

Reeve

24-11-2022

Reeve | Fase 2 Het Dorp te Kampen

Wegwijzer bij aankoop | 26 woningen

INHOUD

1) Inleiding	4	8) Gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling	9
2) Van Wijnen	5	9) Algemene regelgeving meer- en minderwerk	9
2.1 Participanten	5	10) Bouwtijd	10
2.2 Projecttoelichting	5	11) Bouwplaats bezoek	10
2.3 Projectorganisatie	5	12) Oplevering	10
3) Overeenkomsten	5	12.1 Oplevering / sleuteloverdracht	10
3.1 Gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst	5	12.2 Vereniging Eigen Huis	10
3.2 Ondertekening koop- en aannemingsovereenkomst	5	12.3 Bankgarantie	10
3.3 Inhoud overeenkomsten	5	12.4 Schoonmaken	10
3.4 Notariële overdracht	6	12.5 Onderhoudsperiode	10
4) Betalingen	6	12.6 Bouwvocht	10
4.1 Aannemingsovereenkomst	6	12.7 Verzekeren van de woning	10
4.2 Koopovereenkomst	6	12.8 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)	10
4.3 Hypotheekrente	6	13) Enquête	11
4.4 Meer- en minderwerk Van Wijnen	6	14) Kavel en situatie	11
5) Kopersbegeleiding & HOOMCTRL	6	14.1 Kadaster	11
5.1 Tijdelijke verhuizing	6	14.2 Wateroverlast	11
6) Meer- en minderwerk	6	15) Onderhoudsboek	11
6.1 Optiekeuzegesprek	6	16) Energielabel	11
6.2 Sluitingsdatum	7	17) Voorbehoud	11
6.3 Opdrachtbevestiging meerwerkopties	7	17.1 Wijzigingen in/tijdens de bouw	11
6.4 Individuele wensen	7		
6.5 Extra PV-paneel / PV-panelen i.v.m. gekozen meer- en minderwerk	8	Bijlagen	
6.6 Vergroten vermogen warmtepomp en uitbreiden meterkast	8	1. Casco badkamer en toiletruimte kopersinformatie 1	
7) Showrooms	8	2. Casco badkamer en toiletruimte kopersinformatie 2	
7.1 Standaard sanitair	8		
7.2 Individuele keuze sanitair	8		
7.3 Standaard tegelwerk	8		
7.4 Individuele keuze tegelwerk Showroom	8		
7.5 Vervallen van sanitair en tegelwerk	8		
7.6 Keuken via de projectshowroom	9		
7.7 Keuken door derden	9		
7.8 Binnendeuren, kozijnen en deurgarnituur	9		

WEGWIJZER BIJ AANKOOP VAN EEN WONING

1. Inleiding

U staat op het punt om eigenaar te worden van een gloednieuwe woning in het project Het Dorp te Kampen. Daarmee feliciteren we u van harte! U mag zich met veel plezier gaan buigen over de inrichting, kleuren en materialen zodat u van dit huis uw eigen droomhuis maakt.

Een woning kopen is een grote stap, deze gaat gepaard met tal van procedures en voorwaarden. Wij leggen u in deze wegwijzer bij aankoop graag uit wat er formeel allemaal bij deze aankoop komt kijken. Er is getracht om binnen het budget en de beschikbare ruimte een optimaal afwerkingsniveau te bereiken. Wij hebben tevens ruimte ingebouwd voor uw individuele woonwensen. Zo maakt u van uw huis een thuis. Daarom is er veel mogelijk op het gebied van aanpassingen en wijzigingen.

Heeft u na het lezen van de wegwijzer bij aankoop nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de makelaar.





3.2 Ondertekening koop- en aannemingsovereenkomst

Besluit u tot aankoop van de woning over te gaan? Dan worden zowel de koopovereenkomst als de aannemingsovereenkomst opgemaakt. De ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst vindt digitaal plaats. Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich als koper tot het betalen van:

- de koopsom, inclusief de bijbehorende (grond)kosten;
- de aanneemsom, inclusief eventueel daarbij behorende rente.

Nadat koper, verkoper en aannemer de koop- en aannemingsovereenkomst hebben getekend, wordt deze door de verkoper naar de notaris verzonden om de overdracht van "de grond" voor te bereiden.

De betalingen van de grond en bijkomende kosten vinden plaats op het moment van levering van de grond bij de notaris. Met het mede ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht de verkoper zich tot de levering van "de grond" aan u. De aannemer verplicht zich door medeondertekening tot de bouw van uw woning.

3.3 Inhoud overeenkomsten

Hieronder wordt in het kort aangegeven wat in de koop- en aannemingsovereenkomst staat vermeld:

Koopovereenkomst

Koopsommen zijn vrij op naam (V.O.N.). Dat wil zeggen, inclusief o.a.:

- grondkosten;
- rente over de grondkosten tot vervallen opschortende voorwaarden;
- notarishonorarium voor de akte van levering;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- legeskosten;
- omgevingsvergunning;
- kadastrale kosten over de grond en eventuele opstallen;
- btw (21%).

Kosten die niet zijn inbegrepen in de koopsom:

- rente over de grondkosten vanaf vervallen opschortende voorwaarde tot de dag van grondtransport bij de notaris;
- financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, eventuele afsluitprovisie, eventuele bereidstellingsprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten;
- kosten van vervallen hypotheekofferte;
- eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

Aannemingsovereenkomst

De aanneemsom van de woning is vrij op naam (V.O.N.). Dit betekent, inclusief o.a.:

- bouwkosten;
- ontwikkelkosten;
- kosten van het SWK;
- kosten van architect, constructeur en overige adviseurs;

2. Van Wijnen

U sluit een aannemingsovereenkomst voor de bouw van uw woning af met Van Wijnen Zwolle B.V. Van Wijnen is in 1907 begonnen met timmerwerk, daarna doorgegroeid tot bouwers en inmiddels uitgegroeid naar een bedrijf dat meer is dan dat. We helpen mens en maatschappij aan gebouwen die de kwaliteit van het wonen, werken, leren en leven verhogen. We ontwikkelen, bouwen, beheren en onderhouden. Dat doen we lokaal vanuit 24 locaties in Nederland, duurzaam en dichtbij de klant en leveranciers. Dat verbindt ons met mensen, we spreken de taal van opdrachtgevers en leveranciers. Onze omgang met mensen is open, eerlijk en direct. De lijnen zijn kort, onder elkaar en naar iedereen die met ons werkt. We zijn vakliefhebbers, we willen uitblinken in alles wat we doen. Bevlogen professionals die van elkaar willen leren en elkaar sterker maken. Omdat we trots willen zijn op het werk dat we doen. Samen bouwen aan ruimte voor een beter leven, dat is meer dan bouwen. Het is ons levenswerk.

2.1 Participanten

Het is belangrijk voor u om te weten wie er betrokken zijn bij de realisatie van uw woning. Hieronder treft u de partijen en hun adresgegevens aan.

Projectontwikkelaar

Naam: BPD Ontwikkeling B.V.

Aannemer

Naam: Van Wijnen Zwolle B.V.
 Adres: Pascalweg 10
 Postcode/plaats: 8013 RC Zwolle
 Website: www.vanwijnen.nl

Inlichtingen en verkoop

Naam: Alex Woon- en Bedrijfsmakelaars
 Contactpersoon: Ester Boudewijn
 Telefoon: 038-3336633
 E-mail: ester@alex-makelaars.nl

Showroom Van Wijnen

Naam: Showroom Van Wijnen
 Adres: Schoepenweg 35
 Postcode/ plaats: 8243 PX Lelystad

2.2 Projecttoelichting

Met de aanleg van het Reevediep is ruimte ontstaan voor een compleet nieuw dorp aan het water. Reeve is zo opgezet dat je het unieke stuk IJssellandschap maximaal beleeft. Overal zijn er doorkijkjes naar groen en water en op veel plekken kun je de zon zien opkomen en ondergaan. De schittering van het water, de boten die over het Reevediep voorbij varen en de levendigheid bij de sluis. Hier heb je elke dag een beetje dat vakantiegevoel. Totaal ontspannen wonen met de wetenschap dat de voorzieningen, winkels en horeca van Kampen en Zwolle dichtbij zijn. Vrij, uniek en nieuw leven doe je in Reeve!

2.3 Projectorganisatie

Reeve, Het Dorp is een ontwikkeling van BPD Ontwikkeling B.V. (verkoper) en Van Wijnen Zwolle B.V. (aannemer). Wanneer u besluit om tot aankoop van de woning over te gaan sluit u een koopovereenkomst met BPD Ontwikkeling B.V.. Voor de bouw van uw woning sluit u een aannemingsovereenkomst met Van Wijnen Zwolle B.V.

3. Overeenkomsten

3.1 Gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst

In de koop- en aannemingsovereenkomsten zijn de rechten en plichten van de koper, de verkoper en de aannemer geregeld. De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De koopovereenkomst regelt de aankoop van de grond waarop uw woning wordt gebouwd. Deze overeenkomst wordt gesloten tussen u en de verkoper. De aannemingsovereenkomst regelt de bouw en de afbouw van uw woning. Deze overeenkomst sluit u als koper met de aannemer.

In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst vindt u de verdere koopvoorwaarden, zoals de maximaal toegestane bouwtijd, de ontbindende voorwaarden en de opschortende voorwaarden die op de overeenkomsten van toepassing zijn. Ook de technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen in de verkoopdocumentatie maken deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst.

De aannemer bouwt de woningen conform de bepalingen en voorwaarden van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Daarbij is de aannemer verplicht om gebruik te maken van een vastgesteld model voor het opstellen van de aannemingsovereenkomst. Mochten enige bepalingen in de technische omschrijving en in de aannemingsovereenkomst nadelig zijn voor de koper, dan prevaleren steeds de bepalingen en voorwaarden van het SWK.



- aansluitkosten voor, water, elektriciteit en riolering;
- aansluitpunt in de meterkast op de Centrale Antenne Inrichting (CAI);
- btw (21%).

Kosten die niet zijn inbegrepen in de aanneemsom:

- rente over de vervallen termijnen van de aanneemsom;
- kosten van kopers meer- en minderwerk;
- entree- en abonnementskosten van telefoon, CAI en/of data;
- eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

3.4 Notariële overdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Dit is een schriftelijk en juridisch bewijsstuk voor de overdracht van het eigendom. De 'akte van levering' wordt getekend bij de notaris en dat kan op het moment dat:

- eventuele ontbindende voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst niet meer kunnen worden ingeroepen;
- eventuele opschortende voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst zijn vervuld; en de notaris, indien van toepassing, van uw bank de opdracht heeft ontvangen om een hypotheekakte op te stellen.

Let op: houd rekening met de geldigheidsduur van uw hypotheekofferte.

In de koop- en aannemingsovereenkomst is de uiterste dag van de overdracht bepaald. Voordat de overdracht plaatsvindt, ontvangt u van de notaris eerst een (concept)nota van afrekening. Hierop staat het totale bedrag weergegeven dat u op de dag van de overdracht verschuldigd bent.

Op deze (concept) nota van afrekening staan o.a. de volgende posten vermeld:

- grondkosten;
- eventuele rente over de grondkosten;
- eventuele vervallen bouwtermijnen;
- eventuele bouwrente over de vervallen bouwtermijnen;
- notariskosten met betrekking tot de opmaak van de hypotheekakte;

- financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, afsluitprovisie, taxatiekosten en eventuele kosten van de Nationale Hypotheek Garantie.

Tijdens de overdracht worden doorgaans twee akten getransporteerd:

- de akte van levering/vestiging;
- de hypotheekakte.

Als de overdracht heeft plaats gevonden, dient het hypotheekbedrag dat in het bouwdepot zit minstens gelijk te zijn aan de bouwtermijnen en bouwrente die u nog verschuldigd bent. Is dit niet het geval, dan bent u verplicht om het ontbrekende bedrag aan te vullen met eigen financiële middelen. Tijdens de overdracht dient u hierover zekerheid bieden, in overeenstemming met de voorwaarden zoals die in de koop- en aannemingsovereenkomst staan vermeld.

4) Betalingen

4.1 Aannemingsovereenkomst

In de aannemingsovereenkomst is de verdeling van bouwtermijnen vastgelegd. Voor elke vervallen bouwtermijn ontvangt u per e-mail een factuur met het verschuldigde bedrag. Een voor akkoord verklaarde factuur dient u door te sturen naar uw hypotheekverstrekker. Wij raden u aan deze factuur te bewaren voor uw eigen administratie.

Uw hypotheekverstrekker dient vervolgens te zorgen voor een rechtstreekse betaling vanuit het bouwdepot aan de verkoper. Als koper blijft u verantwoordelijk voor de tijdige betaling van de vervallen bouwtermijnen. Betaalt u niet op tijd, dan zal rente in rekening worden gebracht. (Deze bepaling is ook vastgelegd in de aannemingsovereenkomst). Voordat uw woning wordt opgeleverd, moet u de gehele aanneemsom aan de aannemer hebben voldaan, inclusief de kosten voor meer- en minderwerk en de verschuldigde rente. Indien deze verplichtingen niet zijn voldaan vindt geen sleuteloverdracht plaats.

4.2 Koopovereenkomst

De betaling van de grond vindt plaats bij notarieel transport.

4.3 Hypotheekrente

Vanaf het moment dat de hypotheekakte is getransporteerd, betaalt u hypotheekrente.

4.4 Meer- en minderwerk Van Wijnen

Alle bedragen zoals vermeld in de optiekeuzelijst zijn meer- en/of minderprijzen ten opzichte van de standaard woning. Dit geldt ook voor de bedragen welke worden afgegeven voor uw individuele wensen. De meer- en minderwerkopdrachten factureren wij aan u op basis van 25% bij opdracht en 75% bij de laatste bouwtermijn, zoals vermeld in uw aannemingsovereenkomst. Indien uw opdracht leidt tot restitutie, wordt het gehele bedrag verrekend bij de laatste bouwtermijn.

5) Kopersbegeleiding & HOOMCTRL

Tijdens de aankoop van uw woning heeft u contact met de makelaar. Na de koop van uw woning, zowel voor als tijdens de bouw, heeft u voornamelijk contact met de kopersbegeleider van Van Wijnen.



De belangrijkste taken van de kopersbegeleider zijn onder meer:

- het begeleiden van uw persoonlijke wensen op basis van de optiekeuzelijst door o.a. een persoonlijk gesprek en het kopersportaal HOOMCTRL;
- het beantwoorden van uw specifieke vragen van bouwtechnische aard;
- het vastleggen van de keuzes die door u worden opgegeven;
- de door u opgegeven keuzes geschikt maken voor uitvoering;
- het beantwoorden van vragen of opmerkingen gedurende de uitvoeringsperiode;
- informeren over de voortgang tijdens de bouwperiode.

Het contact met uw kopersbegeleider verloopt grotendeels via het online kopersportaal HOOMCTRL. De inlogcode hiervoor ontvangt u van uw kopersbegeleider. Dit kopersportaal is tevens uw digitale woningdossier. Via HOOMCTRL kunt u uw meer- en minderwerk doorgeven en bevestigen, berichten sturen naar uw kopersbegeleider en contact zoeken met uw burens. Daarnaast vindt u er de meest gestelde vragen, de projectagenda (welke steeds aangevuld zal worden), projectfoto's, tips met betrekking tot het meer- en minderwerk en algemene informatie. Wij adviseren u deze tips goed door te lezen, wellicht kunnen deze tips u helpen bij het maken van bepaalde keuzes voor uw woning. Naast deze zaken plaatst de kopersbegeleider in uw woningdossier ook regelmatig updates via nieuwsbrieven over de bouw en informatie over kijkmomenten op de bouwplaats.

5.1 Tijdelijke verhuizing

Indien u tijdens het koop- en bouwproces (tijdelijk) verhuist, verzoeken wij u dit zo spoedig mogelijk via HOOMCTRL door te geven aan uw kopersbegeleider. Zo kunnen wij u te allen tijde bereiken en loopt het proces geen vertraging op.

6) Meer- en minderwerk

6.1 Optiekeuzegesprek

Nadat u de koop- en aannemingsovereenkomst bij de makelaar heeft ondertekend en voordat u in uw online woningdossier aan de slag gaat vindt een persoonlijk gesprek plaats in de Showroom van Van Wijnen in Lelystad. Hiervoor wordt u door de kopersbegeleider uitgenodigd.



Om de woning zo veel mogelijk aan te passen aan uw persoonlijke wensen stellen we u in de gelegenheid om te kiezen uit een lijst met meer- en minderwerk: de optiekeuzelijst. Deze vindt u bij de contractstukken in het Mijn Eigen Huis account van BPD.

De optiekeuzelijst is door ons met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen die ons door de betrokken partijen ter beschikking zijn gesteld. Van Wijnen Zwolle B.V. behoudt zich het recht om in beperkte mate, met behoud van kwaliteit, af te wijken van het in de meer- en minderwerklijst gestelde, indien en voor zover dit noodzakelijk is.

Na het optiekeuzegesprek waarin u uw gewenste opties heeft bepaald, verwerkt uw kopersbegeleider dit in HOOMCTRL. Uw kopersbegeleider tekent tevens uw opties uit op uw individuele optietekening die na het gesprek ook wordt geplaatst op HOOMCTRL. Zo kunt u thuis op uw gemak nogmaals de gemaakte keuzes met bijbehorende optietekening bekijken en deze vervolgens bevestigen. Eventuele wijzigingen of aanvullingen kunt u nog via HOOMCTRL tot sluitingsdatum doorgeven aan uw kopersbegeleider. Zo past u uw woning aan naar uw eigen woonwensen.

Wij verzoeken u vriendelijk om uw vragen via HOOMCTRL kenbaar te maken. Op deze manier blijft onze communicatie gebundeld en liggen gemaakte afspraken automatisch schriftelijk vast.

6.2 Sluitingsdatum

In verband met de voorbereiding en de voortgang van de bouwwerkzaamheden is het van belang dat wij zo spoedig mogelijk, uiterlijk op de sluitingsdatum, uw gewenste meer- en minderwerkopties ontvangen. In het geval de woning wordt gekocht tijdens de bouwwerkzaamheden is de kans groot dat bepaalde opties om bouwkundige en constructieve redenen niet meer mogelijk zijn.

De sluitingsdata worden door de aannemer vastgesteld en zijn bedoeld om de door u gekozen opties tijdig bij de aannemer en bij zijn leveranciers te kunnen

verwerken. Na de sluitingsdata wordt al het meer- en minderwerk verwerkt en aan de aannemer overgedragen. Het verwerken en de overdracht van gegevens dient zeer secuur te gebeuren en vereist veel tijd. Soms zijn er verzoeken om na de sluitingsdatum wijzigingen door te voeren of extra meerwerk uit te laten voeren. Dit is niet mogelijk omdat veel opties ruwbouw afhankelijk zijn en dus al in uitvoering of besteld zijn. Maar ook niet-ruwbouw afhankelijke opties kunnen reeds zijn ingekocht en kunnen met deze reden niet worden geannuleerd/gewijzigd. Natuurlijk kunt u na de oplevering van uw woning zelf wijzigingen aanbrengen, u moet zich echter wel realiseren dat daarmee de aanspraken op (S.W.K.-)garanties kunnen komen te vervallen. Alleen de werkzaamheden die door Van Wijnen vóór de oplevering zijn uitgevoerd, vallen binnen de garantiebepalingen volgens het Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (S.W.K.).

6.3 Opdrachtbevestiging meerwerkopties

Nadat u alle gekozen opties met eventuele bijbehorende offerte(s) van de showroom heeft bevestigd in HOOMCTRL en de sluitingsdatum is verstreken, worden al uw wensen in één overzicht (de zogenoemde definitieve opdrachtbevestiging) bevestigd. Wij verzoeken u dan om de definitieve opdrachtbevestiging met bijbehorende individuele optietekening goed te controleren en binnen de gestelde termijn digitaal voor akkoord te ondertekenen via HOOMCTRL.

¹ De optiekeuzelijst is door ons met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen die ons door de betrokken partijen ter beschikking zijn gesteld. Van Wijnen Noord B.V. en de aannemer behouden zich het recht voor om in beperkte mate, met behoud van kwaliteit, af te wijken van het in de meer- en minderwerklijst gestelde, indien en voor zover dit noodzakelijk is.



6.4 Individuele wensen

Het is natuurlijk mogelijk dat u wensen heeft die niet voorkomen op de bijgeleverde optiekeuzelijst of in de showroom. Daarom bieden wij u de mogelijkheid individuele wensen tijdens het gesprek met de kopersbegeleider kenbaar te maken. Hoewel het de intentie is om zo veel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle wensen te honoreren. Uw woning dient bij oplevering te voldoen aan het Bouwbesluit, de van toepassing zijnde NEN-normen, de eisen van Nutsbedrijven, brandveiligheidsvoorschriften, de garantie- en waarborgregeling van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen en de aanvullende overheids-eisen. In verband met deze eisen, de seriematigheid van het bouwproces, constructieve en/of esthetische redenen, is (tenzij al opgenomen in de optiekeuzelijst) het weglaten c.q. wijzigen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, bijvoorbeeld:

- het verplaatsen van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- het wijzigen van de betonwanden- en vloeren;
- het laten vervallen van de dekvloeren;
- het wijzigen van hang- en sluitwerk aan de buitenzijde van de woning;
- het verkleinen van bergruimten;
- het leveren en aanbrengen van openhaardkanalen en/of de voorbereidingen hiervan;
- het uitvoeren van extra meer- en minderwerk wat bouwvergunning plichtig is, met uitzondering van de door Van Wijnen aangevraagde aanpassingen;
- het wijzigen van het esthetische concept van het ontwerp;

- 8
- wijzigingen die leiden tot een woning die niet voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de overige van toepassing zijnde regelgevingen (met uitzondering van de in de lijst genoemde keuzes waarop een beperkte SWK garantie van toepassing is);
 - wijzigingen die leiden tot het verstoren van de totale organisatie van het in uitvoering zijnde project en de bouwtijd;
 - indelingswijzigingen verdieping anders dan aangeboden in optielijst;
 - indelingswijzigingen zolder;
 - het verplaatsen van badkamers en/of toilet anders dan aangeboden in de optielijst;
 - het realiseren van een extra toilet en badkamer anders dan aangeboden in de optielijst;
 - het wijzigen van de draagconstructies van de woningen;
 - het wijzigen van de kleur van het binnen schilderwerk;
 - het los of niet leveren van bouwmaterialen c.q. onderdelen (tegels, sanitair, deuren, verwarmingselementen, afwerkvloeren etc.) met uitzondering van de onderdelen welke in de optiekeuzelijst genoemd staan;
 - het uitvoeren van werkzaamheden, door derden, vóór oplevering van de woning.

Uw aanvraag zal worden getoetst op de technische haalbaarheid, de toepassing in het bouwsysteem en de voortgang op de bouwplaats. Wanneer uitvoering mogelijk blijkt, worden de gehonoreerde wensen afgeprijsd en opgenomen in de opdrachtbevestiging.

6.5 Extra PV-paneel / PV-panelen i.v.m. gekozen meer- en minderwerk
Vanaf 1 januari 2021 gelden er nieuwe eisen voor de energieprestatie van nieuwe gebouwen. In plaats van de energieprestatie eisen uit te drukken in een EPC-waarde, komen de 'Bijna Energie Neutraal Gebouwd' (BENG) indicatoren ervoor in de plaats. De BENG indicatoren worden bepaald met de nieuw ontwikkelde NTA 8800 die als bepalingsmethode in plaats komt van NEN 7120. Doordat EPC vervangen wordt door BENG, komt de nadruk meer te liggen op het beperken van de energiebehoefte.

Om aan de BENG voorwaarden te voldoen, worden de woningen onder andere uitgevoerd met PV- panelen (zonnepanelen). Uw kopersbegeleider kan u informeren over het aantal standaard PV- panelen op uw woning.

Op de optiekeuzelijst worden opties aangeboden die invloed hebben op de energiebehoefte van de woning. Als u één of meerdere van deze opties kiest, kan het betekenen dat u één of meerdere extra PV- panelen dient af te nemen om aan de BENG eis te blijven voldoen. De kopersbegeleider zal u hierover informeren, inclusief de bijbehorende kosten, zodra u uw gewenste meerwerkopties bekend heeft gemaakt. Uiteraard is het ook mogelijk het aantal PV- panelen verder uit te breiden. U kunt hiervoor een offerte opvragen bij uw kopersbegeleider.

6.6 Vergroten vermogen warmtepomp en uitbreiden meterkast

Via de optiekeuzelijst kunt u uw woning verder aanpassen naar uw wensen. Door de gekozen opties kan het zijn dat de basis installatie van uw woning niet kan voorzien in de benodigde capaciteit. Hierdoor dienen bepaalde onderdelen van de installatie verzaamd of uitgebreid te worden.



Wanneer door de gekozen meerwerkopties extra elekdragroepen zijn gekozen, bijvoorbeeld in de keukenofferte, kan een extra aardlekschakelaar of een uitbreiding van de meterkast nodig zijn. In bepaalde gevallen komt het voor dat de huisaansluiting verzaamd dient te worden waarbij er een ander tarief voor het vastrecht geldt.

De kosten voor het aanpassen van de installatie zullen wij doorberekenen nadat de installateur dit aan ons heeft doorgegeven en dit kan na sluitingsdatum en ondertekenen van de opdrachtbevestiging van het meerwerk zijn.

7) Showrooms

Naast het standaard meer- en minderwerk bieden wij u de mogelijkheid bepaalde onderdelen in de Showroom uit te zoeken. Tijdens uw bezoek aan de Showroom van Van Wijnen in Lelystad kunt u een keuze maken uit het ruime aanbod van sanitair en/of tegelwerk van Van Wijnen. In hetzelfde pand is Total Home Concept gevestigd, zij zijn de projectshowroom voor de keukens. Meer informatie hieromtrent treft u aan in de verkoopdocumentatie. De Van Wijnen Showroom en de keuken showroom van Total Home Concept zijn geopend van maandag t/m vrijdag tussen 09.00 en 17.00 uur.

7.1 Standaard sanitair

Uw woning is standaard voorzien van sanitair in de kleur wit. Een beschrijving van het standaard sanitair vindt u in de technische omschrijving. Op de verkooptekeningen van uw woning is aangegeven in welke ruimte dit sanitair wordt aangebracht.



7.2 Individuele keuze sanitair

Tijdens het bezoek aan de Showroom in Lelystad kunt u zich laten informeren over mogelijkheden met betrekking tot alternatief sanitair. Wanneer u een andere keuze wenst dan de standaardopties, kunt u een keuze maken uit de alternatieven zoals opgesteld in de Van Wijnen Showroom. Hiervan ontvangt u vervolgens via Van Wijnen een offerte, inclusief eventuele installatietechnische en/of bouwkundige kosten of montagekosten. U kunt de bijkomende kosten beperken door de installatiepunten zoveel mogelijk op de standaard plaats te handhaven. Voor kleurverschillen in het sanitair, zeker bij verschillende merken en materialen, kan Van Wijnen niet verantwoordelijk worden gehouden.

7.3 Standaard tegelwerk

Een beschrijving van de standaard wand- en vloertegels vindt u in de technische omschrijving. In deze technische omschrijving staat ook beschreven waar en tot welke hoogte dit tegelwerk wordt aangebracht. Wand- en vloertegels worden standaard niet-strokkend aangebracht.

7.4 Individuele keuze tegelwerk showroom

Tijdens het bezoek aan de Showroom in Lelystad kunt u zich laten informeren over mogelijkheden met betrekking tot alternatief tegelwerk. Wanneer u een andere keuze wenst dan de standaardopties, kunt u een keuze maken uit de alternatieven zoals opgesteld in de Van Wijnen Showroom. Hiervan ontvangt u vervolgens via Van Wijnen een offerte. Voor kleurverschillen in het tegelwerk, zeker bij verschillende merken en materialen, kan Van Wijnen niet verantwoordelijk worden gehouden.

7.5 Vervallen van sanitair en tegelwerk

Als u geen standaard sanitair en tegelwerk wenst en geen keuze kunt maken uit de alternatieven biedt Van Wijnen u de mogelijkheid om het sanitair en tegelwerk te laten vervallen. U kiest dan voor de optie "casco badkamer" en/of "casco toiletruimte". U ontvangt een minderprijs retour voor het vervallen van standaard sanitair en tegelwerk. Deze minderprijs wordt in de opdrachtbevestiging verrekend.

Wanneer u kiest voor een casco badkamer en/of toiletruimte, dan verwijzen wij u graag naar de bij deze wegwijzer gevoegde documenten “Casco badkamer en toiletruimte kopersinformatie 1” en “Casco badkamer en toiletruimte kopersinformatie 2”.

Let op!

Indien u uw sanitair laat vervallen en de installatie afgedopt wordt opgeleverd, geldt het volgende: De drinkwaterinstallatie wordt door onze waarborginstallateur gekeurd en er wordt een meter aangevraagd voor een gedeeltelijke afgedopte drinkwaterinstallatie. Afhankelijk van het beleid van het waterleidingbedrijf wordt de meter geplaatst. U of derden dienen na plaatsing van het sanitair op eigen kosten een herkeuring en, indien niet aanwezig, de meter aan te vragen bij het waterleidingbedrijf. Afhankelijk van het waterleidingbedrijf kunnen de keuringskosten uiteenlopen van circa € 45,- tot € 115,- exclusief BTW. Een niet geplaatste meter geeft geen recht op restitutie van het bedrag dat daarvoor is opgenomen in de VON-prijs. Bovendien dient u rekening te houden met een gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling.

7.6 Keuken via de projectshowroom

Uw woning is standaard niet voorzien van een keukeninrichting. Door Total Home Concept uit Lelystad wordt een keukenvoorstel inclusief apparatuur en montagekosten uitgewerkt. Wij verwijzen u voor de projectaanbieding naar de brochure van Total Home Concept.

Uw woning is standaard voorzien van installatiepunten volgens de Nultekeningen van Total Home Concept. Wij verzoeken u met het volgende rekening te houden: uw woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Een afzuigkap kan hier niet op aangesloten worden. U kunt wel kiezen voor een recirculerende afzuigkap. Er is geen voorziening voor een geveldoorvoer opgenomen. Dit wordt in het keuzetraject ook niet aangeboden. De reden hiervoor is dat een sparing in de gevel afbreuk doet aan de vereiste luchtdichtheid.

Uw woning is niet voorzien van een gasaansluiting. U kookt elektrisch. Hiervoor is als basis een Perilex kookgroep opgenomen, welke geschikt is voor een kookplaat met een aansluitwaarde van maximaal 7,36 kW. Indien u kiest om, naast de vaatwasser en oven, meer apparatuur met een aansluitwaarde tussen 1,2 kW en 3,68 kW in de keuken te plaatsen (bijvoorbeeld een Quooker, een inbouwkoffiezetapparaat of een extra oven), dan is een extra stroomvoorziening op een aparte groep noodzakelijk. De afgedopte vuilwaterafvoer voor de spoelbak wordt vanuit de vloer tegen de achterwand (en dus niet in de wand) verwerkt. Een sifon met afvoervoorziening voor de vaatwasser wordt na oplevering door de projectkeukenleverancier geleverd en gemonteerd.

Total Home Concept
Schoepenweg 35, 8243 PX Lelystad
Telefoonnummer: 0320-211579
E-mail: receptie@totalhomeconcept.nl

Indien u uw keuken koopt bij Total Home Concept dan:

- heeft u voordeel bij de korte lijnen tussen ons als bouwer en de projectleverancier;

- heeft u er voordeel bij dat uw keukenadviseur op de hoogte is van de opbouw van de woning en de basisinstallatie;
- verzorgt de projectleverancier in de uitvoeringsfase, in overleg met het uitvoeringsteam, zelf het inmeten van de keukenruimte voordat de keuken definitief wordt besteld, hier heeft u geen omkijken naar;
- kunt u de afspraak van het optiekeuzegesprek direct combineren met een afspraak met Total Home Concept;
- wordt uw keuken na oplevering van uw woning geplaatst.

Na aankoop van een keuken maakt uw keukenadviseur een keukeninstallatietekening, afgestemd op de door u gekozen keuken. Voor het aanpassen en/of uitbreiden van de standaard keukeninstallatie wordt een offerte aan u toegestuurd door Van Wijnen. De door u voor akkoord getekende offerte voor aanpassingen en/of uitbreiding van de installatiepunten wordt door Van Wijnen opgenomen in de opdrachtbevestiging van de gekozen meerwerk opties en derhalve ook door Van Wijnen gefactureerd.

7.7 Keuken door derden

Indien u uw keuken bij een andere keukenleverancier koopt dan onze projectleverancier dan:

- worden alle standaard aansluitpunten gemaakt conform de nultekening van Total Home Concept;
- kunt u bij Van Wijnen een offerte aanvragen voor de aanpassing en/of uitbreiding van uw keukeninstallatie. U dient hiervoor de volgende stukken voor de sluitingsdatum bij uw kopersbegeleider aan te leveren:
 - o plattegrond tekening (digitaal – géén handschets) met duidelijke breedtemaatvoering en aanduidingen van de aansluitpunten, leidingen en afvoeren;
 - o aanzicht tekening(en) (digitaal – géén handschets) met duidelijke breedte- en hoogtemaatvoering en aanduidingen van de aansluitpunten, leidingen, afvoeren en de plaats van de schakelaars, wandcontactdozen etc.;
 - o duidelijke omschrijving van de aansluitpunten, leidingen en afvoeren onder vermelding van de elektra aansluitwaarden, leiding- en afvoerdiameters.
- kan uw eigen keukenleverancier de keukenruimte inmeten tijdens een door Van Wijnen vastgesteld kijkmoment;
- wordt uw keuken na oplevering van uw woning geplaatst.

De voor akkoord getekende offerte voor aanpassingen van de installatiepunten wordt opgenomen in de opdrachtbevestiging van de gekozen meerwerk opties. Wij kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de volledigheid van de door u aangeleverde keukentekeningen. De maatvoering op uw keukentekeningen wordt in het werk vertaald als zijnde circa maten. Als u op de sluitingsdatum nog geen keuze heeft kunnen maken voor de keuken, dan wordt de ruimte met alle aansluitpunten opgeleverd conform de nultekeningen van Total Home Concept. In verband met het risico op beschadigingen wordt een keuken in alle gevallen na oplevering geleverd en geplaatst.

7.8 Binnendeuren, kozijnen en deurgarnituur

De binnendeuren, -kozijnen en deurgarnituur die standaard in uw woning worden aangebracht staan omschreven in de technische omschrijving. Van Wijnen geeft u in samenwerking met Svedex de mogelijkheid om uw

woning nog meer aan uw eigen stijl en woonwensen aan te passen. Via de onlinetool van Svedex die te bereiken is via HOOMCTRL kunt u op uw gemak de deuropakketten van Svedex bekijken. Aan de hand van de sfeerimpressies kiest u een woonstijl en type deur die bij u past.

Uw definitieve bestelling wordt door Van Wijnen opgenomen in de opdrachtbevestiging van het gekozen meerwerk.

8) Gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling

Bij afwijking van bepaalde onderdelen van de complete woning, als bedoeld in de Garantie- en Waarborgregeling zal de gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling van kracht worden. Indien u het sanitair en/of tegelwerk wenst te laten vervallen, wordt het volgende ten aanzien van de Garantie- en Waarborgregeling van kracht: plaatsing van het sanitair is door u of in opdracht van u pas mogelijk na oplevering van de woning. U maakt dan gebruik van de gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling. Dat wil zeggen de mogelijkheid om op onderdelen van de woning als bedoeld in de Garantie- en Waarborgregeling af te wijken onder de voorwaarde dat de ter zake van deze onderdelen of daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken zijn uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling. Met het laten vervallen van het sanitair en/of tegelwerk tekent u voor bovenstaande. Wanneer u wel voor oplevering het sanitair door onze leveranciers laat plaatsen, zijn de garanties van toepassing welke genoemd staan in de Garantie- en Waarborgregeling.

9) Algemene regelgeving meer- en minderwerk

- Indien de meer- en minderwerklijsten verschillen vertonen ten opzichte van de contractstukken gelden de contractstukken onverkort boven de



tekeningen van het meer- en minderwerk.

- Houd u er rekening mee dat soms op één tekening meerdere keuzemogelijkheden getekend zijn. De tekst in de meer- en minderwerklijst is echter bepalend voor de omschrijving van de keuzemogelijkheden, de tekeningen dienen slechts ter verduidelijking.
- Na het ondertekenen van de definitieve opdrachtbevestiging van de meer- en minderwerklijst zijn hierop, in verband met de voortgang op de bouwplaats, geen wijzigingen meer toegestaan.
- Ten gevolge van uw keuzes voor elektra-aansluitingen in de woning kan het mogelijk zijn dat een extra hoofdschakelaar in de meterkast moet worden aangebracht. De noodzaak van het aanbrengen van een dergelijke extra hoofdschakelaar wordt door de installateur en in overleg met de aannemer bepaald. De kosten van een extra hoofdschakelaar zijn niet inbegrepen in de showroomoffertes en zal separaat aan u geoffreerd worden.
- Indien u offertes van de showroom of van Van Wijnen niet of niet tijdig ondertekent en retourneert, vervallen deze individuele wensen en wordt de woning op de desbetreffende punten conform standaard uitgevoerd.

10 10) Bouwtijd

Van uw kopersbegeleider ontvangt u een stappenplan met de 'klantreis' welke is opgesteld in samenspraak met de aannemer. In deze klantreis staat een globale opleveringsprognose van uw woning weergegeven. Het aantal werkbare dagen staat opgenomen in uw aannemingsovereenkomst. Onvoorziene omstandigheden zoals brand-, storm-, waterschade en/of onwerkbaar weer kunnen een verlenging van de bouwtijd veroorzaken. Feest- en vakantiedagen, de weekeinden en ATV-dagen vallen niet onder werkbare dagen.

11) Bouwplaats bezoek

Van Wijnen heeft veiligheid op nummer 1 staan. Veiligheid op de bouwplaats is niet alleen voor de werknemers van belang maar ook voor de bezoekers. U moet er rekening mee houden dat de wettelijke Arbo-/veiligheidseisen ten aanzien van bezoekers van een bouwplaats streng zijn. Van Wijnen heeft hier een eenduidig beleid in; kinderen zijn niet toegestaan op de bouwplaats en helmen + veiligheidsschoenen/laarzen zijn te allen tijde verplicht. Conform de Arboret- en regelgeving is Van Wijnen verplicht om onbevoegden van de bouwplaats te weren dan wel te verwijderen. Onbevoegden vallen buiten de verzekering van Van Wijnen. Het is derhalve verboden om het bouwterrein op eigen gelegenheid te betreden. Werkzaamheden van derden in opdracht van de koper zijn tijdens de bouw niet toegestaan. Tijdens de bouwperiode worden zogenaamde kijkmomenten georganiseerd. Tijdens deze momenten kunt u uw toekomstige woning bezichtigen, ruimtes inmeten en/of foto's maken.

12) Oplevering

In de aannemingsovereenkomst is bepaald, mede op basis van het aantal werkbare werkdagen, wanneer de woning uiterlijk gereed moet zijn.

U ontvangt minimaal twee weken voor de oplevering de opleveringsbrief met de definitieve opleverdatum en informatie over de oplevering. Voor de definitieve oplevering vindt de zogenaamde voorschouw plaats. Eventueel geconstateerde punten kunnen dan gereed worden gemaakt voor de definitieve oplevering.

Samen met dit langverwachte nieuws bieden wij u ook de laatste facturen aan, eventueel vermeerderd met de rente over niet op tijd betaalde termijnen.

Heeft u aan al uw financiële verplichtingen tegenover de aannemer voldaan en heeft de eigendomsoverdracht plaatsgevonden? Dan is het grote moment daar: op de afgesproken datum wordt uw woning opgeleverd en krijgt u de sleutels van uw gloednieuwe droomhuis in handen.

12.1 Oplevering / sleuteloverdracht

Eventuele onvolkomenheden of tekortkomingen die bij de oplevering worden geconstateerd, worden vermeld op het Proces Verbaal van Oplevering. Deze punten worden zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen drie maanden hersteld. Deze termijn kan worden overschreden bij onwerkbaar weer of wanneer het niet mogelijk is om door levertijden over de benodigde materialen te beschikken.

De oplevering van een woning is een - juridisch - belangrijk moment. Wij adviseren u om te overwegen of u zich bij laat staan door een deskundige van de Vereniging Eigen Huis. Deze kan namens u eventuele gebreken en onvolkomenheden opsporen en vastleggen.



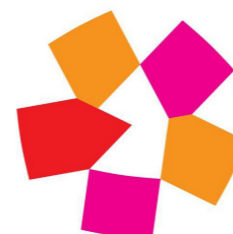
12.2 Vereniging Eigen Huis

Om gebruik te maken van de deskundigheid van Vereniging Eigen Huis dient u lid te zijn van Vereniging Eigen Huis. U kunt hen ook inschakelen om bij de oplevering van uw woning aanwezig te zijn. Voor nadere informatie verwijzen wij u graag naar www.eigenhuis.nl. Bellen kan ook: 033-450 77 50.

12.3 Bankgarantie

De aannemer draagt vóór de oplevering zorg voor het deponeren van een bankgarantie bij de notaris, in overeenstemming met 5% van de aanneemsom. Deze bankgarantie is geldig tot drie maanden na de dag van oplevering (conform de bepaling van het arbitrage-instituut van SWK). Deze 5% komt pas ter beschikking van de aannemer als alle onvolkomenheden en tekortkomingen zijn hersteld die bij de oplevering zijn geconstateerd.

vereniging
eigen huis



12.4 Schoonmaken

De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, tegelwerk en de glasruiten, die 'schoon' worden opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

12.5 Onderhoudsperiode

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u ons onvolkomenheden melden, die zijn ontstaan na de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. De aannemer zal deze (verborgen) gebreken vervolgens beoordelen en waar nodig herstellen. Nadat alle onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de verkoper geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Drie maanden na de oplevering eindigt de onderhoudstermijn en gaat de eerdergenoemde garantieperiode in.

12.6 Bouwvocht

Tot geruime tijd na de oplevering zal ongetwijfeld sprake zijn van een vochtig klimaat in de woning. Het is dan ook noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming gelijkmatig op te stoken volgens het opstookprotocol. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen krimpscheuren ontstaan. Na tenminste één stookseizoen zal het meeste vocht zijn uitgetreden, en kunnen krimpscheuren door u worden dichtgezet. Om schade in harde wand- en vloerafwerkingen te beperken dient u zich goed te laten informeren over de toe te passen eindafwerking. Voor de wanden geldt het welgemeende advies om een vocht doorlatende behangsoort toe te passen. U kunt de ontwikkelaar of bouwer niet verantwoordelijk stellen voor schade ten gevolge van uittredend vocht. Dit is namelijk onlosmakelijk verbonden met nieuwbouw.

12.7 Verzekeren van de woning

Tijdens de bouw zijn alle woningen door de aannemer verzekerd met een Constructie Allrisk (CAR)-verzekering. Deze verzekering stopt op de dag van oplevering. Vanaf dat moment draagt u zelf zorg voor de opstal- en inboedelverzekering van uw woning.

12.8 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Om extra zekerheid te kunnen geven, heeft Van Wijnen zich aangesloten bij het Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Het SWK hanteert strenge selectienormen voordat een aannemer kan worden ingeschreven. Denkt u daarbij bijvoorbeeld aan: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders, kredietwaardigheid enzovoort.

Bij elk bouwplan dat voor garantie bij het SWK wordt aangemeld, wordt niet alleen nauwkeurig bekeken of het voldoet aan alle technische eisen die door het instituut worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de aannemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag de woning onder SWK-Garantie worden verkocht.

De aannemer is aanspreekpunt voor service en garantie. Wij hanteren voor onze projecten zeer hoge standaardnormen. Daarnaast worden eveneens de normen en eisen van het SWK in acht genomen. Het SWK maakt zich sterk voor uw belangen als koper. Zo heeft u dankzij het SWK bijvoorbeeld onder alle omstandigheden de absolute garantie dat uw woning wordt afgebouwd. Verder heeft het SWK een belangrijke taak als het gaat om de garantie op uw woning. Deze garantie wordt verstrekt door de aannemer, terwijl het SWK ervoor borg staat dat alle verplichtingen, die in de garantie zijn opgenomen ook daadwerkelijk worden nagekomen. Als koper heeft u dus altijd de volledige zekerheid dat uw woning aan de strenge SWK-kwaliteitsnormen voldoet.

Met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het SWK waarborgcertificaat verplicht de aannemer zich tot garantie op de kwaliteit van de woning. De koop- en aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van het SWK. Tevens is de verkoopdocumentatie opgesteld volgens de richtlijnen van het SWK.



Bij de aankoop van uw woning ontvangt u informatie van het SWK en tevens verwijzen wij u graag naar de website www.swk.nl voor actuele informatie.

13) Enquête

KCM enquête 'klantbeleving in beeld' is een manier om continu de klanttevredenheid te meten. Het doel is om de klantgerichtheid en de geleverde kwaliteit van het nieuwbouw appartement van Van Wijnen digitaal te meten en daarmee te verbeteren. U, als koper, wordt uitgenodigd om deel te nemen aan een enquête over Van Wijnen als bouwer van uw appartement. De gegevens van de enquête worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de Wet Bescherming Persoonsgegevens behandeld.

14) Kavel en situatie

14.1 Kadaster

Na oplevering zal het Kadaster het definitieve inmeten van de kavel verzorgen. Afwijkingen (meer of minder) in afmetingen zijn niet verrekenbaar en geven geen recht tot ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst. Maatafwijkingen in de situatie geven eveneens geen recht tot ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst.

14.2 Wateroverlast

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en soms nog vervelender, water in de berging. Wateroverlast ontstaat in het algemeen vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen welke volledig zijn voorzien van bestrating. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning in ieder geval zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken, zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen. Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuin advies in te winnen bij een deskundige. Houd in ieder geval bij het ontwerp en de aanleg van uw tuin rekening met het volgende:

- zorg voor afschot van de bestrating vanaf de woning en/of berging naar de openbare perceelsgrens of achterpad;
- het wel of niet aanbrengen van waterdichte/doorlatende bestrating;
- eventueel te nemen maatregelen in de grond;
- vrijhouden van 'stroken grond' rondom de woning, berging en eventuele overige bijgebouwen/aanbouwen;
- (on)mogelijkheden met belasting van de grond door (zwaar) transport;
- onderhoud aan eventueel aanwezige drainages, molgoten e.d.;
- neem hiervoor afdoende maatregelen.

Van Wijnen is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

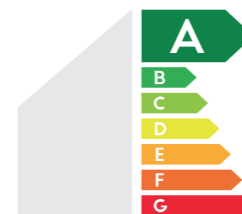
15) Onderhoudsboek

Bij de oplevering van de woning ontvangt u via HOOMCTRL een digitaal onderhoudsboek, hierin staat onder meer:

- de te volgen werkwijze direct na de oplevering;
- aanwijzing voor ingebruikname van de woning;
- instructies voor het gebruik en de bediening van de installaties;
- advies voor onderhoud van buitenschilderwerk;
- revisietekeningen van de technische installaties.

16) Energielabel

Conform het Bouwbesluit ontvangt u van ons een Energielabel A, welke wordt toegekend door de Rijksoverheid. Het opstellen van het energielabel is een gecertificeerd product. De certificatie-instelling kan een controleonderzoek uitvoeren. Indien hieraan door de opdrachtgever/ bewoner geen medewerking wordt verleend wordt het energielabel verwijderd uit het landelijke gegevensbestand van afgemelde energielabels.



17) Voorbehoud

Alle informatie in de verkoopstukken over het nieuwbouwplan is onder voorbehoud van goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht, brandweer en nutsbedrijven. De perspectieftekeningen en artist impressions in de verkoopbrochure geven u een indruk van de beleving van de architectuur. Hieraan kunt u geen rechten ontnemen. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden. De situatie geldt alleen binnen de erfgronden van de woning. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de meest actuele gegevens die bij ons bekend zijn. Wijzigingen daarvan vallen buiten de verantwoordelijkheid van de aannemer.

17.1 Wijzigingen in/tijdens de bouw

Deze verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld op basis van de gegevens en tekeningen van de architect. De ingeschreven maten zijn 'circa'-maten. Dat betekent dat niet van deze tekeningen kan worden gemeten.

Het blijft mogelijk dat tijdens de bouwfase wijzigingen worden aangebracht als deze noodzakelijk of wenselijk zijn. Dit gebeurt alleen als ze geen ernstige afbreuk doen aan de functionele en esthetische waarde van de woning.

Ook maken wij een voorbehoud omtrent wijzigingen die voortvloeien uit de eisen van de overheid, de architect of nutsbedrijven. Deze wijzigingen geven de partijen geen recht op verrekening van meer- of minder kosten. Wijzigingen worden schriftelijk aan u, de koper, kenbaar gemaakt. Als u de woning koopt als deze al in aanbouw of gereed is en er is een verschil tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid is dan prevaleert de uitvoering van de woning.

Het ontwikkelen van een bouwproject is een voortdurend proces. Naarmate dit proces vordert, vindt steeds een verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaats. De situatietekening is een momentopname. Er kunnen zich dan ook wijzigingen voordoen rond de situering van onder meer voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, aankleding en beplanting.



Reeve

Project: Reeve | Het Dorp te Kampen
Aantal woningen: 26 woningen
Datum: 24 november 2022

Omschrijving project
Deze wegwijzer heeft betrekking op het realiseren van 26 woningen in diverse varianten in het project Het Dorp te Kampen.

Ontwikkelaar
BPD Ontwikkeling B.V.

Realisatie
De woningen worden gebouwd door Van Wijnen Zwolle B.V.

Architect
Weusten Liedenbaum Architecten | Bouwnummers: 9, 10, 11, 12, 20, 28, 29, 30, 31 & 32
TWA Architecten | Bouwnummers: 6, 7, 8, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 33 en 34

www.nieuwbouw-reeve.nl

Casco badkamer en toiletruimte, kopers informatie 1

Uw woning wordt gebouwd door Van Wijnen en u wenst de badkamer en/of toiletruimte door een andere partij te laten afbouwen. Van Wijnen levert die ruimten dan casco aan u op.

Hoe leveren wij u de casco ruimte op?

Uw badkamer en toiletruimte worden opgeleverd conform de omschrijving optie casco badkamer en/of casco toilet in de optiekeuze lijst, welke een onderdeel is van de verkoop- en contractstukken. Hier kan niet van worden afgeweken. Het is bij deze opties niet mogelijk om alleen sanitair of alleen tegelwerk of gedeelten te laten vervallen.

SWK en uw waarborgcertificaat

De aannemer is verplicht de woning conform wetgeving en zonder gebreken aan u op te leveren. Het Bouwbesluit eist zo ook dat er in uw woning een badkamer en toiletruimte aanwezig is. Als u besluit om deze ruimten casco te laten opleveren, voldoet de woning strikt genomen niet aan het Bouwbesluit, en kan eigenlijk de woning niet aan u opgeleverd worden.

Om dit toch mogelijk te maken in het geval van een oplevering met een casco ruimte, stellen wij SWK daarvan schriftelijk in kennis en krijgt u van SWK een gecorrigeerd Waarborgcertificaat verstrekt. Op het Waarborgcertificaat zal onder de kop "Bijzondere bepalingen" worden vermeld "Casco".

Indien u de badkamer en/of toilet door ons casco laat opleveren en vervolgens door een derde partij (uw afbouwaannemer) laat afbouwen zijn de SWK-garanties gelimiteerd tot de bouwkundige zaken (zoals de wanden en plafonds) en leidingwerk zoals deze bij oplevering aanwezig zijn. Als uw afbouwaannemer deze onderdelen wijzigt, kan Van Wijnen u daar geen garantie meer op geven. Met andere woorden Van Wijnen geeft geen garanties op de werkzaamheden of materialen die door een derde worden geleverd of verricht.

De volgende aanvullende bepalingen worden in de door u te ondertekenen gelimiteerde garantieverklaring opgenomen:

- o "De verkrijger kan geen rechten doen gelden in het kader van de toepasselijke bepalingen van de Garantie- en waarborgregeling ter zake van niet onder verantwoordelijkheid van de ondernemer aangebrachte constructies en materialen en installaties, alsmede eventueel daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken.
- o De verkrijger dient binnen een redelijke termijn na de oplevering van de woning, maar in ieder geval vóór bewoning, zelf zorg te dragen voor de installatie en de afbouw van de betreffende ruimten conform de voorschriften van het Bouwbesluit en eventuele in de omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen) opgenomen aanvullende eisen en de woning gereed te melden bij de desbetreffende gemeentelijke instantie. De ondernemer informeert de verkrijger op welke wijze aan de vorenbedoelde voorschriften en eisen kan worden voldaan.
- o De verkrijger verklaart een eventuele opvolgende eigenaar van deze limitering op de hoogte te stellen".

Aansprakelijkheid en garanties

Indien u de badkamer en/of toilet en/of keuken door ons casco laat opleveren en vervolgens door een derden partij (uw afbouwaannemer) laat afbouwen dan vrijwaart u Van Wijnen voor aanspraken van derden (onder andere gemeente, nutsbedrijven, waarborgende instantie, naburige bewoners en opvolgende eigenaren) in verband met tekortkomingen, gebreken en/of schade die direct of indirect het gevolg zijn van de door u verrichte installatie- en afbouwwerkzaamheden. Denk daarbij o.a. aan onjuist werkende installaties, lekkages, condens- en geluidsproblemen.

U heeft zelf de verplichting zorg te dragen voor een correcte afwerking (conform eisen Bouwbesluit, incl. eventuele aanvullende eisen bouwvergunning, eisen installatiewerk, eisen waterdichtheid, eisen geluid e.d.).

Verzekeringen en hypotheekverstrekkers kunnen voorschrijven dat verbouwwerkzaamheden (waar een afbouw van een casco ruimte onder kan vallen) door gecertificeerde- en vakkundige aannemers uitgevoerd moet worden die ook garanties kunnen geven op hun uitgevoerde werkzaamheden.

Als er vragen zijn of als u uitleg wilt over dit document, bel gerust uw kopersbegeleider of stuur ons een bericht via het kopersportaal HoomCTRL.

Wij verwijzen u tevens naar document "kopersinformatie 2". In dit document staan nog enkele tips omschreven, waarmee u rekening dient te houden tijdens de afbouwwerkzaamheden.

Casco badkamer en toiletruimte, kopers informatie 2

Uw woning wordt gebouwd door Van Wijnen en u wenst de badkamer en/of toiletruimte door een andere partij te laten afbouwen. Van Wijnen levert die ruimten dan casco aan u op.

Van Wijnen adviseert de afbouwwerkzaamheden door gecertificeerde- en vakkundige aannemers uit te laten voeren, die ook garanties kunnen geven op de door hun uitgevoerde werkzaamheden. Hieronder geven wij u nog enkele tips, waarmee u rekening dient te houden tijdens de afbouwwerkzaamheden.

Aandachtspunten bouwkundige werkzaamheden:

- o U dient sparingen en sleuven in wanden op te vullen met cementgebonden materialen om vochtvorming achter het tegelwerk te voorkomen;
- o Aanpassingen aan of verplaatsingen van leidingkokers en schachten zijn niet toegestaan;
- o Maak geen sparingen in de buitenmuur;
- o U dient niet te hakken of te boren in vloeren in verband met wapening / tralieliggers / leidingwerk / vloerverwarming;
- o Zorg voor een juiste waterafdichting (kimcoating / kimband) achter het tegelwerk, horizontaal langs de vloer en verticaal in de douchehoek. Vergeet hierbij ook de dorpel niet;
- o Het is mogelijk dat de aangebrachte luchtdichtheidsafdichtingen in de hoeken zichtbaar zijn. Verwijder deze niet en werk dit netjes achter de wandafwerking weg;
- o Pas ook een hoek-waterkering toe bij eventuele vloerverhogingen;
- o Zorg dat draindouchegoten en doucheputten conform de voorschriften correct worden gesteld en ingewerkt om condens onder de goot of put te voorkomen (condens is altijd lekkage);
- o Maak toiletframebekledingen, koven, muurtjes e.d. van een massieve watervaste plaat en maak deze star en goed vast. Een bewegende achtergrond zal voor gescheurde tegels en/of loskomend voegwerk zorgen;
- o Gebruik een stofbinder/impregneer, een lijm en voegsel die op elkaar zijn afgestemd en geschikt is voor de te lijmen tegels. Informeer hiernaar bij uw aannemer of leverancier;
- o Werk de hoeken van het wand/wand en wand/vloertegelwerk af met een schimmelwerende kit;
- o Werk doorvoeren, incl. doucheputten en douchedraingoten in wand- en vloertegelwerk af met een schimmelwerende kit met een voldoende breedte en diepte;
- o Wilt u nissen toepassen in de wanden, werk deze dan ook eerst rondom waterdicht af voor het betegelen. Zorg dat de bodem van de nis op afschot naar voren ligt en kit alle inwendige hoeken af. Zorg voor voldoende massa achter de nis om condensvorming te voorkomen;
- o Kit een eventuele douchescherm apart af in een kitsoort, die is afgestemd op het toegepaste materiaal;
- o Gaat u een andere afwerking dan tegelwerk toepassen, houd er dan rekening mee dat de woning nog moet drogen, hierdoor kunnen krimpnaden ontstaan in de hoeken en/of aansluitingen of bij dilataties.

Aandachtspunten installatiewerkzaamheden:

- o Zorg bij aanpassing van het rioleringsleidingwerk voor een juist afschot, juiste diameters, juiste beugeling en een juist werkende ont- en beluchting van het systeem;
- o Informeer eventueel bij het waterbedrijf voor de waterdruk en de hardheid van het water bij kalkgevoelige apparatuur en installatiewerk;
- o Informeer bij uw installateur voor voldoende warmwatercapaciteit bij gebruik van extra baden en/of (regen-), douches;
- o Leg warm- en koudwaterleidingen voldoende uit elkaar (of voorzien van een juiste isolatie) om legionella te voorkomen;
- o Test het leidingwerk van de riolering, de installatie en vloerverwarming op lekkages alvorens de afwerking wordt aangebracht (druktest);
- o Zorg dat baden en douchebakken voldoende zijn ondersteund (niet met vocht- en condensgevoelig hout) en verlijm de zijanten aan de achtergrond en zorg voor een dubbele waterdichting;
- o Zorg voor voldoende verse luchttoegang, voorkeur door 15 – 20 mm ruimte onder de deur of een rooster in de deur;
- o Breng in de vloer altijd een aardenet aan en sluit deze aan op het aardenet in uw woning voor aarding radiator, douchebak etc.;
- o Check na een week de waterdichtheid van aansluitingen van leidingwerk, sifons e.d. ten gevolge van werking PVC door warm water.

Algemene tips:

- o Maak vooraf en tijdens de verbouwing (gemaatvoerde) foto's, zodat u later weet waar leidingen in wanden en vloeren verborgen liggen;
- o U bent zelf verantwoordelijk voor het inmeten en bestellen van uw materialen voor de afbouwaannemer. Inmeten kan uitsluitend op de door Van Wijnen georganiseerde inmeetmiddag in uw woning. Uw afbouwaannemer is daarbij ook welkom mits deze voldoet aan de ARBO wetgeving betreffende persoonlijke beschermingsmiddelen;
- o Houd er rekening mee dat de levering van materialen in uw woning, en aanvang van de afbouwwerkzaamheden, pas na de oplevering kan plaatsvinden;
- o Gebruik altijd goedgekeurde A-merk materialen;
- o De woning is voorzien van een door de installateur ingeregeld ventilatiesysteem. Worden wijzigingen aangebracht in de indeling van de ruimten en/of ventielen, dan dient de installatie door uw installateur opnieuw te worden ingeregeld voor een juiste werking;
- o Maak afspraken met uw afbouwaannemer over het overnemen van de garanties en hoe om te gaan bij problemen/mankementen. Van Wijnen kan niet ingeschakeld worden voor eventuele schades en/of gebreken als gevolg van werkzaamheden door derden.
- o Bescherm voor aanvang van uw werkzaamheden kozijnen, deuren, vensterbanken, eventueel reeds aanwezig tegelwerk keukenmeubels en trappen om verbouwbeschadigingen te voorkomen.
- o Overschrijd niet de standaard dikte van de afwerkvloer. Vraag dit na bij uw kopersbegeleider. Uit de transmissieberekening van de installateur is namelijk het rendement van de vloerverwarming en elektrische radiator

bepaald bij toepassing van een standaard dikte van uw afwerkvloer.

Tijdens de afbouwwerkzaamheden bent u zelf de contactpersoon voor uw afbouwaannemer en kunt u geen gebruik maken van het personeel van Van Wijnen en/of bouwplaatsinrichting en/of materieel.

Uw afbouwaannemer dient zich te houden aan de regels (ook geluid) van de Vereniging Van Eigenaren (VVE) voor gebruik en schoonhouden algemene ruimtes/lift.

Wij verwachten u met dit informatieblad voldoende te hebben voorzien van adviezen en informatie zodat u uiteindelijk een badkamer of toiletruimte jarenlang zonder problemen kunt gebruiken.

Als er vragen zijn of als u uitleg wilt over dit document, bel gerust uw kopersbegeleider of stuur ons een bericht via het kopersportaal HoomCTRL.

Wij verwijzen u tevens naar het document "kopersinformatie 1". In dit document staan de voorwaarden omschreven wanneer u er voor kiest een badkamer en/of toiletruimte casco te laten opleveren.