

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN PROCEDURE KOPERSKEUZEN

Krekenbos fase 8, Zuidland



Rijwoningen  
Bouwnummers 90 t/m 104

Twee-onder-een-kapwoningen  
Bouwnummers 110 en 111

Vrijstaande woningen  
Bouwnummers 105 t/m 109



De bouw wordt gerealiseerd door  
Bouw- en Aannemingsbedrijf De Groot B.V. ingeschreven onder nummer W-03604  
in het Register van Ingeschreven Ondernemingen bij Woningborg.

Uitgave d.d. 17 juni 2026

## INLEIDING

Voor u ligt de 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 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.

**Notaris:**

Kammeraad & Strijk Notarissen  
Jan Campertlaan 10  
3201 AX Spijkenisse  
Tel.: 0181 641 800

**Betrokken partijen**

**Ontwikkeling en verkoop grond:**

Haagsebaan Vastgoed B.V.  
Cornusbaan 55  
2908 KB Capelle aan den IJssel  
Tel.: 010 45 23 802

**Bouwbedrijf:**

Bouw- en Aannemingsbedrijf De Groot B.V.  
Zijdepark 7  
2935LB Ouderkerk aan den IJssel  
Tel.: 0180 44 12 20

**Makelaar(s):**

Rijwoningen en tweekappers  
Ooms Makelaars  
Noordkade 15  
3201 AZ Spijkenisse  
Tel.: 06-22 49 94 91

Vrijstaande woningen  
Thekla Trouw  
Kerkplein 2  
3211 AR Geervliet  
Tel.: 06 55 69 99 99

# INHOUDSOPGAVE

## WEGWIJZER EN VOORWAARDEN BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING

Algemeen.....	5	Daken.....	13
Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.....	5	Buitenberging rijwoningen.....	13
Wanneer u moet gaan betalen.....	5	Goten en hemelwaterafvoeren.....	14
Eigendomsoverdracht.....	5	Metaalwerken.....	14
Hypotheek tijdens de bouw.....	6	Kozijnen.....	14
Mogelijkheid meer- en minderwerk.....	6	Binnenkozijnen.....	14
Oplevering/sleuteloverdracht.....	6	Binnendeuren.....	15
Onderhoudsperiode.....	6	Beglazing.....	15
Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?.....	7	Hang- en sluitwerk.....	15
Woningborg: geeft u meer zekerheid.....	7	Brievenbus.....	15
Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?.....	7	Trappen en hekwerken.....	15
Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?.....	7	Vliering.....	16
Voorrang Woningborg-bepalingen.....	8	Plafond-, wand- en vloerafwerking.....	16
BENG en Rc-waarde.....	8	<i>Beschrijving plafondafwerking.....</i>	<i>16</i>
Berekening daglichttoetreding.....	8	<i>Beschrijving wandafwerking.....</i>	<i>16</i>
Wijzigingen.....	8	<i>Beschrijving vloerafwerking.....</i>	<i>17</i>
Algemeen.....	10	<i>Beschrijving overige voorzieningen.....</i>	<i>17</i>
<b>TECHNISCHE OMSCHRIJVING</b> .....	<b>10</b>	Tegelwerk.....	17
Indeling van woning in verblijfsgebieden.....	10	<i>Vloertegels.....</i>	<i>17</i>
Uitvoeringsduur.....	10	<i>Wandtegels.....</i>	<i>17</i>
Volgorde bij uitvoering.....	10	Aftimmerwerk.....	18
Peil van de woning.....	10	Meterkast.....	18
Grondwerken.....	10	Schilderwerk.....	18
Riolering.....	11	Keuken.....	18
Bestrating en terreininventaris.....	11	Sanitair.....	19
Fundering.....	12	Waterinstallatie.....	19
Vloeren.....	12	Binnenriolering.....	19
Gevels en wanden.....	12	Verwarmings- / warmwaterinstallatie.....	20
Dilataties.....	13	Ventilatievoorzieningen.....	21
Gevelbekleding.....	13	Elektrische installatie.....	22
		Telecommunicatievoorzieningen.....	23
		PV-panelen.....	23
		Schoonmaken en oplevering.....	23
		Enkele aandachtspunten Woningborg.....	23
		<i>Meer- en minderwerk.....</i>	<i>23</i>

<i>Onderhoud algemeen</i> .....	23
Voor het project geldende algemene voorwaarden .....	24
<i>Verzekering</i> .....	24
<i>Situatietekening</i> .....	24
<i>Uitbouwen (indien aangeboden)</i> .....	24
Momentenbomen (initiatief van de gemeente Nissewaard).....	24

<i>Bouwplaatsbezoek</i> .....	30
<i>Besluit bouwwerken leefomgeving</i> .....	31
<i>Geluid</i> .....	31
<i>Beleid Nutsbedrijven</i> .....	31
<i>Uw Woningdossier (consumentendossier)</i> .....	31
<i>Tot slot</i> .....	31

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

.....	25
Afdeling kopersbegeleiding .....	25
<i>Uw aanspreekpunt</i> .....	25
Koperskeuzen .....	25
Sluitingsdata .....	25
Standaard optielijsten .....	26
<i>Algemeen</i> .....	26
<i>Uitleg koperskeuzelijsten</i> .....	26
Individuele koperskeuzen .....	26
<i>Aanvragen individuele koperskeuzen</i> .....	26
Offertetraject projectleveranciers .....	26
<i>Keukenleverancier</i> .....	27
<i>Het Woonlab (sanitair)</i> .....	27
<i>Tegelleverancier</i> .....	28
<i>Casco badkamer en toilet</i> .....	28
<i>Let op: Aankoop van een badkamer en toilet bij een andere partij is op risico van de kopers indien nog niet alle opschortende voorwaarden zijn voldaan en de start van de bouw nog niet is aangekondigd</i> .....	28
<i>Binnendeuren</i> .....	28
Overige informatie .....	29
<i>Informatie algemeen</i> .....	29
<i>Minderwerk</i> .....	29
<i>Werkzaamheden door derden</i> .....	30
<i>Betalingsregeling</i> .....	30
<i>Koperkeuzen algemeen</i> .....	30

# 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 koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u, in overeenstemming met de voorwaarden van Woningborg, verkooptekeningen van uw woning, alsmede een Technische Omschrijving welke beiden onderdeel zijn van de te ondertekenen aannemingsovereenkomst. De koopovereenkomst en de daarbij behorende stukken ontvangt u van de ontwikkelaar. Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aaneemsom, terwijl Bouw- en Aannemingsbedrijf De Groot B.V. (hierna te noemen De Groot) 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 zorgdragen voor het opmaken van de leveringsakte (akte van overdracht van de grond) en zo nodig ook 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 de hypotheekakte gepasseerd, zie dan '*Hypotheek tijdens de bouw*' op pagina 6.
- 3) Heeft u geen 'eigen geld' en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u niet. U hebt dan recht op uitstel van betaling, zoals dat ook in de aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend.

Op basis van de vordering van de bouwwerkzaamheden worden de termijnfacturen, conform aannemingsovereenkomst, verstuurd.

## 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 zijn:

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

- Eventueel de vooruit verschuldigde premie;
- Levensverzekering.

### Hypotheek tijdens de bouw

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

### 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 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna te noemen Bbl), 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. Zie voor meer informatie de 'Procedure Koperskeuzen'.

### Oplevering/sleuteloverdracht

Wanneer uw woning gereed is ontvangt u minimaal twee weken van tevoren een schriftelijke uitnodiging voor de oplevering.

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

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

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

Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u na ondertekening van het opleverformulier 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 De Groot zijn verholpen, ontvangt u het verzoek om een tweede handtekening op het opleverformulier te zetten. Hiermee wordt vastgesteld dat alle op het opleverformulier opgenomen onvolkomenheden zijn hersteld. De woning wordt niet een tweede keer opgeleverd.

### Onderhoudsperiode

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

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

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. Bij keuze van een vloerafwerking (bijvoorbeeld van pvc, laminaat, hout 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.

### **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 Bbl. 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 onder andere 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 verschillen 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 standaard voorwaarden. In het geval enige bepaling in de Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

## BENG en Rc-waarde

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

Middels de instandhoudingsovereenkomst met Klimaatgarant wordt door Klimaatgarant, op de standaard woning, een all-in onderhoud en prestatiegarantie gegeven van BENG 2 = 0 voor de eerste vijf jaar na oplevering. Zie voor meer informatie de brochure van Klimaatgarant.

## Berekening daglichttoetreding

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de verblijfsruimten in de woning kan gebruik gemaakt 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 Bbl-berekeningen, zodat er aan de Bbl-eisen kan worden voldaan.

## Wijzigingen

Deze Technische Omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, een gewijzigde constructie, stedenbouwkundige verkavelingen, etc.. In het openbaar gebied kunnen zich onder

andere wijzigingen voordoen in de situering van groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, trottoir, voet- en fietspaden, transformatorhuisjes, CAI-kasten, lantaarnpalen en dergelijke.

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. Wijzigingen in de indeling van de technische ruimte en posities van de technische installaties zijn voorbehouden. Waar fabricaten of uitvoeringen worden benoemd is De Groot 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 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 staat vermeld zullen geen der partijen recht geven op verrekening ten gevolge van bovengenoemde wijzigingen.

Benoemde kleuren zijn ter indicatie en kunnen tijdens de bouwvoorbereiding in overleg met de architect en/of gemeente nog worden aangepast. De definitieve Kleur- en Materialenstaat met de toegepaste RAL-kleuren ontvangt u bij oplevering ten behoeve van het onderhoud van de woning. Onder de kleur wit wordt verstaan een wittint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet gelijk.

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### Algemeen

De omgevingsvergunning is/wordt aangevraagd op basis van de gebruiksfunctie wonen, constructieve veiligheidsklasse 2, een en ander conform het Bbl (o.a. toegankelijkheid). Het Bbl 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 Bbl worden gehanteerd:

- Hal : verkeersruimte;
- Meterkast : technische ruimte;
- Toilet : toiletruimte;
- Woonkamer : verblijfsruimte;
- Keuken : verblijfsruimte;
- Overloop : verkeersruimte;
- Badkamer : badruimte;
- Slaapkamer : verblijfsruimte;
- (binnen)Berging : bergruimte;
- Technische ruimte : technische ruimte;
- Zolder : onbenoemde ruimte;
- Kast : onbenoemde ruimte.
- Videruimte : verblijfsruimte

**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 Bbl stelt daarom hogere eisen aan verblijfsruimtes dan aan overige ruimtes. Bijvoorbeeld op het gebied van plafondhoogte, daglichttoetreding en ventilatie. Bent u van plan om een overige ruimte als verblijfsruimte te gebruiken, bijvoorbeeld door van de zolder (overige ruimte) een slaapkamer (verblijfsruimte) te maken, vraag dan aan de kopersbegeleider of dat bij uw woning mogelijk is en welke aanpassingen daar eventueel voor nodig zijn.

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

### Indeling van woning in verblijfsgebieden

De verblijfsgebieden in de woning bestaan uit:

- Keuken
- Woonkamer
- Slaapkamer(s)
- Videruimte (indien van toepassing)

### Uitvoeringsduur

De verwachting is dat de uitvoering ca. 14-16 maanden duurt.

### Volgorde bij uitvoering

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

### Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer met afwerkvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met het Bevoegd Gezag, evenals rooilijnen en erfgrenzen.

### Grondwerken

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen, paden. Als bodemafluiting wordt een laag zand toegepast.

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

**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 lossere 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).

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.

### Riolering

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsovereenkomst begrepen. De riolering wordt uitgevoerd in PVC. Afvalwater en hemelwater worden via een gescheiden systeem afgevoerd. Afvalwater wordt verzameld geloosd op het gemeenteriool. Het hemelwater van de woningen wordt afgevoerd naar, indien aanwezig, het schoonwater riool of het open water. Er wordt een polderkoppeling of flexaansluiting gemonteerd. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. De hwa's van de bergingen van bnr's 96 en 97 stromen boven het straatwerk uit over het straatwerk naar de straatkolken. De hwa's van de overige bergingen worden op de riolering in de achterpaden aangesloten.

Voor de afvoer van hemelwater van de woningen in dit project kan het voorkomen dat het hemelwater wordt afgevoerd door de goot en / of hemelwaterafvoer van een andere woning of door een gezamenlijke hemelwaterafvoer op de erfsgrens, het een en ander zoals ook in de leveringsakte is aangegeven.

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 aangesloten op het gemeenteriool. Voor het doorspuiten van de drainageleiding wordt per blok één inspectieput aangebracht. Deze voorziening wordt geplaatst op een nog nader te bepalen plaats.

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

### Bestrating en terreininventaris

Aan de voorzijde van de woning wordt een pad met grijze betontegels 60 x 40 cm (op zand) uitgevoerd naar de voordeur, conform verkooptekeningen.

Bij de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen worden ten behoeve van parkeren op eigen erf in de voortuin 4 rijen met grijze betontegels 60 x 40 cm aangebracht voor 2 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen dienen in stand gehouden te worden.

In de achtertuin van de rijwoningen worden staptegels (op zand) van grijze betontegels 40 x 60 cm aangelegd van de woning naar de berging. Indien er sprake is van een veranda worden ter plaatse van de veranda grijze betontegels aangelegd 30x30 cm, zoals op tekening is aangegeven.

De achterpaden worden voorzien van 30x30 betontegels.

De erfsgrenzen worden voorzien van perkoen of -piketpaaltjes.

Daar waar op tekening aangegeven, worden tuinafscheidingen geplaatst in de vorm van hagen of staafmat hekwerken met klimplanten. De beplanting heeft

een beperkte aanplanthoogte en zal pas op termijn het hekwerk geheel bedekken.

Beplanting wordt geplant in het daarvoor geschikte jaargetijde. Afhankelijk van het moment van oplevering is het mogelijk dat de beplanting niet direct na oplevering aangebracht wordt. In dat geval dient u op uw kavel een strook van 300 mm breed vrij te houden voor de aanbrengen van deze beplanting.

**Aandachtspunt:** Op de aangebrachte haagbeplanting is geen inboetgarantie van toepassing. Vergeet in de drukke periode na oplevering dan ook niet om de nieuw aangeplante beplanting voldoende water te geven. Nieuwe aanplant heeft van april tot september zeker 1x per twee weken water nodig. In droge perioden zelfs vaker. Denk hier dus niet alleen aan in de zomer, maar ook al in het voorjaar aan.

Langs de voorgevel erfgrans bij de veranda's van de bouwnummers 91, 92, 94 t/m 97 en 99 t/m 103 worden houten hekwerken met een poort aangebracht, zoals aangegeven in de Kleur - en Materiaalstaat. De veranda's worden aangebracht op stalen palen, welke zijn bevestigd op betonnen poeren.

## Fundering

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen/ het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het funderingssysteem fundering op palen toegepast met prefab betonpalen.

Alle in het werk te storten betonwerken worden uitgevoerd met door de constructeur te bepalen benodigde wapening, geheel volgens de goedkeuring van het Bevoegd Gezag. 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 vloerventilatieroosters in de voor-, (zij-) en achtergevels.

In de kruipruimte van de woningen wordt een bodemafluiting aangebracht van schoon zand.

## Vloeren

De begane grondvloer ( $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ) is een geïsoleerde ribcassettevloer. De eerste en tweede verdiepingsvloeren zijn i.h.w. gestorte breedplaatvloeren. De v-naden blijven in het zicht.

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

Voor de toegang tot de kruipruimte wordt in de hal achter de voordeur een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Voor de toegang tot de kruipruimte onder de aangrenzende berging van de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kapwoning (bouwnummer 105 t/m 111) is aan de voorzijde van de aangrenzende berging een sparing aanwezig. Deze sparingen worden 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 Bbl wordt er rekening mee gehouden dat de kruipruimte vochtig is en/of onder water staat. Om deze reden zijn de begane grondvloer en het kruipluik water- en dampdicht. Bij veel (nieuwbouw)woningen in Nederland staat er een laag water in de kruipruimte. Dit wordt veroorzaakt door (opbollend) grondwater en door regenwater. Dit kan geen kwaad en is geen gebrek. Eventuele ventilatieopeningen in de gevels dienen open te blijven/ vrij te blijven van begroeiing o.i.d. voor ventilatie.

## Gevels en wanden

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

De materialen van de constructieonderdelen worden toegepast zoals aangegeven in de Kleur- en Materiaalstaat.

**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 was bestaat uit oplosbare zouten die samen met het vocht uit de stenen naar het oppervlak zijn gemigreerd en daar als poeder achterblijven nadat het vocht is verdampt. Meestal verdwijnt deze was vanzelf, onder invloed van regen en wind. Soms kan dit langer duren. Dit is geen gebrek, maar eigen aan het toepassen van metselwerk.

De bouwmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Op de 2<sup>e</sup> verdieping worden deze, met uitzondering van blok 7.3, (deels) uitgevoerd in HSB-wanden. De gipsplaten van deze wanden worden behangklaar afgewerkt. Dit houdt in dat de naden tussen de gipsplaten en schroefgaten worden dichtgezet. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze bouwmuren in kalkzandsteen.

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

De overige niet-dragende binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden of gipsblokken. Waar nodig volgens het Bbl zullen de wanden uitgevoerd worden in geluid beperkende uitvoering.

### Dilataties

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

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

### Gevelbekleding

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

### Daken

De hellende dakconstructie van de woning ( $R_c \geq 6,3$  m<sup>2</sup> K/W) is samengesteld met prefab dakisolatieplaten en keramische dakpannen.

De verankering van de dakpannen bij hellende dakconstructies is conform de voorschriften.

Onder de dakplaten worden, waar nodig, constructieve knieschotten geplaatst. Een knieschot is een houten wandje tussen de vloer en het dak. Deze knieschotten maken onderdeel uit van de dakconstructie en mogen niet worden verwijderd of aangepast. De ruimte achter de knieschotten is niet bereikbaar.

Let op: achter de knieschotten worden de aan- en afvoerleidingen van de WTW-installatie aangelegd. Deze ruimte kan dus niet gebruikt worden om spullen op te bergen o.i.d..

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

Indien een platdakconstructie wordt toegepast, wordt deze uitgevoerd met afschot ten behoeve van de afvoer van regenwater naar de hemelwaterafvoer (HWA).

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

### Buitenberging rijwoningen

De vloer van de buitenberging wordt uitgevoerd als een onderheid in het werk gestorte of prefab betonvloer (ongeïsoleerd). De gestorte vloer is afgewerkt onder de rei. Er is geen dekvloer aanwezig.

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

Het kozijn en de deur worden uitgevoerd in hardhout en aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt met een dekkend verfsysteem. Het hang- en sluitwerk zal onder ander bestaan uit een insteekcilinderslot met veiligheidsbeslag en cilinder. De beglazing van de bergingsdeur wordt uitgevoerd in enkel gelaagd veiligheidsglas (matglas).

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 dakbedekking. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim.

De hwa's van de bergingen van bnr's 96 en 97 stromen boven het straatwerk uit over het straatwerk naar de straatkolken. De hwa's van de overige bergingen worden op de riolering in de achterpaden aangesloten.

De berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd middels ventilatioosters en wordt niet verwarmd. Deze ruimte is dus niet geschikt voor opslag van vocht-/corrosiegevoelige spullen en huishoudelijke (was)apparatuur. Het blijft een onverwarmde ruimte, waar de luchtvochtigheid binnen meestal net zo hoog is als buiten. De posities van de niet afsluitbare ventilatievoorzieningen worden door de leverancier bepaald en dienen te allen tijde open gehouden te worden om condens- vocht- en schimmelvorming te voorkomen. De binnenzijde van de berging blijft onafgewerkt (wandconstructie en dakconstructie blijven in het zicht).

Aan de buitenzijde van de buitenberging wordt een wandlichtpunt aangebracht. 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.

## **Goten en hemelwaterafvoeren**

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

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

## **Metaalwerken**

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

## **Kozijnen**

De buitenkozijnen van de woning worden uitgevoerd in hardhout.

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren zoals aangegeven op de tekeningen worden geleverd volgens KOMO-SKH garantie. De hardhoutsoort wordt nog nader bepaald: houtafmetingen en detailleringen volgens KVT '95. De draaibare delen in de gevelkozijnen van de woning worden uitgevoerd met tochtweringprofielen. De voordeur is een deur met een glasopening en voorzien van een brievenklep en tochtborstel. De raamdorpels en de dorpels van de buitendeuren worden uitgevoerd zoals op de Kleur- en Materialenstaat is aangegeven.

In de beglazing van de ramen (waar aangegeven) zijn verticale en/of horizontale roeden (zoals op tekening aangegeven) opgenomen. Deze roeden worden uitgevoerd met zogenaamde 'wienersprossen' met hardhouten plakroeden. De hardhouten plakroeden worden aan de buiten- en binnenzijde op de beglazing aangebracht.

## **Binnenkozijnen**

De binnendeurkozijnen in de woningen zijn fabrieksmatig afgelakte inbouwkozijnen met bovenlichten en afgeslankte bovendorpel, in kleur zoals omschreven in de kleur- en materialenstaat.

De bovenlichten zullen (m.u.v. de meterkast, trapkast, de technische ruimte en berging) worden voorzien van blank enkel glas. In het bovenlicht van het meterkastkozijn, het kozijn van de trapkast, technische ruimte en de berging zal een ondoorzichtig lakboard paneel geplaatst worden. Het paneel van de meterkast zal worden voorzien van een ventilatieopening.

### **Binnendeuren**

Als binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakte vlakke dichte opdekdeuren aangebracht, in kleur zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat. De binnendeuren worden afgehangen aan metalen paumelles; de deurkrukken en schilden zijn uitgevoerd in aluminium. De binnendeuren worden uitgevoerd met hang- en sluitwerk dat voldoet aan het BBL. Onder de deuren wordt extra vrije ruimte gehouden ten behoeven van ventilatie.

De deur van slaapkamer 1 wordt voorzien van een dag- en nachtslot. De deuren van badkamer en toiletten worden voorzien van een vrij en bezetslot. De meterkast wordt voorzien van een kastslot.

### **Beglazing**

Alle glasopeningen in de gevel worden bezet met isolerende triple beglazing. De triple beglazing wordt uitgevoerd volgens NEN 2608.

Bij woningtypes Gb (en bij bouwnummer 104 zijn optioneel) zijn op een aantal plekken colourbel panelen opgenomen, zie ook de geveltekeningen.

### **Hang- en sluitwerk**

De ramen en deuren worden voorzien van hang- en sluitwerk wat voldoet aan de eisen met betrekking tot inbraakwerendheid. De buitendeuren (exclusief bergingsdeuren) worden voorzien van SKG\*\*\* veiligheidsbeslag welke zijn beveiligd met kerntrekbeveiliging en SKG\*\* cilinders. Alle deuren in de buitenschil zijn per woning met één sleutel te bedienen. De raambediening van de draai-kiepramen en deuren worden waar dit verplicht is uitgevoerd met een veiligheids-sluiting voorzien van sleutel.

### **Brievenbus**

Indien de afstand tussen de voordeur en de openbare weg meer dan 10 meter bedraagt, is de koper zelf verantwoordelijk voor het plaatsen van een vrijstaande brievenbus op een goed bereikbare locatie. Deze brievenbus dient te voldoen aan de richtlijnen van PostNL (o.a. minimale hoogte en bereikbaarheid).

### **Trappen en hekwerken**

Voor de toegang van de eerste verdieping wordt een dichte trap geplaatst. Voor de toegang van de tweede verdieping (indien aanwezig) wordt een open trap geplaatst. De trappen zijn van vurenhout met vurenhouten traphekjes en ronde houten leuningen.

Bij de videwoningen word een trap van de begane grondvloer tot de 1<sup>e</sup> verdieping toegepast, bestaande uit stalen bomen en beukenhouten trede. De treden zijn blank voor gelakt en worden niet afgelakt.

#### **Aandachtspunten:**

- Bij vurenhouten trappen kunnen er scheurtjes ontstaan als gevolg van krimp (uittreden bouwvocht). De trap kan hierdoor gaan kraken omdat er wat speling ontstaat.
- De treden van de trap zijn geschikt om te bekleden met vloerbedekking maar minder geschikt om te schilderen. Bij schilderwerk kunnen in de loop van de tijd scheurtjes in het verfwerk ontstaan. Het advies is om pas na twee jaar te schilderen.
- Let op! Treden kunnen glad worden bij schilderwerk.

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

De lepe hoeken van de trappen zijn bedoeld om leidingwerk in weg te werken. Indien er een trapkast aanwezig is, zal de lepe hoek hier niet worden afgemtimmerd en zijn leidingen in het zicht. Verder wordt

lepe hoek niet geschilderd en bestaat deze uit plaatmateriaal.

Bij de videwoning wordt de balustrade langs de vide op de 1e verdieping en het traphek langs de trap uitgevoerd in stalen balusters met onder en bovenregel, in kleur gecoat, voorzien van glas.

### **Vliering**

Bij bouwnummers 98 t/m 104 zijn de woningen voorzien van een vliering. Deze vliering is beloopbaar en bereikbaar middels een vlizotrap. Daarnaast is de vliering voorzien van een lichtpunt en een schakelaar. Dit schakelaar van het lichtpunt is te bedienen nabij de opening van de vlizotrap.

Wanneer nodig zullen leidingen en kanalen worden gemonteerd op de vlieringsvloer. Deze zullen in het zicht worden uitgevoerd.

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

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

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

De dakplaten aan onderzijde van de schuine dakkap op de 2e etage en vliering worden niet nader afgewerkt. De naden van de dakelementen worden voorzien van afwerkklatten (onbehandeld en nietgaatjes blijven in het zicht).

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

De niet betegelde wanden worden als volgt afgewerkt. De wandgedeelten boven het tegelwerk in de toiletruimte(n)/badkamer worden afgewerkt met spuitwerk. De overige wanden in de woningen worden behangklaar (groep 3\*) opgeleverd, met uitzondering van de wanden van de meterkast, berging en technische/installatie ruimte deze worden niet afgewerkt.

Voor de wanden in de bergingen op de begane grond van de vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-

woningen die grenzen aan een verkeersruimte of verblijfsruimte, wordt een geïsoleerde voorzetwand toegepast. Deze voorzetwand wordt afgewerkt met een gipsplaat.

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

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

### **Beschrijving vloerafwerking**

Er worden afwerkvloeren (dekvloer van zandcement) op de begane grond, 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> verdieping en vliering (indien aanwezig) toegepast in alle ruimten met uitzondering van de badkamer, toilet (vloertegels), in de meterkast, achter het knieschot en de buitenberging.

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

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

### **Beschrijving overige voorzieningen**

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

### **Tegelwerk**

Het tegelwerk, vloer- en wandtegelwerk, in de toiletruimte(n) en de badkamer worden standaard uitgevoerd volgens het standaardpakket zoals afgebeeld in de tegelwerkfolder en zijn te zijner tijd in de projectshowroom bij de kopersbegeleider te zien.

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

### **Vloertegels**

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

### **Wandtegels**

De toe te passen wandtegels in de toiletruimte(n) en badruimte volgens standaardpakket hebben een afmeting van 20 x 40 cm (liggend verwerkt) met voegkleur zilvergrijs.

De uitwendige hoeken in de toiletruimte(n) en badkamer worden voorzien van kunststof hoekprofielen. De wandtegels in de toiletruimte(n) worden aangebracht tot circa 1,50 meter (hoogte toiletframe) en in de badruimte tot plafond.

Daar waar noodzakelijk kan het voorkomen dat er in de badkamer een dilatatievoeg wordt aangebracht. Deze dilatatie zal 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.

### Aftimmerwerk

Stofdorps/-vloer/plafondplinten worden niet aangebracht.

Wanneer tijdens de technische uitwerking of uitvoering blijkt dat er kanalen, leidingen of overige installatieonderdelen in het zicht komen, kunnen deze worden weggewerkt doormiddel van een kooft of koker.

### Meterkast

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

### Schilderwerk

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

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

**Aandachtspunt:** 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.

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

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

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

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

### Keuken

Voor het leveren en plaatsen van een keuken is in de Koopovereenkomst van uw woning een keukencheque van de projectleverancier opgenomen.

Indien u besluit de keuken elders aan te schaffen, ontvangt u na notarieel transport van uw toekomstige woning het bedrag van de keukencheque retour van de ontwikkelaar.

Tegen meerprijs kan het standaard leidingwerk worden aangepast aan de specifieke wensen van de koper. Voor de exacte informatie verwijzen wij naar de specificatie van de keukenleverancier. Zie ook de 'Procedure Koperskeuzen' voor meer informatie. Boven het aanrecht en boven het kooktoestel wordt standaard geen tegelwerk of achterwand aangebracht.

### Sanitair

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

Het sanitair wordt aangebracht in de kleur wit.

Het standaard sanitair, de kranen en het douchegarnituur worden uitgevoerd volgens de sanitairfolder en zijn te zijner tijd in de projectshowroom te zien. De wastafel(s) worden niet voorzien van een planchet en spiegel.

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

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

**Aandachtspunt:** In de badkamer zal de douche standaard worden uitgevoerd met een waterbesparende douchekop (Grohe) (5,7 liter/ per minuut). Dit betekent dat er, bij een watertemperatuur van ca. 38 graden Celsius, ongeveer 40 minuten achter elkaar gedoucht kan worden bij een boiler van 150 liter en ongeveer 53 minuten bij een boiler van 200 liter. Indien u een andere douchekop kiest bijv. 10liter/ per minuut, kunt u met de standaard boiler ca. 24 minuten (150 liter)/ 32 minuten (200 liter) achter elkaar douchen. Een gemiddelde douchebeurt duurt ca. 9 minuten. Houdt u hier rekening mee, bij de keuze van een eventuele andere douchekop.

### Waterinstallatie

De waterleiding loopt vanaf de watermeter in de meterkast tot aan de aansluitpunten. Waar mogelijk en toegestaan worden de leidingen weggewerkt uit het

zicht. Leidingverloop en diameters van het leidingwerk wordt bepaald door berekeningen van de installateur en voldoet aan de geldende voorschriften. Beugels, isolatie van het leidingwerk en de benodigde doorvoeren zullen onder andere hierin worden meegenomen. Warmwater wordt verkregen door middel van aansluiting op de warmtepompinstallatie met (losse) boiler. Men kan niet onbeperkt warmwater tappen (zie hoofdstuk 'Verwarmings- warmwaterinstallatie').

Het koudwaterleidingstelsel ligt naar de volgende punten:

- Toilet(ten);
- Fonteintje in toiletruimte;
- Wasmachinekraan;
- Keuken
- Vaatwasser
- Warmtepompinstallatie.

Het warm- en koudwaterleidingstelsel ligt naar de volgende punten:

- Aansluitpunt keukenmengkraan (afgedopt);
- Wastafelmengkra(a)n(en);
- Douchemengkraan;
- Badmengkraan (bij aanwezigheid bad).

### Binnenriolering

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

- Afvoerleiding nabij opstelplaats van de keuken (afgedopt circa 100 mm boven de afwerkvloer);
- Toilet(ten);
- Fontein in de toiletruimte begane grond;
- Wastafel(s) in de badkamer;
- Douche;
- Opstelplaats van de wasmachine;
- Warmwatertoestel;
- WTW;
- Bad (wanneer aanwezig).

## Verwarmings-/ warmwaterinstallatie

De woning wordt voorzien van warmwater en verwarmd door een individuele volledig elektrische gevoede verticale bodemwarmtepomp. Voor alle woningen wordt de warmtepomp op de begane grond gepositioneerd, behalve voor bouwnummers 94 t/m 97 hier wordt de warmtepomp in de technische ruimte op de verdieping gerealiseerd.

De woningen worden voorzien van een bodem-waterwarmtepompinstallatie met een 150 liter boiler vat voor de rijwoningen en 200 liter voor de twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen. De bodemwarmtepomp onttrekt middels een bodemwisselaar warmte aan de bodem. Met deze warmte wordt water verwarmd in een boiler vat. Het voorverwarmde water wordt verder verwarmd tot de vereiste temperatuur met een elektrische naverwarmer.

De woning is voorzien van een douchepijp-WTW. Dit houdt in dat het water dat naar het warmtetoestel gaat wordt voorverwarmd met afvalwater dat tijdens het douchen wordt afgevoerd. Het water komt daarbij niet in contact met elkaar, de warmtewisseling geschiedt via een warmtewisselaar. Ter plaatse van de warmtepompkast (rijwoningen) of schacht van het toilet in de hal (twee-onder-een-kapwoningen) op de begane grond wordt een verdiepingshoog inspectieluik gerealiseerd.

**Aandachtspunt:** Een warmtepomp maakt op een veel lagere snelheid warmwater dan een cv-ketel. Hierdoor is het noodzakelijk om het water op te slaan in een voorraadvat. De woning is standaard uitgevoerd met een boiler vat van 150 (rijwoningen) of 200 (twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen) liter. Standaard wordt het boiler vat automatisch tijdens de nachtelijke uren opgewarmd tot ongeveer 58°C (Eco-stand). Indien u overdag toch een extra boileropwarming wenst, kunt u dit via de thermostaat in de woonkamer inschakelen (Comfort-stand). De gehele dag wordt de voorraad warmwater, 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 de boiler heeft altijd prioriteit op het verwarmen van de ruimte. Dit betekent dat pas als de boiler weer op temperatuur is, de warmtepompinstallatie overgaat tot het verwarmen van de ruimtes.

De woningen zijn standaard uitgevoerd met vloerverwarming in de verblijfsruimtes. De installatie is uitgevoerd volgens een lage temperatuur vloerverwarmingssysteem met zoveel mogelijk uit het zicht weggewerkte leidingen, tussen de warmtepomp en de verdelers. De posities, 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, kast/berging of 2<sup>e</sup> verdieping, voorzien van een omkasting. De badkamer zal aanvullend verwarmd worden met een elektrische handdoekradiator. In de badkamer zal ter plaatse van waterleidingen geen vloerverwarming worden uitgevoerd in verband met legionellarisico. Het e.e.a. nader te bepalen door de installateur.

**Aandachtspunt:** Met een bodemwarmtepomp kunt u het huis een aantal graden laten afkoelen. Het koelen is bijna gratis, omdat u alleen pompenergie nodig heeft om het water rond te laten stromen tussen de bodem en het afgiftesysteem van de woning. Dit wordt passieve koeling genoemd. De bodem wordt dan gebruikt als koude bron. De warmte die opgenomen wordt uit de woning wordt afgegeven aan de bodem en dat maakt de bodem een beetje warmer. Dit kan in de winter weer benut worden voor verwarming. Bij een erg warme zomer kan het zo zijn dat de bodem al zo ver is opgewarmd, dat er aan het einde van de zomer niet meer goed gekoeld kan worden. Let op: het is geen airco.

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 aangrenzende berging van de twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen (bouwnummer 105 t/m 111) wordt verwarmd door middel van de vloerverwarmingslangen.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van ruimtethermostaten in de woonkamer (bedraad), in de hoofdslaapkamer op de 1<sup>e</sup> verdieping (draadloos) en op de 2<sup>e</sup> verdieping (draadloos).

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

De warmtepomp werkt het zuinigst wanneer de temperatuurinstelling constant blijft. Het toepassen van nachtverlaging wordt niet geadviseerd. Eén keer de gewenste temperatuur instellen is voldoende voor jarenlang een prettig binnenklimaat.

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

- Verblijfsruimten: 22°C  
(woonkamer, keuken en videruimte)
- Verblijfsruimte: 20°C  
(slaapkamer)
- Verkeersruimten: 18°C  
(hal, trap en overloop)
- Zolder in open verbinding met een verkeersruimte: 18° C
- Bad-/doucheruimte(n): 22° C
- Inpandige berguimte: 15° C
- Onbenede ruimte 18° C

Op de vliering (wanneer aanwezig) zal geen verwarming worden toegepast.

**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.

## Ventilatievoorzieningen

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

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

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

De ventielen van kunststof in de kleur wit worden geplaatst in het plafond of in de wand. De positie is indicatief aangegeven op tekening. De installateur zal de definitieve posities van de inblaas- en afzuigventielen nader bepalen.

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

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

De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden en de

ventilatievoer van de toiletruimte(n) en badruimten vindt plaats via de vrije ruimte onder de deur. Tevens zorgen de afzuigventielen in de keuken voor ventilatieafvoer in de woonkamer.

De meterkast wordt geventileerd middels ventilatie-roosters in de deur.

### Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast verdeeld over de nodige groepen naar de diverse aansluitpunten (conform de verkooptekeningen).

De buisleidingen worden waar mogelijk weggewerkt en de wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in wit kunststof, model half inbouw/ inbouw. De wandcontactdozen worden op circa 300 mm boven de vloer aangebracht, ter plaatse van de keuken op circa 1250 mm, de schakelaars op circa 1050 mm boven de vloer of traptrede. De plafonddozen voor lichtaansluitpunten zijn voorzien van deksel met lamphaak. Wandlichtpunten aan de buitenzijde van de woning, voorzien van deksel exclusief armatuur, worden aangebracht op een hoogte van circa 2100 mm t.o.v. peil = 0. De thermostaten (master-master) en de CO2 sensor van de mechanische ventilatie in de woonkamer worden aangebracht op circa 1500 mm. Binnen wandlichtpunten worden aangebracht op circa 2000 mm met uitzondering van het wandlichtpunt in de badkamer op circa 1800 mm. De woningen worden voorzien van een belinstallatie bestaande uit een bedrukker (op circa 1050 mm), een trafo en schel. De rookmelders worden op het elektriciteitsnet aangesloten en gemonteerd. Alle rookmelders zijn tevens voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd in geval van stroomuitval.

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

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

- 1 stuks Hoofdschakelaar.
- 2 stuks Aardlekschakelaar.

- 3 stuks Lichtgroep.
- 1 stuks Warmtepomp.
- 1 stuks Groep vaatwasser.
- 1 stuks Groep combi-oven.
- 1 stuks Kookgroep.
- 1 stuks Groep PV aardlekautomaat.
- 1 stuks Groep wasmachine.
- 1 stuks Groep wasdroger.
- 1 stuks Wcd 2v (opbouw).
- 1 stuks Beltrafo (in verdeelkast).

Ten behoeve van de keuken zijn de volgende aansluitmogelijkheden opgenomen:

- Loze leiding t.b.v. boiler;
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast;
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap;
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser (aparte groep);
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. (combi)oven/magnetron (aparte groep);
- 2-Fase Perilex kookaansluiting;
- 2 Dubbele wandcontactdozen t.b.v. huishoudelijk gebruik.

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

**Aandachtspunt:** Bij uitbreiding van de meterkast met extra groepen kan het zijn dat er een extra aardlekschakelaar (zoals benoemd in de standaard optielijst) nodig is. Nadat al het meerwerk is afgerond zal de elektricien het leidingwerk controleren en bepalen of er een aanpassing in de meterkast nodig is.

Apparaten met een vermogen hoger dan 1000 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 en de meterkast hierdoor verzwaard moet worden naar 3 x 35Amp of zwaarder. Dit betekent dat u er rekening mee moet houden dat uw elektra-leverancier hiervoor een verhoogd vastrecht tarief op uw energienota hanteert. Dit kan naar schatting € 1450,- op jaarbasis extra kosten.

### Telecommunicatievoorzieningen

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

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

### PV-panelen

PV-panelen worden aangebracht als 'opdak-systeem' zoals op verkooptekening en Kleur- en Materialenstaat is aangegeven. De posities en aantallen van deze PV-panelen staan indicatief weergegeven op de verkooptekening en zijn nader te bepalen door de installateur. De bijbehorende omvormer indien benodigd wordt geplaatst op zolder.

In dit plandeel worden geen extra uitbreidingen van de PV-installatie, boven op de uitbreidingen welke eventueel noodzakelijk zijn voor het behalen van de BENG-waarde) aangeboden. Indien extra PV-panelen noodzakelijk zijn en niet passen op het standaard aangegeven dakvlak, worden deze mogelijk op het dak van de berging of optionele uitbouw geplaatst. Het e.e.a. is nader te bepalen door de installateur.

### 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 kan worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bbl. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de garantiplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

### Onderhoud algemeen

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

Wij adviseren u de 'Woon- en Onderhoudswijzer De Groot' (te vinden in uw online woningdossier 'Volg je Woning' na oplevering van uw woning) zorgvuldig door te nemen én de adviezen zoals voorgeschreven over te nemen.

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

## Voor het project geldende algemene voorwaarden

### Verzekering

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

Voor rekening van de ondernemer worden verzekerd de rubrieken:

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

### Situatietekening

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

### Uitbouwen (indien aangeboden)

In de koperskeuzelijst kunt u zien dat er opties aangeboden worden waarbij de woningen tegen meerprijs uit te breiden zijn.

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 erfgrens 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

De Groot uit te voeren uitbouwopties.

Een uitbouw die na oplevering wordt gebouwd, mag niet zonder toestemming van de bureaus over de erf-scheiding geplaatst worden. Het later realiseren van een uitbouw kan ook gevolgen hebben voor de hoofd-draagconstructie van uw woning. Laat u zich in dat geval altijd adviseren door een erkend constructiebureau. De woningen voldoen aan de geldende Bbl-eisen op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning.

Bij keuze van kopersopties, waarbij het volume of geloppervlak 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.

### Momentenbomen (initiatief van de gemeente Nissewaard)

Aan de rand van de woonwijk Krekenbos, in de groenzone grenzend aan fase 3 en 7, plant de gemeente Nissewaard 25 zogenaamde ‘Momentenbomen’. Dit initiatief biedt inwoners de mogelijkheid om een boom te laten plaatsen ter herinnering aan een dierbare, de geboorte van een (klein)kind, of een ander bijzonder moment in het leven. Men kan deze Momentenboom kopen en laten planten door de gemeente Nissewaard.

De Momentenbomen worden aangeplant langs een wandelpad dat de wijk doorkruist en aansluit op de omliggende buurten. Dit pad voert langs speelplekken, een trimparcours, uitzichtpunten en de groene zone waarin de bomen worden geïntegreerd. De locaties van de bomen zijn zorgvuldig gekozen, zodanig dat zij niet direct grenzen aan woningen, entrees of speel- en sportvoorzieningen. De bomen maken onderdeel uit van de algehele groenstructuur en zijn opgenomen in het bijbehorende beplantingsplan.

Aanschaf en beheer van de Momentenbomen worden geregeld door de gemeente Nissewaard. De boom blijft eigendom van de gemeente. De aanvrager mag de tekst voor een herdenkingsplaatje aanleveren; de gemeente verzorgt het paaltje, het plaatje en het onderhoud van de boom. Het aanbrengen van gebouwde herdenkingsmonumenten en het verstrooien van as is niet toegestaan.

**Let op:** Dit betreft een actie van de gemeente Nissewaard. Voor meer informatie over deelname, aankoop en voorwaarden dient rechtstreeks contact opgenomen te worden met de gemeente.

## 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 (het Bbl) en technische en constructieve eisen die aan een woning worden gesteld. Wij vragen u deze procedure goed door te nemen om straks teleurstelling en misverstanden te voorkomen.

### Afdeling kopersbegeleiding

#### *Uw aanspreekpunt*

Het kopen van een nieuwbouwwoning is geen alledaagse gebeurtenis en voor velen is het zelfs de eerste keer dat ze met de nieuwbouw van een woning te maken hebben. Een belangrijk voordeel van een nieuwbouwwoning is dat u eventuele aanpassingen in de woning al tijdens de bouw kunt laten meenemen, het z.g. meer- en minderwerk. Het in goede banen leiden van alle verschillende wensen van de koper vereist een goede planning en communicatie. De kopersbegeleider verzorgt de coördinatie van al de meer-/ minderwerk-wensen richting de uitvoering. Alle koperscontacten met betrekking tot de bouw van de woning verlopen dan ook rechtstreeks met de kopersbegeleider.

De belangrijkste taken van de kopersbegeleider zijn onder andere:

- Coördineren en verwerken van wijzigingen in de woning en de bijbehorende financiële consequenties;
- Coördineren en verwerken van uw keuzes bij de geselecteerde showrooms voor bijv. het sanitair en het tegelwerk;
- Informatieverstrekking over de stand van zaken rond de bouw van uw woning, zowel schriftelijk als mondeling naar u als koper;
- Het behandelen van door u gestelde vragen of 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 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 verwerkings-tijd 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 bevestiging. Dit is een bevestiging van de door u gekozen opties, inclusief de prijzen. Het is belangrijk dat u de bevestiging aan de hand van uw eigen administratie goed controleert en eventuele onjuistheden direct aan ons doorgeeft.

**Alleen wijzigingen die op de definitieve opdrachtbevestiging staan vermeld worden in de uitvoering meegenomen!**

### **Uitleg koperskeuzelijsten**

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

- Uitbreidingsopties (uitbouwen, dakkapellen)
- Indelingswijzigingen (wijziging binnenwanden, verplaatsen ventilatiepunten bij ruimte-wijzigingen indien mogelijk);
- Positie toilet(ten)/ badkamer(s) indien wijziging mogelijk;
- Buitenkranen;
- Elektra **in plafonds**;
- Wijziging/ uitbreiding vloerverwarming.
- Leidingwerk (water aan-/afvoer) keuken;
- Leidingwerk(water aan-/afvoer) badkamer (+ sanitair);

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

- 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 als:

- Wijzigingen in strijd met de omgevingsvergunning en/ of wet- en regelgeving;
- Wijzigingen in en aan constructie (onderdelen);
- Wijzigingen aan leidingkokers;
- Het verplaatsen van ventilatiepunten in de ruimtes;
- Opnemen van voorzieningen in constructieve (beton)wanden;
- Schilderwerk zowel binnen als buiten te laten vervallen;
- Deuren, zowel binnen als buiten te laten vervallen;
- Gevelbeelden wijzigen;
- Wensen die de voortgang van de uitvoering belemmeren.

### **Aanvragen individuele koperskeuzen**

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

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

### **Offertetraject projectleveranciers**

Met de projectleveranciers hebben wij afgesproken dat afspraken pas worden ingepland nadat een gesprek met de kopersbegeleider heeft plaatsgevonden.

Het kan namelijk voorkomen dat u bouwkundige wijzigingen wenst die belangrijk kunnen zijn voor de keuze van bijvoorbeeld uw badkamerinrichting. De sanitair showroom moet hiervan dan ook op de hoogte zijn. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het vergroten van uw badkamer of het verplaatsen van een deur.

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

### **Keukenleverancier**

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

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

Zij verzorgen dus de volledige coördinatie. De projectkeuken-leverancier stelt voor u een offerte op, te weten het leveren en plaatsen van de keuken en doet tevens een prijsopgave van de eventuele kosten het verplaatsen en/of uitbreiden van de standaard keukenaansluitingen (coördinatiekosten voor het wijzigen van het leidingwerk worden niet berekend).

Indien u ervoor kiest om de keuken door een andere leverancier te laten plaatsen dan is het ook mogelijk om de standaard keukeninstallatie (elektra/ water/ riolering) aan te laten passen op uw toekomstige keuken (leidingwerk afgedopt). Om leidingwerk (elektra/ loodgieterswerk) correct uit te kunnen voeren zijn er gemaatvoerde 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 € 300,- voor de coördinatie en het eventueel aanpassen van het tekenwerk, dit bedrag is **exclusief** de kosten voor het aan laten passen/ uitbreiden van het leidingwerk.

Om uw verzoek voor aanpassingen van de keuken in behandeling te kunnen nemen, ontvangen wij graag een gemaatvoerde installatietekeningen 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.*

*Let op: In het geval nog niet aan alle opschortende voorwaarden is voldaan zoals genoemd in uw aannemingsovereenkomst en de start van de bouw nog niet is aangekondigd, is de aankoop van een keuken bij derden (andere partij dan de projectshowroom) op eigen risico van de koper(s).*

### **Het Woonlab (sanitair)**

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

Desgewenst kunt u een alternatieve keuze maken en zal een offerte worden uitgebracht inclusief verrekening van het standaard sanitair en eventuele bijkomende installatie-/bouwkundige kosten.

De showroom zal een offerte uitbrengen inclusief verrekening van het standaard sanitair en de bijkomende bouwkundige\*\*- en installatiekosten.

Na akkoord van de offerte, zal de sanitair showroom uw opdracht doorsturen naar De Groot. U ontvangt dan van De Groot een bevestiging. Facturatie van het sanitair verloopt via De Groot.

Indien u tijdens het offertestadium een wijziging wenst in uw keuze, dan kunt u rechtstreeks contact opnemen met de projectshowroom.

N.b. Het verplaatsen van standaard elektrapunten en wateraansluitingen in de badkamer is mogelijk (tegen betaling), mits de wijziging vóór de sluitingsdatum bij ons bekend is. (bij de projectleverancier).

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

### **Tegelleverancier**

Uw bezoek aan de tegelshowroom wordt gelijktijdig met de sanitair showroomafspraken ingepland. Om u zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn, heeft de tegelshowroom 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 tegelshowroom zal aan de hand van uw keuze een offerte opmaken inclusief verrekening van de standaardtegel en eventuele bijkomende kosten.

Als u akkoord gaat met de offerte dan zal de tegelshowroom uw opdracht doorsturen naar De Groot. U ontvangt dan via de koper adviseur de bevestiging. Facturatie van de tegels en eventuele bijkomende uitvoeringskosten verloopt via De Groot.

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

### **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 toiletruimte wordt dan casco opgeleverd en het leidingwerk wordt op de standaard positie afgedopt.

### **De douchepijp WTW blijft gehandhaafd als onderdeel van de installaties en kan niet van positie gewijzigd worden.**

De dekvloer in de badkamer, met uitzondering van de douchehoek, wordt wel uitgevoerd dit in verband met de garantie op de vloerverwarming in de badkamer. Op deze keuze is de 'Beperkte garantie- en waarborgregeling' van Woningborg van toepassing.

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.

*Let op: In het geval nog niet aan alle opschortende voorwaarden is voldaan zoals genoemd in uw aanneemingsovereenkomst en de start van de bouw nog niet is aangekondigd, is de aankoop van sanitair bij derden (andere partij dan de projectshowroom) op eigen risico van de koper(s).*

**Let op:** Aankoop van een badkamer en toilet bij een andere partij is op risico van de kopers indien nog niet alle opschortende voorwaarden zijn voldaan en de start van de bouw nog niet is aangekondigd.

### **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 binnendeuren te maken.

Let op! Bij de showroom kunt u alleen een keuze maken voor andere binnendeuren in de standaard deursparing. Verdiepingshoge deuren worden door ons niet aangeboden.

De showroom 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 uw opdracht doorsturen naar De Groot. U ontvangt dan via de koper adviseur een bevestiging. Facturatie van de binnendeuren en eventuele bijkomende uitvoeringskosten verloopt via De Groot.

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

## **Overige informatie**

### ***Informatie algemeen***

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

De definitieve opleverdatum zal uiterlijk 2 weken voor de oplevering schriftelijk aan u kenbaar worden gemaakt. In de praktijk blijkt dat kopers maatregelen nemen ten aanzien van de verkoop van hun woning/appartement, of afspraken vastleggen met derden op grond van inlichtingen die zij over het gereedkomen van de woning hebben ingewonnen. De Groot 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 2024' welke u bij uw contractstukken heeft ontvangen kunt u hier nadere informatie over vinden. Indien er van minderwerk sprake is, ontvangt u van ons ter ondertekening een formulier 'Melding minderwerk'. Het met u overeengekomen minderwerk zal door ons bij Woningborg worden gemeld, waarop Woningborg u een aanhangsel op het waarborgcertificaat zal toesturen waarin de betreffende onderdelen expliciet van de Woningborg-garantie worden uitgesloten.

Wanneer sprake is van casco-oplevering, is de opdrachtgever verplicht om zelf zorg te dragen voor de afronding van alle noodzakelijke werkzaamheden (conform BBL), om de volledige verklaring van de kwaliteitsborger te verkrijgen. Deze verklaring is nodig om de volledige gereedmelding te doen. Dit moet ten minste 2 weken voor het in gebruik nemen van het bouwwerk (artikel 2.21 Bbl). Het is verboden een pand te gebruiken zonder (volledige) gereedmelding. Bij overtreding zal de gemeente door middel van handhaving de gebruikers/opdrachtgever dwingen alsnog de volledige gereedmelding te doen.

De gebruiker/eigenaar van de woning heeft bij een casco-oplevering de volgende opties:

*1 De opdrachtgever kan zelf een aanvullende opdracht aan de kwaliteitsborger geven om de laatste openstaande punten af te ronden.*

*2 De kwaliteitsborger kan een verklaring afgeven dat het bouwwerk met uitzondering van de cascopunten voldoet. De opdrachtgever kan dan met een eigen kwaliteitsborger de resterende punten afronden.*

**Let op**, bij keuze van minder zuinige installaties kunnen de BENG-eisen in het geding raken en het energielabel wijzigen. Denk bijvoorbeeld aan airconditioning, een Quooker of een groot bad dat veel warm tapwater vereist. Ook moet worden voldaan aan de regelgeving conform het BBL.

### **Werkzaamheden door derden**

Tijdens de bouw mogen werkzaamheden uitsluitend door of namens De Groot 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 De Groot. Dit geschiedt op basis van 25% bij opdracht/start bouw 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 woning, 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 minder-prijzen ten opzichte van de basisuitvoering inclusief het dan geldende BTW tarief (thans 21%).
- Wanneer de tekening ten behoeve van het verwerken van koperskeuzen (optietekening) 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 verzwaaard moet worden, als gevolg van uw koperskeuzen, dan dient u er rekening mee te houden

dat uw elektraleverancier hiervoor een verhoogd vastrecht tarief op uw energienota hanteert. Laat u hierover informeren door uw elektraleverancier alvorens u hierover een beslissing neemt.

- Indien er uitbreidingsopties voor uw woning worden aangeboden, kan het zijn dat de warmtepompinstallatie- en/of de boilercapaciteit dient te worden aangepast om aan de geldende eisen/regelgeving te voldoen. Denk hierbij aan opties voor extra slaapkamers, uitbouwen, dakkapellen, 2<sup>e</sup> badkamer etc..  
Zodra alle uitbreidingsopties voor uw woning definitief zijn, zal door de installateur een berekening worden gemaakt of er een aanpassing nodig is om aan de gestelde eisen te voldoen.
- 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 De Groot 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 een 1<sup>e</sup> ‘kijkmoment’ plannen. U wordt dan in de gelegenheid gesteld uw woning te bezoeken. Een ‘in-meet dag’ wordt gepland zodra het sanitair en tegelwerk gereed is. Het 2<sup>e</sup> en tevens laatste ‘kijkmoment’

is gelijk aan de datum en tijdstip van de vooroplevering. 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'.

### ***Besluit bouwwerken leefomgeving***

Bij het vervallen van wand- en vloerafwerking in de badkamer en/of toiletruimte bij een casco keuze, wordt niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bbl. 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 Bbl.

### ***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 (consumentendossier)***

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 'VolgjeWoning'. 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.