

Weidelaan

ZOETERWOUDE-DORP



versie: 11 april 2024

KOPERSHANDLEIDING 8 VRIJSTAANDE VILLA'S & 10 TWEE-ONDER-ÉÉN KAP VILLA'S

WEIDELAAN.NL

1.1. Voorwoord

Van harte gefeliciteerd met de aankoop van uw nieuwe woning.

Bij het kopen van een nieuwbouw woning komt er veel op u af. Vanaf het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst tot het ontvangen van de sleutel, is het een heel proces. Wij hopen u door middel van deze kopershandleiding wegwijs te maken in het hele proces zodat u straks terug kunt kijken op een plezierige ervaring.

Het bouwtraject voor u als koper bestaat uit 3 fases:

1^e fase: het koperskeuze traject; dit speelt zich grotendeels af voor dat de bouw start;

2^e fase: de bouwfase; het moment dat uw woning vorm krijgt;

3^e fase: het wonen; het daadwerkelijk in gebruik nemen van de woning.

De eerste fase, nadat de overeenkomsten zijn getekend, betreft het koperskeuzetraject. Uw woning is met aandacht ontwikkeld en is in de standaard situatie voorzien van allerlei installatievoorzieningen en afwerkingen.

De uitgangspunten voor de realisatie van uw woning zijn:

- A. de koperscontracttekeningen;
- B. de kopersinformatie en algemene en technische omschrijving;
- C. de kopershandleiding en de koperskeuzelijst.

Dit zijn uw contractstukken.

Woonwensen zijn heel persoonlijk, daarom bieden wij u als koper de mogelijkheid om aanpassingen te doen aan de woning. Hierdoor heeft u zelf de mogelijkheid om uw woning aan uw wensen aan te passen. Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende aanpassingen; standaard koperskeuze, individuele koperswensen en showroomoffertes. Bijgevoegd bij deze handleiding is de standaard koperskeuzelijst. Op deze lijst staan alle opties die wij uit kunnen voeren inclusief de prijsconsequenties.

Individuele koperswensen zijn individuele woonwensen welke niet op de koperskeuzelijst zijn genoemd maar welke wellicht wel uitgevoerd kunnen worden. Als de individuele woonwens uitvoerbaar is dan ontvangt u als koper hier een maatwerk offerte van.

De tweede fase is de bouwfase. Nadat u uw koperskeuzes heeft afgerond zal in deze fase uw woning gerealiseerd worden, dit is voor veel kopers het moment om een gevoel te krijgen bij de woning. Hoe ziet de gevel eruit en wat zal de lichtinval in de woning zijn. Daarnaast is ook de oplevering onderdeel van deze fase, een spannend moment waar veel kopers lange tijd naar uit kijken.

De laatste fase van het traject, het daadwerkelijk in gebruik nemen van de woning. Het afwerken van de woning en daarna het daadwerkelijk gaan wonen in uw nieuwe woning. Wat kunt u op dat moment nog verwachten van ons als aannemer.

Inhoudsopgave

1.1. Voorwoord	2
1.2. Uw koperscontractstukken	4
1.3. Uw woningdossier.....	4
1.4. Uw kopersadviseur.....	4
1.5. Wat is de taak van de kopersadviseur	4
1.6. Koperskeuze.....	5
1.7. Sluitingsdata.....	5
1.8. Koperskeuzelijst	5
1.9. Individuele koperskeuze	6
1.10. Overzicht geaccordeerde koperskeuzes	6
1.11. Keuken	7
1.12. Gewijzigde keukeninstallatie	7
1.13. Standaard keukeninstallatie.....	8
1.14. Sanitair	8
1.15. Vervallen sanitair	9
1.16. Tegelwerk.....	10
1.17. Vervallen tegelwerk	11
1.18. Binnendeuren en kozijnen	11
1.19. Aandachtspunten Koperskeuze	11
1.20. Bouwfase.....	12
1.21. Oplevering.....	12
1.22. Wonen.....	13

1.2. Uw koperscontractstukken

Bij de makelaar heeft u een alle contractgegevens ontvangen. De koperscontract stukken zijn de tekeningen van uw woning, deze kopershandleiding en de algemene en technische omschrijving. Deze onderdelen zijn de basis van het contract en het vertrekpunt voor uw meer- en minderwerk. Voor u als koper is het dan ook belangrijk om de gegevens goed door te nemen zodat u een goed beeld heeft van de afwerking van de woning aan de buitenzijde en aan de binnenzijde. Op het moment dat u zaken niet begrijpt welke genoemd staan in de technische omschrijving, schroom dan ook niet om deze na te vragen bij de kopersadviseur. Op de koperscontracttekening staat de maatvoering aangegeven. De maatvoering op de tekening is zoals aangegeven in de technische omschrijving indicatief, in de werkelijkheid kan hier een afwijking in zitten.

1.3. Uw woningdossier

Nadat Vink+Veenman de ondertekende aannemingsovereenkomst van de makelaar heeft ontvangen en nadat alle opschortende voorwaarden zijn vervallen, ontvangt u een inlogcode voor het portal [HomeDNA](#). Via dit portal heeft u toegang tot uw eigen woningdossier.

Alle informatie over uw nieuwe woning vindt u terug in dit persoonlijke woningdossier: denk bijvoorbeeld aan plattegronden en technische omschrijvingen. Uw kopersadviseur onderhoudt contact met u via dit systeem, bijvoorbeeld voor het verzenden en aanpassen van tekeningen en offertes. Ook ontvangt u nieuwsbrieven en uitnodigingen voor kijkmomenten. Via HomeDNA zullen ook de termijnfacturen digitaal verzonden worden. Na oplevering blijft uw persoonlijke woningdossier uw naslagwerk voor alle eerdere communicatie en documenten die betrekking hebben op de aankoop van uw nieuwe woning.

1.4. Uw kopersadviseur

Tijdens het bouwproces heeft u een centraal contactpersoon bij Vink+Veenman, uw kopersadviseur. Hij/zij is uw contactpersoon vanaf het moment dat u uw inlogcode heeft ontvangen tot en met de oplevering. Al uw vragen kunt u in die periode richten aan uw kopersadviseur. Wij willen u verzoeken om vragen zoveel mogelijk schriftelijk te stellen via het HomeDNA portal. Op die manier komt uw vraag en de beantwoording daarvan in uw woningdossier terecht waardoor de vraag en het antwoord te allen tijde terug zijn te vinden.

Wenst u een persoonlijk gesprek met uw kopersadviseur, dan kunt u een afspraak maken. De afspraak zal tijdens kantooruren plaatsvinden op het kantoor van de kopersadviseur. Ter voorbereiding op het gesprek kunt u thuis alvast op de koperscontracttekening uw wensen aangeven die u heeft met betrekking tot de woning. Het kopersgesprek duurt ongeveer 1,5 uur. Als eerste neemt hij/zij het bouwproces en de keuze momenten met u door, daarna bespreekt u uw vragen en wensen, bijvoorbeeld over uitbreiding van de woning, de keuken, het sanitair en het tegelwerk. Des te beter u weet wat uw wensen zijn, des te beter uw kopersadviseur u kan adviseren.

1.5. Wat is de taak van de kopersadviseur

- Is uw contactpersoon voor al uw vragen omtrent uw woning gedurende de voorbereiding en bouwfase;
- Geeft tijdens het persoonlijke kopersgesprek uitleg over de installaties die toegepast worden en laat van enkele materialen monstermateriaal zien;
- Noteert uw individuele woonwensen, zal deze toetsen op uitvoerbaarheid, indien deze mogelijk zijn dan ontvangt u hiervan een prijsopgave met omschrijving;
Let op, individuele woonwensen worden niet met andere kopers binnen het project gedeeld;
- Verwerkt al uw meer- en minderwerkkeuzes, u ontvangt via homeDNA hiervan bevestigingen;

- Informeert u tijdens de bouw over de voortgang middels nieuwsbrieven;
- Onderhoudt contact met de projectshowrooms;
- Bewaakt de sluitingsdatums.

1.6. Koperskeuze

In de Koperskeuzelijst hebben wij voor u al een groot aantal opties uitgewerkt waarmee u uw persoonlijke wensen door ons kunt laten realiseren. In de koperskeuzelijst zijn bouwkundige en installatie aanpassingen aangegeven. Daarnaast kunt u uw sanitair en tegelwerk naar eigen wens laten uitvoeren. Veel keuzes moeten al in een vroeg stadium van het bouwproces bekend zijn, vaak zelfs nog vóór de eerste werkzaamheden op de bouwplaats plaatsvinden. Dit heeft te maken met de levertijd van materialen en de bouwtechnische voorbereidingen. Om uw wensen te kunnen realiseren moeten wij strikte sluitingsdata hanteren. Houdt u zich dus alstublieft aan die sluitingsdata, anders zijn uw wensen binnen het bouwproces niet meer te realiseren.

1.7. Sluitingsdata

Sluitingsdata zijn gebaseerd op de startdatum van de bouw en de daarbij behorende voorbereidende werkzaamheden. Het advies is dat u, nadat u uw inlogcode voor HomeDNA heeft ontvangen, zo spoedig mogelijk uw koperskeuze en eventuele individuele wensen doorgeeft aan de kopersadviseur. Op het moment dat u een uitnodiging heeft ontvangen voor de showroom(s) is het advies om zo spoedig mogelijk een afspraak te maken bij de showroom. Dit geeft u de tijd om nadat u de offerte heeft ontvangen van de showroom of de individuele koperswens nog aanpassingen te doen aan de offerte voordat de sluitingsdatum verstrijkt.

Na de sluitingsdatum worden geen wijzigingen meer in behandeling genomen of verwerkt. Het is dus van belang dat u alles voor de sluitingsdatum akkoord heeft bevonden en bevestigd. Met het maken van uw keuze hoeft u dus niet te wachten tot de sluitingsdatum, deze kunt u ook eerder kenbaar maken. Na de sluitingsdatum worden wijzigingsverzoeken niet meer in behandeling genomen, noteer de data dan ook goed in uw agenda. Van de kopersadviseur ontvangt u een planning met daarin aangegeven alle sluitingsdata voor het project duidelijk weergegeven.

Op het moment dat keuzes op het gebied van onder andere keuken installaties, toilet en badkamer niet voor de sluitingsdata zijn afgerond dan zal dit standaard worden uitgevoerd zoals omschreven in de contractstukken.

1.8. Koperskeuzelijst

In de koperskeuzelijst staan diverse opties, waarmee u uw woning naar uw eigen wens en smaak kunt aanpassen. Bekijk de lijst zorgvuldig en geef uw keuze(s) via HomeDNA door aan de kopersadviseur. Ook is het mogelijk om een tekening toe te voegen zodat uw kopersadviseur kan zien waar de gekozen optie gewenst is. Na ontvangst van de door u gewenste koperskeuze zal uw tekening aangepast worden en ter controle aan u worden verzonden. Komt u er niet uit? Stuur uw vraag via HomeDNA naar uw kopersadviseur.

Let op! Zelfs als u geen aanpassingen wenst, laat dat alstublieft weten aan de kopersadviseur zodat we onze administratie hierop aan kunnen passen. Uw woning wordt nu geheel standaard uitgevoerd conform verkooptekening en technische omschrijving. Dit gebeurt ook als we uw koperskeuze niet op tijd hebben ontvangen. Om misverstanden te voorkomen is het van belang dat u zich rechtstreeks richt tot uw kopersadviseur. Zo weten we zeker dat alles op de juiste manier verwerkt wordt.

1.9. Individuele koperskeuze

Heeft u een specifieke woonwens en deze staat niet in de koperskeuzelijst? U kunt uw wens via HomeDNA mailen of aangeven tijdens het kopersgesprek aan de kopersadviseur. Voorzie de aanvraag van een duidelijke tekening en omschrijving. Vervolgens bekijken wij of uw aanvraag technisch haalbaar is en in het bouwproces kan worden ingepast. Mocht dit zo zijn, dan bieden wij u een passende maatwerkofferte aan via HomeDNA. Bent u akkoord, dan kunt u de offerte voor akkoord geven in HomeDNA.

Let op! Voor individuele wensen geldt hetzelfde als voor de koperskeuzelijst, reageer op tijd. Uw aanvraag voor individuele wensen moet uiterlijk twee weken **vóór** het verstrijken van de sluitingsdatum voor individuele wensen bij uw kopersadviseur zijn ingediend. Individuele woonwensen worden niet met andere kopers binnen het project gedeeld. Heeft u vervolgens van ons een offerte gehad, akkoordeer de offerte dan voor het verstrijken van de sluitingsdatum. Komt uw ondertekende offerte te laat bij ons binnen, dan bestaat de kans dat uw individuele wens niet meer kan worden uitgevoerd of voor de eerder aangeboden prijs. Als u geen gebruik van de offerte wilt maken, verzoeken wij u om dit door te geven aan de kopersadviseur.

Uw aanvraag voor een individuele wens (wijziging) kan worden afgewezen, op het moment dat:

- de wijziging(en) in strijd is (zijn) met vergunningen, ontheffingen en overige regelgeving;
- de wijziging(en) strijdig is (zijn) met de normen waaraan het te maken werk moet voldoen;
- de wijziging(en) leidt (leiden) tot een wijziging van de hoofdprijs van technische installaties in de woning;
- de wijziging strijdig is met de hoofdprijs van het plan en/of de architectuur wordt aangetast;
- het stadium van de bouw zo ver gevorderd is, dat de wijziging niet inpasbaar is binnen het projectmatige bouwproces.

Als uw aanvraag wordt afgewezen laten wij u dit zo snel mogelijk weten. Als er geen belemmerende voorwaarden zijn ontvangt u zo snel mogelijk na uw aanvraag van ons een offerte voor uw individuele wens(en). De offerte bevat een prijsopgave, een omschrijving van de gewenste wijziging(en) en zonodig een bijbehorende tekening.

De aannemer behoudt zich het recht voor om een aangeboden prijs te herzien indien uw (individuele) wensen verkeerd geïnterpreteerd zijn. Vanzelfsprekend behoudt u dan het recht om af te zien van de opdrachtverstrekking.

In de aannemingsovereenkomst staat het aantal werkbare werkdagen vermeld waarbinnen uw woning gereed moet zijn. Bij opdrachtverstrekking van het meerwerk zal het aantal werkbare werkdagen worden verhoogd; per € 1.500,= opgedragen meerwerk wordt er één extra werkbare werkdag geclaimd.

1.10. Overzicht geaccordeerde koperskeuzes

Alle betalingen van de gekozen opties en de keuzes voor sanitair, tegelwerk, binnendeuren en trappen verlopen via Vink+Veenman. Nadat al uw koperskeuzes definitief zijn en dus door u voor akkoord zijn gegeven, ontvangt u van ons een eindoverzicht van al uw koperskeuzes. Wij verzoeken u om het eindoverzicht na ontvangst te controleren en ondertekend te retourneren, zodat de opties door ons aan u kunnen worden gefactureerd. De facturering vindt plaats volgens de geldende richtlijnen van Woningborg: 25% bij opdracht en 75% na gereed komen van de werkzaamheden. Indien in de meer- en minderwerkopdracht het bedrag van de minderwerken hoger is dan dat van de meerwerken zal verrekening plaatsvinden ten tijde van de oplevering van de woning.

Benadrukt wordt dat u de offerte, voordat u deze voor akkoord retourneert aan de showroom, zelf eerst goed dient te controleren. Alle door u, in de showroom mondeling, uitgesproken wensen dient u terug te vinden in de offerte en eventueel bijbehorende tekening. De bestelling en uitvoering van uw opdracht wordt namelijk 1 op 1 uitgevoerd conform de door u voor akkoord getekende offerte.

Wat **niet** in de definitieve, door u ondertekende, offerte en eventuele tekening is opgenomen wordt dus ook **niet** uitgevoerd. Om teleurstellingen uwerzijds te voorkomen wordt u met nadruk op uw eigen verantwoordelijkheid in dezen gewezen.

De in opdracht gegeven showroomopdrachten zijn pas definitief nadat deze is gecontroleerd en geaccepteerd door de aannemer.

1.11. Keuken

In de v.o.n. prijs van uw woning is een standaard keuken opgenomen, zie technische omschrijving hoofdstuk 22. Op het moment dat u de standaard keuken afneemt, zal deze keuken voor oplevering geplaatst worden door de geselecteerde showroom.

Op het moment dat u besluit een andere keuken uit te zoeken bij de geselecteerde showroom dan zal het bedrag van de standaard keuken verrekenend worden met de door u uitgekozen maatwerk keuken. De keukenshowroom zal het resterende bedrag rechtstreeks aan u factureren. De maatwerk keuken wordt na oplevering in de woning geplaatst. Het niet aanwezig zijn van de keuken is geen legitieme reden om de 5% waarborgsom vast te houden na oplevering.

Op het moment dat u besluit bij elders een keuken af te nemen dan zal 80% van de keukenwaarde gerestitueerd worden aan de koper. Dit bedrag zal in mindering worden gebracht op het eventuele meerwerk van de woning.

1.12. Gewijzigde keukeninstallatie

Het uitvoeren van installatiewijzigingen t.b.v. keukens is een dermate verstoring op het bouwproces en daarom alleen mogelijk als hieronder omschreven;

Indien u het leidingwerk aangebracht wil hebben conform de door u gewenste keukenindeling van een andere showroom dan de projectshowroom dan verzoeken wij u om een duidelijk installatieplan via HomeDNA op te sturen naar de kopersadviseur. Hierop dient duidelijk te zijn aangegeven; de maatvoering van de aansluitpunten (hoogte- en breedtematen) alsmede de aansluitwaardes van de elektrische apparaten. Vergeet hierbij niet om de wandcontactdozen voor algemeen gebruik aan te geven, deze worden nog al eens vergeten.

Uw aanvraag voor de aangepaste keukeninstallatie dient uiterlijk twee weken vóór het verstrijken van de sluitingsdatum bij de kopersadviseur bekend te zijn. Wij vragen uw begrip voor het feit dat hier de nodige tijd mee gemoeid zal zijn.

Deze gegevens zullen door de kopersadviseur in een opdrachtbevestiging en eigen tekening(en) worden verwerkt. Hiervoor zullen, buiten de eventuele extra installatiekosten, eenmalig t.b.v. coördinatiekosten, zoals in de keuzelijst aangegeven, worden doorberekend. Deze complete offerte met bijbehorende installatietekening krijgt u van de kopersadviseur toegestuurd. Alleen aan deze, voor akkoord ondertekende- en retour gestuurde, offerte met bijbehorende tekening(en) kunnen rechten ontleend worden. Wij raden u daarom aan om deze gegevens goed te controleren en eventueel, ter controle, door te sturen naar uw eigen keukenleverancier.

1.13. Standaard keukeninstallatie

Indien u de keukeninstallatie standaard wil laten aanbrengen dan verzoeken wij u om dit door te geven aan uw kopersadviseur. U ontvangt dan via HomeDNA een bevestiging dat de installatie standaard aangebracht dient te worden.

Als er na het verstrijken van de sluitingsdatum geen keuze van u bekend is, wordt uw woning voorzien van de standaard keukeninstallatie, in overeenstemming met de verkoopdocumentatie, opgeleverd. U zult hiervan een bevestiging ontvangen van de kopersadviseur.

Aandachtspunten met betrekking tot de keuken zijn verder:

- Het is niet mogelijk om de mechanische afzuigpunten te verplaatsen, deze blijven op de standaard positie;
- Onder de standaard gestippelde keukenopstelling op tekening wordt geen vloerverwarming aangebracht. Op het moment dat u een gewijzigde keukenopstelling wenst en deze tijdig bij ons aanvraagt kan het aanpassen van de vloerverwarming in de offerte worden meegenomen;
- Het is niet mogelijk om een afzuigkap aan te sluiten op het mechanische ventilatie systeem. Het is in verband met regelgeving niet mogelijk om ten tijde van de bouw een doorvoer door de buitengevel te realiseren voor een afzuigkap met een motor. Het advies is om de keuken te laten uitvoeren met een zogenaamde recirculatie afzuiging.

Het kan zijn dat voor de gekozen elektrische apparatuur in de keuken extra groepen benodigd zijn in de meterkast. Op het moment dat er extra groepen bij geplaatst moeten worden in de meterkast bestaat er de mogelijkheid dat het tevens wenselijk is om een extra aardlekschakelaar bij te plaatsen en/of een zwaardere huisaansluiting. De installateur bepaalt na het definitief worden van de koperskeuze of aanpassing in de meterkast noodzakelijk is. De hieruit voortkomende kosten zullen te allen tijde aan de koper worden doorberekend.

Op grond van de Algemene Voorwaarden van de Aannemingsovereenkomst is het niet toegestaan om tijdens de bouw door u zelf of door derden werkzaamheden te (laten) verrichten in of aan uw woning.

1.14. Sanitair

Uw woning is in de sanitaire ruimten voorzien van sanitair en tegelwerk. In de daarvoor geselecteerde showrooms kunt u het sanitair en tegelwerk bekijken. Op het moment dat de showroom de stukken gereed heeft om kopers te ontvangen zal deze u uitnodigen voor een showroombezoek. U kunt dan rechtstreeks een afspraak maken met de showroom zodat u goed geholpen kan worden. Op het moment dat u geen afspraak maakt in de showroom kan het zijn dat de showroom niet is voorbereid en geen personeel vrij heeft om u te helpen. Wij willen u dan ook verzoeken om altijd eerst een afspraak te maken voordat u de showroom bezoekt.

Let op! Bepaal eerst de keuze voor het sanitair en daarna de keuze van het tegelwerk. De indeling van de sanitaire ruimten kan namelijk van invloed zijn op de offerte van het tegelwerk. Ons advies is ook om zo spoedig mogelijk in het traject een afspraak te maken bij de sanitair showroom zodat u afdoende tijd heeft om uw keuze te maken. In uw woning is sanitair opgenomen volgens de specificaties in de technische omschrijving. Op de koperscontracttekeningen is de indeling van de toiletruimte(n) en de badkamer aangegeven.

Individuele keuze sanitair

Het is uiteraard ook mogelijk om het standaard sanitair aan te passen naar uw eigen wensen. De showroom presenteert een zeer uiteenlopende en actuele collectie, er is veel mogelijk. Wel moet er bij de keuze van het afwijkende sanitair rekening gehouden worden met bepaalde randvoorwaarden. Zo is het niet mogelijk om het mechanische afzuigpunt te verplaatsen, hebben we te maken met de posities van het riool, de capaciteit van het voorraadvat voor warm water en posities van het elektra. De randvoorwaarden zijn bij de showroom bekend en zij zullen u daar verder over informeren.

De showroom zal uw wensen na uw bezoek verder uitwerken in een gespecificeerde offerte en een tekening. In de offerte wordt het sanitair gespecificeerd, wordt het eventuele standaard sanitair verrekend en worden aanpassingen aan de installaties en eventuele bouwkundige aanpassingen berekend.

Let op! Er vindt geen verrekening van tegelwerk plaats in de offerte van de sanitairshowroom.

De showroom stuurt de offerte rechtstreeks aan u, de koper. U dient de offerte goed te controleren en deze voor de sluitingsdatum voor akkoord met handtekening te retourneren aan de showroom. De sanitairshowroom zal de getekende opdracht vervolgens versturen aan de kopersadviseur, deze zal dan nogmaals aan u worden bevestigd. Mocht u vragen hebben over de offerte. Dan kunt u rechtstreeks contact opnemen met de showroom. De facturering van de offerte verloopt via Vink+Veenman.

Kiest u voor gekleurd sanitair? Houd er dan rekening mee dat er gering kleurverschil mogelijk is.

1.15. Vervallen sanitair

Indien u besluit om geen sanitair en tegels te betrekken bij de project sanitair- en tegelshowroom, kunt u de sanitaire ruimte(s) casco op laten leveren. De standaard sanitaire ruimte(s) worden dan volgens onderstaande punten opgeleverd:

- Standaard sanitair inclusief montage vervalt;
- Inbouwreservoir wandcloset(ten) inclusief montage vervalt;
- Standaard tegelwerk inclusief toebehoren vervalt;
- Wanden worden zonder spuitwerk, voorbehandeling of reparaties uitgevoerd;
- De afwerkvloer ter plaatse de douchehoek, inclusief afvoerput/douchehoek vervalt;
- Eventueel aanwezige leidingschachten/kokers worden geheel gesloten;
- Waterleidingen en afvoeren worden op de standaard positie op ca. 10 cm boven de vloer afgedopt;
- Elektra worden op de standaard plaats afgemonteerd;
- Plafond wordt voorzien van de standaard afwerking;
- Dorpel onder de deuren komt te vervallen;
- Standaard radiator en of vloerverwarming wordt standaard aangebracht;
- Ventilatieventielen worden op de standaard positie afgemonteerd.

Bij casco sanitaire ruimtes is het niet mogelijk om het leidingwerk aan te laten passen of te verplaatsen.

Het casco laten opleveren van sanitaire ruimte(s) kan uitsluitend onder een aantal vastgestelde en door u voor akkoord te verklaren **voorwaarden**. Indien u akkoord gaat met de voorwaarden ontvangt u een minderprijs. De hoogte van dit bedrag wordt vermeld in de opdrachtbevestiging. Dit bedrag wordt verrekend met het eventueel opgedragen meerwerk.

Benadrukt wordt dat leveringen en werkzaamheden door u zelf of door derden pas na de oplevering van uw woning plaats kunnen vinden. Bij de casco oplevering van sanitaire ruimte(s) is 'limitering van de Woningborg garantie' van toepassing.

De limitering van de garantie wil zeggen dat u zelf verantwoordelijk bent voor lekkages en het functioneren van de sanitaire ruimte. Het is dus niet mogelijk om garantie te claimen betreffende het wel/niet juist werken van de installatie (betreft loodgieterswerk, verwarmings installatie, mechanische afzuiging en elektra), het waterdicht zijn van de sanitaire ruimte en eventuele andere klachten betreffende de sanitaire ruimten.

1.16. Tegelwerk

Voor het tegelwerk in de badkamer en toilet(ten) kunt u kiezen voor het tegelwerk zoals omschreven in de technische omschrijving of voor tegels naar uw eigen individuele keuze. In de showroom van onze tegelleverancier kunt u het tegelwerk bekijken. Op de koperscontracttekening ziet u de standaard indeling van de sanitaire ruimten. Neemt u deze tekening of de tekeningen van de eventueel gewijzigde sanitair opstelling van de sanitair showroom mee naar de tegelshowroom.

Individuele keuze tegelwerk

Net zoals bij de individuele keuzes voor sanitair gelden bij uw individuele keuzes voor tegelwerk enkele technische voorwaarden. Deze voorwaarden zijn bij de showroom bekend. Een aantal punten waar u rekening mee kunt houden bij de keuze van tegels in de showroom;

In de tegelofferte wordt per ruimte het aantal m² te verwerken tegels bepaald inclusief snijverlies en afgerond op hele verpakkingen. Het te berekenen snijverlies is afhankelijk van de afmeting van de tegel en het gekozen patroon.

Op het moment dat u kiest voor een tegel van een andere afmeting dan worden er extra verwerkingskosten in de offerte opgenomen.

De uitwendige hoeken van het tegelwerk worden voorzien van een tegelprofiel. Ook deze kunt u eventueel wijzigen in de showroom van de tegelleverancier.

De tegelshowroom stuurt u een offerte naar aanleiding van de gemaakte keuze in de showroom. In de offerte staat de gekozen tegel, de tegelformaten, patronen, kleuren voegwerk, hoekprofielen en de verrekening van eventueel vervallen standaard tegelwerk. Controleer de offerte goed en onderteken deze als u akkoord bent en stuur deze retour aan de tegelshowroom voor het verstrijken van de sluitingsdatum. De tegelshowroom zal de getekende opdracht vervolgens versturen aan de kopersadviseur, deze zal dan nogmaals aan u worden bevestigd. De facturering van het tegelwerk loopt via Vink+Veenman.

Let op! Bij de keuze van de voeg kan er kleurverschil zijn tussen de kleur welke u in de showroom heeft gekozen en de daadwerkelijk toegepaste kleur in de woning. Dit kan komen doordat er in de showroom wellicht een ander merk voegmiddel wordt getoond dan in uw woning wordt toegepast. Houdt u er ook rekening mee dat de kleuren van de in de showroom getoonde elementen en tegels voor een groot deel bepaald worden door de opstelplaats en de verlichting. In een andere omgeving met een andere lichtbron (bijvoorbeeld daglicht) kan het er duidelijk anders uitzien.

1.17. Vervallen tegelwerk

Als u bij de tegelshowroom geen keuze kunt maken voor het tegelwerk in de woning dan beiden wij u de mogelijkheid om het standaard tegelwerk te laten vervallen. Voor de badruimte en toiletruimte(n) geldt in dit geval dat ook het sanitair komt te vervallen. Voor deze ruimten is het niet mogelijk om alleen het tegelwerk te laten vervallen. Het laten vervallen van het tegelwerk en sanitair kunt u terug vinden in de koperskeuzelijst.

1.18. Binnendeuren en kozijnen

Uw woning is standaard voorzien van binnenkozijnen, binnendeuren en het beslag zoals omschreven in de technische omschrijving. Via de (digitale) showroom van de deurenleverancier heeft u de mogelijkheid om andere keuzes te maken. **Het is niet mogelijk om binnendeuren en kozijnen te laten vervallen.**

Vink+Veenman zal u via HomeDNA informatie sturen betreffende de showroom van de binnendeurenleverancier met de mogelijkheden voor het wijzigen van de binnendeuren en het beslag. Deze informatie ontvangt u nadat de koperskeuze voor de ruwbouwfase is afgehandeld. Via de (digitale) showroom kunt u binnendeuren en het beslag op de binnendeuren wijzigen.

Let op! Het is alleen mogelijk om wijzigingen aan te brengen aan de binnendeuren, -kozijnen en het beslag. Het is niet mogelijk om wijzigingen aan te brengen aan de buitenkozijnen, anders dan hetgeen is opgenomen in de koperskeuze lijst.

1.19. Aandachtspunten Koperskeuze

- Alle genoemde meer- en minderwerkpreisen zijn ten opzichte van de standaarduitvoering en inclusief 21% BTW. Als de overheid het BTW percentage tussentijds wijzigt wordt dit aan u doorberekend;
- Alle koperskeuze moet u schriftelijk kenbaar maken. Tevens dienen deze tijdig schriftelijk te worden goedgekeurd en ondertekend;
- Mochten er in deze handleiding koperskeuze, afwijkingen staan ten opzichte van de koperscontractstukken dan prevaleren de koperscontractstukken;
- Als de meer- en minderwerktekeningen die wij verstrekken voor de opgave meer- en minderwerk verschillen vertonen ten opzichte van de koperscontracttekeningen dan prevaleren de koperscontracttekeningen onverkort boven de meer- en minderwerktekeningen;
- Voor alle standaard opties waarbij de woning aan de buitenzijde wijzigt ten opzichte van de koperscontracttekening dient een bouwvergunning te worden aangevraagd. De opties worden u aangeboden onder voorbehoud van het verkrijgen van deze bouwvergunning. Optiepreisen zijn nog exclusief leges kosten;
- De elektricien zal aan de hand van de definitieve koperskeuze bepalen of een uitbereiding van de meterkast noodzakelijk is. De kosten hiervoor zullen te allen tijde worden doorberekend aan de koper;
- Indien u de koperskeuzelijst en/of offertes van de showroom niet tijdig ondertekend retourneert vervallen deze aanbiedingen en/of offertes en wordt de woning op de desbetreffende punten standaard uitgevoerd;
- Gevraagde individuele koperskeuze moeten voldoen aan de geldende voorschriften zoals het bouwbesluit, woningborg en overige geldende regelgeving voor dit project;
- Het is niet mogelijk om het schilderwerk aan de binnen- en buitenzijde van de kozijnen te laten vervallen of te wijzigen. Dit in verband met de te verstrekken garanties;
- Vloerverwarming (of deel hiervan) kan niet komen te vervallen;
- De afzuigpunten van de mechanische ventilatie zijn niet verplaatsbaar;
- Wijzigingen in het gevelbeeld zijn niet toegestaan, met uitzondering van de eventuele standaard aangeboden opties;

- De BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). BENG is de opvolger van de EPC berekening. In de BENG zijn eisen gesteld aan de energiezuinigheid van de woning. Op de BENG berekening zijn onder meer de ligging van de woning, vloeroppervlak, gevelopeningen, installaties en geveloppervlak van invloed. Opties kunnen een negatieve invloed hebben op de zogeheten BENG-eisen, welke gelden voor nieuwbouwwoningen sinds 1 januari 2021. Daardoor kan het nodig zijn om die invloed te compenseren met aanvullende bouwkundige voorzieningen. Echter opties kunnen i.v.m. het blijven voldoen aan de BENG-eisen, niet eindeloos worden gecombineerd.

Om de haalbaarheid van individuele meer- en minderwerkwenen te bepalen kan het nodig een nieuwe BENG-berekening te maken. Deze kosten worden doorberekend aan de koper ongeacht of de aangevraagde wijziging daadwerkelijk wordt gekozen.

1.20. Bouwfase

Wij begrijpen dat u als koper tijdens de bouw graag een kijkje wil nemen in uw nieuwe woning. Om de veiligheid op een bouwplaats te waarborgen hebben we de geldende Arbo voorschriften en het bouwbesluit. De regels zijn heel duidelijk; het is niet toegestaan dat personen die niet direct betrokken zijn bij de daadwerkelijke uitvoering van de bouw, zonder begeleiding toegang hebben tot de bouw. Dit is ook van toepassing buiten de reguliere werktijden en in de weekenden.

Vink+Veenman is volledig verantwoordelijk voor het welzijn en de veiligheid op de bouwplaats. Daarom moeten wij kopers of andere belangstellenden de toegang tot het bouwterrein weigeren. Wij en onze onderaannemers aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid bij eventuele schade of letsel van welke aard dan ook. Om diezelfde reden mogen er voor oplevering van uw woning ook geen werkzaamheden worden verricht door derden zoals mensen die u zelf inschakelt voor klussen aan uw woning.

Om u toch de mogelijkheid te geven om uw woning in aanbouw te bezichtigen organiseren we een aantal kijkmiddagen. Op het moment dat de woning veilig is te betreden ontvangt u via HomeDNA een uitnodiging om de bouwplaats te bezoeken. U krijgt tijdens dit kijkmoment de mogelijkheid om de maatvoering in de woning op te nemen. Ook is dit het moment om uw leveranciers (schilder, keukenleverancier, vloerenleverancier etc) uit te nodigen en zaken te laten inmeten. De maten op de contracttekeningen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Op het moment dat u exacte maten wenst te weten kunt u deze tijdens het bouwbezoek opmeten.

Tijdens de kijkdag wordt er op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, zodat u zo veilig mogelijk de bouw kunt betreden. Desondanks blijft het betreden van de bouwlocatie een risicovolle aangelegenheid en is dit op eigen risico. Het is niet toegestaan om in de buurt van bouwmachines te komen en steigers en/of ladders te betreden. U dient dan ook stevige schoenen te dragen en zeer goed te letten op uw kinderen. Verder dienen aanwijzingen van het personeel van de aannemer altijd opgevolgd te worden.

1.21. Oplevering

In het koopcontract staat het aantal werkbare dagen vermeld waarin de woning gereed moet zijn, gemiddeld zitten er ongeveer 180 werkbare dagen in een jaar.

Gedurende de bouw wordt u door middel van nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van de stand van het werk alsmede de te verwachte oplevering. Tijdens de bouw wordt u uitgenodigd voor één of meerdere kopers kijkdagen zoals hierboven benoemd, waar u de gelegenheid krijgt uw woning te bekijken gedurende de bouwfase, hiervoor ontvangt u via de kopersadviseur een uitnodiging.

Een aantal maanden voor de oplevering krijgt u bericht over de prognosemaand van oplevering. Vink+Veenman heeft te maken met allerlei onvoorziene omstandigheden en partijen waar zij zelf geen invloed op hebben maar wel bepalend kunnen zijn voor de datum van oplevering. De ervaring leert ons de laatste tijd dat hierdoor de prognose van oplevering met regelmaat naar achteren verplaatst moet worden. Vink+Veenman kan hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden. Circa twee weken voor de oplevering krijgt u schriftelijk de definitieve datum en het tijdstip van oplevering door.

U bent als koper zelf verantwoordelijk voor het plannen van uw eigen werkzaamheden en levertijden voor uw leveranciers. Neemt u bij het inplannen van uw eigen, of door derden, uit te voeren werkzaamheden na de oplevering voldoende marge. Verplichtingen die u zelf aangaat met leveranciers en uitvoerende partijen vallen onder uw eigen verantwoording.

Om vervelende miscommunicatie te voorkomen, geldt dat alle afspraken met onze medewerkers, of de door Vink+Veenman ingeschakelde derden over de datum van oplevering, de betaling, wijzigingen, etc. slechts geldig zijn na schriftelijke bevestiging hiervan door Vink+Veenman.

Er zijn een aantal dingen die u zelf dient te regelen voor oplevering:

- Indien u gebruik wilt maken van een adviseur bij de oplevering dient u deze zelf over de opleverdatum en het tijdstip in te lichten;
- Vanaf de opleverdatum dient u het risico van brand, diefstal en overige schade zelf te dragen en zult u hiervoor een verzekering af moeten sluiten;
- Een voorziening voor televisie en internet is in de woning opgenomen maar de aansluiting regelt u zelf bij uw aanbieder. Zorg dat u hiermee op tijd begint in verband met de wachttijden die deze aanbieders vaak hebben;
- De gewenste nutsbedrijven contacten voor een energiecontract voor het water en elektra;
- Zorgt u ervoor dat alle facturen, incl. de factuur voor het meerwerk zijn betaald. Mocht er op het moment van oplevering niet betaald zijn dan ontvangt u geen sleutel van de woning.

Bij de oplevering is het verstandig om in het bijzonder te letten op beschadigingen aan onderdelen. U kunt hierbij denken aan krassen in het glas of op het sanitair. Verzoeken tot herstel van beschadigingen, welke niet zijn opgenomen in het "procesverbaal van oplevering" kunnen wij niet honoreren aangezien dan onmogelijk nog aangetoond kan worden wanneer deze beschadiging is ontstaan.

1.22. Wonen

Woonfase

Ten tijde van de oplevering zullen wij in HomeDNA een handleiding zogenaamd consumentendossier voor het gebruik en onderhoud van de woning plaatsen. Leest u dit goed door. In het consumentendossier staan tips en aandachtspunten waar u op dient te letten bij het afwerken en het gebruik van de woning. Denk hierbij aan het droogstoken van de vloer, de vloerafwerking in combinatie met de vloerverwarming en het werken van wanden door bouwvocht.

Het consumentendossier bevat ook de gebruikshandleiding van de installaties in de woning en tips voor het onderhoud van de installaties.

Inhoud consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

Verklaringen en keuringen

- Woningborg waarborgcertificaat
- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

Tekeningen en berekeningen

- Bouwkundige revisietekeningen
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- Revisie elektra + groepenoverzicht
- Kopers optietekeningen + opdrachtbevestiging

Gebruikshandleidingen

- Warmtepomp
- WTW-unit
- PV-panelen en omvormer (Indien toegepast)
- Rookmelders
- Opstookprotocol

Onderhoudsadviezen

- Beglazing
- Kozijnen
- Kitwerk
- Schilderwerk

Service

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen
- Overzicht garantie (woningborg)

Klachtmeldingen

Onder het kopje service is er aangegeven hoe u eventuele klachtmeldingen kunt doen en wat de garantietermijnen zijn.

In de woonfase blijft u toegang houden tot HomeDNA hierin kunt u de stukken betreffende uw woning terug vinden. Op het moment dat er een probleem is kunt u via HomeDNA contact opnemen met onze nazorg afdeling. Mocht de klacht zeer urgent zijn dan kunt u telefonisch contact opnemen met onze nazorg afdeling.

Onderhoud na oplevering.

Voor de bewassing van de ramen en onderhoud van installaties is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar getroffen moeten worden.

Aanvullende voorzieningen (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser en/of bevestiging en zekering van de ladder ten behoeve van glasbewassing) dienen door de verkrijger c.q. bewoner/eigenaar zelf te worden getroffen en aangebracht.

Bovenstaande geldt eveneens voor eventuele voorzieningen ten behoeve van onderhoud, inspectie, reparaties enzovoorts door derden.

Voorkom wateroverlast rondom de woning.

Het kan voorkomen dat u na de oplevering van uw woning te maken krijgt met wateroverlast in de tuin of buitenberging. Om wateroverlast te voorkomen adviseren wij om bij aanleg, inrichting en onderhoud van de tuin rekening te houden met het volgende:

- Beperk het aanbrengen van (waterdichte) bestrating, zodat het regenwater beter de grond kan indringen. Breng bestrating altijd onder afschot aan. Dat wil zeggen dat de bestrating afloopt. Het afschot van de gevel af. Dat wil zeggen dat het hoogste punt ter plaatse van de gevel is;
- Toch een groot deel van de tuin bestraten? Neem dan maatregelen, zoals een waterdoorlatende bestrating of drainage;
- Leg geen waterdichte bestrating rondom vrijstaande bergingen, maar laat een strook open voor bijvoorbeeld gras of waterdoorlatende bestrating;
- Onderhoud van de eventuele ondergrondse infiltratievoorziening De wijze waarop water in een gebied wordt opgenomen verbetert vaak binnen enkele jaren, door het natuurlijk herstel van tijdens de bouw verstoorde bodemstructuren.

Weidelaan

ZOETERWOUDE-DORP

WEIDELAAN.NL