



DE WERF
CAPELLE AAN DEN IJSSEL

**WEGWIJZER,
TECHNISCHE OMSCHRIJVING,
PROCEDURE KOPERSKEUZE**



**De Werf
28 Stadswoningen
Capelle aan den IJssel**

Blok A: bouwnummer 01 t/m 10
Blok B: bouwnummer 11 t/m 19
Blok C: bouwnummer 20 t/m 28



Datum 02 juni 2022

Inleiding

Voor u ligt de Wegwijzer, Technische Omschrijving en Procedure Koperskeuzen die behoort bij uw nieuwe woning. Hierin vindt u belangrijke informatie over de gebruikte materialen en het afwerkingsniveau van uw nieuwe woning. Wij adviseren u deze Wegwijzer, Technische Omschrijving en Procedure Koperskeuzen aandachtig door te lezen. De Technische Omschrijving maakt samen met de verkooptekeningen deel uit van de aannemingsovereenkomst. Mocht u na het lezen van dit document nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met uw kopersbegeleider.

Betrokken partijen

Ontwikkeling en verkoop grond:

Puka Mient B.V.
Hoofdweg 374
2908 LC Capelle aan den IJssel
Tel: 010 458 50 50



Gegevens en stukken volgens ontwerpteam:

Architect	Sjouke Westhoff
Constructie	Ingenieursburo Meijer en Joustra
Bouwkundig	HFB
Bouwfysica	KVMC
Brand	KVMC
Installatie	KVMC
Civiel	Beindorff CW
Algemeen	Puka; Peter Hijnen

Bouwbedrijf:

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



Ingeschreven onder nummer W-02310 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen bij Woningborg.



Makelaar(s):

Van Herk Nieuwbouw Makelaardij
Fluiterlaan 421
2903 HN Capelle aan den IJssel
Tel: 010 25 82 900



Notaris:

Nouwen Notarissen
Noorderparklaan 22
2662 DJ Bergschenhoek
Tel: 010 285 86 86



Inhoud

Inleiding.....	2	Binnenriolering.....	14
1. WEGWIJZER EN VOORWAARDEN BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING.....	6	Hemelwaterafvoer.....	14
Algemeen.....	6	Invoeringen nutsbedrijven.....	14
Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.....	6	Terreininrichting.....	14
Wanneer u moet gaan betalen.....	6	Ondergrondse containers.....	14
Eigendomsoverdracht.....	6	Erfscheiding.....	14
Hypotheek tijdens de bouw.....	7	Bestrating.....	15
Oplevering/sleuteloverdracht.....	7	Fundering.....	15
Onderhoudsperiode.....	7	Gevels en wanden.....	15
Mogelijkheid meer- en minderwerk.....	8	Metselwerk.....	15
Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?.....	8	Gevelbeplating.....	15
Woningborg: geeft u meer zekerheid.....	8	Gevelafwerking binnenzijde gevels.....	15
Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?.....	8	Dragende wanden.....	15
Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?.....	9	Niet dragende wanden.....	15
Vorrang Woningborg-bepalingen.....	9	Leidingkokers.....	16
BENG.....	9	Dilataties.....	16
RC-Waarde en luchtdichtheid.....	9	Staalconstructies.....	16
Berekening daglichttoetreding.....	9	Lateien.....	16
Van toepassing zijnde voorschriften.....	10	Vloeren.....	16
Wijzigingen.....	10	Algemeen.....	16
2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	12	Begane grondvloer.....	16
Algemeen.....	12	Verdiepingsvloeren.....	17
Indeling van woning in verblijfsgebieden.....	12	Dakterras en dakvloeren.....	17
Uitvoeringsduur.....	12	Daken.....	17
Volgorde bij uitvoering.....	12	Platte daken.....	17
Peil van de woning.....	13	Schuine daken (Blok C).....	17
Grondwerk.....	13	Dakterras.....	17
Roiling en hemelwaterafvoer.....	13	Installaties dak en dakterrassen.....	17
Buitenriolering.....	13	Buitenberging.....	17
		Kozijnen, ramen en deuren.....	18
		Buitenkozijnen, -ramen en -deuren.....	18
		Bergingskozijn en -deur.....	18
		Binnendeurkozijnen en -deuren.....	18
		Hang en sluitwerk.....	18
		Algemeen.....	18
		SKG-klasse.....	18

Buitenschil en toegang.....	18	Bel.....	28
Binnendeuren	19	Huisnummer.....	28
Beglazing	19	Schoonmaken en oplevering.....	28
Algemeen.....	19	Enkele aandachtspunten Woningborg	28
Woning	19	Meer- en minderwerk.....	28
Buitenberging	19	Onderhoud algemeen.....	28
Trappen, hekwerken, leuning en privacyschermen.....	19	Voor het project geldende algemene voorwaarden	28
Trappen.....	19	3. PROCEDURE EN VOORWAARDEN	
Balustrade balkons en dakterras.....	19	KOPERSKEUZEN (MEER-	
Timmerwerk.....	20	/MINDERWERK	30
Dorpels, vensterbanken en waterslagen	20	Inleiding	30
Dorpels	20	Afdeling kopersbegeleiding	30
Vensterbanken en dagkanten.....	20	Uw aanspreekpunt	30
Waterslagen.....	20	Koperskeuzen.....	30
Cementdekvloer	20	Sluitingsdata	31
Afwerking vloer toilet en badkamer.....	21	Standaard optielijsten.....	31
Afwerking plafonds	21	Algemeen	31
Afwerking wanden	21	Uitleg koperskeuzelijsten	31
Schilderwerk	22	Individuele koperskeuzen	31
Buitenzijde	22	Aanvragen individuele koperskeuzen	32
Binnenzijde	22	Offertetraject projectleveranciers.....	32
Keukeninrichting	22	Keukenleverancier	32
Waterinstallatie.....	22	Sanitairleverancier	33
Sanitair	23	Tegelleverancier.....	33
Gasinstallatie.....	23	Binnendeuren	34
Verwarming- en koelingsinstallatie	23	Casco badkamer en toilet	34
Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie	25	Overige informatie.....	35
Kanalen en dakdoorvoeren	26	Informatie algemeen.....	35
Elektrische installatie.....	26	Minderwerk.....	35
Armaturen	27	Werkzaamheden door derden.....	35
Telecommunicatievoorzieningen.....	27	Betalingsregeling.....	35
PV-panelen	27	Koperkeuzen algemeen	36
Post, bel en huisnummers.....	28	Bouwplaatsbezoek.....	36
Post.....	28	Bouwbesluit.....	36
		Geluid.....	37

Beleid Nutsbedrijven	37
Uw Woningdossier.....	37
Tot slot.....	37

BIJLAGEN

Afwerkstaat d.d. 02-06-2022
Kleur- en materialenstaat d.d. 02-06-2022
Standaard optielijsten d.d. 02-06-2022
0-Tekeningen keuken d.d. 02-06-2022
Sanitairfolder d.d. 02-06-2022
Tegelwerkfolder d.d.02-06-2022

1. WEGWIJZER EN VOORWAARDEN BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING

Algemeen

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

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

Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

Bij de ondertekening van de aannemingsovereenkomst ontvangt u onder andere, in overeenstemming met de voorwaarden van Woningborg, een tekening van uw woning, alsmede een Technische Omschrijving welke beiden onderdeel zijn van de te ondertekenen aannemings-overeenkomst.

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

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl Bouwbedrijf Frans Vink en Zonen B.V. (hierna te noemen Vink) door mede ondertekening zich verplicht tot de bouw van de woning en de ontwikkelaar tot levering van de daarbij behorende grond. De verplichtingen gelden onder de in de overeenkomsten genoemde voorwaarden. Nadat de overeenkomsten door de

verkrijger(s) en de aannemer en/of ontwikkelaar zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden, die zal zorg dragen voor het opmaken van de leveringsakte (akte van overdracht van de grond) en zo nodig tevens de hypotheekakte.

Wanneer u moet gaan betalen

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

- 1) Indien u 'eigen geld' heeft betaald u de factuur;
- 2) Heeft u geen 'eigen geld' en is ook de hypotheek-akte nog niet gepasseerd, dan betaalt u niet. U hebt dan recht op uitstel van betaling, zoals dat ook in de aannemingsovereenkomst staat.

Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de notariële levering met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u van ons een termijnfactuur.

Eigendomsoverdracht

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt de uiterste datum van levering vermeld, houdt daarbij rekening met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief eventuele bijkomende kosten). Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf de datum van levering nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. Op de datum van levering wordt de akte van levering

getekend (akte van overdracht van de grond).

Bijkomende kosten kunnen o.a. zijn:

- De kosten voor eventuele meerwerkopties;
- De (bouw-)rente over de eventuele vervallen maar niet betaalde termijnen tot datum levering;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten voor de geldgever;
- De premie voor de opstal- en/of risicoverzekering;
- Eventueel de vooruit verschuldigde premie;
- Levensverzekering.

het niet mogelijk om beschadigingen, die niet op de opleverlijst staan, als klacht in behandeling te nemen, aangezien die gemakkelijk door uzelf of derden veroorzaakt kunnen zijn, bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of tijdens het klussen.

Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd.

Wij streven ernaar, dat u ten tijde van de oplevering de beschikking heeft over alle revisietekeningen en gebruikershandleidingen van de installaties.

Bouw- en detailtekeningen worden echter door ons niet verstrekt!

Nadat alle bij oplevering geconstateerde onvolkomenheden door Vink zijn verholpen, ontvangt u het verzoek om een tweede handtekening op het opleverformulier te zetten. Hiermee wordt vastgesteld dat alle op het opleverformulier opgenomen onvolkomenheden zijn hersteld. De woning wordt niet een tweede keer opgeleverd.

Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u de nota's over de vervallen termijnen per email. Een kopie zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldgever, die dan voor betaling zorg draagt. Vanaf de datum overdracht betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is bijvoorbeeld opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag. Voor het deel dat u eventueel uit eigen middelen betaald geldt dit uiteraard niet.

Oplevering/sleuteloverdracht

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

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

Aandachtspunt: Let bij de oplevering goed op beschadigingen, zoals bijvoorbeeld krassen op het glas of sanitair, beschadiging van stucwerk, deuren en/of verflagen. Na oplevering is

Onderhoudsperiode

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

Ook als u zelf schade heeft veroorzaakt door bijvoorbeeld boren, zagen hakken en

frezen in (dek)vloeren, wand, houten draagconstructies etc. is herstel hiervan niet voor rekening van Vink.

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

Wij wijzen u erop dat in de afwerkvloeren van de woningen diverse leidingen zijn opgenomen, onder andere verwarmingsleidingen welke warmte afstralen naar de aan te brengen vloerafwerking. Met betrekking tot schade alsmede gevolgschade ten gevolge van warmtedoorstraling naar de vloerafwerking aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid, aan zowel de vloerafwerking als aan de afwerkvloeren. Indien u een vloerafwerking toepast (bijvoorbeeld vloerbedekking of iets dergelijks), adviseren wij u de leverancier te vragen de toe te passen producten c.q. lijm af te stemmen op de reeds aangebrachte vloeren en de leverancier te vragen om een garantie voor de hechting op de aan te brengen vloerafwerking alsmede op de ondervloer. Tevens dient u zich door de leverancier te laten adviseren of bijvoorbeeld het stofvrij maken, schuren of egaliseren van de ondervloer noodzakelijk is.

Mogelijkheid meer- en minderwerk

Bij alle woningen worden de verkrijgers in de gelegenheid gesteld alternatieven aan te vragen, zodat de woning zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen.

Deze dienen echter te voldoen aan het Bouwbesluit, de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregeling van Woningborg. Tevens kan het voorkomen dat in verband met de bouwmethode, planning of seriematigheid individuele wensen niet kunnen worden aangeboden.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en Technische Omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met daarbij behorende algemene voorwaarden en algemene toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast wordt in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Niet onder de Woningborg-garantie vallen de zaken buiten de woning zoals terrassen, steigers, tuinmuren, hekwerken, groenvoorzieningen etc..

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar

mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

BENG

Alle uitwendige scheidingsconstructies worden geïsoleerd uitgevoerd conform de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) methodiek, berekend aan de hand van de nieuwe bepalingsmethode NTA8800.

RC-Waarde en luchtdichtheid

De Rc-waarde is een getal dat aangeeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie(warmte)verliezen. In de woningen worden de volgende gemiddelde minimale Rc-waarden gerealiseerd:

Onderdeel	Waarde (m ² K/W)
Begane grondvloer	≥ 3,70
Gevels	Gemiddeld Rc = 4,7
Dakconstructie	≥ 6,30

In de gehele woning geldt een luchtdichtheid van $Q_v;10 = 0,4$.

Berekening daglichttoetreding

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten in de woning kan gebruikgemaakt worden van de zogenaamde "krijtstreep-methode".

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

Van toepassing zijnde voorschriften

- Het bouwbesluit ten tijde van vergunning;
- De Gemeentelijke Bouwverordeningen;
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van Gemeentelijke instellingen en diensten en andere publiekrechtelijke lichamen, zoals: Gemeentelijk bouwtoezicht, nutsbedrijven en Brandweer/ Veiligheidsregio;
- Voorwaarden en uitgangspunten Woningborg.

Alle in deze omschrijving:

- Materialen zijn conform Kleur- en Materiaalstaat;
- Bouwkundige onderdelen zijn volgens uitwerking bouwkundig bureau;
- Constructies zijn volgens opgave en bepaling van de constructeur;
- Installaties zijn volgens opgave en bepaling installatie adviseur en berekening installateur;
- Bouwfysica, brand en dergelijke volgens opgave en bepaling adviseur.

Wijzigingen

Deze Technische Omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, een gewijzigde constructie, stedenbouwkundige verkavelingen, etc.. In het openbaar gebied kunnen zich onder andere wijzigingen voordoen in de situering van groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, trottoir, voet- en fietspaden, transformatorhuisjes, CAI-kasten, lantarenpalen en dergelijke. De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (wegen, paden, groen,

parkeerplaatsen en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de ontwikkelaar en bouwkundig aannemer.

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

De weergegeven 'artist-impressions' geven slechts een impressie van de te bouwen woningen en buitenruimten, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Tevens behoudt de aannemer en/of ontwikkelaar zich het recht voor, op of aan de opstellen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen ernstige afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van uw woning. Waar fabricaten of uitvoeringen worden benoemd is Vink te allen tijde gerechtigd deze te vervangen door een vergelijkbaar product.

De wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het verrekenen van mindere of meerdere kosten. De wijzigingen zullen aan u kenbaar gemaakt worden middels een projectupdate of een erratum.

Bij tegenstrijdigheden tussen de Technische Omschrijving en de Verkooptekeningen prevaleert de Technische Omschrijving.

Indien de woning door u gekocht wordt terwijl deze al gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de Technische Omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering.

De situatietekening is met de grootst mogelijke zorg vervaardigd, echter wij kunnen ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte geen aansprakelijkheid aanvaarden. Afwijkingen van het perceel – groter of kleiner – dan in de koopovereenkomst staan vermeld zullen geen der partijen recht geven op verrekening ten gevolge van bovengenoemde wijzigingen.

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

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

2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Algemeen

Voor het project geldt de regelgeving zoals deze luidt op het moment van de aanvraag van de Omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning is aangevraagd op basis van de gebruiksfunctie wonen, constructieve veiligheidsklasse 2, een en ander conform het Bouwbesluit (o.a. toegankelijkheid). Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon- of slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze Technische Omschrijving gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" aanduidingen en om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd:

<i>Entree/hal</i>	: verkeersruimte;
<i>Meterkast</i>	: technische ruimte;
<i>Toilet</i>	: toiletruimte;
<i>Woonkamer</i>	: verblijfsruimte;
<i>Keuken</i>	: verblijfsruimte;
<i>Overloop</i>	: verkeersruimte;
<i>Badkamer</i>	: badruimte;
<i>Slaapkamer</i>	: verblijfsruimte;
<i>Studio</i>	: verblijfsruimte;
<i>Technische ruimte</i>	: technische ruimte;
<i>Zolder</i>	: onbenoemde ruimte.

Aandachtspunt: Een verblijfsruimte is bedoeld voor het langdurig verblijven van personen. Een overige ruimte is een ruimte waar het verblijven van personen een ondergeschikte functie heeft. Het Bouwbesluit stelt daarom hogere eisen aan verblijfsruimtes dan aan overige ruimtes. Bijvoorbeeld op het gebied van plafondhoogte, daglichttoetreding en ventilatie. Bent u van plan om een overige ruimte als verblijfsruimte te gebruiken, bijvoorbeeld door van de zolder (overige ruimte) een slaapkamer (verblijfsruimte) te maken, vraag dan

aan de kopersbegeleider of dat bij uw woning mogelijk is en welke aanpassingen daar eventueel voor nodig zijn.

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

Indeling van woning in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied op de begane grond bestaat uit:

- Keuken;
- Woonkamer.

Het verblijfsgebied op de eerste verdieping bestaat uit:

- Slaapkamer(s).

Het verblijfsgebied op de tweede verdieping bestaat uit:

- Slaapkamer(s).

Het verblijfsgebied op de derde verdieping bestaat uit:

- Slaapkamer (Blok A; bouwnummer 06 t/m 10);
- Studio (Blok B; bouwnummer 12, 14, 15, 17, 18 en 19).

Uitvoeringsduur

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

Volgorde bij uitvoering

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

wordt u hierover door de koperbegeleider geïnformeerd.

Peil van de woning

Het peil -P- van de woning is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes worden afgeleid. Het peil van waaruit de hoogten zijn aangegeven komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer met afgewerkte afwerkvloer. De hoogte van dit peil ten opzichte van NAP wordt in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van gemeente, evenals rooilijnen en erfgrenzen, bepaald en ligt minimaal gelijk aan de kruin van de weg ter plaatse van de voordeur.

Grondwerk

Tot het grondwerk behoren alle noodzakelijke werkzaamheden van ontgraven en aanvullen ten behoeve van de kruipruimte (funderingen), grondleidingen, nutsleidingen en bestratingen binnen de erfgrenzen van de woning. De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de funderingen, de leidingsleuven en dergelijke.

Ten behoeve van grondwerkzaamheden nabij en/of tegen de aangrenzende belendingen zullen grondkerende voorzieningen worden aangebracht. De aanvullingen en ophogingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd dat het tot de kavel behorende terrein vlak wordt opgeleverd. Daar waar op de situatietekening staat aangegeven wordt een talud gerealiseerd.

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

Aandachtspunt: Wij raden u aan om advies in te winnen bij een hoveniersbedrijf betreffende afwatering, bemesting en soorten beplanting die geschikt zijn voor uw

tuin. Laat daar waar beplanting of hagen wilt toepassen zowel de voor- als achtertuin omspitten (diepspitten) om de tijdens de bouw vastgereden grond losser te maken en de doorlaatbaarheid van de bodem voor wortels en water te verbeteren.

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

Wij adviseren u om de beschoeiing gelegen bij de desbetreffende woningen 1x per jaar te inspecteren.

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

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

Roiling en hemelwaterafvoer

Buitenriolering

De buitenriolering begint vanaf de door de gevel gebrachte binnenriolering en loopt tot en met de aansluiting op het gemeenteriool. De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststofbuizen van voldoende capaciteit en wordt met de nodige hulpstukken en ontstoppingsstukken aangesloten op het gemeenteriool. Ter plaatse van de doorvoer van de binnenriolering door de gevel wordt, om

zettingsverschillen tussen het gebouw en de grond op te kunnen vangen, een flexibele overgang gemaakt met de buitenriolering.

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

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

Binnenriolering

De binnenriolering bestaat uit een leidingstelsel waarop de individuele installaties zijn aangesloten voor de afvoer van het vuilwater naar de buitenriolering. De leidingen van de binnenriolering worden verzameld in zogenaamde standleidingen die in een bouwkundige schacht worden weggewerkt met uitzondering van de onbenoemde ruimtes en technische ruimtes, hier kan het zo zijn dat het leidingwerk in het zicht worden aangebracht. De standleidingen worden bovendaks belucht dan wel ontlucht.

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

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

Hemelwaterafvoer

Hemelwaterafvoer betreft de afvoer van hemelwater van de platte en schuine daken en de buitenruimten zoals balkons en dakterrassen zoals op de verkooptekeningen is aangegeven. Afvalwater en hemelwater worden via een gescheiden systeem afgevoerd. De afvoeren voor hemelwater worden uitgevoerd in ronde kunststof afvoeren die

aan de gevel worden gemonteerd. Afvalwater wordt verzameld geloosd op het gemeenteriool. Het hemelwater wordt afgevoerd naar, indien aanwezig, het schoonwaterriool of het open water.

De buitenberging wordt tevens voorzien van een hemelwaterafvoer welke wordt afgevoerd naar het schoonwaterriool of het open water.

Zie de Kleur- en Materialenstaat voor de materiaalomschrijving van de goten en hemelwaterafvoeren.

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

Invoeringen nutsbedrijven

De in te storten mantelbuizen ten behoeve van de Nutsbedrijven en de rioleringen worden door de aannemer aangebracht. Elke woning heeft een eigen meterkast.

De invoeringen van Nutsbedrijven worden uitgevoerd conform de eisen van de Nutsbedrijven.

De aansluitkosten en voorzieningen voor elektra en water zijn opgenomen in de aanneemsom.

Terreininrichting

Ondergrondse containers

Aan de Mient wordt door de Gemeente een ondergrondse containerberging gerealiseerd ten behoeve van het huisvuil van de woningen. De locatie van de ondergrondse containerberging is aangegeven op de situatietekening.

Erfscheiding

De erfscheiding tussen de woningen onderling zal worden voorzien van een eenvoudige paalscheiding met een stalen draad. De erfscheiding tussen de kopwoning en de groenzone wordt

uitgevoerd met een heg zoals op de situatietekening is aangegeven.

Bestrating

Er wordt geen bestrating aangebracht in de voor- en achtertuin.

In de koopakte en bestemmingsplan is aangegeven dat de gestippelde parkeerplaatsen, zoals aangegeven op de situatietekening, zijn meegerekend in de parkeerbalans voor het plangebied. De koper van de betreffende woning dient deze zelf aan te leggen / in stand te houden.

Fundering

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen / het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het funderingssysteem fundering op palen toegepast met prefab betonpalen. De buitenberging wordt onderheid op houten palen met betonnen oplangers.

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

De kruipruimte wordt geventileerd door middel van vloerventilatioeroosters in de voor-, (zij-) en achtergevels.

Gevels en wanden

Metselwerk

De gemetselde gevels van de woningen worden uitgevoerd als spouwmuren. Kleur gevelsteen en voeg worden uitgevoerd volgens keuze architect. De materialen van de constructie-onderdelen worden toegepast zoals aangegeven in de Kleur- en Materialenstaat.

Aandachtspunt: Bij het uitdrogen van nieuw metselwerk kan het voorkomen

dat op het oppervlak van de stenen een (meestal witte) waas achterblijft, zogenaamde “zoutuit-bloeiingen”. Deze waas bestaat uit oplosbare zouten die samen met het vocht uit de stenen naar het oppervlak zijn gemigreerd en daar als poeder achterblijven nadat het vocht is verdampt. Meestal verdwijnt deze waas vanzelf, onder invloed van regen en wind. Soms kan dit langer duren. Dit is geen gebrek, maar eigen aan het toepassen van metselwerk.

Gevelbeplating

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

Gevelafwerking binnenzijde gevels

De binnenbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen, beton en/of houtskeletbouw wanden en waar nodig worden lateien aangebracht volgens opgave van de constructeur.

De binnenzijden van de gevels worden behangklaar afgewerkt zoals aangegeven in de Afwerkstaat. Het een en ander zoals omschreven in hoofdstuk ‘Afwerking wanden’.

Dragende wanden

De bouwmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen en/of houtskeletbouw wanden en de woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze bouwmuren in kalkzandsteen.

De eventueel benodigde stabiliteit- en/of dragende wanden worden uitgevoerd in beton.

Niet dragende wanden

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in massieve gipswanden van 70 mm dikte. De niet dragende wanden tussen verblijfsruimten worden uitgevoerd in 70 mm verzwaard gipswanden. De niet dragende badkamerwanden worden uitgevoerd in gipswanden van 100 mm in hydro uitvoering.

De voorzetwanden bij de schachten worden uitgevoerd in massieve gipswanden van 70 mm dikte.

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

In de technische ruimte worden, indien noodzakelijk, de installaties gemonteerd aan de dragende wanden of gemonteerd met beugel op de vloer om geluidoverdracht tot een minimum te beperken.

Leidingkokers

De leidingkokers in de woning worden, daar waar deze grenzen aan een verblijfsruimte, uitgevoerd in massieve gipswand 70 mm verzaard of kalkzandsteen conform geldende eisen van het bouwbesluit ten aanzien van geluid, brand, etc.).

Dilataties

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

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

Daar waar in een kalkzandsteenwand van een badkamer een dilatatievoeg is aangebracht zal deze dilatatie worden overgenomen in het wandtegelwerk door hier een (elastische) kitvoeg toe te passen in plaats van voegmiddel. Dit om scheurvorming te voorkomen. Het kitwerk zal bij benadering in dezelfde tint als het voegmiddel worden uitgevoerd.

Staalconstructies

Lateien

Ter plaatse van de bovenkant van de gevelkozijnen wordt het buitenblad (het gevelmetselwerk) uitgevoerd met hoekstalen lateien en/ of geveldragers.

Deze lateien en geveldragers worden thermisch verzinkt. Indien de lateien in het zicht zitten worden deze afgewerkt met poedercoating in kleur zoals aangegeven in de Kleur- en Materialenstaat.

Vloeren

Algemeen

Alle vloeren zijn conform opgave van de constructeur. De totale opbouw van de verdiepingsvloeren voldoet aan de geldende thermische, brandwerende en geluidseisen zoals bepaald in het Bouwbesluit.

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

Begane grondvloer

De vloer van de begane grond wordt uitgevoerd in geïsoleerde prefab kanaalplaatvloer.

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

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

Aandachtspunt: Een kruipruimte is bedoeld om slechts incidenteel te betreden voor werkzaamheden aan leidingen. In het Bouwbesluit wordt er rekening mee gehouden dat de kruipruimte vochtig is en/of onder water staat. Om deze reden zijn de begane grondvloer en het kruipluik water- en dampdicht. Bij veel (nieuwbouw)woningen in Nederland staat er een laag water in de kruipruimte. Dit wordt veroorzaakt door (opbollend) grondwater en door regenwater. Dit kan geen kwaad en is geen gebrek. Eventuele ventilatieopeningen in de gevels dienen open te blijven / vrij te blijven van begroeiing o.i.d. voor ventilatie.

Verdiepingsvloeren

De vloeren van de verdiepingen worden uitgevoerd als breedplaatvloer.

De breedplaatvloeren zijn aan de onderzijde voorzien van V-naden, deze V-naden blijven zichtbaar.

Dakterrassen en dakvloeren

De dakterrassen en de dakvloer worden uitgevoerd in breedplaatvloeren die aan de bovenzijde thermisch geïsoleerd worden, waarop de dakbedekking of terrasafwerking wordt aangebracht. Het dakterras is te bereiken middels een opstap.

Daken

Platte daken

Alle platte daken van de dakterrassen en daken worden voorzien van een bitumen dakbedekking. Het bitumen wordt op een druk-vaste dakisolatie geplakt. Hieronder wordt een damp remmende folie aangebracht. De dakranden van de platdakconstructies worden afgewerkt met een aluminium daktrim in kleur zoals aangegeven in de Kleur- en Materialenstaat.

De platdakconstructie wordt toegepast met een minimaal afschot van 10mm per m1. Een minimale hoeveelheid water van 5-10% van het vlak, direct na regelval, is toegestaan mits verdeeld over meerdere plassen met een maximale diepte van 5 mm. Het afschot voor de afwatering wordt gemaakt middels afschot isolatieplaten.

De gehele dakbedekking, met uitzondering van de dakterrassen, wordt voorzien van grind (ballast) met waar nodig enkele staptegels ten behoeve van het onderhoud.

Schuine daken (Blok C)

Alle schuine daken bestaan uit een geïsoleerde houten kap welke wordt voorzien van metalen dakbekleding als felssysteem. De dakranden van de schuine daken worden tevens worden afgewerkt met een aluminium daktrim in kleur zoals

aangegeven in de Kleur- en Materialenstaat.

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

Dakterrassen

Een deel van de dakbedekking op de dakterrassen wordt voorzien van vierkante tegels zoals op de tekening is aangegeven. De tegels worden aangebracht op zegels en worden aangebracht als hele tegels. Rondom de tegels wordt grind toegepast. De tegels op het dakterras volgen het afschot van het dak.

Installaties dak en dakterrassen

Op de daken staan diverse luchtaanvoeren en afvoeren, riolering ontluchting, PV-panelen en dergelijke.

Buitenberging

De wanden van de buitenberging worden opgebouwd met vuren houten regelwerk, aan de buitenzijde afgewerkt met wandbekleding in geveldelen in kleur volgens de Kleur- & Materialenstaat. De tussenwand bij de bergingen die gekoppeld zijn met de berging van de burens bestaat uit een vuren houten stijl- en regelwerk, waarop tweezijdig houten beplating wordt aangebracht. De (buiten)bergingen worden ongeïsoleerd uitgevoerd.

De houten balklaag inclusief dakbeschot van de buitenberging wordt aan de onderzijde niet afgeschilderd. De bovenzijde van het platte dak wordt afgewerkt met een bitumineuze of kunststof dakbedekking met sedum.

De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium afdekkap.

De berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd middels ventilatieroosters en wordt niet verwarmd. De binnenzijde van de berging blijft onafgewerkt

(wandconstructie en dakconstructie blijven in het zicht).

In de buitenberging wordt een lichtpunt met schakelaar en een enkele wandcontactdoos aangebracht. De elektra wordt als opbouw gerealiseerd.

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

Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen van de woning worden uitgevoerd als in de bouwfase geplaatste kozijnen. Alle gevelkozijnen, ramen en deuren van de woning, zoals aangegeven op de verkooptekeningen, worden uitgevoerd in hout en worden geleverd onder KOMO-SKH garantie. De hardhoutsoort wordt nog nader bepaald: houtafmetingen en detailleringen volgens KVT '95.

De draairichtingen van de beweegbare delen in de gevelkozijnen staan aangegeven op de geveltekeningen. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen zijn voorzien van tochtweringsprofielen.

De gevelelementen dus ook de gevelkozijnen, ramen en deuren voldoen aan weerstandsklasse 2.

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

Bergingskozijn en -deur

Het buitenkozijn en de deur van berging wordt uitgevoerd in hout.

Binnendeurkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als nastelbaar, d.w.z. dat eerst de

binnenwanden worden geplaatst en daarna de kozijnen. In een later stadium worden de binnendeuren erin gehangen.

De binnendeurkozijnen in de woning worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgewerkte plaatstalen kozijnen zonder bovenlicht in kleur wit.

De binnendeuren worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte vlakke stompe deuren voorzien van honingraatvulling.

De binnendeurkozijnen hebben een minimale dagmaatopening van 850 mm (zowel lengte als breedte conform Bouwbesluit) met uitzondering van het kozijn van de meterkast, de trapkast en de technische ruimte.

Daarnaast worden de binnendeuren waar nodig voorzien van ventilatieroosters. Waar nodig volgens het Bouwbesluit zullen de binnendeuren uitgevoerd worden in geluid beperkende uitvoering.

Hang en sluitwerk

Algemeen

De ramen en deuren worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk conform Bouwbesluit welke tevens voldoen aan de eisen met betrekking tot inbraakwerendheid. De raambediening van de draai-kiepramen worden waar dit verplicht is uitgevoerd met een veiligheidssluiting voorzien van sleutel.

SKG-klasse

Het hang- en sluitwerk van de gehele buitenschil (exclusief de buitenberging) worden inbraakwerend uitgevoerd conform NEN 5096 SKG-klasse** en de cilinders worden voorzien van kerntrek beveiliging.

Buitenschil en toegang

Alle toegangsdeuren van één woning, zoals de entree, buitenberging en achterdeur zijn te openen met dezelfde sleutel (gelijk sluitend).

De entreedeur wordt voorzien van knopcilinder.

Per woning worden 9 sleutels geleverd.

De toegangsdeuren van de woning worden voorzien van driepuntsluiting met dag- en nachtslot met veiligheidsbeslag.

De buitendeur van de buitenberging wordt voorzien met een insteekcilinderslot met veiligheidsbeslag en cilinder.

Alle deuren van de gehele buitenschil:

- Voorzien van beslag uitgevoerd in RVS rechthoekig model.

Binnendeuren

Alle deuren binnen zijn;

- Voorzien van beslag uitgevoerd in aluminium rechthoekig model;
- Badkamer en het toilet worden voorzien van een slot met vrij-bezet garnituur.
- De meterkastdeur wordt uitgevoerd met kastslot.

Beglazing

Algemeen

Daar waar conform Bouwbesluit dit vereisen worden de kozijnen voorzien van bouwkundige doorvalbeveiliging en/of letselbeperkende beglazing. Deze beglazing kan in tint en dikte enigszins afwijken van de overige beglazing.

Woning

De beglazing van de gevelkozijnen, ramen en deuren van de woning worden uitgevoerd in isolerende blanke triple beglazing met een U-waarde van 0,6 W/m².K of lager.

Buitenberging

De beglazing van de bergingsdeur wordt uitgevoerd in melkglas.

Trappen, hekwerken, leuningen en privacy'schermen

Trappen

De trappen in de woning zijn van vurenhout. De trappen van de begane grond naar de eerste verdieping zijn gesloten trappen (MDF (e/o gelijkwaardig) stootborden). De overige trappen van worden uitgevoerd als open. Het geheel wordt fabrieksmatig gegrond.

N.B. De trap van de tweede naar de derde verdieping van Blok C (bouwnummer 20 t/m 28) voldoet niet aan Bouwbesluit in verband met hoge hellingsgraad.

Onder andere in verband hiermee en de hoogte van de schuine kap op de derde verdieping is het niet mogelijk de zolderruimte (onbenoemde ruimte) te upgraden naar bijvoorbeeld een slaapkamer (verblijfsruimte).

De trappen worden voorzien van blank onbehandelde ronde hardhouten leuningen, gemonteerd op leidingdragers.

Benodigde balustrades bij de trappen worden uitgevoerd in vurenhouten spijlen, deels gesloten regel hekwerk (daar waar nodig om overklimbaarheid van het spijlenhekwerk in combinatie met een voor het hekwerk langs gemonteerde trapleuning te voorkomen).

De lepe hoeken van de trappen zijn bedoeld om leidingwerk in weg te werken. Indien er een trapkast aanwezig is, zal de lepe hoek hier niet worden afgetimmerd en zijn leidingen in het zicht. De lepe hoek wordt uitgevoerd met een afneembaar paneel ten behoeve van inspectie/onderhoud douche- WTW.

Balustrade balkons en dakterras

De dakterrassen worden voorzien van een balustrade vervaardigd uit koker en lamellen hekwerk. Deze worden voorzien van een handleuning en stalen balusters in kleur gemoffeld. De hoogte van de hekwerken wordt uitgevoerd volgens Bouwbesluit.

Timmerwerk

Stofdorpels/-vloer/plafondplinten worden niet aangebracht.

Dorpels, vensterbanken en waterslagen

Dorpels

In de woning worden bij de binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet kunststenen dorpels toegepast.

Vensterbanken en dagkanten

De dagkanten van de kozijnen worden, waar nodig, voorzien van een aftimmerlat en in de kleur van het kozijn mee geschilderd.

De vensterbanken zijn, met uitzondering van de kozijnen die tot de vloer doorlopen, zoals in de Kleur- en Materialenstaat aangegeven.

Waterslagen

Onder de buitenkozijnen worden, ter plaatse van metselwerk, aluminium waterslagen aangebracht.

De raamdorpels worden voorzien van aluminium kopschotjes in dezelfde kleur.

Cementdekvloer

Er worden afwerkvloeren (dekvloer van zandcement) op de begane grond, 1e -, 2e – en 3e verdieping (indien aanwezig) toegepast in alle ruimten met uitzondering van de badkamer en toilet (vloertegels), in de meterkast en in de buitenberging.

De dekvloer wordt direct aangebracht op de betonnen constructievloer.

Aandachtspunt: Niet alle vloerafwerking is geschikt om op vloerverwarming en – koeling te leggen. Uw toekomstige vloerafwerking mag een maximale Rc-waarde (isolatiewaarde)
--

hebben van $R_c = 0,09 \text{ m}^2\text{K/W}$ ten behoeve van een optimale werking van vloerverwarming en – koeling. Een hogere waarde geeft een vermindering van het comfort en een verhoging van het verbruik en resulteert wellicht in het niet behalen van de gegarandeerde kamertemperaturen.
--

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

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

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

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

Afwerking vloer toilet en badkamer

In de woning worden de vloeren van de badkamer en de toiletruimte betegeld.

De toe te passen vloertegels in de toiletruimte(n) en badkamer volgens het standaardpakket (zie tegelwerkfolder) hebben een afmeting van 15 x 15 cm of 30 x 30 cm (door koper te bepalen). Indien koper kiest voor 30 x 30 cm tegels zal ter plaatse van de douchehoek 15 x 15 cm tegels worden geplaatst.

De vloertegels worden evenwijdig aan de wanden (niet diagonaal) en niet strokend aangebracht.

Onder de deuren van de natte ruimten worden dorpels toegepast van kunststeen in de kleur antraciet.

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

Aandachtspunt: Het vloertegelwerk wordt ter plaatse van de douchehoek op afschot naar het doucheputje uitgevoerd. Buiten de douchehoek wordt het vloertegelwerk recht verwerkt, dus NIET op afschot. Hierdoor kan op de vloer buiten de douchehoek mogelijk water blijven staan. Om dit zoveel mogelijk te voorkomen wordt aangeraden om de gehele douchehoek af te schermen met een douchewand, -scherm of -deur.

Afwerking plafonds

Alle betonplafonds in de woning, (met uitzondering van de meterkast, bergruimte, trapkast, (indien aanwezig)) worden voorzien van fijnstructuur spuitwerk. De V-naden aan de onderzijde van de breedplaatvloeren worden niet uitgevuld en blijven derhalve in het zicht.

De dakplaten aan onderzijde van de schuine dakkap op de 3e etage van Blok C worden niet nader afgewerkt. De naden van de dakelementen worden voorzien van afwerklaten (onbehandeld en (nietgaatjes in het zicht)).

Afwerking wanden

De niet betegelde wanden worden als volgt afgewerkt. De wandgedeelten boven het tegelwerk in de toiletruimte(n) worden afgewerkt als behangklaar (stabu-groep 3*). De overige wanden in de woning worden behangklaar (stabu-groep 3*) opgeleverd, met uitzondering van de wanden van de meterkast, bergingsruimte en deze worden niet afgewerkt.

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

Aandachtspunt: Behangklaar is een in de bouwwereld gebruikelijke benaming, waarbij grote oneffenheden in de ruwe wanden door een stukadoor worden opgevuld door middel van een zeer dunne laag gips. Kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. U dient er rekening mee te houden dat er voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht alvorens de wanden kunnen worden behangen. Dit betreft onder andere het verwijderen van kleine oneffenheden (schuren), het vullen van kleine gaten, het stofvrij maken van wanden en waar nodig het voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden. Ook glad ogende betonwanden dient u te schuren alvorens te behangen aangezien er kleine, slecht waarneembare, bultjes op het beton kunnen zitten die zonder voorbehandeling zichtbaar blijven door het behang heen. Zonder nadere behandeling zijn de wanden nadrukkelijk niet geschikt om te sausen.

De toe te passen wandtegels in de toiletruimte(n) en badkamer volgens standaardpakket (zie tegelwerkfolder) hebben een afmeting van 15 x 15 cm (gestapeld aangebracht) met voegkleur wit. De uitwendige hoeken in de toiletruimte(n) en badkamer worden voorzien van kunststof hoekprofielen.

De wandtegels in de toiletruimte(n) worden aangebracht tot één tegel boven het inbouwreservoir toilet en in de badkamer tot plafond.

Schilderwerk

Buitenzijde

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

Afhankelijk van het jaargetijde is het mogelijk dat het buitenschilderwerk later zal worden uitgevoerd en opgeleverd.

Het tijdstip van de oplevering van uw woning zal hierdoor niet beïnvloed worden.

Binnenzijde

De aftimmering van de buitenkozijnen wordt tweemaal voor montage gegrond en eenmaal in uitvoering na stoppen bevestigingsgaatjes gelakt in de kleur van het kozijn.

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

De binnendeurkozijnen en binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit.

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

Keukeninrichting

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

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

Waterinstallatie

De waterleiding loopt vanaf de watermeter in de meterkast tot aan de aansluitpunten. Waar mogelijk en toegestaan worden de leidingen weggewerkt uit het zicht, met uitzondering van de technische ruimte. Leidingverloop en diameters van het leidingwerk wordt bepaald door berekeningen van de installateur en voldoet aan de geldende voorschriften. Beugels, isolatie van het leidingwerk en de benodigde doorvoeren zullen onder andere hierin worden meegenomen.

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

De verschillende tappunten in de woningen:

Ruimte	Element	Warm / Koud
Keuken	Keukenmengkraan (afgedopt)	Warm en koud
	Vaatwasmachine-kraan (afgedopt) t-stuk op aansluitpunt keukenmengkraan	Koud
Badkamer	Reservoir toilet	Koud
	Wastafel mengkraan	Warm en koud
	Douche thermosstaatkraan	Warm en koud
Toilet	Reservoir toilet	Koud
	Fontein	Koud
Technische ruimte	Wasmachine tapkraan met beluchter	Koud
	Warmtepompinstallatie	Koud

Sanitair

De op verkooptekeningen aangegeven wandcloset, fontein en wastafel worden uitgevoerd in verglaasd porselein en worden gerealiseerd met een muuraansluiting.

Het sanitair wordt uitgevoerd in witte keramische en kunststof elementen met verchromde kranen en verchromde (hoek)stopkraantjes.

De douches worden uitgevoerd met waterbesparende douchekop.

De closetcombinaties hebben een reservoir van 6 liter en zijn voorzien van een spaarknop.

De omschreven wastafelkranen zijn voorzien van volumestroombegrenzers of waterbesparende perlators.

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

Het een en ander zoals aangegeven in de sanitairfolder.

Aandachtspunt: In de badkamer zal de douche standaard worden uitgevoerd met een waterbesparende douchekop (Grohe) (5,7 liter / per minuut). Dit betekent dat er ongeveer 40 minuten achter elkaar gedoucht kan worden bij een boiler van 150 liter. Indien u een andere douchekop kiest bijv. 10 liter / per minuut, kunt u met de standaard boiler ca. 24 minuten achter elkaar douchen. Bij verhoging van het boiler vat naar 240 liter wordt dit ca. 39 minuten. Een gemiddelde douchebeurt duurt ca. 9 minuten. Houdt u hier rekening mee, bij de keuze van een eventuele andere douchekop. Let op: bovenstaande berekening is exclusief het voordeel van de douche-WTW.

Gasinstallatie

Niet van toepassing.

Verwarming- en koelingsinstallatie

De energievoorziening van de woning zoals de verwarming, warmwater en koeling, wordt door een individuele installatie verzorgd.

Iedere woning wordt voorzien van een water – waterwarmtepomp met een voorraadvat conform BENG berekeningen en eisen Woningborg en een elektrische warmtepomp, waarmee de temperatuur van het tapwater verder kan worden opgewarmd naar circa 55-60 graden.

De woningen worden verwarmd door middel van een met water gevuld buizensysteem (vloerverwarming) of wel laagtemperatuur (in het bereik van 30°C - 35°C) afgiftesysteem, dat onzichtbaar in de afwerkvloer verwerkt wordt en de woning op een zeer gelijkmatige wijze verwarmt of koelt.

Aandachtspunt: Een warmtepomp maakt op een veel lagere snelheid warm water dan een cv-ketel. Hierdoor is het

noodzakelijk om het water op te slaan in een voorraadvat. De basiswoning is standaard uitgevoerd met een voorraadvat van 150 liter. Standaard wordt het voorraadvat automatisch tijdens de nachtelijke uren opgewarmd tot ongeveer 58°C (Eco-stand). Indien u overdag toch een extra opwarming wenst, kunt u dit via de thermostaat in de woonkamer inschakelen (Comfort-stand). De gehele dag wordt de voorraad warm water, als de temperatuur onder 45°C komt, verwarmd tot ongeveer 55°C. Het is wel van belang dat u zich realiseert dat extra warmwaterverbruik tot extra kosten leidt.

Als het warme water op is, kan het enkele uren duren voordat het vat weer op een bruikbare temperatuur is gebracht. Het verwarmen van het voorraadvat heeft altijd prioriteit op het verwarmen van de ruimte. Dit betekent dat pas als het voorraadvat weer op temperatuur is, de WPI overgaat tot het verwarmen van de ruimtes.

Aandachtspunt: Met een warmtepomp kunt u het huis een aantal graden laten afkoelen. Het koelen is bijna gratis, omdat u alleen pompenergie nodig heeft om het water rond te laten stromen tussen de bodem en het afgiftesysteem van de woning. Dit wordt passieve koeling genoemd. De bodem wordt dan gebruikt als koude bron. Hiermee koelen de ruimtes circa 3°C - 4°C terug ten opzichte van de buitentemperatuur.

De warmte die opgenomen wordt uit de woning wordt afgegeven aan de bodem en dat maakt de bodem een beetje warmer. Dit kan in de winter weer benut worden voor verwarming. Bij een erg warme zomer kan het zo zijn dat de bodem al zo ver is opgewarmd, dat er aan het einde van de zomer niet meer goed gekoeld kan worden.

Let op: het is geen airco.

De woning wordt standaard uitgevoerd met vloerverwarming als hoofdverwarming. De installatie is uitgevoerd volgens een lage

temperatuur vloerverwarmingssysteem met zoveel mogelijk uit het zicht weggewerkte leidingen, tussen de warmtepomp en de verdelers. De positie, aantallen en afmetingen van de verdelers en ruimtethermostaten zijn indicatief aangegeven op de verkooptekeningen en worden door de installateur nader bepaald. De berekeningen van de capaciteit geschiedt aan de hand van de richtlijn ISSO 51. De verdelers worden, indien in het zicht en niet in de technische ruimte of kast/berging, voorzien van een omkasting.

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

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

De woon-, slaapkamers en studio zijn voorzien van ruimtethermostaten waarmee het verwarmen en koelen individueel per zone geregeld kan worden. De thermostaat in de woonkamer bevindt zich op circa 1500 mm boven de vloer en worden opgenomen in elektrasyteem, de overige thermostaten zijn draadloos.

Het is niet mogelijk om in één vertrek te verwarmen en in een ander vertrek te koelen.

Aandachtspunt: De kamerthermostaat meet de temperatuur in de woonkamer en op basis van deze temperatuur zal het systeem uw woning verwarmen of koelen. De omschakeling tussen verwarmen en koelen wordt automatisch geregeld afhankelijk van de buitentemperatuur.

De warmtepomp werkt het zuinigst wanneer de temperatuurinstelling constant blijft. Het toepassen van nachtverlaging wordt niet geadviseerd. Vloerverwarming is een traag werkend systeem, waardoor het langer duurt voordat de woning weer op temperatuur komt. Nachtverlaging geeft géén

energiebesparing in een moderne goed geïsoleerde woning.

Eén keer de gewenste temperatuur instellen is voldoende voor jarenlang een prettig binnenklimaat.

De badkamers worden zowel verwarmd door middel van een elektrische handdoekradiator, als door het aanwezige vloerverwarmingssysteem. In de hoek van de douche en op plekken waar dit legionella gevaar kan opleveren wordt geen vloerverwarming aangebracht. De badkamer kan niet worden gekoeld.

De water-waterwarmtepomp met de (geïntegreerde) boiler wordt opgesteld in de technische ruimte.

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

- Verblijfsruimten: 22°C
(woonkamer, keuken, slaapkamer en studio)
- Verkeersruimten: 18°C
(gang, hal, trap en overloop)
- Zolder in open verbinding met een verkeersruimte: 18°C
- Bad-/doucheruimte(n): 22°C
- Inpandige berging: 15°C

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

Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie

De woning wordt geventileerd door een WTW-installatie. Een Warmte-Terug-Win-installatie is gebaseerd op het terugwinnen

van warmte uit de lucht die wordt afgezogen (WTW-unit). Bij dit systeem wordt de lucht via de unit vanaf buiten aangezogen. In de unit (geplaatst in de technische ruimte) wordt door middel van een warmtewisselaar de binnenkomende lucht voorverwarmd door de uitgaande lucht.

Afhankelijk van de ventilatieberekening wordt in de volgende ruimtes lucht aan- en/of afgevoerd:

- Woonkamer/ keuken
- Slaapkamers
- Badkamer
- Toiletruimte
- Inpandige berging

De luchtaanvoer vindt tevens plaats via de onderzijde van de deur vanuit de ernaast liggende ruimte en is onderdeel van het ventilatiesysteem.

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

De afvoer- en toevoerventielen van kunststof worden uitgevoerd in de kleur wit.

Daar waar dit op tekening is aangegeven bevinden zich de toevoer- en/of afzuigventielen. De definitieve locaties van de ventielen worden door de installateur nader bepaald.

De meterkast wordt geventileerd middels ventilatieroosters in de deur.

De ventilatie wordt middels CO₂ sensoren in de woonkamer en de slaapkamers gestuurd. De sensoren bevinden zich op circa 1500 mm boven de vloer en worden opgenomen in elektrasyteem.

In de ventilatie-unit zijn relatieve vochtigheidsensoren aanwezig. Met deze sensoren wordt de ventilatie afhankelijk van de hoeveelheid relatieve vochtigheid naar de juiste ventilatiestand gestuurd.

Het leidingwerk ten behoeve van de technische installatie(s) op zolder en in de technische ruimte zal als opbouw en in het zicht worden uitgevoerd.

Aandachtspunt: Bij de aankoop van uw keuken moet u rekening houden met de type afzuigkap. In de woning is alleen de plaatsing van een recirculatie afzuigkap mogelijk, zodat het bestaande WTW installatie systeem niet wordt ontregeld.

Kanalen en dakdoorvoeren

De kanalen worden zoveel mogelijk ingestort. Zowel de ingestorte kanalen als de zichtbare kanalen worden uitgevoerd in Sendzimir verzinkt staalplaat.

De aanvoer van het ventilatiesysteem vindt plaats via dampdicht geïsoleerde instortkanalen per woning, met een buitenluchtrooster in de gevel of op het dak. De afvoer vindt plaats via afvoerkanalen naar het dak

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast in de woning naar de diverse aansluitpunten (conform NEN 1010). Dit zal worden verdeeld over de benodigde groepen. De meterkast wordt bekleed met onbehandeld hout of paneel en ingericht conform de geldende voorschriften van de nutsbedrijven. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatieroosters aan de onder- en bovenzijde.

In de meterkast wordt een “vrije” dubbele wandcontactdoos aangelegd.

De buisleidingen worden weggewerkt en de wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in wit kunststof, model half inbouw / inbouw.

De wandcontactdozen bevinden zich op circa 300 mm boven de vloer. Uitzondering hierop zijn de wandcontactdozen ter plaatse van de opstelplaats van de keuken

boven het werkblad en de wandcontactdoos in de badkamer ter plaatse van de wastafel. Deze worden op ca. 1200 mm boven de vloer aangebracht.

De schakelaars van de verlichting bevinden zich op circa 1050 mm boven de vloer of traptrede.

Schakeling van de basislichtpunten gebeurt met behulp van schakelaars die gesitueerd zijn ter plaatse van de toegangsdeur van de ruimte.

De plafonddozen voor lichtaansluitpunten zijn voorzien van deksel met lamphaak. Binnen wandlichtpunten worden aangebracht op circa 2000 mm met uitzondering van het wandlichtpunt in de badkamer op circa 1800 mm. De woningen worden voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrucker (op circa 1050 mm), een trafo en schel.

De rookmelders worden op het elektriciteitsnet aangesloten en gemonteerd. Alle rookmelders (conform de NEN 2555) zijn tevens voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd in geval van stroomuitval.

De loze leidingen, zoals aangegeven op de verkooptekening worden voorzien van een controle draad (deze draad is niet geschikt als trekdraad) vanaf het aansluitpunt met blindplaat tot in de meterkast.

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

- 1 Hoofdschakelaar;
- 3 Aardlekschakelaars;
- 1 Beltrafo;
- 1 Dubbele wandcontactdoos (opbouw);
- 3 Groepen t.b.v. lichtpunten en algemene wandcontactdozen;
- 1 Groep t.b.v. vaatwasmachine;
- 1 Groep t.b.v. oven;
- 2 Groepen t.b.v. kookaansluiting (2-fase perilex aansluiting);
- Aardlekautomaat t.b.v. warmtepomp;
- 1 Groep t.b.v. wasmachine;
- 1 Groep t.b.v. wasdroger;
- Aardlekautomaat t.b.v. PV-installatie;

Ten behoeve van de keuken zijn de volgende aansluitmogelijkheden opgenomen:

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

Bij uitbreiding van de meterkast met meer dan drie extra groepen is het toevoegen van een extra aardlekschakelaar, zoals benoemd in de koperskeuzelijst, noodzakelijk.

Aandachtspunt: Aan de hand van bovengenoemde informatie kunt u aan de hand van uw keuzes zelf uitrekenen of u een extra groep en/of aardlekschakelaar nodig heeft.

- Apparaten met een hoger vermogen dan 2000 Watt moeten op een aparte groep worden aangesloten.
- Er kunnen 4 groepen op 1 aardlekschakelaar.
- Er mag maximaal 3680 watt aangesloten worden op een groep.

Het kan zijn dat als gevolg van de gekozen opties de standaard uitvoering van de meterkast 3 x 25Amp. niet meer voldoet. Wanneer alle opties bekend zijn, dus ook de uitvoering van uw keuken en badkamer, zal de elektricien de definitieve uitvoering van de meterkast bepalen. Het kan voorkomen dat uw meterkast hierdoor verzaamd moet worden naar 3 x 35Amp of zwaarder. Dit betekent dat u er rekening mee moet houden dat uw elektraleverancier

hiervoor een verhoogd vastrechtstarief op uw energienota hanteert. Dit kan naar schatting € 800,- op jaarbasis extra kosten.

Armaturen

Ter plaatse van de voor- en achtergevel wordt een buitenarmatuur met LED lamp aangebracht op een hoogte van circa 2100 mm t.o.v. peil = 0.

De armaturen worden geschakeld via schakelaars ter plaatse van de binnenzijde van de voor- en achterdeur.

Telecommunicatievoorzieningen

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

Ter plaatse van telefoon/data-aansluitingen in de woonkamer worden de aansluitingen (elektra en data) op 300 mm hoogte (bedraad) aangebracht.

In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht.

De woning is voorzien van aansluitmogelijkheden voor telefoon en data in de navolgende ruimten, conform de verkooptekeningen:

Ruimte	Installatie	Omschrijving
Woonkamer	Telefoon	Bedraad afgemonteerd, geen signaal
	Data	Bedraad afgemonteerd, geen signaal

PV-panelen

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

De woningen zijn voorzien van 4 PV-panelen De bijbehorende omvormer

indien benodigd wordt geplaatst in de technische ruimte op de tweede verdieping.

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

Post, bel en huisnummers

Post

In de entree deur aan de voorgevel wordt een briefklep gemonteerd met tochtwering.

Bel

Naast de entree deur wordt in op de gevel een roestvrijstalen beldrukker aangebracht met beltrafo in de meterkast en een bel in de gang.

Huisnummer

Ter plaatse van de entree deur worden roestvrijstalen huisnummers aangebracht volgens het ontwerp van de architect (afmetingen, exacte situering, vormgeving, lettertype en uitvoering).

Schoonmaken en oplevering

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

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

Enkele aandachtspunten Woningborg

Meer- en minderwerk

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

Onderhoud algemeen

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

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

Voor het project geldende algemene voorwaarden

Verzekering

C.A.R.- en aansprakelijkheids-verzekering(en).

Voor rekening van de ondernemer worden verzekerd de rubrieken:

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

Situatietekening

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

Uitbouwen (indien aangeboden)

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

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

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

De woningen voldoen aan de geldende Bouwbesluit-eisen op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning.

Indien u een kopersoptie kiest, waarbij het volume of geveleppervlak van de woning wordt vergroot, zoals bijvoorbeeld een uitbouw, erker of een dakkapel, dan kan dit nadelige consequenties hebben voor de BENG-berekening. Aanvullende

maatregelen en extra kosten zoals bijvoorbeeld extra PV-panelen kunnen in dat geval noodzakelijk zijn. Aanvullende maatregelen die nodig zijn om aan de BENG-eisen te voldoen zijn meegenomen in de optieprijs. Als gevolg van de gekozen opties kan het energielabel wijzigen ten opzichte van het energielabel van de standaard woning.

3. PROCEDURE EN VOORWAARDEN KOPERSKEUZEN (MEER-/MINDERWERK)

Inleiding

In dit hoofdstuk geven wij u informatie en toelichting over het verloop van het koperskeuzetraject met de bijbehorende voorwaarden. Keuzevrijheden voor de toekomstige bewoner lijken vaak vanzelfsprekender dan zij in werkelijkheid zijn. Tussen droom en werkelijkheid staan nogal wat regels en praktische bezwaren in de weg. We hebben onder andere te maken met wet- en regelgeving (Bouwbesluit) en technische en constructieve eisen die aan een woning worden gesteld. Wij vragen u deze procedure goed door te nemen om straks teleurstelling en misverstanden te voorkomen.

Afdeling kopersbegeleiding

Uw aanspreekpunt

Het kopen van een nieuwbouwwoning is geen alledaagse gebeurtenis en voor velen is het zelfs de eerste keer dat ze met de nieuwbouw van een woning te maken hebben. Een belangrijk voordeel van een nieuwbouwwoning is dat u eventuele aanpassingen in de woning al tijdens de bouw kunt laten meenemen het z.g. meer- en minderwerk. Het in goede banen leiden van alle verschillende wensen van de koper vereist een goede planning en communicatie.

De kopersbegeleider verzorgt de coördinatie van al de meer-/minderwerkwensen richting de uitvoering. Alle koperscontacten met betrekking tot de bouw van de woning verlopen dan ook rechtstreeks met de kopersbegeleider.

De belangrijkste taken van de kopersbegeleider zijn onder andere:

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

Koperskeuzen

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

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

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

- 1) Wijzigingen van de standaard optielijst;

- 2) Individuele wijzigingen:
- Wijzigingen welke niet vermeld staan op de standaard optielijst;
 - Wijzigingen op o.a. het standaard sanitair of tegelwerk.

Sluitingsdata

Het is voor ons uitermate van belang dat wij vroegtijdig van uw wensen op de hoogte zijn. Om alle wijzigingen correct uit te voeren en het bouwproces in goede banen te leiden, hebben wij enige verwerkingstijd nodig. Dit heeft onder andere te maken met het uitwerken van uw wensen op tekeningen en de (lange) levertijden van de bouwmaterialen. Om deze reden worden er sluitingsdata vastgesteld. Dit zijn de uiterste data waarop uw keuzen bij ons bekend moeten zijn.

De sluitingsdata worden in een aparte informatiebrief kenbaar gemaakt. Indien er een offerte is uitgebracht dan vindt u ook op de offerte de uiterste datum waarop uw opdracht bij ons binnen moet zijn.

Wij maken u erop attent dat wijzigingen die ons na de sluitingsdatum bereiken, niet meer in behandeling worden genomen.

Standaard optielijsten

Algemeen

Er is een standaard optielijst opgesteld waaruit u een keuze kunt maken van de door ons aangeboden opties. Voor de sluitingsdatum kunt u de door u gewenste opties doorgeven aan de kopersbegeleider.

Na ontvangst van uw opdracht (ondertekende offerte opties) ontvangt u een orderbevestiging. Dit is een bevestiging van de door u gekozen opties, inclusief de prijzen. Het is belangrijk dat u de orderbevestiging aan de hand van uw eigen administratie goed controleert en eventuele onjuistheden direct aan ons doorgeeft.

Alleen wijzigingen die op de bevestiging staan vermeld worden in de uitvoering meegenomen!

Uitleg koperskeuzelijsten

1e Sluitingsdatum optielijst + individuele opties, dit betreft opties die ruim voor de start van de bouw van uw woning bekend moeten zijn.

Denk hierbij aan bijv.:

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

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

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

Individuele koperskeuzen

Wij gaven al aan dat het mogelijk is om desgewenst tijdens de bouw individuele keuzen uit te laten voeren. Ofschoon wij nastreven om ook uw persoonlijke wensen zoveel mogelijk te honoreren, kunnen wij u hierin niet altijd tegemoet komen. Dit betreft onder andere zaken zoals:

- Wijzigingen in strijd met de omgevingsvergunning en/ of regelgeving;
- Wijzigingen in en aan constructie (onderdelen);
- Wijzigingen aan leidingkokers;

- Het verplaatsen van ventilatie plafondpunten in de ruimtes;
- Opnemen van voorzieningen in constructieve (beton)wanden;
- Schilderwerk zowel binnen als buiten te laten vervallen;
- Deuren aan buitenzijde te laten vervallen;
- Gevelbeelden wijzigen;
- Wensen die de voortgang van de uitvoering belemmeren.

Aanvragen individuele koperskeuzen

Het aanvragen gaat als volgt. U kunt uw wensen tijdens het gesprek met de kopersbegeleider aangeven of per e-mail toesturen.

Wij bekijken dan of uw wensen mogelijk zijn en niet in strijd zijn met de geldende regels, afspraken of sluitingsdata. Binnen 3 weken ontvangt u een offerte. Deze offerte dient u binnen de gestelde termijn (zoals op de offerte vermeld) ondertekend aan ons te retourneren. Als u niet akkoord gaat met de offerte, dan verzoeken wij dit aan ons door te geven zodat wij deze uit ons bestand kunnen halen. In het geval wij uw verzoek niet kunnen honoreren dan ontvangt u hiervan een toelichting.

Offertetraject projectleveranciers

Met de projectleveranciers hebben wij afgesproken dat afspraken pas worden ingepland nadat een gesprek met de kopersbegeleider heeft plaatsgevonden. Het kan namelijk voorkomen dat u bouwkundige wijzigingen wenst die belangrijk kunnen zijn voor de keuze van bijvoorbeeld uw badkamerinrichting. De sanitairshowroom moet hiervan dan ook op de hoogte zijn. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het vergroten van uw badkamer of het verplaatsen van een deur.

Het staat u altijd vrij om geheel vrijblijvend even een kijkje te nemen in de verschillende showrooms. Om u zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn, is het

echter wel van belang dat u een afspraak maakt met een adviseur van de betreffende showroom.

Keukenleverancier

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

Besluit u om de keukens te laten leveren door de door ons geselecteerde project keukenleverancier dan bent u in ieder geval verzekerd van een goed en vakkundig advies. Bovendien zijn zij op de hoogte van de uitvoering en planning van dit nieuwbouwproject. Zij verzorgen dus de volledige coördinatie. Bovendien zal de keuken dan voor oplevering geplaatst kunnen worden. De project keukenleverancier stelt voor u een offerte op, te weten het leveren en plaatsen van de keukens en doet tevens een prijsopgave van de eventuele kosten voor het verplaatsen en/of uitbreiden van de standaard keukenaansluitingen (coördinatiekosten voor het wijzigen van het leidingwerk worden niet berekend).

De voor dit project gekozen keukenshowroom is:

KeukenVision
Mijlweg 83
Dordrecht
Tel. 078 – 618 38 88

Indien u ervoor kiest om de keukens door een andere leverancier te laten plaatsen dan is het ook mogelijk om de standaard keukeninstallatie (elektra / water / riolering) aan te laten passen op uw toekomstige keukens (leidingwerk afgedopt). Om leidingwerk (elektra / loodgieterswerk) correct uit te kunnen voeren zijn er gemaakte tekeningen nodig die voor

alle installateurs duidelijk en herkenbaar moeten zijn. Wij adviseren u om in het geval u een keuken kiest bij een andere leverancier, deze wel in te laten meten in het werk. Dit kan op het moment dat de binnenmuren in de woning zijn geplaatst.

Houdt u er wel rekening mee dat als u elders een keuken kiest en het leidingwerk door ons wilt laten aanpassen, er een tarief berekend wordt van € 350,- voor de coördinatie en het eventueel aanpassen van het tekenwerk, bovenop de kosten voor het aan laten passen van het leidingwerk, ongeacht de hoeveelheid van de aanpassingen.

N.b. Het verplaatsen van de standaard elektrapunten in de keuken is kosteloos (bij de projectleverancier) mits voor de sluitingsdatum bij ons bekend en de verplaatsing van toepassing is op dezelfde wand en in dezelfde ruimte. Het verplaatsen van de wateraansluitingen is kosteloos mits niet verder dan 2m¹ wordt verplaatst op dezelfde wand kosteloos (bij de projectleverancier).

Om uw verzoek voor aanpassingen van de keuken in behandeling te kunnen nemen, ontvangen wij graag een duidelijke installatietekening die aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Plattegrondtekening conform *0-tekening;
- Aanzichttekeningen conform 0-tekening;
- Duidelijke maatvoering van de installaties op de tekeningen;
- Duidelijk aangeven op de aanzichttekening wat, wat is;
- Duidelijk aangeven wat de aansluitwaarde van de keukenapparatuur is;
- Duidelijk aangeven waar een extra groep moet komen.

* 0-Tekening is een basisplattegrond en basis aanzichttekening voorzien van

maatvoering en exacte plaats van de installatievoorzieningen.

Sanitairleverancier

In de showroom van de projectleverancier is het standaard sanitair te zien.

De voor dit project gekozen sanitairshowroom is:

Van Munster
Fruiteniersstraat 1A
Zwijndrecht
Tel. 078 – 610 09 13

Desgewenst kunt u een alternatieve keuze maken en zal een offerte worden uitgebracht inclusief verrekening van het standaard sanitair en eventuele bijkomende installatie-/bouwkundige kosten. De leverancier zal een offerte uitbrengen inclusief verrekening van het standaard sanitair en de bijkomende bouwkundige**- en installatiekosten. Indien u akkoord gaat met de offerte dan zal de sanitairleverancier deze opsturen naar Vink. U ontvangt dan van Vink een bevestiging. Facturatie van zowel het sanitair als het leidingwerk verloopt via Vink.

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

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

Tegelleverancier

Uw bezoek aan de tegelleverancier wordt als laatste showroomafpraak ingepland. Om u zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn, heeft de tegelleverancier de juiste tekening van uw badkamer nodig.

Indien u een wijziging heeft in de badkamerinrichting, kan dit bepalend zijn voor de prijs van het tegelwerk maar ook voor de keuze van de tegel (bijvoorbeeld het formaat). Voor uw woning is een standaard tegel met een standaard afmeting uitgekozen. Uiteraard kunt u tegen een meerprijs ook een individuele keuze maken.

De tegelleverancier zal aan de hand van uw keuze een offerte opmaken inclusief verrekening van de standaardtegel en eventuele bijkomende kosten.

De voor dit project gekozen tegelshowroom is:

Lingen Keramiek
Rivium Westlaan 22
Capelle aan den IJssel
Tel. 010 – 202 15 15

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

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

Binnendeuren

In de Technische Omschrijving kunt u lezen wat voor binnendeuren en –kozijnen er in uw woning standaard worden uitgevoerd. Wij bieden u de mogelijkheid om desgewenst een andere keuze voor de type binnendeuren te maken.

Let op! Bij de deurenleverancier kunt u alleen een keuze maken voor andere binnendeuren voor de standaard deursparing. Wij bieden geen verdiepingshoge deuren aan. In koperskeuzelijst wordt een optie aangeboden voor het wijzigen van de standaard kozijnen naar hout.

De deurenleverancier zal aan de hand van uw keuze een offerte opmaken voor de

binnendeuren inclusief verrekening van de standaard deuren en eventuele bijkomende kosten.

Voor dit project hebben wij gekozen voor een digitale deurenshowroom. Te zijner tijd ontvangt u hiervoor verdere informatie en uw persoonlijke inloggegevens. In de digitale showroom kunt u na het inloggen tevens de standaard binnendeuren van uw woning zien.

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

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

Casco badkamer en toilet

Woningen

Besluit u om redenen uw badkamer en/of toilet elders aan te schaffen, dan maakt u als gevolg daarvan de keuze 'laten vervallen van sanitair en tegelwerk'. De badkamer en/of toilet wordt dan casco opgeleverd en het leidingwerk wordt op de standaard positie afdopt. **De douchegoot- douchepijp WTW blijven gehandhaafd als onderdeel van de installatie en kunnen niet gewijzigd worden.**

De dekvloer wordt in verband met vloerverwarming in de badkamer uitgevoerd. Uw badkamer en/of toilet mag in dat geval pas na oplevering van de woning geplaatst worden. Op deze keuze is de 'Beperkte garantie- en waarborgregeling' van Woningborg van toepassing.

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

aan te laten passen. Voor het correct uitvoeren van het leidingwerk wordt er met vastgestelde tekeningen gewerkt om fouten en misverstanden te voorkomen. Alleen duidelijke installatietekeningen worden in de uitvoering toegestaan die aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Plattegrondtekening conform *0-tekening;
- Aanzichttekeningen conform 0-tekening;
- Duidelijke maatvoering van de installaties op de tekeningen;
- Duidelijk aangeven op de aanzichttekening wat, wat is;
- NB. houd rekening met de tapwatercapaciteit en gelijktijdigheid.

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

Houdt u er wel rekening mee dat als bij een andere partij sanitair kiest en het leidingwerk door ons wilt laten aanpassen, er een tarief berekend wordt van € 350,- voor de coördinatie en het eventueel aanpassen van het tekenwerk, bovenop de kosten voor het aan laten passen van het leidingwerk, ongeacht de hoeveelheid van de aanpassingen.

Overige informatie

Informatie algemeen

Gedurende de bouwperiode houden wij u op de hoogte van de stand van zaken en geven wij een opleverprognose. Deze zal naarmate de bouw vordert steeds worden geactualiseerd. Ofschoon de opleverprognose en -volgorde met zorg wordt vastgelegd, kan deze te allen tijde worden aangepast. Om deze reden kunnen aan de opleverprognoses geen rechten worden ontleend.

De definitieve opleverdatum zal uiterlijk 2 weken voor de oplevering schriftelijk aan u kenbaar worden gemaakt. In de praktijk blijkt dat kopers maatregelen nemen ten aanzien van de verkoop van hun woning, of afspraken vastleggen met derden op grond van inlichtingen die zij over het gereedkomen van de woning/appartement hebben ingewonnen. Vink kan geen enkele verantwoording aanvaarden voor mededelingen over het tijdstip van opleveren die niet schriftelijk door haar zijn gedaan.

Minderwerk

Bij bepaalde koperskeuzen (zoals het vervallen van de badkamerinrichting) heeft dit gevolgen voor de garantie. In de 'Garantie- en waarborgregeling 2021' welke u bij uw contractstukken heeft ontvangen kunt u hier nadere informatie over vinden. Indien er van minderwerk sprake is, ontvangt u van ons ter ondertekening een formulier 'Melding minderwerk'. Het met u overeengekomen minderwerk zal door ons bij Woningborg worden gemeld, waarop Woningborg u een aanhangsel op het waarborgcertificaat zal toesturen waarin de betreffende onderdelen expliciet van de Woningborggarantie worden uitgesloten.

U dient zelf binnen een redelijke termijn na de oplevering van de woning, maar in ieder geval vóór bewoning, zorg te dragen voor de installatie en de afbouw van de betreffende ruimten conform de voorschriften van het Bouwbesluit.

Werkzaamheden door derden

Tijdens de bouw mogen werkzaamheden uitsluitend door of namens Vink worden gerealiseerd. Het is niet toegestaan om tijdens de bouw zelf of door derden werkzaamheden te (laten) verrichten in uw woning.

Betalingsregeling

Alle koperskeuzen die zijn opgedragen, zowel standaard- als de individuele keuzen (met uitzondering van de aankoop van de

keuken), zullen aan u worden gefactureerd door Vink. Dit geschiedt op basis van 25% bij opdracht/start bouw van de betreffende koperskeuzen en 75% bij de opleveringstermijn van uw woning.

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

Als door koperskeuzen bepaalde werkzaamheden zijn komen te vervallen in de woningen, hebben die géén invloed op het facturatiemoment. Als er bijvoorbeeld “stuc- spuit en tegelwerk gereed” en u heeft gekozen om deze onderdelen te laten vervallen, dan wordt de termijnfactuur toch verstuurd op het moment dat in uw woning deze werkzaamheden uitgevoerd zouden zijn.

Koperkeuzen algemeen

- Alle genoemde prijzen zijn meer- en/of minderprijzen ten opzichte van de basisuitvoering inclusief het dan geldende BTW tarief (thans 21%).
- Wanneer de tekening ten behoeve van het verwerken van koperskeuzen verschillen vertoont ten opzichte van de contractstukken, gelden de contractstukken onverkort boven deze optietekening.
- De installateur zal aan de hand van het opdrachtenoverzicht koperskeuzen, de keuken- en sanitairspecificatie bepalen of er een uitbreiding van de meterkast noodzakelijk is. Indien dit het geval is kunnen de kosten hiervoor tot uiterlijk 4 weken voor de oplevering aan u worden doorberekend.

In het geval de standaard meterkast verzwaard moet worden, als gevolg van uw koperskeuzen, dan dient u er rekening mee te houden dat uw elektraleverancier hiervoor een verhoogd vastrecht tarief op uw energienota hanteert. Laat u hierover informeren door uw elektraleverancier

alvorens u hierover een beslissing neemt.

- Als gevolg van de gekozen opties kan het energielabel wijzigen ten opzichte van het energielabel van de standaard woning.
- Indien u keuzelijsten / offertes van de showroom of van Vink niet, of niet tijdig retourneert, vervallen deze aanbiedingen en/of offertes en wordt de woning op de desbetreffende punten als een basiswoning uitgevoerd.
- Indien u kiest voor extra bedrade en afgemonteerde UTP aansluitpunten, worden deze in de meterkast niet aangesloten. De bedrading wordt inclusief stekker in de meterkast opgeleverd. Er is geen splitter of versterker in de meterkast aanwezig.
- Indien aangeboden (optionele) onderdelen niet meer leverbaar zijn, dan zal een alternatief worden aangeboden en kan een prijsaanpassing van toepassing zijn.

Bouwplaatsbezoek

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

Zodra de bouwplaats veilig genoeg is bevonden en de binnenwanden in de woningen zijn geplaatst, zullen wij proberen twee kijkmomenten op de bouwplaats in te plannen. De mogelijkheid tot inplannen van de kijkmomenten kunnen wij niet garanderen en is afhankelijk van de werkzaamheden op de bouwplaats.

Wilt u bepaalde onderdelen voor oplevering definitief bestellen (bijvoorbeeld een keuken of raamdecoratie) gebruik daarvoor dan geen maten van de tekening, maar meet deze op in uw eigen woning tijdens de daarvoor vastgestelde ‘Kijkmomenten’.

Bouwbesluit

Door het vervallen van wand- en vloerafwerking in de badkamer (bij casco

keuze) wordt niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. U dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na de oplevering, hier alsnog aan wordt voldaan.

Geluid

De inrichting van en leidingaanleg in de badkamer, toilet en/of keuken dient zodanig te geschieden dat geen geluidsoverlast ontstaat ten opzichte van naastgelegen woningen. Een en ander is vermeld in het Bouwbesluit.

Beleid Nutsbedrijven

Indien door/namens u werkzaamheden aan de water- en elektrische installaties worden verricht, moeten deze voldoen aan de voorwaarden van de nutsbedrijven. De werkzaamheden moeten door de nutsbedrijven worden gekeurd, tenzij ze worden verricht door een zogenoemde 'waarborg installateur'. De mogelijkheid bestaat dat de nutsbedrijven (met name het waterleidingbedrijf) bepaalde voorwaarden stellen aan voornoemde werkzaamheden en/of extra controle- c.q. keuringskosten in rekening brengen. U dient een en ander zelf met bovengenoemde bedrijven af te stemmen en u bent hiervoor zelf verantwoordelijk. Eventuele extra kosten komen voor uw rekening.

Uw Woningdossier

Wij ontvangen regelmatig vragen van kopers om gedetailleerde informatie zoals merk en type van bepaalde installaties of onderdelen. Het kan echter gebeuren dat gedurende de bouw een bepaald merk of type niet meer leverbaar is. Dit kan verschillende oorzaken hebben. Mocht dit het geval zijn dan zal er altijd een keuze worden gemaakt voor een kwalitatief gelijkwaardig product.

Om deze reden wordt in de Technische Omschrijving geen gedetailleerde informatie als merk en types benoemd en zullen wij gedurende de bouw hierover ook geen informatie verstrekken.

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

Tot slot

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