



# Kopersgids

Plot 26 | 30 appartementen te Amersfoort

[WWW.VORM.NL/<PROJECTNAAM-URL>](http://WWW.VORM.NL/<PROJECTNAAM-URL>)

# Inhoudsopgave

<b>WELKOMSTWOORD</b> .....	<b>4</b>
<b>CONTACTGEGEVENS</b> .....	<b>5</b>
Belangrijke contactpersonen .....	5
<b>COMMUNICATIE TIJDENS HET KEUZETRAJECT</b> .....	<b>6</b>
persoonlijk gesprek .....	6
Online woningdossier Volgjewoning .....	6
Documenten en veel gestelde vragen .....	6
Wijziging persoonlijke gegevens .....	6
<b>OVEREENKOMSTEN EN BIJLAGEN</b> .....	<b>7</b>
Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst .....	7
Erratum .....	7
Leveringsakte .....	7
Opschortende voorwaarden .....	7
Contracttekeningen .....	7
Technische omschrijving .....	8
<b>FINANCIERING EN FACTURATIE</b> .....	<b>9</b>
Facturatie aanneemsom .....	9
Facturatie meer- en minderwerk .....	9
<b>MEER- EN MINDERWERK</b> .....	<b>10</b>
Afbouwopties .....	10
Individuele opties .....	10
Showrooms .....	10
Minderwerk .....	10
Sluitingsdatum .....	10
Meer- en minderwerktekening .....	10
Ondertekening meer- en minderwerk .....	11
Controle meer- en minderwerk .....	11
Ontbinding koopovereenkomst .....	11
<b>SPELREGELS EN AANDACHTSPUNTEN</b> .....	<b>12</b>
Spelregels .....	12
Regelgeving, vergunningen en voorschriften .....	12
Constructie .....	12
Installaties .....	12
Overig .....	12
<b>AANDACHTSPUNTEN</b> .....	<b>12</b>
Elektra .....	12
Ventilatiesysteem .....	13
Wasmachine en droger .....	13
Stucwerk .....	13
Vloerafwerking .....	13
<b>SHOWROOMS</b> .....	<b>14</b>
Keuken .....	14

Keuken via de showroom.....	14
Sanitair.....	15
Tegels.....	16
Tegels via de showroom .....	16
Binnendeuren en -kozijnen.....	16
<b>TIJDENS DE BOUW.....</b>	<b>17</b>
Informatie tijdens de bouw.....	17
Kijkmoment en inmeten .....	17
Bezoek aan de bouwlocatie .....	17
<b>OPLEVERING .....</b>	<b>18</b>
Voorschouw.....	18
Betalingen.....	18
Oplevering .....	18
verzekeringen .....	18
Onderhoudstermijn en garantie .....	18
Nutsaanvragen.....	18
<b>GARANTIE .....</b>	<b>19</b>
Reparatieverzoek melden .....	19
SWK .....	19
Garantie- en waarborgcertificaat.....	19
Gelimiteerd garantiecertificaat.....	19
Wijzigingen na oplevering.....	19



# Welkomstwoord

Allereerst willen wij u van harte feliciteren met de aankoop van uw nieuwe woning!

Wonen op een fantastische plek in Amersfoort met alle voorzieningen dichtbij? Dan is Plot 26 echt iets voor u! Plot 26 ligt aan de huidige Netwerklaan in Amersfoort. Er zullen in dit nieuwbouwproject 215 woningen worden gerealiseerd met een mix van huur- en koopappartementen en woon-werk units.

Plot 26 ligt midden in het Amersfoortse stadsdeel Het Hoefkwartier. Goed bereikbaar met het de trein en met 8 minuten bent u op de snelweg. Met 10 minuten wandelen bent u bij de dichtsbijzinde supermarkt en met 15 minuten fietsen staat u midden in het centrum van Amersfoort.

# Contactgegevens

Bij de aankoop van de woning is er veel contact met verschillende partijen. Welke contactpersoon of showroom is wanneer nodig? We geven een handig overzicht met alle contactpersonen en showrooms.

## BELANGRIJKE CONTACTPERSONEN

Vragen over de aankoop van de woning:	projectmakelaar
Vragen over de bouw van de woning:	kopersadviseur
Vragen over de kavel waarop de woning wordt gebouwd:	projectmakelaar
Vragen over de omgeving en voorzieningen in de nieuwe buurt:	gemeente

CONTACTPERSONEN			
Beumer	Projectmakelaar	Nieuwbouw@beumer.nl	030-677 60 00
VORM Bouw	Aannemer	Post@vorm.nl	010-642 13 00
de Alliantie Ontwikkeling	Ontwikkelaar		
Het Woonlab	Kopersadviseur	Info@hetwoonlab.nl.nl	010-798 60 61

SHOWROOMS
<u>Keukenshowroom</u> Image keukens Brinklaan 31A 1404 EP Bussum
<u>Sanitair showroom</u> UwHuisUwWensen (digitaal via kopersadviseur)
<u>Tegelshowroom</u> Het Woonlab Pesetastraat 36 2991 XT Barendrecht
<u>Binnendeuren showroom</u> Berkvens Deursystemen B.V. Kanaaldijk Noord 24 5710 AA Someren

# Communicatie tijdens het keuzetraject

Het kopen van een nieuwbouwwoning is een belangrijke gebeurtenis waar veel bij komt kijken. Zoals het aanpassen van de woning met verschillende koperskeuzes en het inrichten van de keuken en badkamer. In deze kopersinformatie leggen wij uit welke adviseurs en middelen gaan helpen bij het samenstellen van de woning.

Nadat het koopcontract is getekend neemt de kopersadviseur contact met u op om zichzelf voor te stellen. De kopersadviseur is tijdens het traject tot aan de oplevering het vaste aanspreekpunt voor alle vragen. Naast het contact met de kopersadviseur informeren wij u ook op een aantal andere manieren. Zo versturen wij regelmatig een nieuwsbrief, zijn er bijeenkomsten en organiseren we kijk- en inmeetmomenten op de bouwplaats.

## PERSOONLIJK GESPREK

Een nieuw huis is voor een groot deel af te stemmen op persoonlijke wensen. Omdat wij projectmatig bouwen kan er veel maar is er een grens aan wat wel en wat niet mogelijk is. In een persoonlijk gesprek vertelt de kopersadviseur over de spelregels en belangrijke beslismomenten rondom de bouw. Ook in de brochure 'Randvoorwaarden Koperskeuzetraject' is veel terug te vinden over wat wel en niet mogelijk is.

## ONLINE WONINGDOSSIER VOLGJEWONING

Om alle belangrijke informatie op één plek te bewaren staat een online woningdossier voor u klaar. In dit online woningdossier worden keuzes vastgelegd, zijn alle belangrijke documenten te vinden en met de mailfunctie is het gemakkelijk om in contact te komen met de kopersadviseur.

Daarnaast gebruiken wij het online woningdossier ook bij de oplevering van de woning. Tijdens en na de oplevering is het woningdossier nog steeds het communicatiemiddel waarmee contact mogelijk is met de afdeling 'garantie, service en onderhoud' van VORM. Er zal een wisseling plaatsvinden van het soort online platform, waar wij u later over zullen informeren.

Alle informatie blijft ook na oplevering beschikbaar en kan bij een verhuizing in de toekomst aan de nieuwe kopers worden overgedragen.

## DOCUMENTEN EN VEEL GESTELDE VRAGEN

In het online woningdossier hebben wij al heel wat documenten klaargezet. Hier staan onder andere aanvullende documentatie van de showrooms, contracten en de Technische Omschrijving.

Zijn er vragen met betrekking tot de woning of is de informatie niet duidelijk? Kijk dan ook eens bij de FAQ (veel gestelde vragen) onder het kopje communicatie in het online woningdossier. Hier staan de meest gestelde vragen en antwoorden.

## WIJZIGING PERSOONLIJKE GEGEVENS

Bij eventuele wijziging van persoonlijke gegevens, (bijvoorbeeld adres, telefoonnummer en/of e-mailadres) is het wel zo handig dat wij daarvan op de hoogte zijn. In het online woningdossier is dit gemakkelijk zelf aan te passen. Via 'Mijn profiel' zijn alle persoonlijke gegevens te beheren. Is er al contact met de showrooms? Vergeet dan niet om de showrooms ook te informeren over de wijziging in de persoonlijke gegevens.

# Overeenkomsten en bijlagen

Er zijn heel wat officiële documenten van toepassing bij het kopen van een nieuwbouwhuis. Zoals de koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst, financiering en notariële documenten. We geven een korte samenvatting waar welk document voor is.

## KOOPOVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

De koopovereenkomst (KO) en aannemingsovereenkomst (AO) bestaan uit 2 losse contracten (KO en AO) die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Omdat deze overeenkomsten met elkaar verbonden zijn gebruiken wij bij VORM de term KAO, dit is de afkorting voor Koop- en AannemingsOvereenkomst. Ook in deze kopersgids wordt de term KAO gebruikt.

De KO is een contract tussen de verkoper (ontwikkelaar) en koper en gaat over de grond. De AO is een contract tussen de aannemer (bouwer) en koper en gaat over de bouw van de woning. Deze overeenkomsten beschrijven rechten en plichten bij de levering van de grond en de bouw van de woning. Dit zijn bindende overeenkomsten en vormen uiteindelijk de basis voor de leveringsakte bij de notaris.

Bij de verkoper of makelaar wordt de KAO ondertekent. Na ondertekening van de overeenkomsten door de ontwikkelaar en bouwer stuurt de verkoper of makelaar de getekende overeenkomsten terug naar de koper, het waarborgfonds SWK en de notaris. Na het passeren van de leveringsakte bij de notaris is pas het juridisch eigendom van de grond geregeld.

## ERRATUM

Soms zijn aanpassingen binnen de woning noodzakelijk door bijvoorbeeld gewijzigde wetgeving of uitvoeringstechnische redenen. Dit gaat nooit ten koste van de kwaliteit. De wijzigingen worden vastgelegd in een erratum, dit is een formele aanvulling op de contractstukken en wordt door VORM aan u verstrekt.

## LEVERINGSAKTE

De notaris is verantwoordelijk voor de juridische levering van de grond en stelt de leveringsakte op. Voordat we starten met de bouw moeten de opschortende voorwaarden vervuld verklaard zijn. Deze zijn in de KO benoemd, voorbeelden hiervan zijn het verkopen van voldoende woningen en het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Zodra aan alle opschortende voorwaarden is voldaan versturen wij een 'goed nieuws' brief en nodigt de notaris alle kopers uit om de leveringsakte te ondertekenen.

Met de leveringsakte gaat het eigendom van de grond over van de verkoper naar de koper. Dit is de juridische levering van de grond. De feitelijke levering van de woning vindt pas plaats bij de oplevering van de woning aan het einde van de bouwperiode. Zowel de verkoper als de koper tekenen de leveringsakte. De notaris schrijft de eigendomsakte in bij het Kadaster, dit is een openbaar register waarin is vastgelegd wie de eigenaar van een woning is. Het Kadaster verstuurt een bericht naar de kopers zodra de eigendomsakte is ingeschreven.

## OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Opschortende voorwaarden zijn voorwaarden die vervuld moeten zijn om te kunnen bouwen. Bijvoorbeeld het verkrijgen van de omgevingsvergunning, de opschortende voorwaarden zijn benoemd in de KAO. De KAO treedt pas in werking als aan deze voorwaarden is voldaan en de bouw daadwerkelijk kan starten.

## CONTRACTTEKENINGEN

In de AO wordt een verwijzing gemaakt naar verschillende tekeningen.

- De *verkooptekeningen* van het project staan op de projectwebsite en maken voor zover benoemd in de AO onderdeel uit van deze overeenkomst.
- De *situatietekening* geeft de verkaveling van het project weer. Aan iedere woning is een bouwnummer gekoppeld. Het bouwnummer zegt niets over de bouwvolgorde en de volgorde van oplevering.
- De *plattegronden* tonen de indeling van de woning met de bijbehorende maatvoering.

- De *geveltekeningen* tonen de verschillende gevelaanzichten, inclusief de raam- en deurkozijnen en de bijbehorende draairichting.

De maatvoering op alle tekeningen is indicatief. Ook de positie en afmetingen van de installatieonderdelen zijn indicatief. Het opmeten van de woning is mogelijk tijdens het kijk- en inmeetmoment die georganiseerd worden. Op de contracttekeningen staat ook de kleur- en materiaalstaat verwerkt.

#### **TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

De *Technische Omschrijving* is onderdeel van het contract met de aannemer. De toe te passen materialen, technische installaties en verdere informatie over bijvoorbeeld het afwerkniveau van de woningen, zijn in deze Technische Omschrijving beschreven.

# Financiering en facturatie

Na ondertekening van de KAO moet de financiering rond gemaakt worden. De meeste kopers financieren de nieuwe woning met een hypotheek. De woning volgens de verkoopstukken heeft een goede basis maar afhankelijk van de financiële situatie is het vaak mogelijk om extra budget mee te financieren voor meerwerk. Met de kopersadviseur en de showrooms wordt al het aanvullende meerwerk besproken en vastgelegd.

## FACTURATIE AANNEEMSOM

Tijdens de bouwperiode versturen wij regelmatig een factuur wanneer een bouwonderdeel voltooid is. Dit zijn de zogenaamde bouwtermijnen. De bouwtermijnen zijn verdeeld volgens een schema en staan benoemd in de AO. Een bouwtermijn versturen wij pas als het betreffende onderdeel in de bouw klaar is. De bouwtermijnen volgen elkaar daarom niet altijd op.

Om extra rentekosten te voorkomen is het belangrijk dat de factuur binnen de gestelde termijn wordt betaald. Vaak wordt deze factuur door de hypotheekverstrekker betaald uit het bouwdepot, maar dit moet wel door de koper zelf in gang gezet worden.

## FACTURATIE MEER- EN MINDERWERK

Het meer- en minderwerk wordt los van de aanneemsom gefactureerd. Dit is inclusief de bedragen van de sanitair- en tegelofferte en eventuele aanpassingen van het leidingwerk in de keuken. Het meer- en minderwerk factureren wij in twee termijnen:

- 25% na ondertekening van de opdrachtbevestiging;
- 75% voor oplevering van de woning, tegelijkertijd met de laatste bouwtermijn.

Meer- en minderwerk wordt met elkaar verrekend. Alle bedragen in de opdrachtbevestiging van het meer- en minderwerk zijn inclusief 21% BTW.

# Meer- en minderwerk

Ieder appartement kan in meer of mindere mate anders worden ingedeeld en afgewerkt, dit heet meer- en minderwerk. VORM biedt een basispakket met koperskeuzes aan. In de aanloop naar de start bouw zijn er verschillende keuzemomenten waarin meer- en minderwerk aan ons doorgegeven kunnen worden. Ieder keuzemoment heeft een sluitingsdatum.

## AFBOUWOPTIES

De meeste keuzes kunnen gemaakt worden tijdens het ruwbouwtraject. Bij dit specifieke project is de ruwbouwfase al in volle gang.

Sommige projecten hebben ook een afbouwsluitingsdatum, dit is niet bij alle projecten van toepassing. In het online woningdossier is te zien of en welke afbouwopties voor de woning mogelijk zijn. Soms worden er tijdens de bouw nog afbouwopties toegevoegd. Hier krijgt u dan bericht over, inclusief een geldende sluitingsdatum.

## INDIVIDUELE OPTIES

Vaak zijn ook andere aanpassingen mogelijk. Dit noemen wij individuele opties en deze kunnen besproken worden met de kopersadviseur. De kopersadviseur bekijkt wat er mogelijk is binnen het bouwsysteem. Ook in de brochure 'Randvoorwaarden Koperskeuzetraject' vindt u hierover meer informatie. Voor de individuele opties hanteren wij een aantal spelregels en aandachtspunten, deze worden in een apart hoofdstuk van deze kopersgids benoemd. Voorbeelden van individuele opties zijn:

- het samenvoegen van slaapkamers;
- het vergroten of verkleinen van ruimtes door het verplaatsen van wanden;
- het verplaatsen van binnendeuren.

## SHOWROOMS

Bepaalde onderdelen van de woning zijn te kiezen bij de door ons geselecteerde projectshowrooms. Wij werken samen met (digitale) showrooms voor de keuken, het sanitair, tegels en binnendeuren. In een apart hoofdstuk van deze kopersgids geven wij meer uitleg over de keuzes die gemaakt kunnen worden bij de aangesloten projectshowrooms.

## MINDERWERK

Het is mogelijk om te kiezen voor minderwerk. In dat geval komen bepaalde onderdelen bij de uitvoering van de woning te vervallen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het laten vervallen van een binnendeur en -kozijn of binnenwand. Deze onderdelen vallen dan buiten de SWK-garantie. De kopersadviseur stuurt hiervoor een gelimiteerde SWK verklaring ter ondertekening toe. Bij de keuze voor minderwerk leveren wij de woning niet eerder op.

## SLUITINGSDATUM

De sluitingsdatum voor de opties uit de keuzelijst inclusief de individuele wensen en definitieve keuzes bij de showrooms worden via de kopersadviseur of het online woningdossier kenbaar gemaakt. De keuzelijst in het online woningdossier geeft per optie weer onder welke sluitingsdatum deze valt. Voor eventuele afbouwopties geldt een aparte sluitingsdatum.

Wordt er geen definitieve keuze gemaakt voor de sluitingsdatum? De woning wordt dan 'standaard' uitgevoerd volgens de contracttekeningen en de Technische Omschrijving. Begin dus tijdig met het nadenken over de toekomstige inrichting. Is de woning gekocht na het verstrijken van de sluitingsdatum? Neem dan zo snel mogelijk contact op met de kopersadviseur om te bespreken of er nog mogelijkheden zijn voor meer- en minderwerkopties. Dit wordt per situatie bekeken en beoordeeld.

## MEER- EN MINDERWERKTEKENING

Alle afgesproken meer- en minderwerkopties worden op tekening verwerkt na de ruw- en afbouw sluitingsdatum. Ook de showrooms maken als dat nodig is per onderdeel een eigen tekening. Zo zijn er - afhankelijk van de keuzes bij de showrooms- verschillende tekeningen. In de meer- en minderwerktekening wordt een verwijzing gemaakt naar de tekeningen en offertes van de showrooms.

### **ONDERTEKENING MEER- EN MINDERWERK**

Het gekozen meer- en minderwerk inclusief eventuele showroomoffertes verwerken wij in de bestellijst in het online woningdossier. Nadat de sluitingsdatum is verstreken maken wij per bouwnummer een meer- en minderwerktekening waarop de gekozen opties zijn verwerkt. De gekozen meer- en minderwerkopties op de bestellijst dienen samen met de tekening via het online woningdossier digitaal ondertekent te worden. Het is daarbij belangrijk om zelf te controleren of alle gekozen opties op de lijst én op de juiste positie op de tekening staan.

Wanneer er verschillende sluitingsdata zijn wordt de opdrachtbevestiging waarschijnlijk meerdere malen ter goedkeuring verstuurd. Ook als er na de sluitingsdatum iets wijzigt versturen wij de opdrachtbevestiging en tekening nogmaals toe ter ondertekening. Alleen de ondertekende afspraken over het meer- en minderwerk zijn geldig. Nadat de laatste sluitingsdatum gepasseerd is zal het contact met de kopersadviseur minder intensief zijn.

### **CONTROLE MEER- EN MINDERWERK**

Nadat het meer- en minderwerk digitaal aan ons bevestigd is stuurt de kopersadviseur de stukken toe aan alle betrokken partijen. De gekozen meer- en minderwerkopties worden gecontroleerd. De werkvoorbereider beoordeelt de gekozen opties bouwkundig en volgens de geldende wet- en regelgeving. De installateur beoordeelt of er aanvullingen aan de technische installatie nodig zijn. Bijvoorbeeld een extra aardlekschakelaar of een extra groep in de meterkast. De aanvullingen op de technische installatie zijn voor rekening van de koper en worden na sluitingsdatum aan de bestellijst toegevoegd.

### **ONTBINDING KOOPOVEREENKOMST**

Zodra de opdrachtbevestiging ondertekent is verwerken wij het gekozen meer- en minderwerk. Wij zijn genooddaakt om kosten in rekening te brengen als na ondertekening van de opdrachtbevestiging blijkt dat door omstandigheden van de koper de koop van de woning niet door kan gaan.

Mocht blijken dat de koop van de woning niet door kan gaan als gevolg van het niet voldoen aan de opschortende voorwaarden door de verkoper dan worden geen kosten voor meer- en minderwerk in rekening gebracht.

# Spelregels en aandachtspunten

De woning is onderdeel van een seriematig bouwproject. Wij komen graag zoveel mogelijk tegemoet aan de individuele wensen van kopers, maar helaas zit er een beperking aan de mogelijkheden. Alle koperskeuzes die in de optietekeningen aangegeven zijn hebben wij vooraf getoetst.

## Spelregels

De kopersadviseur is het aanspreekpunt om individuele wensen voor meer- en minderwerk mee te bespreken. Wij hebben een aantal spelregels opgesteld waar de individuele wensen aan moeten voldoen. Wij verwijzen hiervoor ook naar de brochure 'Randvoorwaarden Koperskeuzetraject'.

### REGELGEVING, VERGUNNINGEN EN VOORSCHRIFTEN

- De woning moet voldoen aan het Bouwbesluit.
- Wijzigingen aan de buitenzijde op verzoek van kopers mogen niet in strijd zijn met de architectonische opzet van het plan zoals het gevelbeeld en de welstandscriteria.
- Aanpassingen waarvoor een gewijzigde of aanvullende omgevingsvergunning nodig is voeren wij niet uit.
- Er zijn geen wijzigingen mogelijk die in strijd zijn met vergunningen, regelgeving en voorwaarden van de waarborgende garantie instelling (SWK).
- Er zijn geen wijzigingen mogelijk die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en nutsbedrijven.

### CONSTRUCTIE

- Er zijn geen wijzigingen mogelijk die de draagconstructie van de woning beïnvloeden.
- Er zijn geen wijzigingen mogelijk in de gevels, constructie of het dak. Aangeboden opties in de optielijst hebben wij vooraf getoetst en zijn wel uitvoerbaar.

### INSTALLATIES

- Er zijn geen wijzigingen mogelijk in schachten, meterkasten, technische installaties.
- Er zijn geen wijzigingen mogelijk in de hoofdopzet van de in vloer en/of schachten opgenomen installaties.
- De positie van ventilatieventielen wordt bepaald door de installateur en staat als indicatie op de woningplattegrond aangegeven. Het verplaatsen van deze ventielen is niet mogelijk.

### OVERIG

- Het uitvoeren van werkzaamheden door derden vóór oplevering van de woning is niet mogelijk. Dit geldt ook voor werkzaamheden in eigen beheer.

### AANDACHTSPUNTEN

Sommige keuzes die wel of niet gemaakt worden kunnen van invloed zijn op het uiteindelijke gebruik van de woning. Wij hebben een aantal aandachtspunten opgesteld die kunnen helpen bij het maken van een keuze voor meer- en minderwerk.

### ELEKTRA

In de Technische Omschrijving en op de verkooptekeningen staat de elektrische installatie beschreven. In de koperskeuzelijst in het online woningdossier staan mogelijk opties om de elektrische installatie aan te passen of uit te breiden. Denk hierbij goed na over de inrichting van de woning. De kopersadviseur kan daarin adviseren maar maakt geen licht- of interieurontwerp. De elektrische installatie en eventueel gekozen opties worden voor oplevering in de woning aangebracht. Aanpassingen aan de elektrische installatie vallen dus ook onder de garantieregeling.

Houd er rekening mee dat er bij aanpassingen aan de elektrische installatie of keuze van apparatuur ook de meterkast aangepast moet worden. Dit kan bijvoorbeeld het toevoegen van een extra aardlekschakelaar zijn. Deze aanpassingen worden na de sluitingsdatum beoordeeld en komen voor kosten van de koper.

Een bedrade leiding is klaar voor gebruik en standaard voorzien van een bedrading vanaf de meterkast of centraaldoos naar het aansluitpunt. De leiding is bedraad en afgemonteerd met bijvoorbeeld een COAX of UTP kabel en connector. Een loze leiding is niet klaar voor gebruik en niet voorzien van bedrading. Een loze leiding komt uit in de meterkast en bevat een controledraad. Deze controledraad is niet bedoeld om de kabel in te trekken maar om te controleren of de leiding echt leeg is. Het trekken van bedrading moet uitgevoerd worden met professionele apparatuur zoals een trekveer. Via de koperskeuzelijst kan gekozen worden om de standaard loze leidingen voor oplevering van de woning te laten bedraden en afmonteren.

#### **VENTILATIESYSTEEM**

De woning wordt goed geventileerd en standaard zijn er een aantal inblaas- en afzuigventielen in het plafond. De ventilatie kan bediend worden met de schakelaar die standaard in de woonkamer wordt geplaatst. Tijdens het koken kan het nuttig zijn om extra te ventileren in de keuken zodat de kookdamp sneller uit de keuken verdwijnt. Voor de afzuiging boven de kookplaat is een recirculatiekap nodig. De lucht wordt gereinigd met een filter en vrijwel reukloos teruggebracht in de ruimte.

#### **WASMACHINE EN DROGER**

Standaard bevindt zich in de woning een enkele wandcontactdoos op een aparte groep voor de wasmachine.

#### **STUCWERK**

De wanden en het plafond worden conform de Technische Omschrijving opgeleverd. Hierin staat dat de plafonds worden gespoten (behoudens de plafonds van de meterkast en de inpandige berging en/of technische ruimte). De V-naden tussen de vloerplaten blijven zichtbaar in het plafond en de wanden worden behangklaar opgeleverd. Wij bieden geen mogelijkheden aan om wanden en plafonds glad af te werken met stucwerk. Door droging, krimp en constructieve vervorming van de bouwdeelen ontstaat vrijwel altijd scheurvorming. Deze scheurvorming is te zien in het stucwerk.

#### **VLOERAFWERKING**

De gehele woning is voorzien van vloerverwarming. Dit betekent dat extra aandacht nodig is bij het kiezen van de vloerafwerking. Er mag niet in de vloeren geboord worden. Als optie is het mogelijk om vloerverwarmingvrije zones aan te geven, dit is bijvoorbeeld nodig als na oplevering in de vloer geboord moet worden of ter plaatse van de keukenopstelling.

Ook met de dikte van de vloerafwerking moet rekening gehouden worden. De maximale beschikbare hoogte ter plaatse van de binnendeuren is 20 mm. Vanwege de afgifte van warmte via de vloerverwarming mag de vloerafwerking een maximale 'RC-Waarde' hebben, dit staat in de Technische Omschrijving benoemd.

Sommige leveranciers van bijvoorbeeld plavuizen of PVC vloeren vragen of er een opstookprotocol gehanteerd wordt voor de vloer. Een echt opstookprotocol is niet nodig omdat er een lage temperatuur water door de leidingen van de vloerverwarming stroomt. Wel is het aan te raden om de vloer rustig op te warmen; eerste enkele dagen op 18 °C en vervolgens naar 20 °C en dan naar 22 °C. Houd rekening met een verhoging van 1 °C per 24 uur. Als u op dezelfde manier de temperatuur ook weer terug regelt gaat de stijging en daling van temperatuur in de vloer ook langzaam.

# Showrooms

**Bepaalde onderdelen van de woning kunnen uitgezocht worden bij onze showrooms. Deze showrooms kunnen digitaal zijn en/of fysiek te bezoeken.**

## Keuken

De woning wordt standaard opgeleverd zonder keuken. De aansluitpunten worden aangebracht volgens de 0-tekening van de projectshowroom. Deze tekening staat in het online woningdossier en in de Technische Omschrijving staat benoemd welke aansluitpunten gerealiseerd worden. De keuken kan pas na oplevering geplaatst worden. Mocht er voor het verstrijken van de ruwbouwsluitingsdatum geen andere keuze zijn gemaakt dan worden de aansluitpunten volgens de 0-tekening geplaatst.

### KEUKEN VIA DE SHOWROOM

Voor de inrichting van de keuken zijn er verschillende mogelijkheden. Image Keukens neemt voor het maken van een afspraak zelf contact met u op. Is de woning later gedurende het aankoopproces, maar wel vóór sluitingsdatum gekocht? Dan adviseren wij om zelf direct contact op te nemen met de showroom.

### OPTIE 1: PROJECTVOORSTEL VIA DE SHOWROOM

Image Keukens heeft tegen een aantrekkelijke prijs een projectvoorstel gemaakt. De standaard in de woning aanwezige keukeninstallatiepunten zijn afgestemd op dit projectvoorstel. De installatiepunten worden volgens de separate keukenomschrijving en tekeningen aangebracht. Deze stukken staan in het online woningdossier. De keuken en apparatuur wordt door de koper afgerekend met de showroom.

### OPTIE 2: ANDERE KEUKEN VIA DE SHOWROOM

Image Keukens kan in de woning ook een andere keuken plaatsen. In een gesprek bij de showroom worden de wensen geïnventariseerd en vertaald in een passend keukenvoorstel. Door de keukenshowroom wordt samen met de offerte voor de keuken een indicatie afgegeven voor het aanpassen van de installatiewijzigingen en/of uitbreidingen. Het aanpassen van de installatiewijzigingen wordt door de keukenshowroom naar VORM gestuurd. Daarna wordt dit door ons gecontroleerd en toegevoegd aan het meer- en minderwerk. De keuken en apparatuur wordt door de koper afgerekend met de showroom.

### OPTIE 3: EIGEN KEUKEN VIA DERDEN LEVERANCIER

Natuurlijk kan de keuken ook elders gekocht worden. Deze keuken zal in eigen beheer en na oplevering geplaatst worden. Het is mogelijk om van tevoren de installatiewijzigingen en/of uitbreidingen aan te brengen zodat de keuken direct na oplevering geplaatst kan worden. Wij ontvangen dan minimaal 2 weken vóór de ruwbouwsluitingsdatum een keukeninstallatietekening. Consequenties en voorwaarden bij deze optie zijn:

- Duidelijke tekeningen, zowel een plattegrond als alle wandaanzichten.
  - De horizontale en verticale maatvoering van alle installatiepunten staat op tekening.
  - Huishoudelijke wandcontactdozen die boven het aanrechtblad zitten dienen ook gemaakt te worden op de tekening te staan.
  - Het verplaatsen van de aanwezige schakelaars wordt (indien van toepassing) separaat in rekening gebracht.
  - De horizontale maatvoering van de keukenkasten met de bouwkundige wanden staat op tekening zodat de positie van de keuken en de vloerverwarming vrije zone goed bepaald kan worden.
  - Een overzicht van het elektrisch vermogen van de keukenapparatuur in kW.
  - Op de tekeningen staat de naam van het project, de eigen naam en handtekening, bouwnummer en de datum.
- De keukentekeningen worden ter goedkeuring voor uitvoerbaarheid overlegd met de installateur.
- Als de tekening niet voldoet aan de eisen bestaat de kans dat wij deze afwijzen. Wij zijn niet aansprakelijk voor de juistheid van aangeleverde stukken.
- Op basis van de tekeningen berekenen wij de kosten voor installatiewijzigingen en/of uitbreidingen.

- Naast de kosten voor de installatieaanpassingen en/of uitbreidingen brengen wij eenmalig €400,- incl. BTW coördinatie kosten in rekening. Deze kosten worden niet in rekening gebracht als de keuken via onze projectshowroom wordt aangekocht.
- Wij dragen zorg voor het verstrekken van de gegevens aan alle betrokken partijen en coördineren en controleren dat alle punten conform de tekeningen worden uitgevoerd.
- De koper is zelf verantwoordelijk voor de communicatie met de keukenleverancier over de installatiepunten en installatie na oplevering van de woning.

Tip: let er bij het uitkiezen van een keukenblad op dat deze qua afmetingen uw woning in getransporteerd kan worden (indien van toepassing ook rekening houden met de maatvoering van de lift).

## Sanitair

Standaard worden de toiletruimte en badkamer voorzien van sanitair. De toiletruimte en badkamer worden aangebracht volgens de 0-tekening van de sanitairshowroom. Deze tekening met een specificatie en de brochure voor het sanitair staan in het online woningdossier. Mocht er voor het verstrijken van de ruwbouwsluitingsdatum geen andere keuze zijn gemaakt dan wordt het sanitair volgens de 0-tekening en sanitairbrochure geplaatst.

### SANITAIR VIA DE SHOWROOM

Voor het uitzoeken van de inrichting van de toiletruimte en badkamer zijn er twee mogelijkheden: online via Uw Huis Uw Wensen ('UHUW') of via de fysieke showroom Het Woonlab.

U wordt uitgenodigd om in te loggen op uw persoonlijke omgeving op UHUW. U kunt hier online uw keuzes maken en uw wensen aan ons doorgeven. Graag verwijzen wij u voor inspiratie, tips en uitleg over de werking van de digitale showroom van UHUW naar de website: [www.uhuw.nl](http://www.uhuw.nl).

Als u iets anders wilt dan de aangeboden keuzemogelijkheden via UHUW, dan kan Het Woonlab u verder helpen. In de showroom van Het Woonlab te Barendrecht is het mogelijk om samen met een specialist een nieuw badkamerontwerp te ontwikkelen, dat volledig op uw persoonlijke wensen is afgestemd. Samen met een specialist van Het Woonlab realiseren we tijdens een advies en uitwerkingsoverleg een nieuwe badkamer, die helemaal aansluit op uw lifestyle én budget. De gehele showroom van Het Woonlab staat tijdens deze afspraak tot uw beschikking, zodat u zich op alle keuzemogelijkheden op het gebied van sanitair en tegels kunt oriënteren. Vervolgens ontvangt u een maatwerkofferte en tekeningen van de nieuwe situatie. Het Woonlab zorgt ervoor dat de coördinatie van het nieuwe badkamerontwerp goed gaat verlopen door alle betrokken partijen te voorzien van de juiste informatie. Zij zullen het geheel controleren op technische haalbaarheid, zodat we een perfecte oplevering van uw droombadkamer kunnen waarborgen. De kosten van een volledig nieuw design en/of het doorvoeren van aanpassingen met één van de specialisten van Het Woonlab bedragen € 355,00 inclusief BTW. U kunt het aangeven bij uw Kopersadviseur wanneer u hier gebruik van wenst te maken.

Is de woning later gedurende het aankoopproces, maar wel vóór sluitingsdatum gekocht? Dan adviseren wij om zelf direct contact op te nemen met de showroom.

### OPTIE 1: STANDAARD SANITAIR VIA DE (DIGITALE) SHOWROOM

Het standaard sanitair wordt volgens de Technische Omschrijving en de 0-tekeningen aangebracht. De toestellen zijn te bekijken in Het Woonlab en de sanitair brochure.

### OPTIE 2: ANDER SANITAIR VIA DE (DIGITALE) SHOWROOM

Het standaard sanitair voor de toiletruimte en de badkamer is via de (digitale) showroom te wijzigen. Bij de keuze voor ander sanitair via de (digitale) showroom wordt het standaard sanitair verrekend met de gemaakte keuzes.

Als de offerte getekend retour gestuurd is aan de (digitale) showroom wordt deze doorgestuurd naar VORM en toegevoegd aan het meer- en minderwerk. Het sanitair wordt voor de oplevering van de woning geplaatst en gemonteerd.

In verband met de kans op beschadigingen zijn losse leveringen van producten als spiegels en planchetten niet mogelijk.

## Tegels

Standaard worden de toiletruimte en badkamer voorzien van wand- en vloertegels. In het online woningdossier en in de Technische Omschrijving vindt u een specificatie van de standaard tegels. Mocht er voor het verstrijken van de ruwbouwsluitingsdatum geen andere keuze zijn gemaakt dan worden de standaard tegels geplaatst

### TEGELS VIA DE SHOWROOM

Voor de wand- en vloertegels in de toiletruimte en badkamer zijn er verschillende mogelijkheden. Het Woonlab is de tegelshowroom voor dit project. Het Woonlab neemt voor het maken van een afspraak zelf contact op. Is de woning later gedurende het aankoopproces, maar wel vóór sluitingsdatum gekocht? Dan adviseren wij om zelf direct contact op te nemen met de showroom.

Indelingswijzigingen en wijzigingen van het standaard sanitair kunnen consequenties hebben voor de keuze van tegels. Wij raden aan om éérst het sanitair uit te zoeken en daarna pas een offerte voor de tegels op te laten stellen. Meer- en minderwerkopties in de badkamer en/of toiletruimte kunnen ook van invloed zijn op het uiteindelijke tegelontwerp. Informeer daarom altijd de showroom over het gekozen meer- en minderwerk.

### OPTIE 1: STANDAARD TEGELS VIA DE SHOWROOM

De standaard wand- en vloertegels worden conform de Technische Omschrijving aangebracht en zijn te bezichtigen in de tegelshowroom. Er kan uit een aantal standaard kleuren gekozen worden. De keuze en kleur van het standaard tegelwerk kan bij de showroom aangegeven worden. Het Woonlab verstuurt hiervoor een bevestiging van de gekozen tegels.

### OPTIE 2: ANDERE TEGELS VIA DE SHOWROOM

De wand- en vloertegels kunnen in overleg met de showroom gewijzigd worden. De showroom stelt hiervoor een offerte op. Als de offerte getekend retour gestuurd is aan Het Woonlab wordt deze doorgestuurd naar VORM en toegevoegd aan het meer- en minderwerk.

## Binnendeuren en -kozijnen

De binnendeuren en -kozijnen kunnen eenvoudig besteld worden via de digitale omgeving van Berkvens in uw woningdossier Volgjewoning. De binnendeuren en -kozijnen van Berkvens zijn te zien in Het Woonlab. In de digitale showroom is het mogelijk om wijzigingen te bestellen voor de binnendeuren en -kozijnen. Zo kan bijvoorbeeld het kozijn, type deur en garnituur worden gewijzigd. Liever geen bovenlicht? Ook deze keuze kan via de digitale showroom worden doorgegeven.

Het is belangrijk om indelingswijzigingen ruim voor de ruwbouwsluitingsdatum door te geven aan de kopersadviseur. Zo kunnen wij ervoor zorgen dat de juiste hoeveelheid deuren in de digitale showroom van de binnendeurenleverancier staan.

Het is bij sommige ruimtes mogelijk om een binnendeur en -kozijn te laten vervallen. Dit kan handig zijn als een ander soort deur of vrije doorgang wenselijk is. Voor het laten vervallen van binnendeuren en -kozijnen komt alleen voor dat betreffende onderdeel de SWK garantie te vervallen. Hiervoor stellen wij een gelimiteerde garantieverklaring op die ondertekend moet worden.

Na oplevering kan een andere binnendeur en -kozijn door de koper geplaatst worden. Houd hierbij rekening met de vloerverwarming als voor de montage in de vloer geboord moet worden. Bij de kopersadviseur en in de

koperskeuzelijst in het online woningdossier kan een leidingvrije zone worden besteld. Wij houden hier tijdens de bouw rekening mee zodat na oplevering gerust in deze zone geboord kan worden voor een goede bevestiging van de binnendeur en -kozijn.

## Tijdens de bouw

**Benieuwd hoe de bouw van de woning vordert? Tijdens het bouwproces informeren wij op de volgende manieren.**

### **INFORMATIE TIJDENS DE BOUW**

Als de bouw van de woning gestart is, is het contact met de kopersadviseur wat minder intensief. Toch kunnen alle vragen aan de kopersadviseur gesteld worden. Wij plaatsen regelmatig nieuwsberichten in het online woningdossier óf iedere 6 á 8 weken versturen wij een nieuwsbrief. Hierin stellen wij de kopers op de hoogte van het bouwproces en de bijzonderheden in de woning.

### **KIJKMOMENT EN INMETEN**

Tijdens het kijkmoment is een bezoek aan de bouwplaats en de woning mogelijk. Onder begeleiding van VORM en de kopersadviseur is een kijkje in de eigen woning mogelijk. Gebruik het kijkmoment nuttig. Dit is namelijk het moment om met een rolmaat en notitieblok aan de slag te gaan. Neem indien gewenst een externe partij mee. De tekeningen die wij verstrekken zijn met veel zorg gemaakt en kloppen vrij nauwkeuring. Toch kan er in de praktijk een kleine afwijking zijn die grote consequenties kan hebben.

### **BEZOEK AAN DE BOUWLOCATIE**

Een onderdeel van de voorpret is om de voortgang van de bouw in de gaten te houden. Helaas is het uit veiligheidsoverwegingen niet toegestaan om buiten het kijk- en inmeetmoment de bouwlocatie te betreden. Het is dus ook ten strengste verboden om de bouwlocatie zelfstandig te betreden.

# Oplevering

**De bouw van de woning vordert steeds meer en ook de oplevering komt hiermee in zicht. Een belangrijk moment breekt daarmee aan.**

## VOORSCHOUW

Een aantal weken voor de oplevering vindt er een voorschouw plaats. De woning is nu kwalitatief te beoordelen maar nog niet volledig afgewerkt. Dat is het moment om de woning te inspecteren op eventuele gebreken en beschadigingen. Ook de meer- en minderwerkopties kunnen nu gecontroleerd worden. Afhankelijk van het project wordt deze voorschouw verdeeld over één of twee momenten. Bij de voorschouw is een opzichter aanwezig die de kwaliteit monitort. Tijdens de voorschouw vermelden kopers eventuele aanpassingen en gebreken. Dit kan op een formulier die aan het einde wordt ingeleverd bij een medewerker van VORM of digitaal via de app van het online woningdossier op een smartphone of tablet.

## BETALINGEN

De oplevering en sleuteloverdracht kan alleen plaatsvinden als alle betalingen aan VORM zijn voldaan. Omdat het soms even duurt voordat de hypotheekverstrekker de betalingsopdrachten verwerkt geven wij de opleverdatum tijdig door.

Uiterlijk twee weken voor oplevering van de woning versturen wij een uitnodiging met daarin de datum en het tijdstip van de oplevering. Hierbij versturen wij ook de factuur van de laatste bouwtermijn inclusief de laatste nota van het meer- en minderwerk.

## OPLEVERING

Bij de oplevering overhandigen wij de sleutel van de woning, dit is de grote dag. Een vertegenwoordiger van VORM is aanwezig om de woning op te leveren en uit te leggen hoe alles werkt. Het is raadzaam om zelf een adviseur mee te nemen van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis. Alle informatie en handleidingen die horen bij het nieuwe huis verzamelen wij in een oplevermap en plaatsen wij in het online woningdossier.

Tijdens de rondgang door de woning legt onze vertegenwoordiger alle opmerkingen, aanpassingen en afspraken vast in een proces verbaal van oplevering. Ook eventuele geschillen worden hierin vastgelegd. Beide partijen ondertekenen en ontvangen een exemplaar van het 'Proces Verbaal van Oplevering'. Alle punten in het Proces Verbaal van Oplevering herstellen of verhelpen wij binnen drie maanden na oplevering en uiteraard in goed overleg. De herstelwerkzaamheden en controle vinden alleen plaats op reguliere werkdagen en werktijden. Als alle opleverpunten hersteld of verholpen zijn zetten we gezamenlijk een tweede handtekening onder het Proces Verbaal van Oplevering en daarmee is de oplevering definitief.

## VERZEKERINGEN

Gedurende de bouw van de woning is VORM als aannemer verantwoordelijk voor de woning. Vanaf het moment van oplevering ligt deze verantwoordelijkheid bij de koper. Wij adviseren om verzekeringen voor de nieuwe woning in te laten gaan op de dag van de oplevering.

## ONDERHOUDSTERMIJN EN GARANTIE

Na oplevering van de woning volgt een onderhoudstermijn van drie maanden. Alle tekortkomingen die zich in deze drie maanden voordoen kunnen via het online woningdossier worden doorgegeven. Na de onderhoudstermijn gaat de garantietermijn in.

## NUTSAANVRAGEN

Iedere woning wordt aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water en elektra. Ook worden de woningen voorzien van een communicatie aansluiting zoals een CAI- en/of glasvezelnetwerk.

De meterstanden worden vermeld op het Proces Verbaal van Oplevering. Tot de oplevering is VORM verantwoordelijk voor de kosten van de verbruikte energie en water. Na oplevering vervalt ons contract met de energie- en waterleverancier. Het is belangrijk om zelf uiterlijk binnen 5 dagen na oplevering de woning aan te melden bij de drinkwaterleverancier in de regio en een energieleverancier en telecom provider naar keuze.

# Garantie

**Na de onderhoudstermijn van drie maanden gaat de SWK-garantieperiode in. Na de oplevering is de garantieafdeling van VORM het aanspreekpunt.**

## REPARATIEVERZOEK MELDEN

Een melding die binnen de SWK-garantie valt kan via het online woningdossier worden doorgegeven, onder het hoofdstuk 'reparaties'.

Het kan gebeuren dat er 's avonds of in het weekend een calamiteit aan de woning geconstateerd wordt. Kan er niet gewacht worden tot de eerstvolgende werkdag? Dan kan rechtstreeks contact opgenomen worden met de 24uurs diensten van onze partners. Een overzicht van deze partners staat in de digitale oplevermap in het online woningdossier.

Wij verzoeken om een gebrek aan de woning (ook na een calamiteit) altijd schriftelijk te melden via het online woningdossier. Vermeldt hierbij altijd de naam van het project, eigen naam, duidelijke omschrijving van de klacht, adres van de woning en het telefoonnummer.

Meldingen die op het Proces Verbaal van Oplevering staan hoeven niet opnieuw gemeld te worden.

## SWK

Op de aangekochte woning is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. SWK staat voor Stichting Waarborgfonds Koopwoningen. Mocht VORM onverhoopt de bouw van de woning niet kunnen voltooien dan regelt SWK samen met de verzekeringsmaatschappij dat de woning wordt afgebouwd. De aannemingsovereenkomst is dan ook opgesteld volgens het modelcontract van de SWK waarborgende instelling. Dit betekent dat er diverse bijlagen, voorwaarden en toelichting over de garantie is gekoppeld aan de aannemingsovereenkomst. Na de onderhoudstermijn van drie maanden gaat de SWK-garantieperiode in. Doen zich binnen deze garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is VORM verplicht deze te herstellen.

## GARANTIE- EN WAARBORGCERTIFICAAT

SWK stuurt u rechtstreeks het garantie- en waarborgcertificaat, dit certificaat is woninggebonden. Bij verkoop van de woning gaat de garantie dus automatisch over op de volgende koper.

## GELIMITEERD GARANTIECERTIFICAAT

Bij de keuze voor *minderwerk* wordt de garantie mogelijk gelimiteerd. Dat betekent dat de verantwoordelijkheid om de woning deels niet te laten voldoen aan het Bouwbesluit verschuift van VORM als aannemer naar de koper. De kopersadviseur stuurt dan een gelimiteerd garantiecertificaat waarop de uitgesloten onderdelen vermeld staan. Dit gelimiteerde garantiecertificaat moet door de koper ondertekend worden.

## Wijzigingen na oplevering

Het gekozen meer- en minderwerk wordt uitgevoerd tijdens de bouw en dus voor oplevering van de woning. Binnen de garantie vallen alleen de werkzaamheden die VORM voor de oplevering heeft uitgevoerd. Het aanbrengen van wijzigingen na oplevering van de woning is uiteraard mogelijk. Werkzaamheden die uitgevoerd worden in eigen beheer van de koper kunnen consequenties hebben voor de garantiebepalingen en vallen buiten de SWK Garantie- en waarborgregeling. Dit geldt ook voor wijzigingen aan de installaties, ook dan vervalt de garantie op de complete installatie.

Wijzigingen aan de straatzijde van de woning moeten altijd middels een bouwvergunning goedgekeurd worden door de gemeente.

## Contactgegevens

### Bezoekadres

VORM Holding B.V.  
Schiehaven 13  
3024 EC Amersfoort

### Postadres

VORM Bouw B.V.  
Postbus 16 3350 AA  
Papendrecht

Telefoon: +31(0)10 642 13 00

Fax: +31(0)10 615 47 34

E-mail: [post@vorm.nl](mailto:post@vorm.nl)