk 4,50 m / diepte 10,33 m – Bnrs. 20 / 21 / 35 t/m 45**

De uitbouw wordt gerealiseerd met dezelfde achtergevel kozijnen als in de basis achtergevel. De uitbouw wordt niet voorzien van extra elektra punten. Wel worden de basis elektra punten verschoven met de achtergevel mee.

Het dak van de uitbouw wordt gemaakt van dezelfde systeembodem als de verdiepingsvloer en afgewerkt met afschotisolatie en dakbedekking voorzien van ballast grind. Het dak van de uitbouw is niet geschikt voor een dakterras. De extra binnen diepte bedraagt 1,80 m over de volledige breedte. Er ontstaat geen sprong in de woning scheidende wand

#### **OPTIE 503: Uitbouw 0,90 m**

**Beuk 4,80 m / diepte 9,13 m – Bnrs. 05 / 06 / 09 / 15 / 23 / 24 / 28 / 29 / 30 / 34**

**Beuk 4,80 m / diepte 10,33 m – Bnrs. 17 / 18 / 19 / 22**

De uitbouw wordt gerealiseerd met dezelfde achtergevel kozijnen als in de basis achtergevel. De uitbouw wordt niet voorzien van extra elektra punten. Wel worden de basis elektra punten verschoven met de achtergevel mee.

Het dak van de uitbouw wordt gemaakt van dezelfde systeembodem als de verdiepingsvloer en afgewerkt met afschotisolatie en dakbedekking voorzien van ballast grind. Het dak van de uitbouw is niet geschikt voor een dakterras. De extra binnen diepte bedraagt 0,90 m over de volledige breedte. Er ontstaat geen sprong in de woning scheidende wand

#### **OPTIE 504: Uitbouw 1,80 m**

**Beuk 4,80 m / diepte 9,13 m – Bnrs. 05 / 06 / 09 / 15 / 23 / 24 / 28 / 29 / 30 / 34**

**Beuk 4,80 m / diepte 10,33 m – Bnrs. 17 / 18 / 19 / 22**

De uitbouw wordt gerealiseerd met dezelfde achtergevel kozijnen als in de basis achtergevel. De uitbouw wordt niet voorzien van extra elektra punten. Wel worden de basis elektra punten verschoven met de achtergevel mee.

Het dak van de uitbouw wordt gemaakt van dezelfde systeembodem als de verdiepingsvloer en afgewerkt met afschotisolatie en dakbedekking voorzien van ballast grind. Het dak van de uitbouw is niet geschikt voor een dakterras. De extra binnen diepte bedraagt 1,80 m over de volledige breedte. Er ontstaat geen sprong in de woning scheidende wand



---

**OPTIE 505: Uitbouw 0,90 m****Bnr 01**

De uitbouw wordt gerealiseerd met dezelfde achtergevel kozijnen als in de basis achtergevel. De uitbouw wordt niet voorzien van extra elektra punten. Wel worden de basis elektra punten verschoven met de achtergevel mee.

Het dak van de uitbouw wordt gemaakt van dezelfde systeembodem als de verdiepingsvloer en afgewerkt met afschotisolatie en dakbedekking voorzien van ballast grind. Het dak van de uitbouw is niet geschikt voor een dakterras. De extra binnen diepte bedraagt 0,90 m over de volledige breedte. Er ontstaat geen sprong in de woning scheidende wand

**OPTIE 506: Uitbouw 1,80 m****Bnr 01**

De uitbouw wordt gerealiseerd met dezelfde achtergevel kozijnen als in de basis achtergevel. De uitbouw wordt niet voorzien van extra elektra punten. Wel worden de basis elektra punten verschoven met de achtergevel mee.

Het dak van de uitbouw wordt gemaakt van dezelfde systeembodem als de verdiepingsvloer en afgewerkt met afschotisolatie en dakbedekking voorzien van ballast grind. Het dak van de uitbouw is niet geschikt voor een dakterras. De extra binnen diepte bedraagt 1,80 m over de volledige breedte. Er ontstaat geen sprong in de woning scheidende wand

**OPTIE 512: Dubbele deuren achtergevel****Alle woningen m.u.v. Bnr 01**

Het basis kozijn met enkele deur op de begane grond in de achtergevel wordt vervangen voor een kozijn met een set dubbele deuren met daarnaast vast glas. Eén deur uitgevoerd als loopdeur, de andere deur voorzien van kantschuiven (vast). De deuren behouden dezelfde afwerking als de standaard deur in de achtergevel.

**OPTIE 513: Naar buiten draaiende deur kopgevel****Bnrs 16 / 22**

Het basis kozijn op de begane grond in kopgevel wordt vervangen voor een kozijn met een enkele naar buiten draaiende deur voorzien van glas. De deuren krijgen dezelfde afwerking als de standaard deur in de achtergevel.

**OPTIE 514: Kozijn voor hoekkeuken****Bnrs 17 / 18 / 19 / 22 / 23 / 24 / 28 / 29 / 30 / 34**

Het basis kozijn op de begane grond in voorgevel wordt vervangen voor een kozijn met een borstwering zoals aangegeven op de optietekening zodat een hoekkeuken geplaatst kan worden. De aansluitpunten voor de keuken worden niet verplaatst. Zie hoofdstuk 7.2 'Showrooms' voor de werkwijze ten behoeve van het verplaatsen van de aansluitpunten.

**OPTIE 541: Dakraam voorgevel****Beuk 4,50 m / diepte 9,13 m – Bnrs. 02 / 04 / 07 / 08 / 10 / 13 / 25 / 26 / 27 / 31 / 32 / 33****Beuk 4,50 m / diepte 10,33 m – Bnrs. 20 / 21 / 37 / 39 / 43 / 44**

In het hellend dak wordt een dakraam aangebracht op de positie als aangegeven op de optietekening. Het dakraam wordt uitgevoerd als Velux tuimelvenster afmeting 1140 x 1180 mm en is aan de binnenzijde afgewerkt in de kleur wit. De sparing wordt afgetimmerd met dezelfde houten beplating als de kap.

**OPTIE 542: Dakraam kopgevel****Bnrs 01**

In het hellend dak wordt een dakraam aangebracht op de positie als aangegeven op de optietekening. Het dakraam wordt uitgevoerd als Velux tuimelvenster afmeting 1140 x 1180 mm en is aan de binnenzijde afgewerkt in de kleur wit. De sparing wordt afgetimmerd met dezelfde houten beplating als de kap.

---

## **OPTIES INTERIEUR**

### **OPTIE 601: Trapkast**

#### **Bnrs 01 t/m 45**

De trapkast wordt gemaakt van binnenwanden van gipsblokken 70mm dik en voorzien van een plaatstalen binnenkozijn met opdekdeur en een dicht houten paneel in het bovenlicht. De trapkast wordt voorzien van een wandlichtpunt met een schakelaar. De trapkast heeft dezelfde afmetingen als het trapgat in de verdiepingsvloer.

### **OPTIE 701: Badkamer vergroten**

#### **Bnrs 01**

De badkamer blijft op de basis positie in de woning, maar wordt breder gemaakt. De indeling wordt veranderd zoals in de optietekening is aangegeven. De installaties en sanitaire onderdelen verschuiven waar nodig mee en blijven onveranderd. Vanwege de vergroting wordt er extra tegelwerk aangebracht.

### **OPTIE 811: Zolderindeling 2 slaapkamers – voorgevel hellend dak**

#### **Beuk 4,50 m / diepte 9,13 m – Bnrs. 02 / 04 / 07 / 08 / 10 / 13 / 25 / 26 / 27 / 31 / 32 / 33**

#### **Beuk 4,50 m / diepte 10,33 m – Bnrs. 20 / 21 / 37 / 39 / 43 / 44**

In deze zolderindeling wordt een techniek ruimte en twee slaapkamers gecreëerd. In het hellend dak wordt een dakraam aangebracht op de positie als aangegeven op de optietekening. Het dakraam wordt uitgevoerd als Velux tuimelvenster afmeting 1140 x 1180 mm en is aan de binnenzijde afgewerkt in de kleur wit. De sparing wordt afgetimmerd met dezelfde houten beplating als de kap. In de techniek ruimte komt de opstelplaats voor de wasmachine, de WTW ventilatie unit en de vloerverwarmingsverdeler. De binnenwanden worden gemaakt van gipsblokken, gereed voor behang conform de overige binnenwanden, welke omschreven staan in deze kopersmap. De binnenkozijnen worden gemaakt met plaatstalen kozijn met bovenlicht en opdek deur. De schuine kap en de knieschotten blijven onafgewerkt in de kleur bruin/groen. De verschillende ruimten worden voorzien van elektra zoals op de optietekening is aangegeven. Slaapkamer 4 wordt voorzien van mechanische ventilatie en vloerverwarming met een eigen ruimtethermostaat.

### **OPTIE 812: Zolderindeling 2 slaapkamers – voorgevel metselwerk**

#### **Beuk 4,50 m / diepte 9,13 m – Bnrs. 14 / 16**

#### **Beuk 4,80 m / diepte 9,13 m – Bnrs. 05 / 06 / 09 / 15 / 23 / 24 / 28 / 29 / 30 / 34**

#### **Beuk 4,50 m / diepte 10,33 m – Bnrs. 35 / 36 / 40 / 41 / 42**

#### **Beuk 4,80 m / diepte 10,33 m – Bnrs. 17 / 18 / 19 / 22**

In deze zolderindeling wordt een techniek ruimte en twee slaapkamers gecreëerd. In de techniek ruimte komt de opstelplaats voor de wasmachine, de WTW ventilatie unit en de vloerverwarmingsverdeler. De binnenwanden worden gemaakt van gipsblokken, gereed voor behang conform de overige binnenwanden, welke omschreven staan in deze kopersmap. De binnenkozijnen worden gemaakt met plaatstalen kozijn met bovenlicht en opdek deur. De schuine kap en de knieschotten blijven onafgewerkt in de kleur bruin/groen. De verschillende ruimten worden voorzien van elektra zoals op de optietekening is aangegeven. Slaapkamer 4 wordt voorzien van mechanische ventilatie en vloerverwarming met een eigen ruimtethermostaat.

### **OPTIE 814: Zolderindeling 2 slaapkamers – voorgevel hellend dak**

#### **Bnrs 01**

In deze zolderindeling wordt een techniek ruimte en twee slaapkamers gecreëerd. In het hellend dak wordt een dakraam aangebracht op de positie als aangegeven op de optietekening. Het dakraam wordt uitgevoerd als Velux tuimelvenster afmeting 1140 x 1180 mm en is aan de binnenzijde afgewerkt in de kleur wit. De sparing wordt afgetimmerd met dezelfde houten beplating als de kap. In de techniek ruimte komt de opstelplaats voor de wasmachine, de WTW ventilatie unit en de vloerverwarmingsverdeler. De binnenwanden worden gemaakt van gipsblokken, gereed voor behang conform de overige binnenwanden, welke omschreven staan in deze kopersmap. De binnenkozijnen worden gemaakt met plaatstalen kozijn met bovenlicht en opdek deur. De schuine kap en de knieschotten blijven onafgewerkt in de kleur bruin/groen. De verschillende ruimten worden voorzien van elektra zoals op de optietekening is aangegeven. Slaapkamer 4 wordt voorzien van mechanische ventilatie en vloerverwarming met een eigen ruimtethermostaat.

## 10. KLANTTEVREDENHEIDSONDERZOEK, KIJKMOMENT, VOORSCHOUW EN OPLEVERING

### Klanttevredenheidsonderzoek

Uw feedback is enorm waardevol voor Bolton en wij streven ernaar om onze dienstverlening/service te verbeteren. Daarom vragen wij u deel te nemen aan ons klanttevredenheidsonderzoek via het platform Starred. Wij gaan u vragen stellen over de voortgang, uw ervaringen en wij willen graag van u weten wat uw verwachtingen zijn in verschillende fasen tijdens de bouw.

Op vijf verschillende momenten gaan wij u benaderen om deel te nemen aan het onderzoek.

Het onderzoek is eenvoudig in te vullen en niet anoniem. Zodat we in de toekomst aan kunnen geven hoe wij met uw feedback aan de gang zijn geweest. Uiteraard zijn de resultaten enkel voor intern gebruik.

### Koperskijkmoment

Het bouwen van een woning is een interessant traject. Wij begrijpen dat u dit graag van dichtbij mee wilt maken.

Tijdens de daarvoor bedoelde kijkmiddagen zullen wij u uitnodigen voor een bezoek aan de bouwplaats. Een bouwplaats is geen geschikte plaats voor kinderen, zij zijn dan helaas niet welkom. Buiten de kijkdagen is het vanuit veiligheidsoverwegingen verboden om de bouwplaats te betreden. Bolton is als aannemer ten alle tijd aansprakelijk voor iedereen die aanwezig is. Wij vragen uw begrip hiervoor.

Tijdens de bouw ontvangt u van Bolton minimaal twee keer een uitnodiging voor het bezichtigen van uw woning. Dan kunt u de woning van binnen bekijken. Bij het tweede kijkmoment is het mogelijk om uw leveranciers mee te nemen voor het inmeten van uw keuken, gordijnen en/of vloerafwerking.

### **BEZOEK DE BOUWPLAATS IN VERBAND MET UW VEILIGHEID NIET OP EIGEN GELEGENHEID!**



### Planning

Bolton verzorgt de oplevering van de woningen. De planning van de bouw is afhankelijk van diverse factoren, waarop Bolton soms geen invloed heeft. Middels het kopersplatform HOOMCTRL informeert Bolton u regelmatig over de voortgang en de prognose van de opleveringen.

Naar gelang het bouwproces vordert kan steeds nauwkeuriger worden ingeschat wanneer de oplevering plaatsvindt. Tot die tijd geven wij een prognose af, waaraan op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend. Er kunnen omstandigheden ontstaan waardoor wij de prognose moeten bijstellen naar voren of naar achter.

Uiterlijk twee weken voor de daadwerkelijke oplevering ontvangt u van Bolton de uitnodiging voor de oplevering. De voorschouw is circa twee tot vier weken voor de oplevering.

### Voorschouw

Uw gehele woning wordt kritisch doorlopen samen met een medewerker of vertegenwoordiger van Bolton. De woning is nagenoeg gereed en schoongemaakt. Tijdens de voorschouw worden de gebreken opgenomen en heeft Bolton circa twee tot vier weken de tijd om een oplevering met minimale punten te kunnen afronden.

### Oplevering

De woning wordt opgeleverd in het bijzijn van de koper en Bolton (of een vertegenwoordiging van de koper en de aannemer). Uw gehele woning wordt op het in uw uitnodiging genoemde dag en tijdstip kritisch doorlopen. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de beglazing. Deze worden 'schoon' opgeleverd.





---

Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en afval. Tijdens de oplevering van de woning worden de gesignaleerde gebreken op het zogenaamde 'proces-verbaal van oplevering' genoteerd. Dit is een officieel document. Let hierbij met name op beschadigingen van sanitair, tegelwerk, binnendeuren en beglazing. Schadeclaims na oplevering, die dus niet op het proces verbaal zijn genoteerd, worden niet gehonoreerd.

Onderhoudspunten of punten die na de oplevering opgemerkt en gemeld worden, vallen niet onder de opleveringsregeling.

**Revisie**

Voor de oplevering ontvangt u de revisie stukken van de woning met de gebruikersinformatie (Woonwijzer) van uw woning.

---

## 11. ONDERHOUDSPERIODE

### **Bouwvocht**

In een nieuwbouwwoning is er door aanwezig bouwvocht sprake van een vochtig klimaat. Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en niet te hoog te verwarmen. Het aanbrengen van kwetsbare vloer- en/of wandafwerkingen direct na oplevering kan tot vervelende schades leiden, omdat bouwvocht opgesloten wordt. Deze werkzaamheden kunnen pas 1 jaar na oplevering worden uitgevoerd.

### **Krimp**

Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen met name bij aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze onvermijdelijke en daarom toegestane scheuren kunnen bij onderhoud van de woning worden dichtgezet met bijvoorbeeld flexibele kit.

Let op dat bij het (laten) leggen van vloertegels (plavuizen) goede lijmsoorten worden gebruikt en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd.

### **Beglazingskit**

Beglazingskit vraagt om regelmatig onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

### **Schilderwerk**

Voor wat betreft het schilderwerk wordt bij oplevering een onderhoudsadvies en –schema verstrekt. Als dit advies niet wordt nageleefd kan de garantie op het schilderwerk, en/of het bouwonderdeel waarop het schilderwerk is aangebracht, komen te vervallen.

### **Draaiende geveldelen**

Door het bouwvocht en het verwarmen van de woning kunnen de draaiende delen in de kozijnen in het eerste jaar krimpgedrag vertonen. Ramen en deuren kunnen hierdoor iets klemmen of zwaar sluiten. Bij oplevering wordt hiervoor een eenvoudige gebruikershandleiding verstrekt voor het nastellen en het onderhoud van het hang- en sluitwerk.



---

## 12. SLOTWOORD

Wij wensen u nogmaals de komende tijd heel veel plezier toe met alle voorbereidingen voor uw nieuwe woning. Voor vragen kunt u altijd terecht bij Bolton.

Hoogachtend,  
Bolton

P.C. Bol  
Algemeen directeur





---

### **13. ERRATA/ADDENDUM**

Aan de verkoop en contractstukken is zorgvuldig aandacht besteed. Het kan onverhoopt toch voorkomen dat er fouten in de stukken zijn ontstaan. U wordt hiervan via HOOMCTRL op de hoogte gesteld. Het schrijven van de aanpassingen kunt u op deze positie in de kopersmap bewaren.



## 14. PARTICIPANTEN

**Ontwikkelaar:** BPD Ontwikkeling BV – Regio Zuid-West  
Email: [verkoop.zuidwest@bpd.nl](mailto:verkoop.zuidwest@bpd.nl)  
Website: [www.bpd.nl](http://www.bpd.nl)



**Ontwerp:** van Egmond, architecten  
Email: [contact@vanegmondarchitecten.nl](mailto:contact@vanegmondarchitecten.nl)  
Website: [www.vanegmondarchitecten.nl](http://www.vanegmondarchitecten.nl)

van Egmond,  
*architecten*

**Uitwerking:** Venster Architecten  
Email: [info@vensterarchitecten.nl](mailto:info@vensterarchitecten.nl)  
Website: [www.vensterarchitecten.nl](http://www.vensterarchitecten.nl)



**Aannemer:** Bolton Bouw  
Email: [info@boltonbouw.nl](mailto:info@boltonbouw.nl)  
Website: [www.boltonbouw.nl](http://www.boltonbouw.nl)



**Garantie- en waarborg:** Woningborg  
Email: [info@woningborggroep.nl](mailto:info@woningborggroep.nl)  
Website: [www.woningborggroep.nl](http://www.woningborggroep.nl)



**Makelaar:** de Pater Makelaardij  
Email: [waddinxveen@depater.nl](mailto:waddinxveen@depater.nl)  
Website: [www.depater.nl](http://www.depater.nl)



**Notaris:** Van der Meulen, Kock & Ubachs  
Email: [info@notarissenwaddinxveen.nl](mailto:info@notarissenwaddinxveen.nl)  
Website: <https://notarissenwaddinxveen.nl>

