



# Sierlijke Dames

Nieuwbouwproject Eindhoven

Algemene informatie  
Meer- en minderwerk



## **Van harte gefeliciteerd met de aankoop van uw nieuwe appartement!**

Deze "Algemene informatie meer- en minderwerk" geeft u als koper een overzicht van de gang van zaken en de geboden keuzemogelijkheden voor de individuele afwerking van uw toekomstige appartement.

Keuzemogelijkheden voor uw nieuwe appartement bestaan enerzijds uit keuzen uit de standaard meer- en minderwerklijst voor de ruwbouwopties, anderzijds eventueel uit individuele (persoonlijke) afbouw wijzigingen. Het kopen van een nieuwbouwappartement brengt met zich mee dat u in een relatief korte periode een enorme hoeveelheid beslissingen moet maken. De informatie in deze brochure is daarvoor belangrijk en voorkomt zo veel mogelijk latere vergissingen en miscommunicaties. Lees deze brochure daarom aandachtig door!

De communicatie met de kopersbegeleiding verloopt via het portaal Volgewoning. Dit is uw persoonlijke online woningdossier, waarin u alle informatie en gegevens kunt bekijken en eenvoudig vragen kunt stellen.

Heeft u liever telefonisch contact? Dat is uiteraard ook mogelijk. U kunt dit aangeven via Volgewoning, zodat de kopersbegeleiding contact met u kan opnemen. Wij verzoeken u vriendelijk om bij ieder contact duidelijk uw naam, projectnaam en bouwnummer te vermelden. Hierdoor kunnen wij herleiden met wie we te maken hebben.

Tot slot wensen wij u veel succes bij het maken van uw keuze(n).

Met vriendelijke groeten,



## Inhoudsopgave

### **Bouwproces algemeen en globaal stappenplan**

- 1.1 Aankoop van de woning
- 1.2 Bouwproces
- 1.3 Na oplevering van de woning
- 1.4 Overzicht te regelen zaken

### **Procedure meer- en minderwerken**

- 2.1 Bezoeken van de showrooms
- 2.2 Keukenopstelling
- 2.3 Sanitair
- 2.4 Tegelwerk in badkamer en toilet
- 2.5 Individuele wensen meer- en minderwerk
- 2.6 Opmerkingen en aandachtspunten
- 2.7 Algemene voorwaarden meer- en minderwerk
- 2.8 Facturering meer- en minderwerk
- 2.9 Sluitingsdatums
- 2.10 Wensen late kopers
- 2.11 Gelimiteerde garantieverklaring
- 2.12 BENG

### **Informatie over specifieke onderdelen en keuzemogelijkheden**

- 3.1 Binnendeuren, binnenkozijnen en garnituur

- 3.2 Dikte vloerafwerking i.r.t. binnendeuren en voordeurdorpel
- 3.3 Dekvloeren en vloerafwerkingen
- 3.4 Verdelers
- 3.5 Vloerverwarming
- 3.6 Vloerkoeling
- 3.7 Thermostaat en regelingen
- 3.8 Ventilatie
- 3.9 Vervallen van elektraleidingen
- 3.10 Schakelmateriaal
- 3.11 Hoogte elektra aansluitingen
- 3.12 Elektrische huisaansluiting
- 3.13 Politiekeurmerk "Veilig Wonen"

### **Informatie buiten meer- en minderwerk**

- 4.1 Kijkdagen
- 4.2 Informatie tijdens de bouw
- 4.3 Bouwplaats bezoek
- 4.4 Communicatie
- 4.5 Nieuw adres
- 4.6 Aanleg bestrating/terrein na oplevering woningen
- 4.7 Tekeningsbevoegdheid kopers
- 4.8 Tot slot

### **Bijlagen**

- 5.1 Informatiefolders Woningborg Minderwerk

# Bouwproces algemeen en globaal stappenplan

## 1.1 Aankoop van het appartement

De aankoop van het appartement gebeurt doorgaans via de project makelaar. De project makelaar werkt in opdracht van en namens de projectontwikkelaar. De makelaar maakt een tweetal overeenkomsten op, namelijk de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt de aankoop van de grond geregeld, alsook de projectkosten (ontwikkelkosten zoals bouwvergunning, architect, makelaar e.d. zie ook hieronder). In de aannemingsovereenkomst wordt de bouw van het appartement zelf geregeld, welke wordt uitgevoerd door de aannemer. De contracten worden opgemaakt volgens het model van Woningborg. De separate koopovereenkomst wordt niet opgemaakt conform Woningborg model, de projectontwikkelaar is immers niet garantierechtigd richting de koper zoals de aannemer dat is.

Het nieuwbouwappartement wordt “vrij op naam” aan u verkocht. Dat wil zeggen dat in de koop-/aanneemsom als genoemd in het contract niet alleen de bouw- en grondkosten zijn begrepen, maar ook alle bijkomende kosten van architect, notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, BTW en/of eventueel verschuldigde OVB (Overdrachtsbelasting), kadastrale inmeting en de kosten voor aansluiting van water, riool en elektra. Een all-in prijs dus, echter exclusief de kosten verband houdende met financieringen, (uitstel)rente tijdens de bouw en ingebruikname en onderhoudskosten c.q. gezamenlijke kosten na de oplevering.

Bij de notaris vindt het passeren van de akten van (beide) contracten plaats en indien gewenst, daarbij ook nog een hypotheekakte. In de (koop-)aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding.

Op het moment van passeren van de akten wordt de aankoopsom uit de koopovereenkomst direct betaald. Welke bedragen van de aanneemsom uit de aannemingsovereenkomst op dat moment ook betaald worden, hangt af van de stand van de bouw op dat moment. Bij een nieuwbouwappartement is dit meestal nog niets op het moment van het passeren van de akten en ontvangt u de facturen voor de aanneming termijnen via de aannemer zelf gedurende de bouwperiode. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen. Als dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de koper. Dit zijn onder andere:

- Notariskosten voor de hypotheekakte
- Bemiddelingsvergoeding/advieskosten
- Premie voor risicolevensverzekering
- Eventuele taxatiekosten

Doorgaans heeft u contact met de project makelaar alvorens u een nieuwbouwappartement aankoopt. Na ondertekening van het contract (koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst) worden uw gegevens doorgegeven aan de aannemer, waarmee u

verder gedurende het bouwproces contact heeft. In sommige gevallen is er echter al eerder contact geweest met de aannemer betreffende vragen over mogelijkheden en kosten van bepaalde individuele wijzigingen aan het appartement.

## 1.2 Bouwproces

### *Bouwteam van het bouwbedrijf*

Zodra een nieuwbouwproject doorgang vindt om gebouwd te gaan worden (meestal als er genoeg woningen binnen het project verkocht zijn), wordt er bij de aannemer een bouwteam samengesteld. Dit bouwteam heeft als taak het project uit te voeren inclusief alle werkvoorbereiding, uitvoeringswerkzaamheden tot en met het afmaken van alle opleverpunten.

Het bouwteam van de aannemer bestaat uit de volgende leden, waarbij hun taken kort weergegeven zijn:

- Projectleider: Algehele leiding over het project, eindverantwoordelijk, inkoop onderaannemers
- Werkvoorbereider: Bestellen materialen, zorgt dat materialen op de bouw komen, globale planning
- Uitvoerder: Algehele leiding op de bouwplaats, aansturen onderaannemers, detailplanning
- Kopersbegeleiding: Begeleiden van kopers van aankoop tot oplevering

Daarnaast kunnen er aan het team nog een assistent uitvoerder, leerlingen en stagiaires worden toegevoegd. Op kantoor zijn er ook nog collega's indirect bezig met het project, zoals een boekhouder, receptionist en een administratief medewerker.

### *Planning bouwproces*

De werkvoorbereiding van een bouwproject begint op het moment dat de opschortende voorwaarden uit de aannemingsovereenkomst in vervulling zijn gegaan, dat is namelijk het moment dat de koopovereenkomst definitief is en niet meer ontbonden kan worden. De tijd tussen het ondertekenen van de overeenkomst en het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden is vaak in de aannemingsovereenkomst gelimiteerd op een maximale termijn of tot een bepaalde datum. In deze tijd zijn de kopers en de kopersbegeleiding meestal al bezig om de wensen van de kopers in kaart te brengen betreffende wijzigingen aan de appartementen.

Volgens de afspraken uit de Woningborg aannemingsovereenkomst moet de start bouw uiterlijk 9 maanden na het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden aanvangen. In deze 9 maanden volgend op het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden wordt (veelal achter de schermen) gewerkt aan de werkvoorbereiding van het bouwproject. In dit stadium wordt dan vooral gewerkt aan het casco, de constructie onderdelen. De eerste sluitingsdatum voor de ruwbouwopties zal bij dit project al zeer snel na het behalen van de 70% verkoop zijn, of zelfs al daarvoor, vanwege de korte periode tot aan de start bouw.

Vanaf de start van de bouw beginnen de werkbare werkdagen uit de aannemingsovereenkomst te lopen, waarbinnen de aannemer het appartement aan de koper op dient te leveren. De aannemer dient de bouw met enige regelmaat voort te zetten, indien mogelijk.

Tijdens de bouw krijgen we te maken met de ruwbouw en met de afbouw. De ruwbouw betreft de werkzaamheden tot het appartement wind- en waterdicht is. Daarna gaat de bouw over in de

afbouw. De ruwbouw betreft daarmee voornamelijk de draagconstructie van het appartement, soms het casco genoemd. De afbouw speelt zich vooral aan de binnenzijde van het appartement af. Een veel gehoord misverstand is dat de bouw tijdens de afbouw niet meer afhankelijk is van weer en wind, omdat het appartement immers wind- en waterdicht is. Ondanks dat het appartement wind- en waterdicht is, kan het weer nog wel degelijk invloed uitoefenen op de planning van de afbouw. Veel van de werkzaamheden welke tijdens de afbouw gedaan worden, bijvoorbeeld aanbrengen van stucwerk, zijn afhankelijk van de vochtigheid in het appartement. Wanneer de appartementen van binnen te vochtig is, kunnen dit soort werkzaamheden niet gestart worden of komen stil te liggen. Wanneer het bijvoorbeeld tijdens de afbouwperiode aanhoudend lang blijft regenen, kan het appartement niet drogen, omdat er immers van buiten steeds weer vochtige lucht binnen komt en de vochtige lucht van binnen niet naar buiten kan. Geforceerd drogen is hierbij meestal geen optie, omdat dit kan resulteren in scheurvorming. De aannemer maakt dan een weloverwogen beslissing om door te bouwen of even te wachten.

Minimaal 2 weken voor de oplevering van het appartement, ontvangen de kopers de officiële opleverbrief met datum en tijd van de oplevering van het appartement. Tijdens de oplevering wordt het gehele appartement grondig bekeken en eventuele onvolkomenheden worden genoteerd op het opleverrapport, het zogenaamde Proces-Verbaal van Oplevering. Indien u een bouwkundige of iemand van Vereniging Eigen Huis wilt meenemen, kunt u dit het beste doen tijdens deze officiële oplevering. Als beide partijen op het moment van de oplevering aan hun verplichtingen hebben voldaan, kunnen na de oplevering de sleutels worden uitgereikt.

### 1.3 Na oplevering van het appartement

In de periode van 3 maanden na oplevering moet de aannemer de bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen herstellen. Dit mits er sprake is van overmacht doordat bijvoorbeeld leveringstijden van bepaalde materialen langer zijn.

De periode van 6 maanden aansluitend aan de oplevering is tevens de onderhoudsperiode. In deze periode heeft u volgens de garantie recht op herstel van gebreken die niet op het opleveringsgebreken vermeld staan of die zich pas daarna hebben geopenbaard, tenzij die gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen. Niet aan de aannemer toe te rekenen zijn o.a. onvolkomenheden die het gevolg zijn van eigen toedoen, verkeerd gebruik of het “werken” van materialen.

De Woningborg-garantietermijn gaat 3 maanden na de oplevering in. De garantieperiode is per onderdeel vastgesteld en wordt aangegeven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. De betreffende versie van dit document wordt aangegeven in uw aannemingsovereenkomst. Gebruikelijk is dat bepaalde onderdelen een kortere bouwgarantie periode hebben, zoals onder andere schilderwerk, dakbedekking, leidingwerk, etc. Ook zijn een aantal zaken uitgesloten van de garanties. E.e.a. zoals aangegeven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Een nieuw appartement geeft u recht op 6 jaar algemene nieuwbouwgarantie. Dit geldt ook na verloop van de onderhoudsperiode op zogeheten ernstige of constructieve gebreken, waarbij bewoning onmogelijk is of aanzienlijk gevaar oplevert. In dat geval geldt een termijn van 10 jaar.

Voor onverkochte appartementen geldt dat de garantietermijnen uit de Garantie- en waarborgregeling ingaan op de datum waarop het onverkochte appartement oplevering gereed is, behalve voor de achterwege gelaten nog uit te voeren werkzaamheden. Wanneer de betreffende appartement(en) alsnog verkocht worden, kan het dus zijn dat op het reeds oplevering gereed

zijnde appartement elementen nog maar gedeeltelijk of geen Woningborg garantie meer aanwezig is. Woningborg zal de betreffende kopers hier met een schrijven over informeren.

#### 1.4 Overzicht te regelen zaken

Overzicht o.a. te regelen zaken tussen aankoop en einde opleveringstermijn

1. Algemeen: Houd de sluitingsdata goed in de gaten. Deze worden separaat verstrekt en worden, afhankelijk van het project, gefaseerd gedurende het bouwproces beschikbaar gesteld. Doorgaans is de eerste sluitingsdatum al voor de start van de bouw.
  
2. Aankoop woning:
  - Hypotheek aanvragen
  - Afspraak maken bij Kopers begeleiding BMV
  - Afspraak maken bij Keuken leverancier
  - Afspraak maken bij Sanitair leverancier (indien al bekend)
  - Afspraak maken bij Tegel leverancier (indien al bekend)
  
3. Transport bij Notaris:
  - Woningborg certificaat ontvangen?
  - Indien hypotheek nodig, is dit geregeld?
  
4. Opleverbrieven ontvangen:
  - Facturen betalen voor oplevering (ruim van tevoren regelen)
  - Bouwkundige of Vereniging eigen Huis vastleggen
  - Verzekeringen regelen (inboedel- en opstalverzekering)
  - Contracten afsluiten elektra en water; per opleverdatum
  - Eventueel contracten afsluiten voor telefoon, internet, televisie e.d.
  - Is een eventuele Melding Minderwerk al retour gestuurd aan BMV?
  
5. Oplevering:
  - Laatste tekeningen en meerwerklijst meebrengen
  - Laatste offerten showrooms meebrengen
  - Meterstanden doorgeven aan energiemaatschappij(-en)
  - Inschrijven op nieuw adres
  
6. Herstel opleveringspunten:
  - Openstaande gegronde klachten?
  - "Kleine" klachten bundelen (b.v. klink los) en melden aan BMV

## Procedure meer- en minderwerken

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen is ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht aan de aannemer te geven tot wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde kopers keuzen.

Bij dit woningbouwproject bestaat de mogelijkheid om verschillende keuzen te maken. Deze mogelijkheden staan aangegeven in de verkoopstukken.

Dit betreft een standaard meer- en minderwerklijst voor ruwbouwopties en een voor afbouwopties. Voor de ruwbouwopties is daarnaast een bijbehorende optietekening aanwezig. Voor deze opties zijn de verkoopprijzen direct in de stukken genoemd. Naast de ruwbouwopties en afbouwopties zijn aan het project ook nog enkele (digitale) showrooms verbonden, waar u uw wensen met betrekking tot keuken, sanitair, tegelwerk en binnendeuren kunt bespreken c.q. doorgeven. Gedurende de uitvoering van het project worden de mogelijkheden voor diverse afbouwopties (zoals stukwerk) u nog separaat inzichtelijk gemaakt.

Voor de ruwbouwopties kan gekozen worden uit de aangegeven opties, overige opties (van persoonlijke aard) zijn om planning technische redenen binnen het project niet mogelijk. De ruwbouwopties dienen zeer kort na tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst gekozen te worden.

Naast de ruwbouwopties, zijn er ook nog afbouwopties mogelijk. Daarvoor is een separate optielijst beschikbaar. De opties uit deze lijst zijn veelal zelf te positioneren.

Het appartement dat u hebt gekocht, maakt onderdeel uit van een project. De prijs van het appartement is mede tot stand gekomen op basis van een hoge mate van standaardisering. Wijzigingen aan de standaard situatie vragen altijd extra werk en oplettendheid van alle leden van het bouwteam. Minderwerkposten zijn daardoor in verhouding lager dan meerwerkposten van dezelfde aard.

Uw koper begeleider bespreekt graag alle mogelijkheden met u. Hij/zij beoordeelt de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van uw (afbouw)wensen en gaat na of er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn. U dient er rekening mee te houden dat vanwege deze beperkingen niet al uw wensen zonder meer kunnen worden ingewilligd. Het appartement moet bij oplevering voldoen aan de Woningborg garantienormen, BENG uitgangspunten en aan het Bouwbesluit.

Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle kopers opties met de aannemer schriftelijk overeengekomen te worden en worden deze wijzigingen vastgelegd als aanvulling op de contractstukken.

### 2.1 Bezoeken van de showrooms

De gegevens van de showrooms die tot dusver bekend zijn, zijn hieronder terug te vinden. De overige gegevens worden zo snel mogelijk kenbaar gemaakt.

Keuken: (fysiek)  
Van Diessen Keukens  
De Run 8304  
5504 EN Veldhoven  
040-2539833  
Contactpersoon: Peter Sanders

Sanitair: (digitaal)  
Nog niet bekend

Tegelwerk: (fysiek)  
Tegelhandel Loomans  
Ambachten 6A  
5711 LC Someren  
0493-494 505  
Contactpersoon: Rick Geurtjens

Binnendeuren hout: (digitaal)  
Svedex  
[www.svedex.nl](http://www.svedex.nl)

Binnendeuren staal: (fysiek)  
Maco Design  
Zandven 22  
5508 RN Veldhoven  
06-81097483  
Contactpersoon: Marcel Couwenberg

De fysieke showrooms werken alleen op afspraak, u kunt met de bovengenoemde leveranciers een afspraak maken. Het heeft niet de voorkeur zonder afspraak de showroom te bezoeken. Zonder afspraak is er niet te garanderen dat er tijd voor u vrij gemaakt kan worden door een verkoper en/of dat de verkoper de juiste stukken bij de hand heeft. Ben hierop voorbereid en voorkomt teleurstelling.

Voor het sanitair, tegelwerk en de binnendeuren zal BMV aankondigen vanaf welk moment de showrooms bezocht kunnen worden en het showroomtraject gaat lopen.

Het is aan te raden de volgende volgorde aan te houden voor uw showroombezoeken:

- 1) Keuken
- 2) Sanitair
- 3) Tegelwerk
- 4) Binnendeuren

In de sanitair showroom wordt uw badkamerindeling bepaald. Hiervan wordt een tekening gemaakt, welke de tegelzetter nodig heeft om het oppervlak, de hoeken en dergelijke te bepalen voor het tegelwerk. Er kan pas een tegelwerk offerte worden gemaakt, wanneer u in de sanitair showroom de indeling van de badkamer definitief heeft bepaald. Wij raden u dan ook aan de afspraak bij de tegelshowroom te plannen nadat uw badkamerindeling bekend is. Dit om te voorkomen dat uw tijd in de tegelwerk showroom niet effectief kan zijn.

De showrooms en BMV werken nauw samen om alles in goede banen te leiden. Gezamenlijk met de showrooms probeert BMV de (definitieve) tekeningen die u bij de sanitair showroom heeft laten maken, zo snel mogelijk naar de tegelshowroom te versturen. Neem voor de zekerheid altijd zelf uw sanitair tekening mee naar de tegelshowroom, zeker wanneer u nog geen handtekening heeft

gezet onder de sanitair offerte. Concepten worden niet doorgestuurd naar alle showrooms en andere partijen, dit gebeurt doorgaans enkel met definitieve tekeningen en offerten.

Plan uw showroombezoeken het liefst ruim voor de betreffende sluitingsdatum. Het maken van een offerte en het eventueel nog laten aanpassen van deze offerte, neemt al snel enkele weken in beslag. Dit traject dient vóór de betreffende sluitingsdatum te gebeuren. Op de sluitingsdatum dient BMV namelijk een ondertekende offerte te ontvangen, welke na deze datum niet meer gewijzigd kan worden.

## 2.2 Keukenopstelling

Alle kopers van project Sierlijke Dames ontvangen van de aannemer een keukencheque. Deze is bij de project keuken leverancier in te wisselen voor een korting op uw keukenofferte. De hoogte van deze korting is te vinden op de keukencheque van uw appartement type. In de aanneemsom zijn diverse keukenaansluitingen opgenomen, welke terug te vinden zijn in de Technische Omschrijving.

Naar uw wensen kunt u het merk, type, indeling en uitvoering van de keuken uitkiezen bij de keukenleverancier.

De keuken welke op de verkooptekening gestippeld is, is een suggestie voor een mogelijke opstelling en staat niet in relatie tot de waarde van de keukencheque.

### *Individuele keuze keuken*

Tijdens een bezoek aan de showroom kan de (project)keukenleverancier u adviseren over de keuze van uw keuken. Nadat u een keuken naar uw wensen uitgezocht en besteld heeft, maakt de keukenleverancier conform uw keukenopstelling een installatieschema voor uw keuken.

BMV Bouwbedrijf ontvangt van de (project)keukenleverancier een exemplaar van het installatieschema. BMV Bouwbedrijf beoordeelt met de desbetreffende installateurs of er meer- en/of minderwerken opgenomen zijn in het installatieschema. Hierbij geldt dat de standaard aanwezige aansluitpunten, zoals vermeld in de Technische Omschrijving, eenmalig vrij gepositioneerd mogen worden binnen de keukenzone zoals aangegeven op de verkooptekening mits de keuken wordt aangekocht bij de project leverancier. Eventueel verleggen van standaard leidingwerk buiten deze keukenzone of uit te breiden leidingwerk is niet kosteloos. Tevens valt het uit elkaar plaatsen van leidingwerk van spoelbak en vaatwasser, welke in basis naast elkaar gepland zijn, onder meerwerk.

U ontvangt vervolgens van BMV Bouwbedrijf een offerte voor de eventuele meer- of minderwerken betreffende de installaties van uw keuken. Op de sluitingsdatum van de keuken dient er met BMV Bouwbedrijf overeenstemming te zijn over eventueel meer- en minderwerk betreffende het leidingwerk van de keuken. Houd er dus rekening mee dat het niet voldoende is om alleen uw showroombezoek in te plannen voor de sluitingsdatum. Dit bezoek moet ruim voor de sluitingsdatum plaats vinden, zodat er tijd is om offerten uit te brengen en deze te retourneren. In de informatie over de sluitingsdata (volgt) wordt u verder geïnformeerd over tot wanneer u de showroom kunt bezoeken en wanneer de keuken aangekocht dient te zijn, om tijdig voor sluitingsdatum uw offerte te kunnen ontvangen voor wijzigingen aan het leidingschema.

Het in de verkoopstukken aangegeven standaard leidingwerk wordt als service (waarde € 400,-) kosteloos aangesloten indien de keuken gekocht wordt bij de projectleverancier. Het maakt hierbij niet uit wanneer de keuken geplaatst wordt. Aansluitkosten voor extra apparaten waarvoor in basis

geen aansluiting aanwezig is, zoals bijvoorbeeld een Quooker, kunnen aan u doorberekend worden middels de hiervoor genoemde keuken installatie offerte.

De keuken wordt na oplevering geplaatst. U kunt het moment van plaatsing zelf met de keuken leverancier afspreken. Indien u zelf werkzaamheden gaat uitvoeren na oplevering, zoals uitvoeren van stukwerk of aanbrengen van een vloerafwerking, kunt u het beste de keuken pas na deze werkzaamheden laten plaatsen. De project leverancier controleert tijdens de bouw de maatvoering van de keuken en positie van het opgegeven leidingwerk. De aannemer coördineert dit voor u. Plaatsing van de keuken direct na oplevering is hierdoor mogelijk indien gewenst.

Het ontbreken van de keuken op het moment van opleveren zal niet vermeld worden op het Proces verbaal van Oplevering. Samen met de keukenleverancier bepaalt u de plaatsingsdatum.

Wanneer er kosten zitten aan de noodzakelijke wijzigingen aan het leidingwerk voor uw keuken en u de keukeninstallaties niet door BMV Bouwbedrijf wilt laten wijzigen, kunt u dit na oplevering door een door u gekozen installateur laten uitvoeren. De installatie wordt standaard afgedopt op de wand waartegen de keuken getekend staat op de verkooptekening. Omdat er door of namens BMV niet wordt aangesloten op leidingwerk dat door derden aangepast is, vervalt in dit geval de aansluitservice. Het aansluiten van de keuken dient dan door of namens uzelf geregeld te worden.

Het maken van een afvoer naar buiten voor een afzuigkap past niet in het concept van de energiezuinige appartementen binnen dit plan. Binnen het project is een recirculatiekap uitgangspunt.

Toepassing van kastdeurtjes tot plafond wordt afgeraden. Op het plafond zijn diverse voorzieningen aanwezig welke onder het plafond uitkomen, zoals rookmelders en ventilatie ventielen. Deze voorzieningen kunnen ervoor zorgen dat deze kastdeurtjes niet of niet volledig open kunnen. De voorzieningen in het plafond kunnen niet verplaatst worden. BMV adviseert daarom altijd met een boven plint te werken of de kasten niet tot het plafond te laten lopen.

#### *Andere keukenleverancier (casco)*

Wanneer u bij de keukenleverancier uiteindelijk geen keuze kunt maken voor de keukenopstelling in uw appartement, bieden wij u de mogelijkheid uw keukenopstelling bij een andere, door uzelf te kiezen, keukenleverancier te kopen. In dit geval bieden wij u de mogelijkheid de keukencheque in te leveren bij BMV tegen het bedrag als opgenomen in de optielijst. U kunt dan NA de oplevering van uw appartement een keuken (laten) plaatsen of eventueel aanvullend installatiewerk (laten) uitvoeren.

Het ontbreken van de keuken zal niet vermeld worden op het Proces verbaal van Oplevering. U dient een beperkte garantieverklaring te ondertekenen met betrekking tot het vervallen van de keuken en het afdoppen van het leidingwerk. Inmeetwerkzaamheden door uw eigen keukenleverancier kunnen tijdens kijkmomenten op de bouw worden uitgevoerd.

Het eenmalig vrij positioneren van het standaard aanwezige leidingwerk in de keukenzone getekend op de verkooptekening zoals hiervoor genoemd geldt niet in het geval van een casco keuken. In het casco bedrag als opgenomen in de optielijst is reeds rekening gehouden met de kosten voor het verwerken van uw keuken installatie tekening van uw eigen keuken leverancier en het positioneren van het leidingwerk binnen de keukenzone. Eventueel verleggen van standaard leidingwerk buiten de keukenzone of uit te breiden leidingwerk wordt door BMV verzorgd en via het meer- en minderwerk verrekend. Tevens valt het uit elkaar plaatsen van leidingwerk van spoelbak en vaatwasser, welke in basis naast elkaar gepland zijn, onder meerwerk.

Om leidingwerk te positioneren, levert de koper een duidelijk uitgewerkte tekening aan. Om deze tekening in behandeling te kunnen nemen, moet deze voldoen aan de volgende eigenschappen: Alle aansluitpunten dienen apart aangegeven te worden, voorzien van een eigen code welke in een renvooi aangegeven is. De aansluitpunten worden aangegeven op wandaanzichten en in het geval van een (schier) eiland ook op een plattegrond. Alle aansluitpunten worden minimaal 2-zijdig gemaatvoerd. Dat wil zeggen in geval van een plattegrond vanuit 2 haakse muren en in geval van wandaanzichten vanuit een zijwand en in hoogte. Daarbij worden aansluitingen voor een eiland in principe ter hoogte van de vloer gemaakt, het is hiervoor niet mogelijk een specifieke hoogte op te geven. Staat er op de tekening van uw keukenleverancier een specifieke hoogte aangegeven voor leidingwerk onder een eiland, dan wordt deze hoogte niet meegenomen in de verwerking van de tekening.

#### *Vervallen van garanties*

Indien de keuken niet door de projectleverancier geleverd en gemonteerd wordt, dient u rekening te houden met het vervallen van een aantal garanties met betrekking tot de installaties van de keuken. In dit geval voldoet het appartement bij oplevering niet aan het Bouwbesluit en daarmee eveneens niet aan de bouwvergunning en de gestelde Woningborg normen. Doordat BMV Bouwbedrijf voor dit gedeelte zijn verplichtingen niet kan nakomen, wordt minderwerk alleen overeen gekomen onder vrijwaring van haar aansprakelijkheden betreffende het minderwerk.

Het gevolg hiervan is dat u BMV Bouwbedrijf terzake niet meer contractueel en/of wettelijk aansprakelijk kunt stellen. Dit houdt tevens in dat een derde partij BMV Bouwbedrijf niet aansprakelijk kan stellen en geen Woningborg garantie heeft op gebreken aan materialen en constructies ten gevolge van het niet leveren en/of aanbrengen van een keukeninrichting door BMV Bouwbedrijf alsmede op directe en/of indirecte schade en/of gevolgschaden.

U bent hierna zelf verantwoordelijk dat uw keuken voldoet aan het gestelde in Bouwbesluit en Woningborg regels.

Een en ander resulteert in een door u te ondertekenen beperkte garantieverklaring, welke u voor oplevering van het appartement ondertekend en geretourneerd dient te hebben.

### **2.3 Sanitair**

Voor uw sanitair biedt BMV Bouwbedrijf u de mogelijkheid te kiezen voor een standaard uitvoering of voor een individuele keuze die u kunt maken in de (digitale) showroom van de sanitair leverancier. Hieronder worden de mogelijkheden en de daarbij geldende regels en procedures nader toegelicht.

In de aanneemsom is levering en montage opgenomen van sanitair zoals genoemd in de Sanitair brochure. De plaats en indeling van het sanitair zijn aangegeven op de verkooptekening. Dit is de zogenaamde 0-situatie. De 0-situatie kan gewijzigd zijn naar aanleiding van gekozen ruwbouwopties. Naar uw wensen kunt u merk, type, indeling en uitvoering aan laten passen en/of uitbreiden door de sanitair leverancier.

Bij de in de koopsom inbegrepen producten wordt uitgegaan van een standaard product waarbij geringe afwijkingen in kleur en / of uitvoering kunnen optreden. Tevens is het mogelijk dat de standaard producten ten tijde van de uitvoering niet meer leverbaar zijn. BMV Bouwbedrijf is dan gerechtigd deze te vervangen door een product van gelijke of hogere kwaliteit en / of waarde.

Tevens dient u er rekening mee te houden dat de kleuren van de in de showroom getoonde elementen en tegels voor een groot deel bepaald worden door de opstelplaats en de verlichting ter plaatse en in een andere omgeving of met ander licht (b.v. buiten) er duidelijk anders uit kunnen zien.

Beide bovenstaande punten gelden tevens voor alle individueel uitgekozen sanitair en elementen.

#### *Individuele keuze sanitair*

De uitstraling van uw sanitair kunt u zelf bepalen. Voor de keuze van sanitair volgens uw individuele wensen gelden enkele technische beperkingen. Deze zijn bij de (digitale) showroom en BMV Bouwbedrijf bekend. De (digitale) showroom verwerkt uw keuzen in een offerte, waarin ook eventuele extra bouwkundige werkzaamheden (behoudens gasbeton werkzaamheden zoals wandjes en ombouwen van een bad) en installatiekosten opgenomen zijn. Hierbij wordt uit gegaan van de 0-situatie van uw appartement na de keuzen voor de ruwbouwopties. Na ontvangst van de getekende offerte, stuurt de sanitair leverancier deze naar BMV Bouwbedrijf. In de offerte van de sanitair leverancier is het bedrag van het basis sanitair verrekend voor de gewijzigde onderdelen.

De waarde van het basis sanitair is hierbij gebaseerd op de aankoop en montage van een grote partij ineens en kan derhalve lager uitvallen dan de adviesprijzen van de leverancier of de (digitale) showroom.

Wanneer u bij de sanitair leverancier een wandcloset heeft uitgezocht is het raadzaam de overeengekomen hoogte te controleren op de offerte om teleurstelling achteraf te voorkomen. Heeft u specifieke wensen over de hoogte van het wandcloset, laat dit dan duidelijk in de sanitair offerte vastleggen.

Bepaalde uitbreidingen van sanitair, zoals regendouches, baden e.d., kunnen consequenties hebben voor de warmwater installaties, wachttijden en warm water voorraad. Deze opties zijn slechts beperkt uitvoerbaar en zullen individueel besproken moeten worden. Pas na goedkeuring van de installateur zullen we deze opties aan u voorleggen. De kosten hiervoor worden normaal gesproken niet opgenomen in de sanitair offerte. Zodra bekend is dat u dit soort uitbreidingen kiest, zal BMV Bouwbedrijf u informeren over de consequenties en u eventueel, indien mogelijk, van een offerte voorzien voor de noodzakelijke uitbreidingen aan de waterinstallaties.

Let wel, alles wat BMV aan u oplevert, dient te voldoen aan de BENG norm. Indien er via de sanitair showroom een stortdouche, regendouche, extra bad e.d. gekozen worden, geldt te allen tijde dat deze pas definitief in opdracht genomen wordt nadat door de installateur en adviseur vastgesteld is dat deze binnen de BENG norm geplaatst kan worden in het appartement. Het door de showroom opnemen van deze onderdelen in uw sanitair offerte is daardoor op dat moment nog geen definitieve overeenkomst. De toetsing van alle gekozen opties en sanitaire onderdelen welke effect hebben op BENG vindt plaats nadat de opties gekozen zijn en de installateur aan de hand daarvan detailberekeningen kan opstellen. Indien bepaalde gekozen opties of sanitaire onderdelen niet mogelijk zijn binnen de BENG norm, zal BMV met u in overleg gaan om naar alternatieven te kijken.

Enkel sanitaire onderdelen, welke niet op waterleidingen of afvoeren worden aangesloten, kunnen vervallen. Met uitzondering van de wastafel. Dit is het enige sanitaire onderdeel aangesloten op waterleidingen, wat wél mag vervallen. Fontein, bad en/ of toilet kan vervallen indien het bijbehorende leidingwerk ook vervalt. Los leveren van sanitaire onderdelen behoort niet tot de mogelijkheden. Bij vervallen van in basis aanwezige onderdelen waarvoor niets anders in de plaats gemonteerd wordt, geldt een beperkte garantie volgens de uitleg "Vervallen van garanties".

*Het laten vervallen van tegels is niet mogelijk.*

Ten behoeve van het verplaatsen van het standaard leidingwerk kan de koper een duidelijk uitgewerkte plattegrond tekening aanleveren. Om de plattegrond tekening in behandeling te kunnen nemen, moet deze voldoen aan de volgende eigenschappen:

De hartmaat positie van wastafel, toilet, douche, bad en eventueel elektrische radiator dienen aangegeven te worden, voorzien van een eigen code welke in een renvooi aangegeven is. Allen worden minimaal gemaatvoerd vanuit een hoek van de ruimte. Voor een toiletruimte is meestal geen plattegrond nodig. BMV Bouwbedrijf beoordeelt de tekeningen op kwaliteit en gewenste posities van de onderdelen op technische haalbaarheid.

#### **2.4 Tegelwerk in badkamer en toilet**

Voor het tegelwerk in de badkamer en de toiletruimte biedt BMV Bouwbedrijf de mogelijkheid te kiezen voor tegels uit een standaardpakket of voor tegels volgens uw individuele keuze. Hieronder worden deze mogelijkheden en de daarbij geldende regels en procedures nader toegelicht.

Voor alle tegelwerk dat door BMV Bouwbedrijf wordt aangebracht geldt dat de richtlijnen voor het tegelwerk aangehouden worden zoals aangegeven in de op het moment van aanbrengen geldende Stabu Standaard, ingedeeld in de klasse bepaald volgens de breedte van de voeg (doorgaans klasse 2).

Dilataties in de ondergrond worden doorgezet in het tegelwerk en afgewerkt met een kitvoeg.

Boven buitenkozijnen welke niet tot plafond lopen en welke zich in basis bevinden in een wand met wandtegelwerk, wordt een houten rekwerk met aftimmering aangebracht mits dit constructief mogelijk is.

Onder de buitenkozijnen waar een borstwering aanwezig is, ook in tegelwerk, worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken, kleur conform kleur- en materiaalstaat, aangebracht.

Bij de in de koopsom inbegrepen producten wordt uitgegaan van een standaard product waarbij geringe afwijkingen in kleur en / of uitvoering kunnen optreden. Tevens is het mogelijk dat de standaard producten ten tijde van de uitvoering niet meer leverbaar zijn. BMV Bouwbedrijf is dan gerechtigd deze te vervangen door een product van gelijke of hogere kwaliteit en / of waarde.

Tevens dient u er rekening mee te houden dat de kleuren van de in de showroom getoonde elementen en tegels voor een groot deel bepaald worden door de opstelplaats en de verlichting ter plaatse en in een andere omgeving of met ander licht (b.v. buiten) er duidelijk anders uit kunnen zien.

Beide bovenstaande punten gelden tevens voor alle individueel uitgekozen tegels en elementen.

##### *Standaard tegelwerk*

In de Tegelwerk brochure & Technische omschrijving staat beschreven waar en tot welke hoogte het standaard tegelwerk in uw appartement wordt aangebracht. Voor het standaard tegelwerk kunt u kiezen uit een assortiment wand- en vloertegels.

Deze tegels kunt u bekijken in de showroom van de tegelleverancier. Het aanbrengen van het standaard formaat tegel is in de koopsom opgenomen.

##### *Individuele keuze tegelwerk*

Alvorens u tegelwerk gaat uitzoeken is het raadzaam om eerst inzicht te krijgen in uw wensen voor de badkamer en eventueel keuken. U kunt dus het beste als eerste een afspraak maken bij de keukenleverancier en sanitair leverancier en vervolgens bij de showroom van de tegelleverancier.

Voor een keuze tegelwerk volgens uw individuele wensen gelden, net als bij de keuken en het sanitair, enkele technische beperkingen. Deze zijn bij de showroom bekend. In de showroom heeft u dan tevens de gelegenheid om wand- en vloertegels naar eigen keuze aan te passen of om geheel ander tegelwerk uit te zoeken. De tegelleverancier maakt, eventueel in overleg met BMV Bouwbedrijf, voor u een tegelwerkofferte waarin het leveren en aanbrengen van uw keuzes is verwerkt en waarbij de waarde van het basis tegelwerk verrekend is. De waarde van het basis tegelwerk is hierbij gebaseerd op de aankoop en verwerking van een grote partij ineens en kan derhalve lager uitvallen dan de adviesprijzen van de leverancier of de showroom. De waarde van het basis tegelwerk wordt bepaald door de waarde van het aanwezige tegelwerk uit de aanneemsom, alsook de gekozen ruwbouwopties welke mogelijk invloed kunnen hebben op het aanwezige tegelwerk. Kosten voor of verrekening van gasbeton in de badkamer (wandjes, onderbouwen e.d.) worden opgenomen in de offerte van de tegelzetter.

In de showroom kunt u ook aangeven of een terugvallende plint bij een eventueel bad moet worden toegepast. Dit moet u ook door de sanitair leverancier op de tekening laten verwerken!

Bij aanpassing aan tegelwerk valt onder meer te denken aan:

- Andere kleur wand- en vloertegels buiten het standaard pakket;
- Andere formaten wand- en vloertegels;
- Het verwerken van striptegels;
- Het diagonaal verwerken van vloertegels;
- Het halfsteens verwerken van wandtegels;
- Het wijzigen van kleur voegwerk;

Bij het laten verwerken van tegels van bijvoorbeeld groter formaat of mozaïek kan een verwerkingstoeslag gelden. De offerteprijs van de tegelleverancier is hierop aangepast.

Bij het laten betegelen tot het plafond (indien dit niet standaard is) vervalt de achterliggende wandafwerking zonder verrekening.

Wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt, ook niet bij eenzelfde formaat tegels.

Regelmatig wordt gekozen voor een plinttegel bij een volledige tegelvloer in bijvoorbeeld de woonkamer. Graag wijzen wij u erop dat deze plinttegels standaard niet gekit worden aan de bovenzijde en bij ruimten buiten toilet en badkamer ook niet tussen vloer en plint. In geval dat er stucwerk gemaakt zal worden tot op de plint, is het zelfs af te raden de plint af te kitten. Wilt u de plint wel voorzien hebben van een kitrand aan de bovenzijde of tussen vloer en plint, bijvoorbeeld wanneer u de wanden enkel wilt voorzien van behang of een andere dunne afwerking, dan horen we dat graag. BMV kan een aanvullende offerte voor u uitbrengen.

*In het appartement wordt geen harde vloerafwerking toegestaan, met uitzondering van de badkamer en toilet.*

## 2.5 Individuele wensen meer- en minderwerk

Voor de ruwbouwopties kan er enkel gekozen worden uit de aangegeven opties, overige opties (van persoonlijke aard) zijn om planning technische redenen binnen het project niet mogelijk.

Er is een sluitingsdatum met betrekking tot deze mogelijkheid.

Naast de ruwbouwopties, zijn er ook nog afbouwopties mogelijk. Daarvoor is een separate optielijst beschikbaar. De opties uit deze lijst zijn veelal zelf te positioneren. Indien u in de optielijst van de afbouwopties uw individuele afbouwensen niet (geheel) terug kunt vinden, bestaat de mogelijkheid om voor uw specifieke wensen een vrijblijvende offerte aan te vragen. U kunt uw verzoeken schriftelijk indienen door middel van een gedegen omschrijving met een duidelijke tekening of een afspraak maken bij BMV.

Uw aanvraag zal door BMV worden getoetst op de technische haalbaarheid, de toepasbaarheid in het bouwsysteem en mogelijkheid in verband met de voortgang op de bouwplaats. U dient er rekening mee te houden dat vanwege (regel)technische en bouwkundige beperkingen niet al uw wensen zonder meer kunnen worden ingewilligd. Het appartement moet bij oplevering voldoen aan de Woningborg-garantienormen, BENG en aan het Bouwbesluit.

BMV kan niet verplicht worden ideeën van buurkavels met u te delen. BMV is nimmer aansprakelijk voor het geval dat gewenst meerwerk niet is uitgevoerd, indien u dit gewenste niet zelf aan BMV kenbaar heeft gemaakt. Als BMV niet op de hoogte is van uw wensen, is zij ook nimmer aansprakelijk als deze wens niet uitgevoerd is. BMV is in dat geval niet verplicht deze werkzaamheden alsnog en tegen dezelfde prijsstelling uit te voeren. Het aangeven van deze wensen kan niet door derden (bijvoorbeeld een binnenhuisarchitect) gebeuren, tenzij daarover afspraken gemaakt zijn tussen koper en BMV.

## 2.6 Opmerkingen en aandachtspunten

U dient er rekening mee te houden dat de werkelijke maten af kunnen wijken van de bouwtekening van het appartement. Als u tijdens de bouw bijvoorbeeld zelf een keuken bij derden wilt kopen, laat dan uw keukenleverancier de maten in het werk controleren. Dit geldt ook voor gordijnen, haarden, glazen douchewanden en dergelijke.

Inmeten door derden kan gebeuren tijdens kijkmomenten op de bouw.

De plaats, de afmeting en het aantal van de installatietechnische onderdelen, zoals warmtepompen, ventilatie-units, boilers, hemelwaterafvoeren, nood overstorten, ventilatieventielen, verdelers, schachten, rookmelders, radiatoren (incl. afmeting) en dakdoorvoeren zijn zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven door de architect. Doch kunnen zij na uitwerking door installateurs en om installatietechnische of constructieve redenen afwijken van hetgeen op de tekening(en) aangegeven. Plaats, plaatsingsinrichting, afmeting en aantallen zullen dan ook definitief bepaald worden na uitwerking door installateurs en constructeur. Hierbij wordt gewerkt volgens het principe van projectbouw, waarbij normaliter geen overleg plaatsvindt tussen BMV en alle kopers individueel. De keuze voor dergelijke zaken wordt door BMV en de installateur in één keer gemaakt voor alle appartementen.

*Plafondspots zijn niet toegestaan.*

Wijzigingen van elektrapunten kunnen op de plattegrond(en) worden aangegeven. In de betonwanden kan niets gewijzigd worden.

Waar op tekening meerdere schakelaars en/of wandcontactdozen en/of telecom aansluitingen (tel/cai/data) naast elkaar zijn aangegeven, worden deze, waar deze onder hetzelfde afdekraam worden aangebracht, op volgorde geplaatst naar inzicht van de elektriciens. Verwerken van specifieke wensen hierin wordt binnen het project niet aangeboden.

Waar op tekening aan beide zijden van een wand elektra aansluitingen aangegeven zijn op dezelfde positie met dezelfde hoogte, zullen deze aansluitingen in werkelijkheid naast elkaar geplaatst worden. De dikte van de wand laat het niet toe om aan beide zijden op precies dezelfde positie en hoogte een aansluiting te maken. Aan een zijde van de wand worden de aansluitingen dan zo veel als nodig opgeschoven.

Ten gevolge van uw keuzen voor elektra-aansluitingen in het appartement kan het mogelijk zijn dat er een extra hoofdschakelaar of extra aardlekschakelaar in de meterkast moet worden aangebracht. De noodzaak van het aanbrengen van een dergelijke extra hoofdschakelaar of aardlekschakelaar wordt door BMV in overleg met de installateur bepaald.

De kosten ervan zijn niet inbegrepen in de showroomoffertes en zullen via een meer- en minderwerkofferte worden aangegeven. Dit kan soms in een later stadium aangegeven worden vanwege het tijdstip van toevoeging van meerwerk en de berekeningen van de installateurs.

Binnen het project worden vormen van domotica binnen de elektrische installatie niet aangeboden. Dit past niet in de opzet van het projectmatig bouwen.

Op het (als meerwerk uitgevoerde) schuurwerk en/of spuitwerk op de wanden en plafonds kunnen wij geen garanties geven ten aanzien van krimp- en kruipscheuren en verkleuringen door naar buiten tredend vocht.

Kitwerk wordt enkel aangebracht indien beide oppervlakken waartussen het kitwerk zich bevindt, geheel afgewerkt zijn. Daarbij wordt een texklare afwerking niet beschouwd als een geheel afgewerkt oppervlak, omdat het schilderwerk daarop nog niet is aangebracht. Het schilderwerk dient door of namens uzelf te gebeuren. Wanneer u bijvoorbeeld een texklare afwerking op het plafond in de badkamer neemt en de wanden tot plafond getegeld worden, wordt geen kitwerk aangebracht tussen betreffende wandtegels en texklare plafond. Dit kitwerk dient u zelf aan te brengen na het schilderwerk.

Bij de keuze van een design radiator moet u zich bewust zijn van het volgende. De warmteafgifte is niet vergelijkbaar met een normale radiator, in de praktijk wordt vaak niet aan het verwachtingspatroon voldaan. BMV geeft in dat geval geen garantie op de ruimtetemperatuur indien de radiator niet de benodigde capaciteit (en bijbehorend formaat) heeft.

Ditzelfde geldt voor vloerverwarming in een ruimte met veel sanitaire onderdelen, zoals een badkamer en toilet. Door het relatief kleine vloeroppervlak dat voorzien kan worden van vloerverwarming, kan de gestelde temperatuur met alleen vloerverwarming niet behaald worden. De (elektrische) radiator dient in dat geval dan ook behouden te blijven. Laat u de radiator in dit geval toch vervallen, dan vervallen daarmee de garanties op de ruimtetemperatuur en dient u een beperkte garantieverklaring te ondertekenen.

Het is niet mogelijk om de dekvloer te laten vervallen als er (standaard) vloerverwarming aanwezig is. Andersom wordt ook geen vloerverwarming aangeboden indien er geen dekvloer aanwezig is.

In geval van een mechanisch ventilatiesysteem, wordt er slechts in enkele ruimten lucht afgezogen. De verse lucht welke in de woonkamer en slaapkamers binnenkomt, wordt onder de deuren door afgezogen naar bijvoorbeeld toilet en badkamer. Voor een goed werkend systeem is het belangrijk om de ruimte onder de deuren zo'n 10-15 mm te houden. Indien u een vloerafwerking gaat toepassen welke dikker is dan een normale vloer, kan de ruimte onder de deuren te klein worden. Wij vragen u om hiermee rekening te houden.

Indien er zich in het toilet of de badkamer een raam bevindt, zal hier aan de onderzijde een vensterbank worden toegepast. Dit met als reden dat de ondergrond hier uit twee verschillende materialen bestaat, namelijk de binnenmuur van een steenachtig materiaal en daarbuiten het houten stelkozijn. Wanneer hier overheen tegelwerk wordt aangebracht tot tegen het buitenkozijn, is de kans groot dat dit tegelwerk gaat scheuren op de overgang van het steenachtige materiaal naar het hout. Aan de zij- en bovenkant van het kozijn wordt hiertoe een aftimmerlat aangebracht.

## 2.7 Algemene voorwaarden meer- en minderwerk

Meer- en minderwerken worden slechts uitgevoerd onder goedkeuring van deze algemene voorwaarden. Indien een meer- of minderwerk wordt overeengekomen met BMV stemt u in met deze algemene voorwaarden. Ook gaan wij ervan uit dat u deze algemene voorwaarden gelezen en begrepen heeft. Graag vernemen wij van u indien u hier nog vragen over heeft.

Met de ondertekening van de meer- en minderwerklijst verklaart u aan BMV opdracht te hebben verstrekt voor de uitvoering van de op deze lijst geaccordeerde meer- en minderwerken. Uw retourzending betekent definitief opdracht. Na de betreffende opdracht kunnen geen aanvullende wijzigingen in behandeling worden genomen of kan de opdracht niet meer (kosteloos) geannuleerd worden.

Eventuele aan ons opgedragen minderwerken zijn onherroepbaar, dat wil zeggen dat opgedragen minderwerken in een later stadium niet meer kunnen worden teruggedraaid i.v.m. o.a. reeds uitgezette bestellingen en opdrachten aan onderaannemers. Na ontvangst van uw opdracht maakt deze deel uit van de gesloten aannemingsovereenkomst, met inachtneming van de in deze lijst vermelde voorwaarden.

De door u in opdracht gegeven meer- en minderwerken worden in uitvoering genomen na goedkeuring door BMV en, voor zover uw opdracht dat verlangt, indien aan BMV hiervoor de vereiste goedkeuring wordt verleend, zoals bijvoorbeeld de benodigde omgevingsvergunning door de Gemeente mits Omgevingsvergunning plichtige opties worden toegestaan.

Bij niet-ervulling hiervan behoudt BMV zich te allen tijde het recht voor de door de kopers opgedragen wensen te annuleren, zulks volledig voor (financieel) risico van de koper(s), e.e.a. zoals tussen BMV en koper overeengekomen. BMV zal bij annulering de koper(s) daarvan schriftelijk mededeling doen.

Voor de volledigheid melden wij u reeds bij voorbaat welke wijzigingen door ons niet kunnen worden gehonoreerd:

- Wijzigingen in strijd met de omgevingsvergunning (o.a. gevelwijzigingen)
- Wijzigingen welke een aanpassing van de BENG-berekening tot gevolg hebben
- Wijzigingen in strijd met regelgeving en voorschriften van Woningborg, Bouwbesluit e.d.
- Wijzigingen welke een dermate impact hebben op de constructie van het gebouw, dat het gebouw (groten)deels opnieuw ontworpen of berekend dient te worden. Ditzelfde geldt ook als de impact van wijzigingen aan installaties zo groot is, dat het installatieplan van de installateur opnieuw gemaakt moet worden
- Wensen welke de voortgang van de uitvoering belemmeren
- Verplaatsen van mechanische aan- en afvoerpunten en rioolaansluitpunten

Het kan voorkomen dat BMV voor het onderzoeken van de haalbaarheid van uw individuele wens adviezen moeten inwinnen bij diverse partijen waarvoor extra tekenwerkzaamheden en/of berekeningen gemaakt moeten worden. De eventuele kosten hiervoor zullen wij u vooraf ter

goedkeuring kenbaar maken. Hier kan enige tijd mee gemoeid zijn. Als na dit haalbaarheid onderzoek onverhoopt blijkt dat uw wens niet haalbaar is, heeft u geen recht op restitutie van de vooraf aangegeven en akkoord bevonden onderzoekskosten.

Afhandeling van koperswensen gebeurt in principe op volgorde van bouwrouwing. Het kan voorkomen dat de kopers van appartementen welke later in de bouwrouwing gepland zijn, langer moeten wachten op hun persoonlijke wijzigingsofferten dan kopers van appartementen welke vooraan in de bouwrouwing gepland zijn.

Alle aanbiedingen worden gedaan onder voorbehoud van wijzigingen en/of goedkeuring van architect, constructeur en/of Bouw- en woningtoezicht. De mogelijkheid bestaat dat leidingen, afvoeren, elektra, en dergelijke ten behoeve van wijzigingen als opbouw worden uitgevoerd. Het laten uitvoeren van wensen geeft in sommige gevallen een verlenging van de bouwtijd zonder dat u dit op BMV kunt verhalen. In dat geval zal BMV u dit in haar offerte laten weten.

BMV behoudt zich het recht om een eerder aangeboden individueel meer- of minderwerk qua prijs te herzien indien blijkt dat bij het opstellen van de offerte het betreffende meer- of minderwerk een verkeerde interpretatie is gemaakt m.b.t. de wens van de koper. Uiteraard behoudt de koper dan het recht om alsnog af te zien van de eerder aangeboden optie.

Wanneer de meer- en minderwerk tekeningen verschillen vertonen ten opzichte van de contractstukken (buiten de aangegeven meer- en minderwerken), gelden de contractstukken onverkort boven de tekeningen van het meer- en minderwerk.

Indien u offertes van de showroom of van BMV niet of niet tijdig retourneert, vervallen deze individuele wensen en wordt het appartement op de desbetreffende punten als een standaard appartement uitgevoerd.

BMV heeft slechts in beperkte mate de middelen om voor al haar kopers bij te houden of er reeds reactie binnengekomen is op uitgebrachte offerten. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de koper zelf.

Tijdens de bouw worden alleen leveringen en werkzaamheden door onderaannemers, gecontracteerd door BMV, op de bouwplaats getolereerd. Werkzaamheden door zogenaamde 'derden' of door uzelf is, ook in de sfeer van meer- en minderwerken, niet toegestaan.

Schade en gevolgschade, ontstaan door zelfwerkzaamheden of werkzaamheden door derden na oplevering, alsmede het achterwege laten van onderdelen, vallen vanzelfsprekend niet onder de garantieregeling.

Indien u standaard onderdelen binnen het appartement wilt laten vervallen, betekent dit automatisch dat op betreffende onderdelen ook geen garantie wordt afgegeven. Eventuele bijkomende kosten ten gevolge van opgedragen minderwerken zijn voor uw rekening. Bijvoorbeeld bijkomende kosten onderaannemers ten gevolge van aansluiten, afpersen en proefstoken c.v.-installatie, extra aansluitkosten ten behoeve van de keuken in verband met casco keuken etc.

Voor zover geaccordeerde meer- en minderwerken in strijd zijn met het bouwbesluit en/of de BENG-norm zoals deze luiden op de datum van de bouwvergunning, verklaart u, door ondertekening van de offerte, BMV op geen enkele manier aansprakelijk te stellen voor eventuele schade en/of kosten in welke zin dan ook. Dit mits deze afwijking van het bouwbesluit en/of BENG norm overeengekomen is bij betreffende meer- en minderwerk.

Tevens dient u er rekening mee te houden dat door de aanwezigheid van afgedopte waterleidingen en/of elektra de nutsbedrijven kunnen weigeren de water- en/of de elektrameter te plaatsen. Hierdoor is het mogelijk dat op het moment van oplevering het appartement geen water en/of elektra heeft.

## 2.8 Facturering meer- en minderwerk

Alle genoemde prijzen zijn meer- en/of minderprijzen ten opzichte van de standaarduitvoering en inclusief 21% BTW.

De facturering van de verschillende meer- en minderwerken wordt verzorgd door:

Algemeen meer- en minderwerk:	BMV
Opdracht sanitair:	BMV
Opdracht tegelwerk:	BMV
Opdracht binnendeuren nastelkozijnen:	BMV
Opdracht stalen glasdeuren:	BMV
Opdracht keuken:	BMV

(Bouwkundige aanpassingen en wijziging installaties ten behoeve van keuken worden door BMV gefactureerd)

De facturering via BMV vindt plaats volgens de geldende richtlijnen van Woningborg:

25% bij opdracht en 75% bij gereedkomen van betreffende meerwerk.

## 2.9 Sluitingsdatums

Aangezien er sprake is van een seriematig bouwproces, zijn de keuzemogelijkheden aan verschillende uiterste beslidsdata gebonden. De diverse materialen en wijzigingen moeten op een bepaald moment besteld worden om het totale bouwproces niet te verstoren. De beslidsdata hangen af van o.a. voorbereidingswerkzaamheden, productie- en levertijden. Deze beslidsdata noemen we sluitingsdatums. Veel van uw keuzes dienen in een vroeg stadium van het bouwproces bekend te zijn, sommige zelfs al voor de start van de bouw. Wij vragen dan ook om begrip voor het feit dat u in een relatief kort tijdsbestek (vooral) voor en rond start bouw vele beslissingen zult moeten maken. Zo ook dat wij de sluitingsdata strikt moeten hanteren. Enerzijds omdat uw keuze na een bepaalde datum technisch wellicht niet meer mogelijk is en anderzijds om de voortgang van het bouwproces niet te verstoren.

Binnen ieder project worden er een aantal sluitingsdatums vastgesteld, de volgorde wordt daarbij bepaald aan de hand van de bouwplanning. De sluitingsdatums wat betreft de verschillende onderdelen worden later schriftelijk aan de koper kenbaar gemaakt. Wel wordt u aangeraden, ondanks dat de datums nog niet bekend zijn, toch al uw afspraken in te plannen bij de keukenshowroom. De tijdwinst die u daarmee behaalt, kunt u gebruiken voor extra bedenktijd. Ook ontstaat hierdoor een ruimere mogelijkheid tot eventuele wijzigingen welke u nog wilt laten aanbrengen in de offerten alvorens u uw beslissing maakt. Voor het sanitair en het tegelwerk zal er een periode worden gereserveerd in de showrooms, waarin u de showrooms kunt bezoeken. U wordt later geïnformeerd over deze data.

Meer- en minderwerk dat na de sluitingsdatum bij ons wordt ingediend, kan in verband met de voortgang van de bouw **niet** meer in uitvoering worden genomen. De verantwoordelijkheid voor het tijdig aangeven en accorderen van wijzigingen ligt bij de koper zelf. Om teleurstellingen te voorkomen is het dus zeer belangrijk deze sluitingsdatums goed in de gaten te houden!

## 2.10 Wensen late kopers

Voor appartementen welke bij het voorbijgaan van sluitingsdatums onverkocht zijn, zal veelal de ontwikkelaar beslissen welke ruwbouwopties daarvoor meegenomen worden in het bouwproces. De vrij op naam prijs van het appartement wordt dan meestal verhoogd met de waarde van deze opties.

Het kan zijn dat niet alle wensen nog mogelijk zijn of dat het uitvoeren van een wens extra werk met zich meebrengt, omdat de bouw of werkvoorbereiding al gevorderd is. In dat laatste geval wordt de prijs van een wens aangepast. U krijgt dan een individuele meer- en minderwerklijst toegestuurd voor de aangepaste wensen. Wij verzoeken u die voor akkoord ondertekend te retourneren.

Voor de volledigheid melden wij u dat de in de standaard meerwerklijst aangegeven prijzen slechts geldig zijn tot de aangegeven sluitingsdata en dat na deze data de prijzen, indien noodzakelijk, mogelijk aangepast worden. Zaken als kosteloos verplaatsen van leidingwerk in de keuken (en indien van toepassing sanitair) zijn niet meer van toepassing na passeren van de sluitingsdatum.

Tevens kan BMV besluiten keuzemogelijkheden uit een showroomtraject (keuken, sanitair, tegelwerk, binnendeuren e.d.) vanaf een bepaalde datum (veelal de sluitingsdatum van betreffend onderdeel) binnen het bouwproces om te zetten in een casco situatie. Dit omdat de levertijd van de afbouwmaterialen vanaf dan langer is dan de tijd tot de oplevering van het appartement, of eventueel leidingwerk kan niet meer verplaatst worden.

## 2.11 Gelimiteerde Garantieverklaring

Voor alle standaard keuzemogelijkheden die door u worden opgedragen gelden doorgaans dezelfde garantievoorwaarden als voor uw appartement en blijft ook de standaard opleveringsregeling van toepassing. Indien u minderwerk overeenkomt met BMV, krijgt u logischerwijs geen garantie op de niet door BMV uitgevoerde onderdelen. Dit geldt tevens voor het laten plaatsen van de keuken na oplevering. Deze onderdelen zullen dan ook vervallen uit de Woningborg garantie, waarvoor u van Woningborg een aanhangsel zult ontvangen op uw Woningborg certificaat. Tevens verschuift de verantwoordelijkheid om het appartement op de niet uit te voeren onderdelen aan het Bouwbesluitniveau te laten voldoen, van de aannemer naar de koper.

Indien niet voldaan wordt aan de eisen en normen van het Bouwbesluit, dient de koper zich ervan bewust te zijn dat het bevoegd gezag van de Gemeente de mogelijkheid heeft hem aan te schrijven tot het treffen van de benodigde voorzieningen. Wordt niet aan de aanschrijving voldaan door de koper, dan kan het bevoegd gezag de werkzaamheden op kosten van de koper door een derde laten uitvoeren.

Op het moment dat u kiest om een bepaald onderdeel niet door BMV uit te laten voeren en hierdoor minderwerk ontstaat, zal dit worden vastgelegd in uw persoonlijke meer- en minderwerklijst, en zal er een "Melding Minderwerk" gedaan worden richting Woningborg. Om u te informeren over de vervallen garanties en eventuele consequenties van dit minderwerk, heeft Woningborg een aantal informatiefolders opgesteld. Deze informatiefolders hebben wij u ter info bijgevoegd in de bijlagen. Bent u van plan minderwerk uit te laten voeren, dan bent u meteen op de hoogte van de gewijzigde garantiebepaling voor dat betreffende onderdeel. Omdat op voorhand niet bekend is hoe ver het minderwerk reikt, zijn de folders ruim opgesteld, waardoor u wellicht het idee krijgt dat de volledige garantie vervalt. Dit is niet het geval. De aannemer blijft verantwoordelijk en aansprakelijk voor hetgeen hij wel heeft uitgevoerd.

De “Melding Minderwerk” zal per kavel worden opgesteld ter ondertekening, op het moment dat alle meer- en minderwerk voor uw appartement bekend is. U ontvangt te zijner tijd (uiterlijk enkele weken voor de oplevering) van BMV betreffende stukken. U dient deze beperkte garantieverklaring ondertekend aan BMV te retourneren binnen de gestelde termijn, doch uiterlijk 2 weken voor de oplevering. De beperkte garantieverklaring zal onderdeel uitmaken van de garantie overeenkomst en opleverdocumenten. Wanneer de zogenaamde Melding Minderwerk niet tijdig retour ontvangen is, is conform de voorwaarden van Woningborg de garantie overeenkomst niet rond en kan de sleutel van het appartement na oplevering niet aan u uitgereikt worden. Zorg er dus voor dat u tijdig met ons contact opneemt als er in de Melding Minderwerk naar uw idee onvolkomenheden voorkomen.

Echter in sommige gevallen is het mogelijk dat, met name bij individuele meer- en minderwerken, de aard van deze werkzaamheden ook een limitering van bepaalde garanties met zich meebrengt. Mocht dit van toepassing zijn, dan wordt dit tegelijk met het uitbrengen van de offerte aan u kenbaar gemaakt.

## **2.12 Bijna Energie Neutrale Gebouwen**

Voor alle nieuwbouw geldt dat de vergunningaanvragen sinds 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Deze nieuwe bouwregels stellen eisen aan de maximale energiebehoefte, het fossiele energiegebruik en aan de opwek van hernieuwbare energie van gebouwen.

Dit betekent dat bij nieuwe appartementen niet alleen rekening moet worden gehouden met een goede isolatie van de gebouwschil en energiezuinige installaties, maar ook met de toepassing van duurzame energie. Deze eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Richtlijn Energieprestatie Gebouwen (EPBD). De BENG eisen vervangen hiermee de energieprestatie coëfficiënt (EPC).

Alles wat BMV aan u oplevert, dient te voldoen aan de BENG norm. Indien er via de sanitair showroom een stortdouche, regendouche, extra bad e.d. gekozen worden, geldt te allen tijde dat deze pas definitief in opdracht genomen wordt nadat door de installateur en adviseur vastgesteld is dat deze binnen de BENG norm geplaatst kan worden in het appartement. Het door de showroom opnemen van deze onderdelen in uw sanitair offerte is daardoor op dat moment nog geen definitieve overeenkomst. De toetsing van alle gekozen opties en sanitaire onderdelen welke effect hebben op BENG vindt plaats nadat de opties gekozen zijn en de installateur aan de hand daarvan detailberekeningen kan opstellen. Indien bepaalde gekozen opties of sanitaire onderdelen niet mogelijk zijn binnen de BENG norm, zal BMV met u in overleg gaan om naar alternatieven te kijken.

## Informatie over specifieke onderdelen en keuzemogelijkheden van het appartement

### 3.1 Binnendeuren, binnenkozijnen en garnituur

#### Nastelkozijnen

In de koop- aanneemsom zijn standaard binnendeuren en klinken opgenomen. Deze standaard binnendeuren en klinken kunt u zien op de website van leverancier Svedex. Naar uw wensen kunt u de binnendeuren en klinken aan laten passen.

Leverancier Svedex heeft een website opgesteld voor het project, waarvoor u op een later moment na aankoop van het appartement een persoonlijke inlogcode ontvangt. Op deze website kunt u rustig bekijken welke kozijnen en deuren u mooi vindt. De website biedt diverse voorbeelden van inrichtingsmogelijkheden en kleuren, zodat u deuren kunt uitzoeken die passen bij uw eigen stijl. Bij iedere gemaakte keuze ziet u meteen een impressie en wat de bijbehorende meerprijs is.

Indien u gebruik wilt maken van de mogelijkheid uw binnendeuren en klinken te wijzigen, kunt u dit via deze website aangeven nadat de bestelknop op actief is gezet tijdens de bestelperiode. De bestelknop wordt actief nadat de indeling van uw appartement bij de leverancier verwerkt is, zodat het aantal en de positie van de deuren precies op uw situatie ingericht kunnen worden op de website. Uw keuzen komen na het bestellen via deze website rechtstreeks bij BMV terecht. Uw keuzen zullen dan in uw individuele meer- en minderwerklijst verwerkt worden. Na de sluitingsdatum voor de binnendeuren zal de bestelknop weer inactief worden. U wordt op een later moment geïnformeerd wanneer de bestelperiode van de binnendeuren start en wanneer deze eindigt. Vooraf aan de bestelperiode kunt u rustig alles binnen de website bekijken, waarna u tijdens de bestelperiode uw bestelling kunt plaatsen. Plaatst u tijdens de bestelperiode geen bestelling, dan worden de standaard binnenkozijnen, deuren en klinken geplaatst. Het kan voorkomen dat er enkel een bestelperiode is, welke dan wat langer open staat.

In de meterkastdeur worden een of twee stuks ventilatieroosters gemonteerd. De meterkast wordt voorzien van een kastslot. Afhankelijk van het type garnituur is dit een knop of slechts een rozet met sleutel. De deur van de meterkast is doorgaans wat smaller dan de overige deuren.

Of de kozijnen uitgevoerd worden met of zonder bovenlicht, is terug te vinden in de Technische Omschrijving. Indien er bovenlichten zijn opgenomen, worden deze in principe uitgevoerd als enkel glas transparant bovenlicht. Doorgaans worden de bovenlichten van meterkast uitgevoerd als dicht vlak paneel (plaatmateriaal), in de kleur van het kozijn.

Betreffende de kleuren informeren wij u graag dat ten gevolge van verschillende manieren van afwerken (bijvoorbeeld in het werk aflakken versus fabrieksmatig aflakken), verschillende ondergronden (bijvoorbeeld een stalen kozijn en een houten deur) alsook de verschillende hoeken van een oppervlak t.o.v. de lichtinval, eenzelfde kleur in verschillende situaties toch kleurverschillen kan geven. Het is daarbij praktisch onmogelijk om een oppervlak met verschillende eigenschappen zoals hiervoor genoemd, op het oog eenzelfde kleurervaring te laten geven. Dit ondanks dat er precies dezelfde lak is gebruikt.

Daarnaast kunnen de kleur benamingen die de deur leverancier gebruikt afwijken van bijvoorbeeld de bekende RAL kleuren. Ook wijzen wij erop dat bijvoorbeeld Reinwit van de deur leverancier niet per definitie het Reinwit uit de bekende RAL waaier is.

Wanneer u wijzigingen wilt aanbrengen voor de binnendeuren, -kozijnen en garnituur, houd dan rekening met het volgende:

\* Per appartement wordt slechts 1 type garnituur verwerkt.

Website: [www.svedexdeurplus.nl](http://www.svedexdeurplus.nl)  
Gebruikersnaam: volgt na aankoop appartement  
Wachtwoord: volgt na aankoop appartement

### Stalen glasdeuren Maco Design

BMV biedt eventueel ook de mogelijkheid een stalen (glas)deur te laten plaatsen voor oplevering. Alle deuren en glaswanden die gekocht worden bij Maco Design uit Veldhoven, kunnen voor oplevering geplaatst worden. Er wordt een korting van €150,- gegeven op aankopen bij Maco Design, indien deze via BMV voor het project worden gedaan. Indien u een dergelijke deur of glaswand wenst, kunt u zelf contact met hen opnemen. Bij de verkoopstukken is een folder opgenomen van Maco Design.

### **3.2 Dikte vloerafwerking i.r.t. binnendeuren en voordeurdorpel**

Het Bouwbesluit schrijft de aannemer voor dat zij bij het toegepaste ventilatiesysteem ruimte onder de binnendeuren vrij moet laten om ervoor te zorgen dat er ventilatie kan plaatsvinden tussen de ruimten. Dit komt bij een normaal appartement neer op een vrije ruimte onder de binnendeuren van ongeveer 10-20 mm. De uiteindelijke vrije ruimte onder de binnendeuren hangt niet alleen af van de vrije ruimte welke BMV tijdens de bouw onder de deuren open laat, maar ook van de dikte van de vloerafwerking welke de koper zelf gaat aanbrengen. Het grootste deel van de gangbare vloerafwerkingen (zoals bijvoorbeeld laminaat, tegelwerk) heeft een totale dikte van circa 12-15 mm. Bij het afstellen van de binnendeuren zal BMV standaard dan ook rekening houden met een dikte van vloerafwerkingen van circa 12-15 mm.

De binnendeuren worden dan zodanig in hoogte geplaatst, dat bij een vloerafwerking van circa 12-15 mm een ventilatieopening onder de binnendeuren over blijft van 10-20 mm.

Het Bouwbesluit en de wet schrijven voor dat, in verband met geboden toegang tot het appartement, de opstap tussen de bovenzijde van de dorpel van één toegangsdeur en de afgewerkte vloer, maximaal 20 mm mag bedragen. Bij appartementen is dit normaal de voordeur.

Om een voldoende waterdichte opstand te maken bij een naar binnen draaiende (voor)deur, zal de hoogte van de dorpel aan de binnenzijde lager zijn, ongeveer 5mm. Dit betekent dat de vloerafwerking op deze plek ook maar maximaal ca. 5 mm zou kunnen bedragen en de gemiddelde vloerafwerking daarmee dan niet tot de voordeur door zou kunnen lopen. Ter plaatse van de voordeur kan dan een dunnere vloerafwerking toegepast worden, bijvoorbeeld een schoonloopmat.

### **3.3 Dekvloeren en vloerafwerkingen**

Als afwerklaag boven op de ruwe vloeren, met uitzondering van de douchehoek, wordt een dekvloer aangebracht. De dekvloer is vlakker dan de ruwe vloer en geschikt om de meeste vloerafwerkingen op aan te brengen. Voor de vlakheid gelden, zoals op bijna alle onderdelen van het appartement, maattoleranties. De maattoleranties die gelden voor dekvloeren zijn dermate groot, dat het kan voorkomen dat de vlakheid niet altijd voldoet aan de verwachting van de koper. De toleranties zijn globaal gezien in basis afgestemd op een tapijt. Zo zijn voor diverse

vloerafwerkingen, zoals grote vloertegels, gietvloeren e.d., de toleranties te hoog, waardoor de standaard dekvloer niet voldoet aan de vlakheid die voor dit soort vloerafwerkingen benodigd is. Houd er daarom rekening mee dat u de dekvloer, bij een keuze voor dit soort vloerafwerkingen, nog verder uit dient te laten vlakken door het bedrijf dat de vloerafwerking aanbrengt. Hier kunnen kosten aan zitten, afhankelijk van de gekozen vloerafwerking en de benodigde vlakheid.

In verband met eisen m.b.t. ARBO, worden er steeds vaker anhydriet dekvloeren gemaakt in plaats van cementdekvloeren. Bij toepassing van anhydriet dekvloeren is het van belang dat er géén cementgebonden lijmen worden gebruikt bij (steenachtige) vloerafwerkingen, bijvoorbeeld bij een tegelvloer. Door een chemische reactie ontstaan er kristallen die de gehechte vloerafwerking volledig losdrukken.

In badkamers en bergingen (garages) worden daarentegen meestal wel cementdekvloeren toegepast i.v.m. de betere bestandheid tegen vocht.

Veel vloerafwerkingen mogen pas aangebracht worden als het vochtpercentage van de (dek)vloer onder een bepaald maximum ligt, om te voorkomen dat er schade ontstaat aan of onthechting plaatsvindt van de vloerafwerking. Tijdens de bouw van het appartement komt er veel vocht in de bouwmaterialen, welke er tijdens en na de bouw uit zal gaan door o.a. ventileren.

Dit droogproces is niet klaar op het moment van oplevering van het appartement, waardoor het kan gebeuren dat op het moment van oplevering de dekvloer een te hoog vochtpercentage heeft en er niet direct vloerafwerking aangebracht kan worden. Ook na oplevering kunnen er door uittreding van vocht en zettingen, scheurtjes ontstaan in de dekvloer. Sommige (vloer)afwerkingen zijn hier extra gevoelig voor. Laat de (dek)vloer daarom altijd nameten door het bedrijf dat de vloerafwerking aanbrengt, dit om te voorkomen dat u in een discussie beland wanneer er iets met de vloerafwerking gebeurt. I.v.m. garanties zal dit nameten van het vochtpercentage normaliter moeten gebeuren volgens de Calcium-Carbid-methode.

### 3.4 Verdelers

Bij het toe te passen verwarmingssysteem worden verdelers gebruikt. De verdeler wordt geplaatst om de aan- en retourleiding van de verwarming te verdelen naar de verschillende vloervelden van de vloerverwarming. De verdeler wordt gevoed vanaf de warmtebron. Vanaf de verdeler loopt er naar ieder vloerveld van de vloerverwarming een aanvoer- en een retour leiding. De lengte van de verdeler is afhankelijk van het aantal daarop aangesloten vloervelden. Hierna is een afbeelding te vinden van een verdeler (voorbeeld). Op de verdeler wordt soms een pompje geplaatst, om het water door de leidingen te verplaatsen.

Zie hier een voorbeeld van een vloerverwarming verdeler:



De positie van de verdeler staat op de verkooptekeningen aangegeven. Daar waar deze in een verblijfsruimte of verkeersruimte staan (woonkamer, slaapkamer, entree, overloop), worden deze omtimmerd indien dit in de Technische Omschrijving is aangegeven.

*Het verplaatsen van de verdeler is niet mogelijk.*

### 3.5 Vloerverwarming

Uw appartement is standaard voorzien van vloerverwarming. Vloerverwarming werkt op een andere manier dan verwarming met radiatoren. Het vraagt een ander gebruik van de bewoner en de afgifte kan verminderen door gebruik van minder geschikte vloerbedekking. Daarom hieronder wat extra uitleg rondom vloerverwarming.

Het appartement wordt verwarmd d.m.v. een verwarmingsbron, de warmtepomp. De warmte wordt vervolgens aan de ruimten afgegeven middels een verwarmingslichaam, in dit geval vloerverwarming. Vloerverwarming is een lage temperatuur afgiftesysteem. Waar een radiator een temperatuur kan bereiken van 60-70 °C, is de maximale temperatuur van vloerverwarming doorgaans niet hoger dan 35 °C. Dit om te voorkomen dat de vloer te warm wordt, waardoor dit gevolgen kan hebben voor de vloerafwerking of voor de gezondheid (en comfort) voor de mensen. De slangen van de vloerverwarming worden in velden aangelegd in de (dek)vloer. Een slaapkamer bestaat doorgaans uit een apart vloerveld, terwijl een woonkamer vaak uit meerdere vloervelden bestaat. Ieder vloerveld wordt als aparte groep op een verdeler aangesloten. Voor positie en informatie over de verdelers verwijzen wij u naar het hoofdstuk "Verdelers".

Doordat vloerverwarming een laagtemperatuur systeem is, duurt het opwarmen van een ruimte langer dan wanneer diezelfde ruimte opgewarmd zou worden d.m.v. radiatoren. Vloerverwarming is daarom een traag werkend systeem. Misschien bent u gewend om te werken met nachtverlaging. Dit is i.v.m. het traag werkend systeem van vloerverwarming echter niet wenselijk. Het steeds afkoelen en weer opstoken van het appartement resulteert door dit traag werkend systeem juist vaak in hogere stookkosten. Bij toepassing van vloerverwarming adviseren wij daarom geen nachtverlaging toe te passen.

In het appartement zult u kiezen voor een afwerking van de vloer. Een harde afwerkvloer is niet toegestaan. Let op: niet alle afwerkingen zijn geschikt voor een combinatie met vloerverwarming. Alle afwerkingen hebben namelijk een warmteweerstand/isolatie waarde, de zogenaamde Rd-

waarde van het materiaal. De warmteweerstand van de vloerafwerking zorgt ervoor dat de warmte die door de vloerverwarming wordt afgegeven, wordt vertraagd. Hoe hoger de Rd-waarde van de vloerafwerking, hoe minder warmte deze doorlaat.

Ondanks deze aanbevelingen is het altijd verstandig met uw leverancier te overleggen over de door u gewenste vloerafwerking. Bij toepassing van niet geschikte vloerafwerking of vloerafwerking met te hoge Rd-waarden vervalt de garantie op de te behalen ruimtetemperatuur welke in de contractstukken wordt genoemd.

Ook in de badkamer kan vloerverwarming aangelegd worden, al dan niet standaard aanwezig of als meerwerk gekozen. Omdat het beschikbare vloeroppervlak in een badkamer doorgaans klein is in verhouding tot de hogere te behalen ruimtetemperatuur, is enkel toepassing van vloerverwarming meestal niet voldoende voor deze ruimte. Daarom wordt in de badkamer vaak een elektrische radiator bijgeplaatst.

### **3.6 Vloerkoeling**

De warmtepompen beschikken over een koelmogelijkheid. Door middel van het door de vloerverwarmingsleidingen sturen van koud water, kan terug worden gekoeld tot circa 3 °C ten opzichte van de aanwezige buitentemperatuur.

Anders dan bij een airco, maakt de warmtepomp gebruik van passieve koeling (natuurlijke koeling). Het systeem maakt gebruik van de koelte die in de bodem is opgeslagen. Het koelsysteem van de warmtepomp heeft dan ook geen ontvochtigende werking.

De warmtepomp kan verwarmen óf koelen, niet beide tegelijk. Bij een bepaald vooraf ingestelde temperatuur schakelt het systeem de koelfunctie in. Hier zit normaliter een vertraging in om het steeds omschakelen van de warmtepomp tussen de verwarmingsfunctie en de koelfunctie ("pendelen") als gevolg van schommelingen van het weer te voorkomen. Dit pendelen zorgt voor een flink hoger energiegebruik en zorgt voor een snelle slijtage van de warmtepomp.

Veelal is koeling in de slaapkamer ook zeer gewenst. Doordat een groot deel van het vloeroppervlak in de slaapkamer vaak afgedekt is, door middel van het bed, een vloerkleed en/ of kasten, in combinatie met het feit dat koude lucht niet opstijgt, levert koelen in de slaapkamer vaak minder op.

### **3.7 Thermostaat en regelingen**

Het verwarmingssysteem van het appartement wordt geregeld d.m.v. een regeling in iedere verblijfsruimte en zorgt voor de aansturing van de warmtepomp. De warmtepomp zal alleen warmte produceren wanneer een thermostaat of regeling vragend is, dit wil zeggen wanneer de gevraagde ruimtetemperatuur hoger is dan de huidige ruimtetemperatuur van de ruimte waar de thermostaat of regeling hangt. In dat geval zorgt de warmtepomp dat er warmte rondgepompt wordt en zal de vloerverwarming in betreffende ruimte (welke open staan) warm worden. Dit stopt wanneer de gevraagde ruimtetemperatuur in de ruimte waar de thermostaat of regeling hangt, behaald is. Er wordt in de berekeningen voor het verwarmingssysteem uitgegaan van gelijktijdige verwarming van alle vertrekken. Alleen indien alle vertrekken tegelijk worden verwarmd, worden de ruimtetemperaturen zoals genoemd in de Technische Omschrijving gegarandeerd.

Indien u een ruimte niet wenst te verwarmen, kan de thermostaat of regeling van betreffende ruimte lager ingesteld worden. Het advies blijft echter wel om alle ruimten gelijktijdig te verwarmen

en de temperatuur te regelen met de regelingen. Afsluiten van groepen aan de verdelers is niet toegestaan omdat dan de cv-installatie niet naar behoren functioneert.

### 3.8 Ventilatie

De ventilatie toevoer vindt plaats in de verblijfsruimten door middel van toevoerventielen in het plafond en/ of wand. De ventilatie afvoer vindt plaats middels afzuigventielen in het plafond en/of wand. De toe- en afvoer ventielen worden geplaatst op een door de installateur te bepalen positie.

Indien op de verkoopdocumentatie aantallen en posities van ventilatieventielen zijn aangegeven, zijn deze puur indicatief en zullen deze later door de installateur bepaald worden. Hierbij maakt de installateur een naar zijn inzicht beste keuze uit kernzijdige ventilatie (ventielen in midden appartement of bij deur) of gevelzijdige ventilatie (ventielen juist bij de gevel). Deze keuze is vooraf aan het project nog niet bekend en wordt bij uitwerking door de installateur bepaald. De op de verkooptekening aangegeven posities van de ventilatie ventielen zijn daarmee puur indicatief en kunnen nog qua aantallen en positie afwijken.

Bij kernzijdige ventilatie worden de inblaasprofielen richting de kern van het appartement geplaatst. In de woonkamer is dit bijvoorbeeld vaak het midden van de ruimte, in de slaapkamers zien we dan juist de ventielen richting de deur van de slaapkamer. Bij dit principe worden inblaasventielen gebruikt welke de verse lucht wat verder de ruimte in werpen, waarna deze lucht zich via de gevel en vloer verplaatst naar de plek waar deze naar afgezogen wordt, zoals de spleet onder de deur of een afzuigventiel.

Bij gevelzijdige ventilatie worden de inblaasventielen richting de gevels van het appartement geplaatst, verder van de binnendeuren af. Bij dit principe worden inblaasventielen gebruikt welke rondom inblazen, geen specifieke richting op. De lucht wordt op dezelfde manier afgezogen onder de deuren door of door een afzuigventiel.

De uitwerking door de installateur volgt tijdens de werkvoorbereiding van de installaties. Deze posities zijn daarom pas op een later moment bekend en kunnen afwijken van de posities als door de architect aangegeven op de verkooptekening. Om teleurstelling in deze te voorkomen, informeren wij hierbij op voorhand dat de ventilatie ventielen in principe niet naar individuele wensen geplaatst kunnen worden binnen het project. Afzuigpunten in de keuken worden niet verplaatst.

In de badkamer(s) wordt een (draadloze) afstandsbediening voor de ventilatie geplaatst c.q. bijgeleverd, een zogenaamde Rf-bediening.

Een 100% goede werking van deze draadloze Rf-afstandsbediening is niet te garanderen, vanwege mogelijke versturende factoren zoals wapeningstaal, deuren, wanden, dikte van betonvloeren, afstand tussen zenders en ontvangers en invloeden van toekomstige Rf-infrastructuren of andere verstoringen die de toekomstige bewoner mogelijk aan gaat brengen.

Om een beeld te geven van de ventilatieventielen vindt u hieronder een afbeelding van een inblaas ventiel en een afbeelding van een afzuig ventiel. Beide afbeeldingen zijn veelvoorkomende ventielen, echter niet per definitie de ventielen welke bij het project gebruikt zullen worden. De installateur plaatst profielen van het merk waar hij mee werkt.



Voorbeeld inblaas ventiel

Voorbeeld afzuig ventiel

### 3.9 Vervallen van elektraleidingen

*Het is niet mogelijk elektraleidingen te laten vervallen.*

### 3.10 Schakelmateriaal

Het schakelmateriaal zal standaard uitgevoerd worden in kleur wit in een later te bepalen merk en type.

De manier waarop dubbele wandcontactdozen gemonteerd worden, hangt af van wat op uw verkooptekening aangegeven staat. We kennen daarbij 2 soorten symbolen, zie hieronder:



Boven elkaar (verticaal)



Naast elkaar (horizontaal)

Wanneer er naast een dubbele wandcontactdoos nog meer elektra aansluitingen getekend staan, worden deze niet altijd automatisch in hetzelfde raamwerk gemaakt als de wandcontactdozen. Soms zien we dat bijvoorbeeld CAI en Data als apart raamwerk iets van de wandcontactdozen af gemaakt wordt als hierover niets in de Technische Omschrijving wordt vermeld. De reden hiervoor is dan dat de betreffende installateur bewust kiest om spanningsvrije aansluitingen (CAI en Data) te scheiden van aansluitingen met spanning (wandcontactdozen).

De elektra (en overig leidingwerk) in de techniekzone en de meterkast (en zo mogelijk de berging) zal als opbouw uitgevoerd worden. E.e.a. zoals omschreven in de Technische Omschrijving.

Heeft u specifieke wensen omtrent kleur en uiterlijk van het schakelmateriaal, maak deze dan tijdig kenbaar bij de kopers begeleiding van BMV. Indien mogelijk zullen wij dan een offerte verzorgen voor uw individuele aanpassing hiervan.

Indien meerdere elektravoorzieningen achter één afdekraam worden geplaatst, bepaalt de installateur naar eigen inzicht de meest logische volgorde voor de elektravoorzieningen. Dit is niet te wijzigen door middel van het meer- en minderwerk.

### 3.11 Hoogte elektra aansluitingen

De hoogte van de elektra aansluitingen staan vernoemd in de Technische Omschrijving.

Bij het op hoogte hangen van een televisie, kunt u de televisie het beste plaatsen op een daartoe geschikte wand. Bijvoorbeeld een kalkzandsteenwand. Zeker wanneer u daarnaast ook een televisie-goot laat plaatsen. Het gewicht van een televisie wordt groter naarmate de televisie groter is en dit gewicht kan te veel worden voor een gasbeton binnenwand. Zeker wanneer de wand al verzwakt is door een televisie goot. Houd bij de bevestiging van een televisie aan de wand dan ook altijd rekening met het materiaal van de achterwand en de bijbehorende bevestigingsmogelijkheden. Vraag hiervoor advies aan de leverancier van uw televisie.

### 3.12 Elektrische huisaansluiting

Tegenwoordig hebben we steeds meer elektrische apparaten in ons huis. Bijvoorbeeld een warmtepomp, groot fornuis, sunshower, jacuzzi. Met meerdere grote energiegebruikers in huis, is het van belang na te gaan of het elektrisch aansluitvermogen van de appartement voldoende is. Standaard worden de appartementen voorzien van een 3x25 Amp aansluiting. Dit is in principe prima voldoende voor een appartement, echter kan ook een dergelijke huisaansluiting het niet aan als veel grote energiegebruikers tegelijk energie vragen.

In plaats van een zwaardere huisaansluiting te nemen, kan eerst overwogen worden of de aankoop van slimme apparaten een optie is. Slimme apparaten zijn apparaten die de maximale energiebelasting beperken, bijvoorbeeld door de droger even stil te zetten als deze gezamenlijk met de wasmachine te veel stroom gebruikt. Slimme apparaten vragen wellicht om een extra investering, maar die kosten zijn beduidend lager dan de kosten voor een zwaardere huisaansluiting. Een zwaardere huisaansluiting kost per maand meer in de kosten van de energiemaatschappij. Daar komen ook nog kosten bij voor een eventuele aanpassing aan de meterkast. In verband met netcongestie is dit vaak ook niet mogelijk.

De project installateur zal zwaardere apparaten zo mogelijk goed verdelen over de aardlekschakelaars in de meterkast. Deze zal ook aangeven wanneer er, meestal door meerwerk, een te grote piekspanning zou kunnen ontstaan voor de huidige huisaansluiting. De kopers begeleiding zal in dat geval contact met u opnemen nadat alle meerwerk vastgelegd is.

### 3.13 Politiekeurmerk "Veilig Wonen"

Binnen het totale project is aandacht besteed aan de veiligheid. De appartementen zijn ontworpen volgens de uitgangspunten van het Bouwbesluit. Dit houdt in dat er extra aandacht is besteed aan de kwaliteit van het hang- en sluitwerk. Al het bereikbare hang- en sluitwerk voldoet aan een bepaalde waarde van het Politiekeurmerk "Veilig Wonen". Indien deze waarde niet in de Technische Omschrijving genoemd wordt, is dit doorgaans klasse 2 (SKG\*\*).

Het afgeven van een certificaat "Veilig Wonen" door BMV Bouwbedrijf is niet mogelijk. Om werkelijk een certificaat te kunnen ontvangen, dient niet alleen het appartement zelf te voldoen aan alle eisen van het Politiekeurmerk, maar ook de inrichting van het terrein rondom het appartement. Met terrein wordt in dit geval bedoeld het gedeelte van de woonwijk waarin het appartement ligt, denk hierbij aan indeling van wegen, trottoir e.d., maar ook aan de plaatsing van straatlantaarns e.d. Op de inrichting van het omliggende terrein heeft BMV Bouwbedrijf geen inspraak, doorgaans wordt dit bepaald door de Gemeente.

## Informatie buiten meer- en minderwerk

### 4.1 Kijkdagen

Omdat het niet ongevaarlijk en soms bezwaarlijk is, wanneer u de bouwplaats bezoekt, zijn zogenaamde kijkdagen ingesteld. Afhankelijk van het project en de planning daarvan, zijn dit 1 tot 3 kijkdagen gedurende het bouwproces. U kunt dan foto's nemen en alvast kennis maken met uw toekomstige buren. Ook kunt u op deze momenten zaken in uw appartement opmeten, bijvoorbeeld gordijnen. Deze kijkdagen worden op een later tijdstip vastgesteld en u ontvangt hiervoor een uitnodiging. Het is niet toegestaan de bouwplaats op een ander moment te bezoeken i.v.m. de aansprakelijkheden die de aannemer heeft over alle personen die zich op de bouwplaats bevinden. Tijdens kijkdagen worden een aantal delen van de bouwplaats toegankelijk gemaakt, echter willen wij u er bij voorbaat wel op wijzen dat het een bouwplaats blijft. Houd er daarom rekening mee dat u goed schoeisel draagt. Kinderen onder de 15 jaar zijn niet toegestaan de bouwplaats te betreden. Mensen die slecht ter been zijn wordt daarnaast sterk afgeraden de bouwplaats te betreden.

### 4.2 Informatie tijdens de bouw

Om u op de hoogte te houden van de stand van de bouw en om interessante weetjes aan u mede te delen, verschijnen er met enige regelmaat informatiebulletins. Deze ontvangt u per e-mail.

Zo mogelijk worden de informatiebulletins vervangen door een sociale media pagina met een besloten groep of een andere digitale oplossing. Indien dit het geval zal zijn, wordt u hierover geïnformeerd.

### 4.3 Bouwplaats bezoek

Het is nadrukkelijk, vanwege veiligheidsvoorschriften, niet toegestaan de bouwplaats te betreden buiten de momenten van de kijkdagen.

### 4.4 Communicatie

De communicatie verloopt zo veel als mogelijk digitaal. Niet alleen informatie wordt digitaal verzonden, maar bijvoorbeeld ook uw individuele offerte(n) en de uitnodigingen voor een kijkdag. Mocht u deze stukken liever hard copy willen ontvangen dan kunt u contact opnemen met de kopersbegeleiding.

De nummers van de appartementen zijn zogenaamde "bouwnummers" of "kavelnummers". Deze worden tijdens de bouw door het bouwteam en de onderaannemers gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres.

### 4.5 Nieuw adres

Zodra adresgegevens van nieuwe appartementen beschikbaar zijn, worden deze toegevoegd aan het BAG viewer van het Ministerie van I&M en het Kadaster. U kunt de volgende pagina bezoeken om uw nieuwe adres op te zoeken:

<https://bagviewer.kadaster.nl/>

Vul daar een straatnaam en woonplaats in, klik op het betreffende appartement en u ziet het adres links of rechts in beeld. Als de postcode al bekend is, ziet u deze ook daarbij staan.

Bij de correspondentie met BMV zal te allen tijde het kavelnummer worden gebruikt, en niet het toekomstige adres.

#### **4.6 Aanleg bestrating/openbaar terrein na oplevering appartementen**

In veel gevallen worden bestratingen en terrein rondom de nieuwgebouwde appartementen in een later stadium aangelegd door de Gemeente. Dit kan te maken hebben met onder andere vrachtverkeer. Houd hiermee rekening indien uw appartement wordt opgeleverd en u wilt direct na oplevering met materieel bij het appartement kunnen. Dit is soms nog niet meteen mogelijk. Bent u van plan direct na oplevering materiaal of materieel bij het appartement aan te voeren, informeer dan van tevoren eerst bij de Gemeente of reeds bekend is wanneer bestrating en terrein klaar zijn. Het gemeenschappelijk aangelegde park zal bij oplevering gereed zijn, mits het plantseizoen dit toelaat.

#### **4.7 Tekeningbevoegdheid kopers**

Wie van de koper(s) documenten en overeenkomsten betreffende het appartement mag/moet ondertekenen, hangt af van de manier waarop de koper het appartement heeft gekocht en wat zijn/haar relatie is tot de mede koper. Ook de aansprakelijkheid wordt hierdoor beïnvloed. Hieronder de meest voorkomende situaties.

- Indien de koper het appartement alleen aankoopt, zonder mede koper, is hij/zij gerechtigd alle documenten alleen te ondertekenen. Een handtekening van een eventuele partner is dan niet benodigd. De koper is hoofdelijk aansprakelijk voor het geheel.
- Bij ongehuwd samenwonenden die beide koper zijn dienen zij beide alle documenten te ondertekenen. Beide kopers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het geheel.
- Bij in gemeenschap van goederen gehuwden dienen zij beide alle documenten te ondertekenen. Wanneer dit niet mogelijk is, dient er een getekende volmacht aanwezig te zijn van de koper die op dat moment niet aanwezig is. Beide kopers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het geheel.
- Bij op huwelijkse voorwaarden gehuwden kan volstaan worden met ondertekening door een van beide, mits de andere koper toestemming heeft gegeven en het de echtelijke woning betreft. Om deze toestemming te laten blijken, is het verstandig om de andere koper de documenten toch mee te laten ondertekenen. Er dient dan wel duidelijk te zijn bij wie het eigendom van het appartement komt te rusten. De koper met het eigendom is hoofdelijk aansprakelijk voor het geheel.

Deze regels gelden niet alleen voor de koop- en aannemingsovereenkomst, maar voor alle documenten tussen koper en aannemer, bijvoorbeeld meerwerkovereenkomsten en opleverformulieren.

#### **4.8 Tot slot**

Alle documenten zijn door ons nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen die ons door de betrokken partijen ter beschikking zijn gesteld. BMV behoudt zich het recht voor in beperkte mate, met behoud van kwaliteit, af te wijken, indien en voor zover dit noodzakelijk is. Ook maken wij een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven.

De flyer/verkoopbrochure/magazines/websites en andere documenten, welke niet genoemd worden in de (koop-) aannemingsovereenkomst, maken geen onderdeel uit van de contractstukken, maar zijn bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden appartementen en de aanpassingsmogelijkheden te geven. Aan niet in de contractstukken genoemde documenten kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.

De in de flyer/verkoopbrochure/magazines/websites en andere niet tot de contractstukken behorende documenten opgenomen plattegronden, gevelaanzichten en inrichtingen zijn impressies. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en wijken af van het standaard afwerkingsniveau. Voor juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen, Technische Omschrijving en overige in de contractstukken vermelde documenten.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, die aangeven waar afwerkingen zoals bijvoorbeeld tegels worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt. Dit alles onder voorbehoud van hetgeen in deze informatiefolder aangegeven.

De op tekening gestippeld weergegeven apparatuur behoort niet tot de levering. De op tekening aangegeven lichtpunten betreft de aansluitpunten voor een lichtpunt en niet de lamp zelf, tenzij anders aangegeven.

Wij wensen u veel plezier toe bij het verwezenlijken van uw persoonlijke woonwensen!

## Bijlagen

### 5.1 Informatiefolders Woningborg Minderwerk

## KOPERS INFORMATIEFOLDER MINDERWERK

---

### Afwerkvloeren

De ondernemer heeft de verplichting om de door u gekochte woning te bouwen en op te leveren conform de technische omschrijving met inachtneming van de afgegeven omgevingsvergunning en de garantienormen van Woningborg.

Zowel in de omgevingsvergunning als op grond van de Woningborg-garantienormen wordt onder andere de eis gesteld dat de woning moet voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) of het Bouwbesluit (afhankelijk welk besluit van toepassing is op de afgegeven vergunning).

U heeft de ondernemer echter gevraagd om de woning zonder afwerkvloer(en) op te leveren.

Door dit gevraagde minderwerk voldoet de woning bij oplevering mogelijk niet aan één of meerdere eisen van het Bbl/Bouwbesluit en daarmee ook niet aan de omgevingsvergunning en de garantienormen van Woningborg.

Te denken valt bijvoorbeeld aan het niet voldoen aan de eisen met betrekking tot:

- veiligheid;
- toegankelijkheid;
- geluidisolatie;
- bruikbaarheid;
- luchtdichtheid;
- vochtwering;
- ventilatie (de juiste hoogte van de overstroombopening onder de deuren);
- verdiepingshoogte.

Verder moet rekening gehouden worden met:

- de verwarmingsinstallatie/temperatuurregeling bij het installeren van vloerverwarming;
- lekkage van de door de ondernemer aangebrachte leidingen;
- scheurvorming;
- dilataties;
- de keuze van het type 'vloerbedekking'.

Doordat de ondernemer met het door u gevraagde minderwerk zijn wettelijke- en/of contractuele verplichtingen mogelijk niet kan nakomen, wordt het gevraagde minderwerk alleen overeengekomen onder vrijwaring van zijn aansprakelijkheden betreffende het minderwerk.

Het gevolg hiervan is dat u de ondernemer voor wat betreft het overeengekomen minderwerk niet meer contractueel en/of wettelijk aansprakelijk kunt stellen en dat ook een derde of een opvolgend eigenaar de ondernemer hiervoor niet aansprakelijk kan stellen. Dit houdt ook in dat u geen Woningborg-garantie heeft op gebreken aan materialen en constructies ten gevolge van het niet leveren en/of aanbrengen van een afwerkvloer door de ondernemer en ook geen Woningborg-garantie heeft op directe en/of indirecte schaden en/of gevolgschaden.

**Let op! Komt u het gevraagde minderwerk met de ondernemer overeen, dan wordt u er zelf aansprakelijk en verantwoordelijk voor om de "zelfwerkzaamheden" aan uw woning, na oplevering, zodanig te (doen) verrichten dat aan de gestelde wettelijke voorschriften wordt voldaan.**

**U wordt dringend geadviseerd zich voldoende door een deskundige derde te laten informeren over:**

- de juiste toepassing en eigenschappen van materialen;
- een juiste uitvoering van de werkzaamheden;
- een correcte aansluiting op het door de ondernemer opgeleverde werk.

---

**N.B.: DE IN DEZE FOLDER GENOEMDE OPSOMMINGEN ZIJN NIET LIMITATIEF!!**

Deze folder is een uitgave van Woningborg N.V.. Aan de inhoud kunnen op geen enkele wijze aanspraken en / of rechten worden ontleend jegens de uitgever en / of haar medewerkers.

---

Paraaf ondernemer voor uitgegeven:

Paraaf verkrijger voor gezien:

## **KOPERS INFORMATIEFOLDER MINDERWERK**

---

### **Deuren**

De ondernemer heeft de verplichting om de door u gekochte woning te bouwen en op te leveren conform de technische omschrijving met inachtneming van de afgegeven omgevingsvergunning en de garantienormen van Woningborg.

Zowel in de omgevingsvergunning als op grond van de Woningborg-garantienormen wordt onder andere de eis gesteld dat de woning moet voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) of het Bouwbesluit (afhankelijk welk besluit van toepassing is op de afgegeven vergunning).

U heeft de ondernemer echter gevraagd om de woning zonder één of meerdere deuren op te leveren.

Door dit gevraagde minderwerk voldoet de woning bij oplevering mogelijk niet aan één of meerdere eisen van het Bbl/Bouwbesluit en daarmee ook niet aan de omgevingsvergunning en de garantienormen van Woningborg.

Te denken valt bijvoorbeeld aan het niet voldoen aan de eisen met betrekking tot:

- brandveiligheid;
- geluidisolatie;
- ventilatie (de juiste hoogte van de overstroombopening onder de deuren);
- bruikbaarheid.

Verder moet rekening gehouden worden met:

- het niet functioneren van de ventilatievoorzieningen en de technische installatie voor verwarming en/of warmtapwater;
- kromtrekken van deuren.

Doordat de ondernemer met het door u gevraagde minderwerk zijn wettelijke- en/of contractuele verplichtingen mogelijk niet kan nakomen, wordt het gevraagde minderwerk alleen overeengekomen onder vrijwaring van zijn aansprakelijkheden betreffende het minderwerk.

Het gevolg hiervan is dat u de ondernemer voor wat betreft het overeengekomen minderwerk niet meer contractueel en/of wettelijk aansprakelijk kunt stellen en dat ook een derde of een opvolgend eigenaar de ondernemer hiervoor niet aansprakelijk kan stellen. Dit houdt ook in dat u geen Woningborg-garantie heeft op gebreken aan materialen en constructies ten gevolge van het niet leveren en/of aanbrengen van één of meerdere deuren door de ondernemer en ook geen Woningborg-garantie heeft op directe en/of indirecte schade en/of gevolgschaden.

**Let op! Komt u het gevraagde minderwerk met de ondernemer overeen, dan wordt u er zelf aansprakelijk en verantwoordelijk voor om de "zelfwerkzaamheden" aan uw woning, na oplevering, zodanig te (doen) verrichten dat aan de gestelde wettelijke voorschriften wordt voldaan.**

**U wordt dringend geadviseerd zich voldoende door een deskundige derde te laten informeren over:**

- de juiste toepassing en eigenschappen van materialen;
- een juiste uitvoering van de werkzaamheden;
- een correcte aansluiting op het door de ondernemer opgeleverde werk.

---

**N.B.: DE IN DEZE FOLDER GENOEMDE OPSOMMINGEN ZIJN NIET LIMITATIEF!!**

Deze folder is een uitgave van Woningborg N.V.. Aan de inhoud kunnen op geen enkele wijze aanspraken en / of rechten worden ontleend jegens de uitgever en / of haar medewerkers.

---

Paraaf ondernemer voor uitgegeven:

Paraaf verkrijger voor gezien:

## KOPERS INFORMATIEFOLDER MINDERWERK

---

### Keukeninrichting

De ondernemer heeft de verplichting om de door u gekochte woning te bouwen en op te leveren conform de technische omschrijving met inachtneming van de afgegeven omgevingsvergunning en de garantienormen van Woningborg.

Zowel in de omgevingsvergunning als op grond van de Woningborg-garantienormen wordt onder andere de eis gesteld dat de woning moet voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) of het Bouwbesluit (afhankelijk welk besluit van toepassing is op de afgegeven vergunning).

U heeft de ondernemer echter gevraagd om de woning zonder keukeninrichting op te leveren.

Door dit gevraagde minderwerk voldoet de woning bij oplevering mogelijk niet aan één of meerdere eisen van het Bbl/Bouwbesluit en daarmee ook niet aan de omgevingsvergunning en de garantienormen van Woningborg.

Te denken valt bijvoorbeeld aan het niet voldoen aan de eisen met betrekking tot:

- alle installatietechnische aspecten aangaande:
  - de drinkwaterinstallatie en de warmwatervoorziening;
  - de riolering;
  - het elektra;
  - de technische installatie voor verwarming en/of warmtapwater;
  - de mechanische ventilatie (bijvoorbeeld condens of schimmelvorming);
- breuk, verstopping en/of lekkages in leidingen;
- installatiegeluid en andere vormen van geluidsoverlast (bijvoorbeeld waterslag of een foutieve montage van het keukenblok aan de bouwmuur);
- de energiezuinigheid van de gehele woning in relatie tot de BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouwen);
- het niet voldoen aan de specifieke eisen voor warmwatervoorziening met betrekking tot:
  - tapcapaciteit;
  - wachttijden;
  - minimale watertemperaturen;
  - aanleg leidingen als gevolg waarvan sprake kan zijn van legionellavorming;
- de Modelaansluitvoorwaarden.

Doordat de ondernemer met het door u gevraagde minderwerk zijn wettelijke- en/of contractuele verplichtingen mogelijk niet kan nakomen, wordt het gevraagde minderwerk alleen overeengekomen onder vrijwaring van zijn aansprakelijkheden betreffende het minderwerk.

Het gevolg hiervan is dat u de ondernemer voor wat betreft het overeengekomen minderwerk niet meer contractueel en/of wettelijk aansprakelijk kunt stellen en dat ook een derde of een opvolgend eigenaar de ondernemer hiervoor niet aansprakelijk kan stellen. Dit houdt ook in dat u geen Woningborg-garantie heeft op gebreken aan materialen en constructies ten gevolge van het niet leveren en/of aanbrengen van een keukeninrichting door de ondernemer en ook geen Woningborg-garantie heeft op directe en/of indirecte schade en/of gevolgschaden.

**Let op! Komt u het gevraagde minderwerk met de ondernemer overeen, dan wordt u er zelf aansprakelijk en verantwoordelijk voor om de "zelfwerkzaamheden" aan uw woning, na oplevering, zodanig te (doen) verrichten dat aan de gestelde wettelijke voorschriften wordt voldaan.**

**U wordt dringend geadviseerd zich voldoende door een deskundige derde te laten informeren over:**

- de juiste toepassing en eigenschappen van materialen;
- een juiste uitvoering van de werkzaamheden;
- een correcte aansluiting op het door de ondernemer opgeleverde werk.

---

**N.B.: DE IN DEZE FOLDER GENOEMDE OPSOMMINGEN ZIJN NIET LIMITATIEF!!**

Deze folder is een uitgave van Woningborg N.V.. Aan de inhoud kunnen op geen enkele wijze aanspraken en / of rechten worden ontleend jegens de uitgever en / of haar medewerkers.

---

Paraaf ondernemer voor uitgegeven:

Paraaf verkrijger voor gezien:

## KOPERS INFORMATIEFOLDER MINDERWERK

---

### Separatiewanden

De ondernemer heeft de verplichting om de door u gekochte woning te bouwen en op te leveren conform de technische omschrijving met inachtneming van de afgegeven omgevingsvergunning en de garantienormen van Woningborg.

Zowel in de omgevingsvergunning als op grond van de Woningborg-garantienormen wordt onder andere de eis gesteld dat de woning moet voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) of het Bouwbesluit (afhankelijk welk besluit van toepassing is op de afgegeven vergunning).

U heeft de ondernemer echter gevraagd om de woning zonder één of meerdere separatie- of binnenwand(en) op te leveren.

Door dit gevraagde minderwerk voldoet de woning bij oplevering mogelijk niet aan één of meerdere eisen van het Bbl/Bouwbesluit en daarmee ook niet aan de omgevingsvergunning en de garantienormen van Woningborg.

Te denken valt bijvoorbeeld aan het niet voldoen aan de eisen met betrekking tot:

- brandveiligheid;
- constructieve veiligheid;
- geluidisolatie;
- bruikbaarheid;
- ventilatie (o.a. de juiste hoogte van de overstroomopening onder de deuren);
- daglichttoetreding.

Verder moet rekening gehouden worden met:

- eventuele consequenties, als gevolg van bijvoorbeeld de onder uw verantwoordelijkheid gerealiseerde indeling, ten aanzien van de verwarmingsinstallatie en/of mechanische ventilatie.

Doordat de ondernemer met het door u gevraagde minderwerk zijn wettelijke- en/of contractuele verplichtingen mogelijk niet kan nakomen, wordt het gevraagde minderwerk alleen overeengekomen onder vrijwaring van zijn aansprakelijkheden betreffende het minderwerk.

Het gevolg hiervan is dat u de ondernemer voor wat betreft het overeengekomen minderwerk niet meer contractueel en/of wettelijk aansprakelijk kunt stellen en dat ook een derde of een opvolgend eigenaar de ondernemer hiervoor niet aansprakelijk kan stellen. Dit houdt ook in dat u geen Woningborg-garantie heeft op gebreken aan materialen en constructies ten gevolge van het niet leveren en/of aanbrengen van één of meerdere separatiewand(en) door de ondernemer en ook geen Woningborg-garantie heeft op directe en/of indirecte schaden en/of gevolgschaden.

**Let op! Komt u het gevraagde minderwerk met de ondernemer overeen, dan wordt u er zelf aansprakelijk en verantwoordelijk voor om de "zelfwerkzaamheden" aan uw woning, na oplevering, zodanig te (doen) verrichten dat aan de gestelde wettelijke voorschriften wordt voldaan.**

**U wordt dringend geadviseerd zich voldoende door een deskundige derde te laten informeren over:**

- de juiste toepassing en eigenschappen van materialen;
- een juiste uitvoering van de werkzaamheden;
- een correcte aansluiting op het door de ondernemer opgeleverde werk.

---

**N.B.: DE IN DEZE FOLDER GENOEMDE OPSOMMINGEN ZIJN NIET LIMITATIEF!!**

Deze folder is een uitgave van Woningborg N.V.. Aan de inhoud kunnen op geen enkele wijze aanspraken en / of rechten worden ontleend jegens de uitgever en / of haar medewerkers.

---

Paraaf ondernemer voor uitgegeven:

Paraaf verkrijger voor gezien:

## KOPERS INFORMATIEFOLDER MINDERWERK

---

### Plafondafwerking

De ondernemer heeft de verplichting om de door u gekochte woning te bouwen en op te leveren conform de technische omschrijving met inachtneming van de afgegeven omgevingsvergunning en de garantienormen van Woningborg.

Zowel in de omgevingsvergunning als op grond van de Woningborg-garantienormen wordt onder andere de eis gesteld dat de woning moet voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) of het Bouwbesluit (afhankelijk welk besluit van toepassing is op de afgegeven vergunning).

U heeft de ondernemer echter gevraagd om de woning zonder plafondafwerking op te leveren.

Door dit gevraagde minderwerk voldoet de woning bij oplevering mogelijk niet aan één of meerdere eisen van het Bbl/Bouwbesluit en daarmee ook niet aan de omgevingsvergunning en de garantienormen van Woningborg.

Te denken valt bijvoorbeeld aan het niet voldoen aan de eisen met betrekking tot:

- verdiepingshoogte;
- ventilatie (het waarborgen van de juiste werking van de mechanische ventilatie, bijvoorbeeld bij het aanbrengen van een span- of verlaagd plafond).

Verder moet rekening gehouden worden met:

- (het voorkomen van) scheurvorming, met name ter plaatse van de V-naden;
- de doorbuiging en krimp- en kruipverschijnselen van de plafondelementen ná oplevering;
- bijkomende kosten ten aanzien van het wegwerken van eventuele hoogteverschillen tussen de plafondelementen dan wel het wegwerken van eventuele oneffenheden in deze elementen.

Doordat de ondernemer met het door u gevraagde minderwerk zijn wettelijke- en/of contractuele verplichtingen mogelijk niet kan nakomen, wordt het gevraagde minderwerk alleen overeengekomen onder vrijwaring van zijn aansprakelijkheden betreffende het minderwerk.

Het gevolg hiervan is dat u de ondernemer voor wat betreft het overeengekomen minderwerk niet meer contractueel en/of wettelijk aansprakelijk kunt stellen en dat ook een derde of een opvolgend eigenaar de ondernemer hiervoor niet aansprakelijk kan stellen. Dit houdt ook in dat u geen Woningborg-garantie heeft op gebreken aan materialen en constructies ten gevolge van het niet leveren en/of aanbrengen van een plafondafwerking door de ondernemer en ook geen Woningborg-garantie heeft op directe en/of indirecte schade en/of gevolgschade.

**Let op! Komt u het gevraagde minderwerk met de ondernemer overeen, dan wordt u er zelf aansprakelijk en verantwoordelijk voor om de "zelfwerkzaamheden" aan uw woning, na oplevering, zodanig te (doen) verrichten dat aan de gestelde wettelijke voorschriften wordt voldaan.**

**U wordt dringend geadviseerd zich voldoende door een deskundige derde te laten informeren over:**

- de juiste toepassing en eigenschappen van materialen;
- een juiste uitvoering van de werkzaamheden;
- een correcte aansluiting op het door de ondernemer opgeleverde werk.

---

**N.B.: DE IN DEZE FOLDER GENOEMDE OPSOMMINGEN ZIJN NIET LIMITATIEF!!**

Deze folder is een uitgave van Woningborg N.V.. Aan de inhoud kunnen op geen enkele wijze aanspraken en / of rechten worden ontleend jegens de uitgever en / of haar medewerkers.

---

Paraaf ondernemer voor uitgegeven:

Paraaf verkrijger voor gezien: