DE OUDE HALTE

19 COMFORTABELE KOOPAPPARTEMENTEN

WEGWIJZER BIJ AANKOOP

D.D. 22 OKTOBER 2026

DEOUDEHALTE.NL

OUDE WOLBERS
ONTWIKKELEN | BOUWEN | ONDERHOUDEN

VAN WIJNEN

Inhoudsopgave

1) Inleiding ... 2
2) Oude Wolbers/Van Wijnen ... 2
2.1 Participanten ... 2
2.2 Projectorganisatie ... 2
3) Overeenkomsten ... 2
3.1 Koop- en aannemingsovereenkomst ... 2
3.2 Ondertekening koop- en aannemingsovereenkomst ... 3
3.3 Inhoud overeenkomsten ... 3
3.4 Notariële overdracht ... 4
4) Betalingen ... 4
4.1 Aannemingsovereenkomst ... 4
4.2 Koopovereenkomst ... 4
4.3 Hypotheekrente ... 4
4.4 Meer- en minderwerk Oude Wolbers/Van Wijnen ... 4
5) Kopersbegeleiding & HomeCTRL ... 5
5.1 Tijdelijke verhuizing ... 5
6) Meer- en minderwerk ... 5
6.1 Optiekeuzegesprek ... 5
6.2 Sluitingsdatum ... 5
6.3 Opdrachtbevestiging meerwerkopties ... 5
6.4 Individuele wensen ... 6
6.5 Aanpassen installatie ... 6
7) Showrooms ... 6
7.1 Standaard sanitair ... 6
7.2 Individuele keuze sanitair ... 6
7.3 Standaard tegelwerk ... 7
7.4 Individuele keuze tegelwerk ... 7
7.5 Vervallen van sanitair en tegelwerk ... 7
7.6 Keuken via de projectshowroom ... 7
7.7 Keuken door derden ... 7
7.8 Binnendeuren, kozijnen en deurgarnituur ... 8
8) Gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling ... 8
9) Algemene regelgeving meer- en minderwerk ... 8
10) Bouwtijd ... 8
11) Bouwplaats bezoek ... 8
12) Oplevering ... 8
12.1 Oplevering / sleuteloverdracht ... 9
12.2 Vereniging Eigen Huis ... 9
12.3 Bankgarantie ... 9
12.4 Schoonmaken ... 9
12.5 Onderhoudsperiode ... 9
12.6 Bouwvocht ... 9
12.7 Verzekeren van het appartement ... 9
12.8 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) ... 9
13) Enquête ... 9
14) Onderhoudsboek ... 10
15) Energielabel ... 10
16) Voorbehoud ... 10
16.1 Wijzigingen in/ tijdens de bouw ... 10
17) Bijlagen ... 10
Bijlage 1: Casco badkamer en toiletruimte, kopers informatie 1 ... 11
Bijlage 2: Casco badkamer en toiletruimte, kopersinformatie 2 ... 12

Project: **19 appartementen De Oude Halte te Borculo**
Aantal appartementen : **19 appartementen**
Datum: **22-10-2026**

Omschrijving project
Deze wegwijzer bij aankoop heeft betrekking op het realiseren van 19 appartementen.

Opdrachtgever / ondernemer
De opdrachtgever is ontwikkelcombinatie Oude Wolbers/Van Wijnen Projectontwikkeling V.O.F.

Realisatie
De appartementen worden gebouwd door bouwcombinatie Oude Wolbers/Van Wijnen V.O.F.

1) Inleiding

U staat op het punt om eigenaar te worden van een gloednieuw appartement in De Oude Halte te Borculo. Daarmee feliciteren we u van harte! U mag zich met veel plezier gaan buigen over de inrichting, kleuren en materialen zodat u van uw appartement uw eigen droomhuis maakt.

Een appartement kopen is een grote stap en 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.

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

2) Oude Wolbers/Van Wijnen

U sluit een overeenkomst voor de bouw van uw appartement met Bouwcombinatie Oude Wolbers/Van Wijnen V.O.F.
Van Wijnen is in 1907 begonnen met timmerwerk, daarna doorgegroeid tot een bouwer en inmiddels uitgegroeid naar een bedrijf dat meer is dan dat. We helpen mens en maatschappij aan gebouwen die bijdragen aan het verhogen van de kwaliteit van het wonen, werken, leren en leven. We ontwikkelen, bouwen, beheren en onderhouden. Dat doen we lokaal vanuit 32 locaties in Nederland, dichtbij onze klanten en leveranciers. Dat verbindt ons met mensen, we spreken de taal van opdrachtgevers en leveranciers. In onze contacten zijn wij open, eerlijk en direct. Zowel in- als extern hebben wij korte lijnen. 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.
Datzelfde geldt voor Oude Wolbers. Een familiebedrijf, opgericht in 1932 dat al vier generaties lang projecten ontwikkeld, bouwt en onderhoud. Oude Wolbers voert daarnaast renovatie- en moderniseringswerkzaamheden uit aan bestaande gebouwen. Samen bundelen Oude Wolbers en Van Wijnen hun kennis en vakmanschap om vanuit een ontwerp prachtige appartementen in De Oude Halte te realiseren.

2.1 Participanten

Hieronder treft u een overzicht aan met de contactgegevens van de bij het project betrokken partijen.

<u>Projectontwikkelaar</u>
Naam : Oude Wolbers/Van Wijnen Projectontwikkeling V.O.F.
Adres : Oostermaat 3
Postcode/plaats : 7623 CS Borne

<u>Aannemer</u>
Naam : Bouwcombinatie Oude Wolbers/Van Wijnen V.O.F.
Adres : Kiefte 4
Postcode/plaats : 7151 HZ Eibergen

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

2.2 Projectorganisatie

De Oude Halte is een ontwikkeling van Oude Wolbers/Van Wijnen Projectontwikkeling V.O.F. (verkoper) en Bouwcombinatie Oude Wolbers/Van Wijnen V.O.F. (aannemer). Wanneer u besluit om tot aankoop van het appartement over te gaan sluit u voor de aankoop van het appartementsrecht een koopovereenkomst met Oude Wolbers/Van Wijnen Projectontwikkeling V.O.F. en voor de bouw van uw appartement sluit u een aannemingsovereenkomst met Bouwcombinatie Oude Wolbers/Van Wijnen V.O.F..

3) Overeenkomsten

3.1 Koop- en aannemingsovereenkomst

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

De koop- en aannemingsovereenkomst regelt wederzijdse rechten en plichten tussen partijen, waaronder bijvoorbeeld het aantal werkbare werkdagen waarbinnen uw appartement opgeleverd dient te zijn en de opschortende- en ontbindende voorwaarden die bij uw aankoop van toepassing zijn. De technische omschrijving, verkooptekeningen en de leveringsakte maken onder andere deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst.

De ondernemer is aangesloten bij de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Daarmee verplicht de ondernemer zich uw appartement te bouwen conform de bepalingen en algemene voorwaarden van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Daarnaast is de ondernemer verplicht om gebruik te maken van een vastgesteld model voor het opstellen van de aannemingsovereenkomst

Afwijkingen van het model van de aannemingsovereenkomst en van de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden, die ten nadele van de verkrijger zijn, zijn nietig behoudens voorafgaande uitdrukkelijke toestemming verleend door SWK. Bij het ontbreken van deze toestemming geldt de oorspronkelijke in het model opgenomen bepaling.

3.2 Ondertekening koop- en aannemingsovereenkomst

Besluit u tot aankoop van het appartement over te gaan? Dan stelt de verkopend makelaar zowel de koop- als de aannemingsovereenkomst op. Tijdens uw tekenafspraak bij de makelaar wordt de koop- en aannemingsovereenkomst persoonlijk aan u toegelicht, waarna u deze digitaal kunt ondertekenen. Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich als koper tot het betalen van:

- de grondkosten, inclusief de bijbehorende kosten;
- de aanneemsom, inclusief eventueel daarbij behorende rente.

Nadat alle partijen de koop- en aannemingsovereenkomst hebben getekend, stuurt de verkoper deze naar de projectnotaris, zodat deze de notariële levering van de grond kan voorbereiden.

De betaling van de grond- en bijkomende kosten vindt plaats op het moment van levering van de grond bij de projectnotaris. Met het mede ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht de verkoper zich tot de levering van ‘’de grond’’ aan u als koper. De aannemer verplicht zich door medeondertekening tot de bouw van uw appartement.

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.:

- appartementsrecht;
- 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.

Kosten die niet zijn inbegrepen in de koopsom:

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

Aannemingsovereenkomst

De aanneemsom van het appartement 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;
- aansluitkosten voor water, elektriciteit en riolering;
- aansluitpunt in de meterkast voor het Centrale Antenne Inrichting (CAI) en/of internet;
- btw.

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 televisie en internet;
- eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

3.4 Notariële overdracht

De juridische eigendomsoverdracht vindt plaats door middel van het passeren van de akte van levering bij de projectnotaris. Deze notariële levering kan plaatsvinden op het moment dat:

- de ontbindende voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst niet meer kunnen worden ingeroepen;
- de 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. Indien er in uw koop-/aannemingsovereenkomst (nog) opschortende voorwaarden van toepassing zijn adviseren wij u hier rekening mee te houden bij de aanvraag van een hypotheekofferte. Wij adviseren kopers nadrukkelijk een hypotheekofferte met een geldigheidsduur van minimaal 9, maar bij voorkeur 12 maanden aan te vragen;
- indien u het nieuwe appartement geheel of grotendeels met eigen middelen financiert, is er een waarborgsom verschuldigd van 10% van de aanneemsom of dient u een bankgarantie te stellen voor hetzelfde bedrag op naam van Oude Wolbers/Van Wijnen.

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

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

- kosten van het appartementsrecht;
- eventuele rente over de kosten van het appartementsrecht;
- 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 notariële overdracht tekent u twee akten:

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

Zodra de notariële overdracht heeft plaats gevonden, dient het hypotheekbedrag dat nog in het bouwdepot zit minstens gelijk te zijn aan de nog verschuldigde termijnen van de aanneemsom en bouwrente. Is dit niet het geval, dan bent u verplicht om het ontbrekende bedrag aan te vullen met eigen financiële middelen. Voorafgaand aan de overdracht dient u hierover zekerheid bieden aan de ondernemer, conform de voorwaarden waarvoor u in de koop- en aannemingsovereenkomst getekend heeft.

Appartementsrecht
Het appartementsrecht is een bijzondere vorm van mede-eigendom in een geheel complex, bestaande uit gemeenschappelijke gedeelten en afzonderlijk te gebruiken privégedeelten. Bij aankoop van een appartementsrecht wordt u voor een in de splitsingsakte omschreven aandeel gerechtigd in het totale complex met alle toebehoren en verkrijgt u daarnaast als enige de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het eigen appartement (privégedeelte).

Splitsingsakte voor de appartementen
Door de notaris wordt een splitsingsakte opgesteld waarin de afzonderlijke appartementsrechten, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de diverse appartementen worden omschreven. Verder wordt in die akte het vastgestelde Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten, met inachtneming van noodzakelijke wijzigingen van- en aanvulling op dat Modelreglement opgenomen. Aan deze akte wordt een splitsingstekening gehecht, waarop de begrenzing wordt aangegeven van de verschillende gedeelten van het complex, die bestemd zijn als privégedeelte en de ligging ten opzichte van de overige gemeenschappelijke gedeelten van het complex. De volledige informatie hierover krijgt u van de projectnotaris.

Vereniging van Eigenaars
Iedere eigenaar van een appartement wordt bij de notariële overdracht van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars. Deze vereniging, die bij een appartementencomplex wettelijk moet worden opgericht, draagt zorg voor onder andere het beheer, de verzekering en het onderhoud. Door middel van stemrecht heeft iedere eigenaar invloed op de activiteiten van de Vereniging van Eigenaars.
Alle eigenaren dienen een financiële bijdrage te leveren aan de Vereniging van Eigenaars via de servicekosten. Vanuit deze gezamenlijke bijdrage wordt het beheer, de verzekering en het onderhoud betaald. Tevens kan een reservering plaatsvinden voor het toekomstig onderhoud aan het appartementencomplex. De hoogte van deze servicekosten worden te zijner tijd vastgesteld door het bestuur van de Vereniging van Eigenaars.

4) Betalingen

4.1 Aannemingsovereenkomst

In de aannemingsovereenkomst is de verdeling van bouwtermijnen vastgelegd. Zodra een termijn van de aanneemsom vervalt ontvangt u per e-mail een factuur met het verschuldigde termijnbedrag. De voor akkoord verklaarde factuur dient u door te sturen naar uw hypotheekverstrekker. Wij raden u aan deze factuur te bewaren voor uw eigen administratie. Deze factuur dient binnen 14 dagen na dagtekening te zijn voldaan.

Uw hypotheekverstrekker dient te zorgen voor een rechtstreekse betaling vanuit uw bouwdepot aan de ondernemer. Als verkrijger blijft u verantwoordelijk voor de tijdige betaling van de vervallen bouwtermijnen. Betaalt u niet op tijd, dan brengt de aannemer een boeterente in rekening. Voordat uw appartement wordt opgeleverd, moet u de gehele aanneemsom, inclusief de kosten voor meer- en minderwerk en de verschuldigde rente hebben voldaan. Indien u aan deze verplichtingen niet tijdig heeft voldaan vindt er geen sleuteloverdracht plaats.

4.2 Koopovereenkomst

De betaling het appartementsrecht vindt plaats bij notariële eigendomsoverdracht.

4.3 Hypotheekrente

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

4.4 Meer- en minderwerk Oude Wolbers/Van Wijnen

Alle bedragen zoals vermeld in de koperskeuzelijst zijn meer- en/of minderprijzen ten opzichte van het appartement. Dit geldt ook voor meerwerkprijzen welke worden afgegeven voor uw individuele wensen. Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de Ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerstkomende betalingstermijn daarna. Het volledige meerwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van uw appartement, mits het meerwerk gereed is. Voor overeengekomen minderwerk geldt dat de waarde hiervan in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of, indien deze laatste er niet zijn dan wel niet toereikend zijn, op de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom.

5) Kopersbegeleiding & HomeCTRL

Tijdens de aankoop van uw appartement heeft u contact met de makelaar. Vanaf het moment dat u de koop-/aannemingsovereenkomst heeft getekend en tijdens de bouw, heeft u voornamelijk contact met uw kopersbegeleider van Van Wijnen.

De belangrijkste taken van de kopersbegeleider zijn onder meer:

- het begeleiden van uw persoonlijke wensen ten aanzien van meer-/minderwerk;
- het beantwoorden van uw specifieke bouwtechnische vragen;
- het vastleggen van uw meer-/minderwerk keuzes;
- de door u opgegeven keuzes geschikt maken voor uitvoering;
- het beantwoorden van vragen of opmerkingen gedurende de uitvoeringsperiode;
- informeren over de voortgang tijdens de bouw.

Het contact met uw kopersbegeleider verloopt grotendeels via het online kopersportaal HomeCTRL. De inlog-/activatiecode hiervoor ontvangt u per e-mail van uw kopersbegeleider. Het kopersportaal is tevens uw digitale woningdossier. Via HomeCTRL kunt u uw meer- en minderwerk doorgeven en bevestigen. Vanuit het portaal kunt u berichten sturen naar uw kopersbgeleider. Daarnaast vindt u er algemene informatie, de meest gestelde vragen, de actuele projectagenda, projectfoto's en tips met betrekking tot het meer- en minderwerk. Wellicht kunnen de tips u helpen bij het maken van bepaalde keuzes voor uw appartement. Naast deze zaken houdt de kopersbegeleider u via uw woningdossier regelmatig op de hoogte middels nieuwsbrieven over stand van zaken, de bouw en geplande 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 HomeCTRL 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 heeft getekend en voordat u via HomeCTRL in uw woningdossier aan de slag gaat vindt een persoonlijk gesprek plaats in de Showroom van Van Wijnen in Lelystad. U ontvangt hiervan te zijner tijd een uitnodiging van uw kopersbegeleider.

Om het appartement 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 koperskeuzelijst[1]. De koperskeuzelijst maakt samen met de optietekeningen onderdeel uit van de contractmap heeft ontvangen. Aan de hand van deze documenten kunt u het gesprek met uw kopersbegeleider goed voorbereiden.

Samen met de kopersbegeleider neemt u vervolgens in de Showroom van Van Wijnen, aan de hand van de koperskeuzelijst, de diverse opties door. Ook bekijkt u het standaard tegelwerk en sanitair en kunt u eventueel een keuze maken uit de aanwezige alternatieven. De kopersbegeleider zal u verder informeren over het vervolgtraject en HomeCTRL.

Na het optiekeuzegesprek waarin u uw gewenste opties heeft bepaald, verwerkt uw kopersbegeleider dit in HomeCTRL. Uw kopersbegeleider tekent tevens uw opties uit op uw individuele optietekening die na het gesprek ook wordt geplaatst op HomeCTRL. 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 HomeCTRL tot sluitingsdatum doorgeven aan uw kopersbegeleider. Zo past u uw appartement aan naar uw eigen woonwensen.

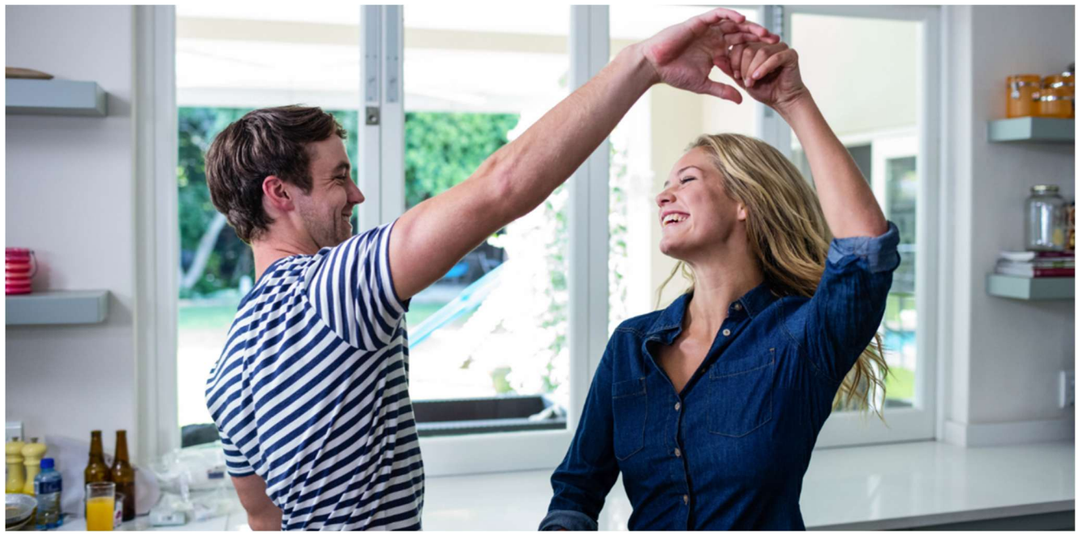
Wij verzoeken u vriendelijk om uw vragen via HomeCTRL kenbaar te maken. Op deze manier blijft onze communicatie gebundeld en liggen gemaakte afspraken automatisch schriftelijk vast.

[1] *De koperskeuzelijst is door ons met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen die ons door de betrokken partijen ter beschikking zijn gesteld. De ondernemer behoudt 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.*

6.2 Sluitingsdatum

In verband met de voorbereiding en de voortgang van de bouwwerkzaamheden is het van belang dat wij zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk op de sluitingsdatum, uw gewenste meer- en minderwerkopties ontvangen.

De sluitingsdatum voor het meer- en minderwerk worden door de aannemer vastgesteld. De sluitingsdatum is belangrijk, omdat uw kopersbegeleider ervoor moet zorgen dat de door u gekozen opties op de juiste wijze worden verwerkt en tijdig worden overgedragen aan de aannemer en betrokken leveranciers. De verwerking en de overdracht van gegevens dient zeer secuur te gebeuren en vraagt de nodige tijd. Verzoeken voor wijzigingen of gewenste opties na de sluitingsdatum worden niet meer in behandeling genomen omdat veel opties onder de ruwbouwfase vallen en dus al besteld of reeds in uitvoering zijn. Maar ook materialen voor niet-ruwbouw opties kunnen reeds zijn ingekocht en kunnen om die reden niet meer worden geannuleerd/ gewijzigd. Natuurlijk kunt u na de oplevering van uw appartement zelf wijzigingen aanbrengen. Houdt u er dan rekening mee dat hiermee uw aanspraken op SWK garanties kunnen komen te vervallen. Alleen de werkzaamheden die door Oude Wolbers/Van Wijnen vóór de oplevering zijn uitgevoerd, vallen binnen de garantiebepalingen volgens het Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).



6.3 Opdrachtbevestiging meerwerkopties

Nadat u de gekozen opties met eventuele bijbehorende showroomofferte(s) heeft bevestigd in HomeCTRL én de sluitingsdatum is verstreken, bevestigt uw kopersbegeleider uw wensen in één overzicht; uw definitieve opdrachtbevestiging. Wij vragen u dan om de definitieve opdrachtbevestiging met bijbehorende optietekening goed te controleren en binnen de gestelde termijn digitaal voor akkoord te ondertekenen via HomeCTRL.

6.4 Individuele wensen

Het is natuurlijk mogelijk dat u wensen heeft die niet voorkomen op de standaard koperskeuzelijst. Tijdens het gesprek met uw kopersbegeleider krijgt u de gelegenheid uw individuele wensen kenbaar te maken. Hoewel het onze intentie is om zo veel mogelijk rekening te houden met uw individuele wensen, is het helaas niet altijd mogelijk om aan al uw wensen tegemoet te komen. Uw appartement dient bij oplevering te voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl), de van toepassing zijnde NEN-normen, de eisen van Nutsbedrijven, brandveiligheidsvoorschriften, de garantie- en waarborgregeling van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen en de aanvullende overheidseisen. In verband met deze eisen, de seriematigheid van het bouwproces, constructieve en/of esthetische redenen, is (tenzij al opgenomen in de koperskeuzelijst) 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 het appartement;
- het verkleinen en vergroten van berg- en techniekruimten;
- 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 Oude Wolbers/Van Wijnen aangevraagde aanpassingen;
- het wijzigen van het esthetische concept van het ontwerp;
- wijzigingen die leiden tot een appartement die niet voldoet aan de eisen van het Bbl 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;
- het verplaatsen, vergroten 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 appartementen;
- 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 koperskeuzelijst genoemd staan;
- het uitvoeren van werkzaamheden, door derden, vóór oplevering van het appartement.
- het laten vervallen van binnendeuren.

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 uw gehonoreerde wensen afgeprijsd en opgenomen in uw opdrachtbevestiging.

6.5 Aanpassen installatie

Als gevolg van door u gekozen meerwerkoptie bestaat de kans dat de basis installatie van uw appartement onvoldoende capaciteit biedt. Hierdoor dienen bepaalde onderdelen van de installatie verzwaard of uitgebreid te worden. Op de koperskeuzelijst worden verschillende opties aangeboden waardoor het mogelijk is dat het vermogen van de warmtepomp of de capaciteit van het ventilatiesysteem aangepast dient te worden.

Indien u kiest voor extra elektragroepen bestaat de kans dat een extra aardlekschakelaar of een uitbreiding van de meterkast nodig is. Het kan voorkomen dat uw huisaansluiting verzwaard dient te worden waardoor u een ander tarief voor het vastrecht moet gaan betalen.

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 van Van Wijnen 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 tegelwerk van Van Wijnen. In hetzelfde gebouw is Total Home gevestigd. Total Home is de projectshowroom voor uw keuken en voor uw vloer- en wandafwerking. Op de dag dat u het koperskeuzegesprek met de kopersbegeleider van Van Wijnen heeft kunt ook een afspraak maken met een medewerker van Total Home om de keuken te bespreken. Uw kopersbegeleider zal u hierover verder informeren tijdens het maken van de afspraak. Daarnaast treft u meer informatie hierover aan in de verkoopdocumentatie. De showroom van Van Wijnen en de showroom van Total Home zijn geopend van maandag t/m vrijdag tussen 09.00 en 17.00 uur.

7.1 Standaard sanitair

Uw appartement is in basis al voorzien van wit sanitair. Een beschrijving van het basis sanitair vindt u in de technische omschrijving. Op de verkooptekeningen van uw appartement is aangegeven in welke ruimte het sanitair wordt aangebracht.

7.2 Individuele keuze sanitair

Tijdens het bezoek aan de showroom in Lelystad kunt u zich laten informeren over uw keuzemogelijkheden ten aanzien van alternatief sanitair. Wanneer u wensen heeft die afwijken van het basis sanitair kunt u een keuze maken uit de alternatieven zoals gepresenteerd in de Van Wijnen showroom. U ontvangt via uw kopersbegeleider een offerte, inclusief eventuele installatietechnische- en/of bouwkundige kosten en 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 de technische omschrijving staat ook beschreven waar en tot welke hoogte dit tegelwerk wordt aangebracht. Wand- en vloertegels worden standaard niet- strokend aangebracht.

7.4 Individuele keuze tegelwerk

Tijdens het bezoek aan de showroom van Van Wijnen in Lelystad kunt u zich laten informeren over uw mogelijkheden met betrekking tot alternatief tegelwerk. Wanneer u een andere keuze wenst dan de standaard opties, kunt u een keuze maken uit de alternatieven zoals opgesteld in de Van Wijnen showroom. Hiervan ontvangt u vervolgens via uw kopersbegeleider 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 wenst en geen keuze kunt maken uit de alternatieven biedt de aannemer u de mogelijkheid om het sanitair 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.

De toiletruimte en/of badkamer voldoet hiermee niet meer aan het Bbl en daardoor is er een gelimiteerde garantieregeling van het SWK van toepassing. Garantie op de installatie en waterdichtheid van de casco ruimte zal hierbij komen te vervallen. 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”.

7.6 Keuken via de projectshowroom

Uw appartement is in basis niet voorzien van een keukeninrichting. Er wordt een keukencheque beschikbaar gesteld voor bouwnummers 2, 3, 7, 8, 11, 14, 15, 16 en 18 en heeft een waarde van € 3.500,- inclusief btw. Deze keukencheque is te gebruiken voor de aanschaf van een keuken excl. montagekosten. Wanneer u ervoor kiest om de keukencheque niet bij Total Home in Lelystad te besteden maar elders, dan is er restitutie mogelijk. Neem hiervoor contact op met de kopersbegeleider.

Door Total Home is een keukenvoorstel inclusief apparatuur en montagekosten uitgewerkt. De van toepassing zijnde keukencheque is op dit voorstel te gebruiken. Wij verwijzen u voor de projectaanbieding naar de brochure van Total Home.

Uw appartement is standaard voorzien van installatiepunten volgens de nultekening van Total Home. Wij verzoeken u met het volgende rekening te houden: uw appartement 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 en het behalen van de BENG-norm van uw appartement.

Uw appartement is niet voorzien van een gasaansluiting. U kookt dus elektrisch, waarvoor in basis een Perilex kookgroep is opgenomen. Deze is geschikt voor een elektrische 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 als u daar de keuken afneemt.

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

Indien u uw keuken koopt bij Total Home dan:

- heeft u voordeel bij de korte lijnen tussen ons als aannemer en de projectleverancier;
- heeft u er voordeel bij dat uw keukenadviseur op de hoogte is van de opbouw van het appartement 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;
- wordt uw keuken na oplevering van uw appartement geplaatst.
- kunt u uw keukencheque verzilveren.

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 ontvangt u van uw kopersbegeleider een offerte. De door u voor akkoord getekende offerte voor aanpassingen en/of uitbreiding van de installatiepunten wordt door Oude Wolbers/Van Wijnen opgenomen in de opdrachtbevestiging van de gekozen meerwerk opties en derhalve ook door Oude Wolbers/Van Wijnen gefactureerd.

7.7 Keuken door derden

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

- worden alle standaard aansluitpunten geplaatst conform de nultekening van Total Home;
- kunt u bij Oude Wolbers/Van Wijnen een offerte aanvragen voor het aanpassen en/of uitbreiding van uw keukeninstallatie. U dient hiervoor, voor sluitingsdatum, de volgende stukken bij uw kopersbegeleider aan te leveren:
  - digitale plattegrond tekening voorzien van duidelijke breedtemaatvoering en aanduidingen van de aansluitpunten, leidingen en afvoeren;
  - digitale tekening(en) van het voor en bovenaanzicht voorzien van duidelijke breedte- en hoogtemaatvoering en aanduidingen van de aansluitpunten, leidingen, afvoeren en de plaats van de schakelaars, wandcontactdozen etc.;
  - gespecificeerde omschrijving van de aansluitpunten, leidingen en afvoeren onder vermelding van de elektra aansluitwaarden, leiding- en afvoerdiameters.
- krijgt uw keukenleverancier de gelegenheid om de keukenruimte in het werk in te meten tijdens een door Oude Wolbers/Van Wijnen georganiseerd kijkmoment;
- wordt uw keuken na oplevering van uw appartement geplaatst.
- kunt u bij uw kopersbegeleider om restitutie van de keukencheque vragen.

De gewenste aanpassing van installatiepunten wordt verwerkt in een offerte. Zodra u deze offerte voor akkoord getekend heeft worden deze wijzigingen verwerkt in uw opdrachtbevestiging. Wij zijn niet aansprakelijk voor de volledigheid van de door u aangeleverde keukentekeningen. De maatvoering op uw keukentekening wordt in het werk vertaald als zijnde circa maten. Als u op de sluitingsdatum nog geen keuze heeft kunnen maken voor de keuken, dan worden de aansluitpunten in uw keukenruimte aangebracht zoals weergegeven op de nultekeningen van Total Home. 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 appartement worden aangebracht staan omschreven in de technische omschrijving.

Wij bieden u de mogelijkheid om uw appartement nog meer aan uw stijl en woonwensen aan te passen. Hiervoor hebben wij een samenwerking met Svedex. Via HomeCTRL heeft u toegang tot de onlinetool van Svedex. U kunt op uw gemak een keuze maken uit de verschillende deurpakketten van Svedex. Uw kopersbegeleider verwerkt uw definitieve bestelling in uw opdrachtbevestiging van het gekozen meerwerk.

8) Gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling

Bij afwijking van bepaalde onderdelen van het complete appartement, als bedoeld in de Garantie- en Waarborgregeling zal de gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling van kracht worden. Indien u bijvoorbeeld het sanitair en/of tegelwerk laat vervallen, wordt het volgende ten aanzien van de Garantie- en Waarborgregeling van kracht: het aanbrengen van het tegelwerk en het plaatsen van het sanitair is door u of in opdracht van u pas mogelijk na oplevering van het appartement.

U maakt dan gebruik van de gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling. Dat wil zeggen de mogelijkheid om op onderdelen van het appartement 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 koperskeuzelijst afwijkt ten opzichte van de contractstukken, dan zijn de contractstukken leidend.
- Op één tekening kunnen 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 worden geen wijzigingen meer toegestaan.
- Indien u offertes van de showroom of van Oude Wolbers/Van Wijnen B.V. niet of niet tijdig ondertekent en retourneert, vervallen deze individuele wensen en wordt het appartement op de desbetreffende punten conform standaard uitgevoerd.

10) Bouwtijd

Van uw kopersbegeleider ontvangt u het document “uw klantreis”. Hierin staat onder meer een globale opleveringsprognose van uw appartement vermeld. Het aantal werkbare dagen staat opgenomen in artikel 5 van uw aannemingsovereenkomst. Door onvoorziene omstandigheden zoals brand-, storm-, waterschade en/of onwerkbaar weer kan een verlenging van de bouwtijd het gevolg zijn. Feest- en vakantiedagen, de weekeinden en ATV-dagen vallen niet onder werkbare dagen. Ook kunnen door gekozen opties het aantal opgenomen werkbare dagen uitgebreid worden.

11) Bouwplaats bezoek

Oude Wolbers/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. Oude Wolbers/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 Arbowet- en regelgeving is Oude Wolbers/Van Wijnen verplicht om onbevoegden van de bouwplaats te weren dan wel te verwijderen. Onbevoegden vallen buiten de verzekering van Oude Wolbers/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 appartement bezichtigen, ruimtes inmeten en/of foto’s maken.

12) Oplevering

In de aannemingsovereenkomst is bepaald, mede op basis van het aantal werkbare werkdagen, wanneer het appartement uiterlijk gereed moet zijn. Minimaal twee weken voor de oplevering ontvangt u een brief met uw definitieve opleverdatum en nadere informatie over de oplevering. Voor de datum van de definitieve oplevering ontvangt u een uitnodiging voor de voorschouw. Zijn er tijdens de voorschouw punten die nog verholpen moeten worden dan heeft de aannemer hiervoor nog de gelegenheid tot de oplevering van uw appartement.

Met de brief voor de uitnodiging voor uw oplevering ontvangt u tevens de laatste verschuldigde facturen. Indien u tijdens de bouw facturen niet op tijd voldaan heeft wordt de laatste factuur vermeerderd met de rente over niet op tijd betaalde termijnen.

Zijn uw financiële verplichtingen voldaan? Dan is het grote moment daar: op de afgesproken datum wordt uw appartement opgeleverd en ontvangt u de sleutels van uw gloednieuwe droomhuis.

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 na uw oplevering 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 appartement is een - juridisch - belangrijk moment. Wij adviseren u te overwegen of u zich bij laat staan door een deskundige van de Vereniging Eigen Huis. Deze kan in overleg met en namens u eventuele gebreken en onvolkomenheden beoordelen en vast laten leggen in uw Proces Verbaal van Oplevering.

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 appartement 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.

12.4 Schoonmaken

Uw appartement wordt in basis ‘bezemschoon’ opgeleverd. Ten aanzien van het sanitair, tegelwerk en de glasruiten geldt dat deze ‘schoon’ aan u worden opgeleverd. Het bij het appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil.

12.5 Onderhoudsperiode

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u eventuele onvolkomenheden bij ons melden. Het gaat dan om onvolkomenheden, die zijn ontstaan na de oplevering en welke niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het ‘werken’ van materialen. De aannemer zal deze onvolkomenheden vervolgens beoordelen en waar nodig herstellen. Nadat alle onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Drie maanden na de oplevering eindigt de onderhoudstermijn en gaat de garantieperiode in

12.6 Bouwvocht

In een nieuwbouwwoning zit bij oplevering nog veel bouwvocht. Het is daarom noodzakelijk om uw appartement optimaal te ventileren en gelijktijdig te verwarmen volgens het opstookprotocol. De aannemer is niet verantwoordelijk voor schade als gevolg van bouwvocht. Wij adviseren u daarom de wanden na oplevering af te werken met behang dat vocht kan doorlaten. Bij de bouw van een woning worden verschillende materialen toegepast. Deze materialen hebben verschillende eigenschappen en kunnen ‘werken’, waardoor bijvoorbeeld krimpscheuren kunnen ontstaan. Om schade in harde wand- en vloerafwerkingen te beperken dient u zich goed te laten informeren over de toe te passen eindafwerking.

12.7 Verzekeren van het appartement

Tijdens de bouw zijn alle appartementen door de aannemer verzekerd met een Constructie Allrisk (CAR)-verzekering. Deze verzekering stopt op de dag van oplevering. Zorgt u er dus voor dat u tijdig een opstal- (via VVE) en inboedelverzekering voor uw nieuwe appartement heeft geregeld.

12.8 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Oude Wolbers en Van Wijnen zijn aangesloten bij de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). SWK verstrekt al meer dan 40 jaar waarborgcertificaten aan kopers van woningen van de bij SWK aangesloten ondernemers. Dit beschermt kopers tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning.

Het garantiecertificaat van SWK biedt zekerheid. Zekerheid over de technische staat van uw woning en zekerheid dat bij faillissement, van een bij SWK aangesloten onderneming, de woning zonder meerkosten wordt afgebouwd. Als koper heeft u dus altijd de volledige zekerheid dat uw woning aan de strenge SWK-kwaliteitsnormen voldoet. De 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. Voor meer en actuele informatie kunt u kijken op www.swk.nl.

13) Enquête

Uw klantbeleving hebben wij hoog in het vaandel staan en Oude Wolbers/Van Wijnen streeft naar verbetering van haar dienstverlening. Binnen Oude Wolbers/Van Wijnen meten wij uw klanttevredenheid met behulp van onze enquête 'klantbeleving in beeld'. Hiertoe nodigen wij u als koper van een appartement van Oude Wolbers/Van Wijnen uit om deel te nemen aan deze enquêtes. Uw gegevens worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de Wet Bescherming Persoonsgegevens behandeld.

14) Onderhoudsboek

Bij de oplevering van het appartement ontvangt u via HomeCTRL een onderhoudsboek.
In dit onderhoudsboek vindt u informatie over:

- de te volgen werkwijze direct na de oplevering;
- aanwijzing voor ingebruikname van het appartement;
- instructies voor het gebruik en de bediening van de installaties;
- advies voor onderhoud van buitenschilderwerk (indien van toepassing).

Daarnaast ontvangt u de revisietekeningen van de technische installaties.

15) Energielabel

Conform het Bbl ontvangt u van ons een energielabel. Het energielabel wordt toegekend door de Rijksoverheid. Het opstellen van het energielabel is een gecertificeerde dienst. 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.

16) Voorbehoud

Alle verkoop- en contractstukken zijn onder voorbehoud van goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht, brandweer en de nutsbedrijven. De perspectieftekeningen en artist impressions in de verkoopbrochure en op de website geven u een indruk van de uitstraling en architectuur, echter kunt u hier geen rechten aan ontlenen. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden. De situatie geldt alleen voor de erfgrenzen van de woning. De inrichting van het openbaar gebied is gebaseerd op de meest actuele gegevens die bij ons bekend zijn. Wijzigingen daarvan vallen buiten de verantwoordelijkheid van de aannemer.

16.1 Wijzigingen in/ tijdens de bouw

Deze verkoopinformatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld op basis van de gegevens en tekeningen van de architect. De vermelde maten zijn ‘circa’-maten.

Het blijft mogelijk dat tijdens de bouw noodzakelijke of wenselijke wijzigingen moeten worden doorgevoerd. Dit is enkel toegestaan als deze geen ernstige afbreuk doen aan de functionele en esthetische waarde van het appartement.

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 kenbaar gemaakt. Als u het appartement 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 het appartement.

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 van de openbare ruimte is een momentopname. Er kunnen zich dan ook wijzigingen voordoen rond de situering van onder meer voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, aankleding en beplanting.

17) Bijlagen

Aan deze wegwijzer zijn de volgende bijlagen toegevoegd:
1. Casco badkamer en toiletruimte kopersinformatie 1
2. Casco badkamer en toiletruimte kopersinformatie 2

Bijlage 1: Casco badkamer en toiletruimte, kopers informatie 1

Uw appartement wordt gebouwd door Oude Wolbers/Van Wijnen en u wenst de badkamer en/of toiletruimte door een andere partij te laten afbouwen. Oude Wolbers/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 het appartement conform wetgeving en zonder gebreken aan u op te leveren. Het Bbl eist zo ook dat er in uw appartement een badkamer en toiletruimte aanwezig is. Als u besluit om deze ruimten casco te laten opleveren, voldoet het appartement strikt genomen niet aan het Bbl, en kan eigenlijk het appartement 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 Oude Wolbers/Van Wijnen u daar geen garantie meer op geven. Met andere woorden Oude Wolbers/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:

- “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.
- De verkrijger dient binnen een redelijke termijn na de oplevering van het appartement, 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 Bbl en eventuele in de omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen) opgenomen aanvullende eisen en het appartement 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.
- 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 Oude Wolbers/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 Bbl, 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 HomeCtrl.

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.

Bijlage 2: Casco badkamer en toiletruimte, kopersinformatie 2

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

- U dient sparingen en sleuven in wanden op te vullen met cementgebonden materialen om vochtvorming achter het tegelwerk te voorkomen;
- Aanpassingen aan of verplaatsingen van leidingkokers en schachten zijn niet toegestaan;
- Maak geen sparingen in de buitenmuur;
- U dient niet te hakken of te boren in vloeren in verband met wapening / tralieliggers / leidingwerk / vloerverwarming;
- 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;
- Het is mogelijk dat de aangebrachte luchtdichtheidsafdichtingen in de hoeken zichtbaar zijn. Verwijder deze niet en werk dit netjes achter de wandafwerking weg;
- Pas ook een hoek-waterkering toe bij eventuele vloerverhogingen;
- 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);
- 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;
- 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;
- Werk de hoeken van het wand/wand en wand/vloertegelwerk af met een schimmelwerende kit;
- Werk doorvoeren, incl. doucheputten en douchedraingoten in wand- en vloertegelwerk af met een schimmelwerende kit met een voldoende breedte en diepte;
- 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;
- Kit een eventuele douchescherm apart af in een kitsoort, die is afgestemd op het toegepaste materiaal;
- Gaat u een andere afwerking dan tegelwerk toepassen, houd er dan rekening mee dat het appartement nog moet drogen, hierdoor kunnen krimpnaden ontstaan in de hoeken en/of aansluitingen of bij dilataties.

Aandachtspunten installatiewerkzaamheden:

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

Algemene tips:

- Maak vooraf en tijdens de verbouwing (gemaatvoerde) foto's, zodat u later weet waar leidingen in wanden en vloeren verborgen liggen;
- U bent zelf verantwoordelijk voor het inmeten en bestellen van uw materialen voor de afbouwaannemer. Inmeten kan uitsluitend op de door Oude Wolbers/Van Wijnen georganiseerde inmeetmiddag voor uw appartement. Uw afbouwaannemer is daarbij ook welkom mits deze voldoet aan de ARBO wetgeving betreffende persoonlijke beschermingsmiddelen;
- Houd er rekening mee dat de levering van materialen in uw appartement, en aanvang van de afbouwwerkzaamheden, pas na de oplevering kan plaatsvinden;
- Gebruik altijd goedgekeurde A-merk materialen;
- Het appartement 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;
- Maak afspraken met uw afbouwaannemer over het overnemen van de garanties en hoe om te gaan bij problemen/mankementen. Oude Wolbers/Van Wijnen kan niet ingeschakeld worden voor eventuele schades en/of gebreken als gevolg van werkzaamheden door derden.
- Bescherm voor aanvang van uw werkzaamheden kozijnen, deuren, vensterbanken, eventueel reeds aanwezig tegelwerk, keukenmeubels en trappen om verbouwbeschadigingen te voorkomen.
- 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 Oude Wolbers/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 HomeCtrl.

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