



## **KOPERSINFORMATIE**

### **14 Beneden- / Bovenwoningen**



Woerden 26 januari 2022



---

## KOPERSINFORMATIE

De Dreef  
te Numansdorp

14 Beneden- / Bovenwoningen

Een project uitgevoerd door;



In opdracht van;



**Bezoekadres;**

**Bolton Groep**  
Zegveldse Uitweg 1  
3443 JE Woerden  
tel. 0348 692 600

**Postadres;**

Postbus 161  
3440 AD Woerden



---

## INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING</b> .....	<b>4</b>
<b>2. PROJECTGEGEVENS</b> .....	<b>5</b>
<b>3. AANKOOP</b> .....	<b>6</b>
3.1 KOOP-/ AANNEMINGSOVEREENKOMST .....	7
3.2 CONTRACTSTUKKEN .....	7
3.3 VRIJ OP NAAM (V.O.N.) .....	7
3.4 TERMIJNREGELING.....	8
<b>4. ALGEMENE INFORMATIE</b> .....	<b>9</b>
4.1 VERZEKERINGEN.....	9
4.2 BOUWBESLUIT .....	9
4.3 KRIJSTREEPMETHODE .....	9
4.4 BENG .....	9
4.5 AANSLUITING NUTSBEDRIJVEN .....	10
4.6 AVG .....	10
4.7 WET KWALITEITSBORGING .....	10
4.8 FSC® .....	11
4.9 CIRCULAIR .....	11
<b>5. GARANTIE- EN WAARBORGREGELING</b> .....	<b>12</b>
5.1 WONINGBORG GARANTIE EN WAARBORGREGELING .....	12
5.2 GARANTIECERTIFICAAT .....	12
5.3 BEPERKTE GARANTIE .....	13
<b>6. VERKOOPPROCES</b> .....	<b>14</b>
<b>7. KOPERSBEGELEIDING</b> .....	<b>16</b>
7.1 HOOMCTRL .....	16
7.2 SHOWROOMS.....	17
7.3 CASCO TOILET EN BADKAMER.....	18
7.4 HELAAS IS NIET ALLES MOGELIJK .....	18
7.5 DE BETALINGSVOORWAARDEN MEER-/ MINDERWERK.....	18
7.6 SLUITINGSDATA .....	18
<b>8. TECHNISCHE OMSCHRIJVING</b> .....	<b>19</b>
8.1 ALGEMEEN .....	19
8.2 TERREIN .....	19
8.3 ONDERBOUW .....	20
8.4 BOVENBOUW .....	20
8.5 DAKCONSTRUCTIE .....	20
8.6 GEVELOPENINGEN .....	21
8.7 GEVELSLUITING.....	22
8.8 AFBOUW .....	23
8.9 INSTALLATIE .....	27
8.10 TOT SLOT.....	31
8.11. RUIMTESTAAT .....	32
8.12. KLEUR EN MATERIAALSTAAT .....	33
<b>9. KLANTTEVREDENHEIDSONDERZOEK, KIJKMOMENT, VOORSCHOUW EN OPLEVERING</b> .....	<b>34</b>
<b>10. ONDERHOUDSPERIODE</b> .....	<b>36</b>
<b>11. SLOTWOORD</b> .....	<b>37</b>
<b>12. ERRATA/ADDENDUM</b> .....	<b>38</b>
<b>13. PARTICIPANTEN</b> .....	<b>39</b>



---

## 1. INLEIDING

Geachte geïnteresseerde, Geachte Koper,

Allereerst maken wij van deze gelegenheid gebruik om u namens Midstate en Bolton te bedanken voor de interesse in een nieuwe woning in het plan De Dreef te Numansdorp. Wij vertrouwen erop dat dit project een nieuw thuis kan bieden.

Om u meer informatie te verschaffen over het traject dat u nu ingaat, op weg naar de uiteindelijke aankoop tot en met de oplevering van uw nieuwe woning, ontvangt u deze kopersmap.

Tot en met de aankoop van de woning is de projectmakelaar uw aanspreekpunt. Wij adviseren u om uw vragen zoveel mogelijk te stellen bij het verkoopgesprek of schriftelijk kenbaar te maken. Om u meer inzicht te geven in het aankoopproces hebben wij dit voor u uitgeschreven in hoofdstuk 6.

Na ondertekening van de overeenkomsten wordt de kopersbegeleiding verzorgd door Bolton en is de kopersbegeleider tot en met de oplevering uw aanspreekpunt bij vragen en/of opmerkingen, die betrekking hebben op de kwaliteit en de voortgang van de bouw, het meer- en/of minderwerk, et cetera. Om u meer inzicht te geven in het proces met de kopersbegeleiding hebben wij dit voor u uitgeschreven in hoofdstuk 7.

De kopersbegeleider van Bolton nodigt u na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst uit voor een gesprek om uw individuele wensen te bespreken.

Wij wensen u de komende tijd heel veel plezier toe met alle voorbereidingen voor uw nieuwe woning.

Met vriendelijke groet,

Alle medewerkers van Midstate en Bolton

## 2. PROJECTGEGEVENS

Het plan De Dreef is een deelgebied binnen de nieuwbouwwijk De Torensteepolder. Het deelgebied De Dreef is gelegen langs de Torensteelaan. Het deelgebied bestaat uit 14 beneden-/bovenwoningen 19 rijwoningen, 30 twee-onder-een-kapwoningen, 3 vrijstaande woningen en 7 vrijkavels. De woningen hebben allemaal een achtertuin gelegen op het oosten.

De bouwrouting en bouwstroom moet nog worden vastgesteld, de meest efficiënte bouwroute en planning zal worden bepaald door Bolton. Het is mogelijk dat niet alle woningen in één bouwstroom worden gerealiseerd.

Binnen de nieuwbouwwijk De Torensteepolder zijn er verder nog verschillende deelgebieden zoals de reeds opgeleverde 58 woningen De Lommer, 14 appartementen De Havenmeester, 12 woningen De Boogaard, 20 twee-onder-een-kapwoningen De Bloesem, vrijkavels in De Boogaard, De Meent Fase I en II en de landgoederen.



## KAVELKAART

Afbeelding situatie is indicatief, maatvoering zijn circa maten en kunnen geen rechten aan worden ontleend. Positie parkeerplaatsen en bomen zijn indicatief en te bepalen door de gemeente.

### 3. AANKOOP



Wanneer u het bericht heeft ontvangen dat u een woning toegewezen heeft gekregen wordt u uitgenodigd voor een verkoopgesprek met de makelaar. Dit gesprek zal binnen twee weken na het bericht van toewijzing plaatsvinden. Tijdens het verkoopgesprek is er gelegenheid tot het stellen van vragen. Aan het einde van het verkoopgesprek wordt een afspraak gemaakt voor het tekenen van de overeenkomsten. Deze afspraak zal binnen twee weken na het verkoopgesprek plaatsvinden.

---

### 3.1 Koop-/ Aannemingsovereenkomst

Wanneer u besluit tot aankoop van een woning over te gaan, wordt dit vastgelegd in twee overeenkomsten. De eerste overeenkomst is de koopovereenkomst voor de grond. De tweede overeenkomst is de aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning. Deze twee overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. In deze overeenkomsten verplicht de ontwikkelaar zich de grond te leveren en de bouwer de woning te bouwen. U verplicht zich onder andere de koop- en aanneemsom te betalen.

Nadat deze overeenkomsten door de koper en ontwikkelaar / bouwer zijn getekend, ontvangen beide partijen daarvan een exemplaar. Het origineel gaat naar de notaris. Met het origineel maakt de notaris de notariële akte van eigendomsoverdracht op. De makelaar en Woningborg ontvangen eveneens een exemplaar.

### 3.2 Contractstukken

Onderstaand de stukken welke deel uit zullen maken van de aankoop van de woning.

- Koopovereenkomst;
- Aannemingsovereenkomst;
- Model akte van levering;
- Situatietekening;
- Verkooptekening;
- Kopersmap.

### 3.3 Vrij op naam (V.O.N.)

De koopsom van de woning is vrij op naam. Dit betekent dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning zijn gemeoid, in de koopsom zijn begrepen:

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Badkamer en toilet zoals omschreven in deze kopersmap;
- Stelpost ter waarde van € 3.000,- tbv meer en minderwerk;
- De éénmalige aansluitkosten van water, riool en elektra;
- Architecten-, constructeur en overige adviseurs honoraria;
- Notarishonorarium in verband met leveringsakte;
- Makelaarscourtage;
- Gemeenteleges i.v.m. het verkrijgen van de bouwvergunning;
- BTW (thans 21%, eventuele wijziging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- Kadastrale inmeting;
- Woningborg-premie ten behoeve van het verkrijgen van het garantiecertificaat.
- Elektrische radiatoren, WTW - ventilatie

Niet in de koopsom zijn inbegrepen:

- Keuken en meubilair, huishoudelijke apparatuur en losse kasten;
- Gemeentelijke heffingen;
- Alle kosten die verband houden met de financiering van de woning;
- Kosten voor eventuele kopersopties;
- Abonnee- en aansluitkosten voor telefoon en CAI;
- Rente over de bouwtermijnen die op het tijdstip van ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst reeds zijn vervallen;
- Eventuele rente over de grond. Deze gaat in vanaf de datum waarop vaststaat dat de opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.

De makelaar of hypotheekadviseur zal op uw verzoek graag een overzicht maken van alle bijkomende kosten welke verband houden met de eventuele hypotheekgarantie of met de financiering van de woning. U dient in dit geval te denken aan een afsluitprovisie voor een hypotheeklening en notariskosten voor de hypotheekakte.

### 3.4 Termijnregeling

In de koop-/aannemingsovereenkomst is voor de betalingen een termijnregeling conform de bepalingen van Woningborg opgenomen. Deze termijnregeling is gerelateerd aan begrippen die het stadium waarin het bouwproces verkeert weergeven. Hieronder wordt nader toegelicht bij welke stand van het werk de omschreven termijn vervalt.

Omschrijving termijn	Stand van het werk
Grond	Zie onlosmakelijke koopovereenkomst. Op het moment van overdracht bij de notaris wordt de grond aan u geleverd.
Ruwe laagste verdiepingvloer	De ruwe laagste verdiepingvloer van het privé gedeeld is gelegd of de prefab-elementen, waaruit die vloer wordt samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvloer (dekvloer) is nog niet aangebracht.
Ruwe hoogste verdiepingvloer <i>Nvt bij B01 t/m B07</i>	De ruwe hoogste verdiepingvloer van het privé gedeeld is gelegd of de prefab-elementen, waaruit die vloer wordt samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvloer (dekvloer) is nog niet aangebracht.
Binnenspouwbladen gereed	De houten binnenspouwbladen in de voor- en achtergevel van het privé gedeelte zijn aangebracht.
Ruwbouw gevels	De ruwbouw van de gevels van het privé gedeelte is gereed. Metselwerk en kozijnen zijn aangebracht, voegwerk en beglazing mag nog ontbreken.
Dak van het hoofdgebouw waterdicht	De dakbedekking en de dakpannen zijn aangebracht. Boeiborden en daktrimmen mogen nog ontbreken.
Dekvloeren gereed	De dekvloer van het privé gedeelte is aangebracht.
Stuc-, spuit- en tegelwerk gereed	Stuc- spuit en tegelwerk van het privé gedeelte is aangebracht. (Bij casco wordt deze gefactureerd bij stucwerk gereed).
Oplevering	Te declareren voor oplevering van het privé gedeelte van het appartement. Te betalen vóór de oplevering en sleuteloverdracht.

De laatste bouwtermijn en de meer- en minderwerk factuur dient vóór oplevering betaald te zijn. Indien er niet is betaald op de dag van oplevering, worden de sleutels niet overgedragen. Verdeling meerwerk termijn 25% bij opdracht / 75% vóór oplevering.

LET OP! Termijnen zijn in willekeurige volgorde aangegeven, en de factureringsvolgorde kan zodoende afwijken!

Facturen worden per email verstuurd.





---

## 4. ALGEMENE INFORMATIE

De kopersinformatie en de brochure zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen die zijn verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan, alsmede gemeentelijke instanties. Ondanks deze zorgvuldigheid moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Bolton is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid van de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten.

### 4.1 Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Op de dag van oplevering vervalt deze verzekering. Het is belangrijk dat u zelf een verzekering afsluit die start op de dag dat uw woning wordt opgeleverd. Zo heeft u uw woning verzekerd vanaf het moment dat u de sleutel in ontvangst neemt.

### 4.2 Bouwbesluit

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woon- en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze Technische Omschrijving gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd:

#### Ruimtebenaming tekeningen

Hal - entree - overloop - gang  
Meterkast - techniek  
Keuken - woonkamer - slaapkamer  
Toilet  
Badkamer  
Kast  
Vliering  
Berging

#### Ruimtebenaming Bouwbesluit

Verkeersruimte  
Technische ruimte  
Verblijfsruimte  
Toiletruimte  
Badruimte  
Overige gebruiksfunctie  
Onbenoemde ruimte (tenzij anders benoemd)  
Bergruimte

### 4.3 Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode. Dit is een wettelijke, volgens het Bouwbesluit legitieme methode, hetgeen er op neerkomt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geldende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

### 4.4 BENG

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG norm ingevoerd. BENG staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. Deze norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kengetallen. Denk aan de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveleppervlakte en de toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties en de daarbij behorende energie behoefte. De combinatie van deze kengetallen is de BENG. Voor alle nieuwbouw woningen, en hiermee ook de woningen in De Dreef, geldt momenteel dat de energie behoefte van het gebouw, het gebruik van primaire fossiele energie en de temperatuuroverschrijding in juli gemaximaliseerd zijn. Het aandeel hernieuwbare energie minimaal 50%. Hiermee voldoen de woningen aan de BENG norm.

Sinds 1 juli 2018 mogen nieuwbouw woningen niet meer worden aangesloten op het gasnet. Uw woning wordt voorzien van elektrische radiatoren en een boiler voor warmtapwater.



---

#### **4.5 Aansluiting Nutsbedrijven**

Bij oplevering van uw woning zijn water- en elektriciteitsaansluitingen door het nutsbedrijf aangebracht tot in de meterkast van uw woning en van daaruit door de waarborginstallateur van Bolton naar de diverse aansluitpunten in de woning verdeeld.

Om ervoor te zorgen dat de installaties werkend worden opgeleverd, verzorgt Bolton zelf de aanvraag van elektriciteit en water. De verbruikskosten tot en met het moment van oplevering zijn voor rekening van Bolton. Na oplevering kunt u zelf overstappen naar een energieleverancier van elektra naar keuze.

De verschillende aansluitingen worden gemaakt conform de technische omschrijving en staat van afwerking.

De aanleg en ingebruikstelling kosten van de telecomaansluiting en Centrale Antenne Installatie zijn niet in de koop-/aannemingsovereenkomst inbegrepen. Bolton doet haar uiterste best om signaal (CAI en/of glasvezel) binnen te krijgen voor de oplevering, maar kan dit niet garanderen.

#### Opzegging huidige aansluitingen

U dient zelf uw huidige adresaansluitingen, zo nodig, op te zeggen of over te sluiten naar de nieuwe bewoners. Uw makelaar of verhuurder kan u hierin normaal gesproken van dienst zijn.

De adresgegevens van uw nieuwe woning ontvangen wij na afgifte van de bouwvergunning van de gemeente. Deze gegevens ontvangt u van uw kopersbegeleider.

#### **4.6 AVG**

De Verkrijger is ermee bekend en gaat akkoord dat de Ondernemer met inachtneming van de wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) de persoonsgegevens van de Verkrijger zo nodig ter beschikking stelt aan de onderaannemers, leveranciers en derden welke in het kader van de realisatie van de woning door de Ondernemer worden ingeschakeld.

#### **4.7 Wet kwaliteitsborging**

Naar verwachting treedt per 1 juli 2022 de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) gefaseerd in werking. De Wkb bepaald dat een aantal andere wetten, waaronder het Burgerlijk Wetboek (BW), wordt aangepast. Als gevolg van het bepaalde in het nieuwe artikel 7:757a BW (dat waarschijnlijk ook per 1 juli 2022 in werking treedt) zal de ondernemer aan de verkrijger, indien de wet van kracht is, bij aankondiging van de oplevering van de woning, een dossier verstrekken met betrekking tot de woning (het opleverdossier). In het kader van de onderhavige aannemingsovereenkomst wordt overeengekomen dat het hiervoor bedoelde opleverdossier bestaat uit de volgende documenten:

1. Kopersinformatiemap (als genoemd in koop-/aannemingsovereenkomst):
  - a. Technische omschrijving
  - b. Kleur en materiaalstaat
  - c. Erratum (indien van toepassing)
  - d. Kopersplattegronden
  - e. Opdrachtbevestiging van gekozen kopersopties
2. Contactgegevens partijen die werkzaamheden hebben verricht aan de woning
3. Woonwijzer en onderhoudsadviezen
4. Revisietekeningen installatie (per woningtype)
  - a. elektra
  - b. loodgieter
  - c. verwarming
  - d. ventilatiesysteem
5. Inregelrapport ventilatie (per bouwnummer)
6. Groepenkastverklaring (per bouwnummer)
7. Servicekaart
8. EAN-code elektra
9. Energielabel
10. Kopie van certificaat Woningborg (inclusief eventuele beperkte garantie bij monderwerk)



---

#### 4.8 FSC®

Er wordt gewerkt met voornamelijk FSC® gecertificeerd hout. FSC® zorgt ervoor dat de bossen op onze wereld door middel van verantwoord bosbeheer behouden kunnen blijven. Met verantwoord bosbeheer doelen wij op bescherming van het leefgebied van planten en dieren en respect voor de rechten van de lokale bevolking en bosarbeiders. Maar ook op hout oogsten en geld verdienen mét behoud van het bos.

Door het gebruik van FSC® hout, dragen wij direct bij aan de bescherming van onze wereldwijde bossen en aan een gezonde leefomgeving voor mens en dier wereldwijd.

#### 4.9 Circulair

Een van de trends binnen Duurzaam Bouwen is de aandacht voor Circulair bouwen en Circulaire economie. Circulair betekent niets meer en niets minder dan kringloop. Dit kringloopprincipe is dan ook de basisgedachte voor De Dreef. Het is een andere manier van denken dan dat we nu voor veel producten (en dus ook onze gebouwen) doen met denken in een lineair (eindig) model.

Aangezien wij zowel de openbare ruimte als woningen benaderen als grondstoffenbank, ontwerpen we om toekomstig hergebruik mogelijk te maken. Daarmee maken we het mogelijk dat materialen na demontage hergebruikt kunnen worden, maar ook dat tijdens gebruik wijzigingen mogelijk blijven. Dit maakt het plan toekomstbestendig.

- De prefab betonwanden worden gemaakt met 40% secundair materiaal en minder Portland cement;
- Er worden keramische dakpannen toegepast, die een twee keer zo lange levensduur hebben als een betonpan;
- De houten kapconstructie is gemaakt van hout FSC® mix 70%;
- De trappen worden gemaakt van hout FSC® mix 70%;
- De houten bergingen van de tussenwoningen zijn gemaakt van hout FSC® mix 70%;
- Het PVC rioleringsysteem wordt uitgevoerd met PVC waarin 40% gerecycled materiaal is verwerkt.

---

## 5. GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

### 5.1 Woningborg Garantie en Waarborgregeling

De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouw woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Door Woningborg N.V. wordt hiervoor een certificaat uitgegeven onder de naam Woningborg-certificaat.



Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Jaarlijks wordt dit opnieuw getoetst. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde onderdelen zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Dit is beschreven in Bijlage A van de Woningborg Garantie en waarborgregeling. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming. Anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen, dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- Wanneer na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning kan Woningborg hierin bemiddelen.

De Dreef wordt gerealiseerd onder garantie van Woningborg. Voor de start van de bouw van uw woning ontvangt u een certificaat met de vastgelegde garanties op constructies en gebruikte materialen. Het is tevens mogelijk dat u een aanhangsel behorende bij dit certificaat ontvangt. Hierop staan de zaken vermeld die uitgesloten zijn van de Woningborg-garantie, omdat u bijvoorbeeld zaken via het maatwerktraject laat vervallen of toevoegt. Dit aanhangsel ontvangt u meestal na oplevering, als ook al het maatwerk is afgewikkeld.

Om uw Woningborg garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, kunnen alle maatwerkopdrachten alleen via Bolton geregeld worden.

### 5.2 Garantiecertificaat

Uw nieuwe woning voldoet aan de eisen en normen gesteld door Woningborg. Woningborg is onafhankelijk en dat geeft u de zekerheid dat uw woning in ieder geval voltooid wordt opgeleverd, zelfs als Bolton in financiële moeilijkheden zou raken.

Wie een product levert, moet instaan voor de kwaliteit ervan. Dat geldt ook voor de bouwer van een huis. Schort er iets aan de kwaliteit, dan moet u Bolton kunnen aanspreken. Bolton geeft u deze garantie.

In de meeste gevallen bedraagt de garantie 6 jaar en 3 maanden op de kwaliteit van de gebouwde woningen (voor een volledige garantieomschrijving verwijzen wij u naar de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2021, die tevens in de kopersinformatie is opgenomen). Bent u het evenwel oneens met Bolton over de geleverde kwaliteit, dan kan Woningborg hierover een voor beide partijen bindende uitspraak doen.



---

### **5.3 Beperkte garantie**

Onderdelen die niet door of via Bolton worden uitgevoerd, vallen niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast worden in uw koop-/ aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.



---

## 6. VERKOOPPROCES

Om u goed te informeren over onze werkwijze hebben we hieronder in het kort ons verkoopproces weergegeven:

### START VERKOOP

Tijdens start verkoop heeft u van ons ontvangen:

- Begeleidende brief;
- Brochure;
- Prijslijst met VON prijzen;
- Inschrijfformulier met sluitingsdatum en procedure.

Op de projectwebsite [www.detorensteepolder.nl](http://www.detorensteepolder.nl) staan de verkooptekeningen voor u gereed. Hiermee krijgt u een goed beeld van het project. Ook de concept koop-/aannemingsovereenkomst en leveringsakte zijn hier beschikbaar.

### INSCHRIJFPERIODE

- Tijdens de inschrijfperiode kunt u zich met uw vragen wenden tot de verkopend makelaar en op de website kunt u meer informatie vinden;
- Wanneer u interesse heeft, kunt u het volledig ingevulde inschrijfformulier met gevraagde bijlagen inleveren bij de verkopend makelaar;
- Maak tijdens de inschrijfperiode een afspraak met uw hypotheekadviseur, zodat u goed inzichtelijk heeft wat uw financiële reikwijdte is. De makelaar kan u uiteraard hierbij helpen;
- Toewijzing zoals aangegeven in de eerdergenoemde stukken volgt na sluiting van de inschrijfperiode.

### TEKENEN VAN DE OVEREENKOMSTEN

Bij de tekenafpraak neemt u samen met de verkopend makelaar de overeenkomsten door. Bij deze afspraak wordt u ook verzocht een geldige legitimatie mee te nemen.

Als alles akkoord is dan worden de volgende stukken door u ondertekend en geparafeerd:

- Koopovereenkomst
- Aannemingsovereenkomst
- Algemene voorwaarden van woningborg
- Algemene toelichting van woningborg
- Verkooptekening
- Overzichtstekening
- Situatietekening
- Kopersmap
- En overige bijlage

Nadat u de bovenstaande stukken heeft getekend, worden deze stukken zo spoedig mogelijk naar Bolton verzonden ter ondertekening. Na ondertekening verstuurt Bolton de originele stukken naar de projectnotaris. Van Bolton ontvangt u per mail een exemplaar van de door beide partijen getekende stukken die u ook nodig heeft voor het verkrijgen van uw financiering (indien nodig). De financiering is een ontbindende voorwaarde in de overeenkomsten. Vanaf het moment van ondertekening heeft u twee maanden de tijd om een passende financiering voor deze woning te regelen.

### VEEL GESTELDE VRAGEN

#### WAT ZIJN ONTBINDENDE VOORWAARDEN?

Met een ontbindende voorwaarde geeft u aan dat u na de bedenktijd de koop nog kunt ontbinden indien er zich bijzondere omstandigheden voordoen. Die voorwaarden kunt u overeenkomen bij het sluiten van het contract. Veelal worden ontbindende voorwaarden opgenomen in verband met het verkrijgen van een financiering voor de aankoop van de woning, het aanvragen van Nationale Hypotheek Garantie en het verkrijgen van een huisvestingsvergunning (zelden van toepassing).



MIDSTATE

---

#### WAT ZIJN OPSCHORTENDE VOORWAARDEN?

Een opschortende voorwaarde is een voorwaarde in een overeenkomst die bepaalt dat de overeenkomst pas in werking treedt indien een bepaalde gebeurtenis zich voordoet. In het geval van nieuwbouw woningen kan dit bijvoorbeeld zijn: 70% van de woningen dienen te zijn verkocht, er dient een onherroepelijke bouwvergunning af te zijn gegeven, is er garantie van Woningborg en/of is het terrein bouwrijp.

#### Combinatie opschortende en ontbindende voorwaarden

De combinatie van opschortende en ontbindende voorwaarden kan ingewikkeld zijn. De termijnen voor de ontbindende voorwaarden gaan in na het ondertekenen van het contract. Maar zolang de opschortende voorwaarden niet vervuld zijn, is er feitelijk nog geen contract. Zorg er in ieder geval voor dat het voor u duidelijk is wanneer de genoemde termijnen ingaan en eindigen. Zo voorkomt u dat een hypotheekofferte al is verlopen als de overeenkomst ingaat en de levering van de grond nog moet plaatsvinden.

#### WAT IS BEDENKTIJD?

Als koper heeft u wettelijk gezien recht op 1 kalenderweek bedenktijd nadat koper en verkoper de overeenkomst hebben ondertekend. Tijdens deze bedenktijd kunt u kosteloos en zonder opgave van reden de koop- en aannemingsovereenkomst ontbinden. Als u dus na het tekenen ineens heel erg twijfelt en spijt krijgt, kunt u nog zonder kosten ontbinden. Zorg dan wel dat u dat schriftelijk en op tijd doet, zodat er later geen discussie over kan ontstaan.

#### WAT ZIJN WERKBARE DAGEN?

De bouwtijd van de woning staat beschreven in uw koop-/aannemingsovereenkomst. Hierin staat dus exact beschreven hoelang de aannemer over de bouw van uw woning mag doen, gerekend in werkbare dagen. Werkbare dagen zijn dagen waarop normaal gesproken wordt gewerkt, dus dagen waarop geen algemene erkende rust- en feestdagen, vakantiedagen, etc. vallen. Gemiddeld heeft een kalenderjaar 180 werkbare dagen. Slecht weer, zoals strenge vorst, wind of regenval, kan in de bouw ook een als een onwerkbaar werkdag worden beschouwd. Voorwaarde is dan wel dat er vijf uur niet kan worden gewerkt op een dag, buiten de aansprakelijkheid van de bouwer om. Dus stel dat in de aannemingsovereenkomst een bouwtijd van ongeveer 225 werkbare dagen is opgenomen, dan zal de totale bouwtijd ruim een jaar bedragen.

#### WANNEER IS START BOUW / OPLEVERING?

Bij start verkoop wordt er indicatief een eerste start van de bouw en verwachte oplevering van de woningen genoemd. Omdat de start bouw van meerdere factoren afhankelijk is (opschortende voorwaarden moeten zijn vervuld en het weer moet het toelaten) kan deze start bouw en daarmee ook de oplevering van uw woning nog verschuiven.

#### WANNEER GAAN WE NAAR DE NOTARIS?

Zodra de opschortende voorwaarden van Bolton zijn vervuld, wordt u hierover geïnformeerd. Spoedig daarna ontvangt u een oproep van de projectnotaris (deze staat genoemd in de koop- en aannemingsovereenkomst) om de grond aan u te leveren. Wanneer u naar de notaris gaat voor de levering van de grond zijn alle ontbindende voorwaarden vervuld.

## 7. KOPERSBEGELEIDING

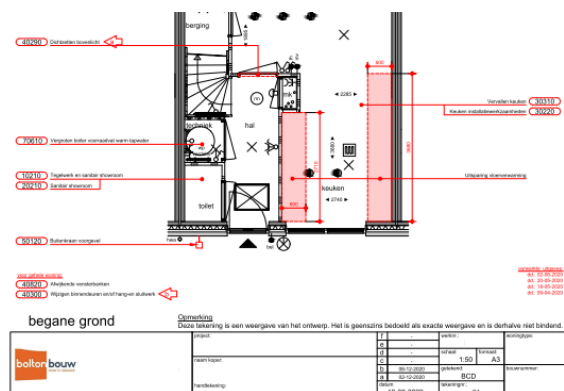
Na het tekenen van de koop-/ aannemingsovereenkomst ontvangt u een uitnodiging voor een afspraak met uw kopersbegeleider van Bolton. Tijdens deze afspraak licht de kopersbegeleider de standaard optielijst toe en bespreekt met u uw individuele woonwensen. Ook voor informatie over het bouwproces en technische vragen kunt u bij uw kopersbegeleider terecht.

Na de afspraak met uw kopersbegeleider ontvangt u een prijsopgave voor uw individuele wijzigingen en krijgt u antwoord op uw gestelde vragen. De gewenste wijzigingen (opties) dienen voor de sluitingsdatum in opdracht te worden gegeven.

Wij streven ernaar u binnen drie weken na de sluitingsdatum de definitieve opdrachtbevestiging en koperstekening voor akkoord toe te sturen. Deze definitieve documenten dient u goed te controleren op juistheid en volledigheid, voordat u deze accordeert.

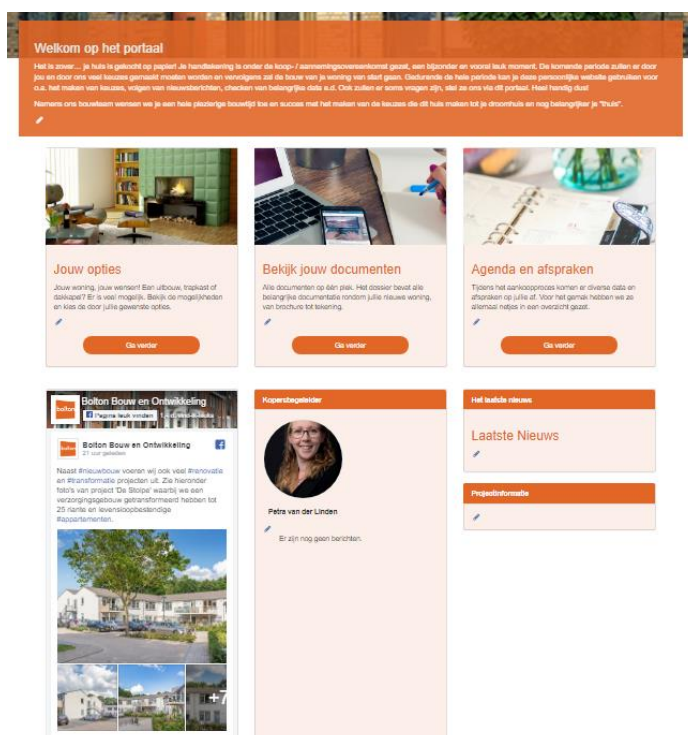
Na uw akkoord worden uw gegevens verstrekt aan alle betrokken partijen.

Het kan zijn dat na controle door bijvoorbeeld installateurs wijzigingen of aanvullingen nodig zijn in het meerwerk. U wordt hierover tijdig geïnformeerd door uw kopersbegeleider.



### 7.1 HOOMCTRL

Bolton streeft ernaar om zo duidelijk en efficiënt mogelijk met de betrokkenen te communiceren en gebruikt daar een digitaal platform voor, genaamd HOOMCTRL. Dit is een online kopersplatform waar u berichten kunt sturen naar en ontvangen van uw kopersbegeleider en waar u alle documenten en informatie betreffende uw woning terug kunt vinden. Hier worden ook foto's en nieuwsberichten geplaatst en kunt u digitaal uw meer- en minderwerk doorgeven. Via het platform ontvangt u de definitieve stukken ter ondertekening middels het plaatsen van een digitale handtekening. Tijdens het kopersgesprek ontvangt u van ons een inlogcode voor HOOMCTRL.







---

## 7.2 Showrooms

Na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verstrekken wij uw contactgegevens aan de showrooms van sanitair en tegels. Van de sanitair showroom ontvangt u een inlogcode voor de Plieger Sanitair Kiezer. De showroom voor het tegelwerk neemt contact met u op voor het maken van een afspraak. Het is verstandig om altijd een afspraak in te plannen zodat er een verkoper voor u beschikbaar is. Voor de sluitingsdatum dienen de offertes bij de showrooms getekend te zijn.

### Keuken

In uw woning wordt standaard geen keuken aangebracht. Het stelpost bedrag ter waarde van € 3.000,- incl. btw kunt u besteden aan het meer- en minderwerk van uw woning, dit wordt met u verrekend.

U kunt een keuken aanschaffen bij een eigen gekozen showroom, hierin bent u geheel vrij. Wij kunnen voor u het leidingwerk op de gewenste plaats aanbrengen. Hiervoor ontvangen wij graag voor de sluitingsdatum een goed gemaatvoerde technische keukentekening (plattegrond en wandaanzichten) met de aansluitwaarden voor de apparatuur. Op basis van deze keukentekening maken wij voor u een offerte voor het aanpassen c.q. uitbreiden van het leidingwerk in de keuken. Het leveren en monteren van uw keuken door uw keukenleverancier zal na oplevering plaats vinden.

### Sanitair

In uw woning wordt standaard sanitair opgenomen zoals staat omschreven in de technische omschrijving. Het is mogelijk om het standaard sanitair via Plieger naar eigen wens aan te passen. In uw persoonlijke digitale omgeving van de Plieger Sanitair Kiezer (PSK) kunt u op heldere wijze doelgericht uw wensen invullen en financieel bekijken.

Binnen het assortiment die voor u aangegeven is, kunt u alle onderdelen (behalve het installatiemateriaal) wijzigen. U kunt kiezen uit alle merken die Plieger kan leveren waaronder Plieger eigen en exclusieve merken. Alle extra kosten voor installatie en montage worden meteen getoond in het overzicht, als dat van toepassing is. Het overzicht met totale meerkosten inclusief verrekening van het standaard sanitair wordt na iedere aanpassing meteen door het systeem aangepast en getoond, zodat u altijd ziet wat de financiële gevolgen zijn.

U heeft ook de mogelijkheid om bij een toegewezen toonzaal van Plieger uw sanitair samen te stellen. U kunt dan een afspraak maken met uw contactpersoon van het project, via de Plieger Sanitair Kiezer, voor een adviesgesprek. Tijdens zo'n adviesgesprek zal de adviseur samen met u alle gewenste artikelen bespreken en uw badkamer en toilet eventueel opnieuw ontwerpen. Voor een adviesgesprek vraagt Plieger € 250,00 incl. btw. Dit zal berekend worden in uw offerte.

### Tegels

In uw woning wordt standaard tegelwerk aangebracht zoals staat omschreven in de technische omschrijving, zie hoofdstuk 8.8. Het is mogelijk om het standaard tegelwerk aan te passen via de showroom van Lingen Keramiek te Capelle aan den IJssel. Uw specifieke wensen worden door Lingen Keramiek vertaald in een persoonlijke offerte, totaal inclusief leveren en aanbrengen.

Indien u kiest voor uitbreiding met bijvoorbeeld tegelstrips, hoekprofielen, gekleurd voegwerk of decortegels et cetera, worden de meerkosten bij u in rekening gebracht. Ook meerkosten betreffende het aanbrengen zijn voor uw rekening. Dit geldt bijvoorbeeld bij een keuze voor tegels met van de standaard afwijkende formaten of een keuze voor diagonaal vloertegelwerk. Tevens zullen eventuele prijsstijgingen bij andere dan de standaardtegels aan u worden doorberekend.

Het tegelwerk is afgestemd op de standaard opstelling van de ruimten. De standaard opstelling vormt de basis voor verrekening van eventueel door u gekozen aanvullingen en/of wijzigingen.

### Binnendeuren

Het is mogelijk om de standaard binnendeuren en binnendeurbeslag aan te passen via de projectshowroom. Na het verlopen van de sluitingsdatum voor het meer- en minderwerk worden uw gegevens en de aangepaste koperstekening verstrekt aan de showroom. Aansluitend ontvangt u van de showroom een uitnodiging voor een afspraak.

---

### 7.3 Casco toilet en badkamer

Het is niet mogelijk om de woning op te laten leveren zonder het sanitair en tegelwerk. Ook het laten vervallen van enkele onderdelen in de badkamer en het toilet kunnen wij niet toestaan. Het niet casco kunnen opleveren van de woning heeft te maken met de garanties die worden gegeven over het totale gebouw.

### 7.4 Helaas is niet alles mogelijk

- In het Bouwbesluit heeft de overheid regels opgesteld die kwaliteit nastreven en daardoor tevens de kopers van nieuwbouw woningen beschermen. Wijzigingen die tegenstrijdig zijn met het Bouwbesluit kunnen wij niet doorvoeren;
- Wijzigingen aan de buitenzijde van uw woning kunnen, na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst, vanuit architectonisch (esthetisch) oogpunt niet worden doorgevoerd. Uitzondering hierop zijn de eventuele opties die hieromtrent zijn aangeboden in de standaard optielijst;
- Wijzigingen welke gevolgen hebben voor de bij de bouwvergunning gemaakte berekeningen zullen niet worden aangeboden;
- Het verplaatsen van leidingschachten, badkamers, trappen e.d. is niet mogelijk;
- Het bouwsysteem is niet geschikt om inbouwspots aan te brengen. Deze zullen dan ook niet worden aangeboden.

### 7.5 De betalingsvoorwaarden meer-/ minderwerk

Voor meerwerk geldt dat 25% bij opdracht wordt gedeclareerd. De resterende 75% wordt kort voor oplevering gedeclareerd (bij de laatste termijn) en dient vóór oplevering te zijn betaald. Wanneer er sprake is van minderwerk, wordt dit minderwerk kort voor oplevering verrekend.

### 7.6 Sluitingsdata

Omdat wij op een bepaald moment gaan starten met het bestellen van de materialen en er veel verschillende instanties zijn betrokken bij het bouwproces is er een sluitingsdatum bepaald.

De sluitingsdatum voor het doorgeven van het meer-minderwerk is:

**Week 35, woensdag 31 augustus 2022**

Hieronder vallen de opties uit de standaard optielijst, de offertes van het sanitair, het tegelwerk en de individuele prijsopgave die u van ons zult ontvangen.

Voor het aanpassen van de binnendeuren en het binnendeurbeslag ontvangt u een aparte sluitingsdata.

Wanneer wij na de sluitingsdatum een verzoek ontvangen (individueel of uit de standaard optielijst) nemen wij deze niet meer in behandeling. Wij informeren direct na de sluitingsdatum alle leveranciers en onderaannemers. Bij het bouwproces zijn te veel partijen betrokken om nog wijzigingen te kunnen doorvoeren in een lopend proces.



MIDSTATE

---

## 8. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### 8.1 Algemeen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Hetgeen geschreven staat prevaleert boven de gegevens op de tekening en/of impressies.

- |                     |     |   |
|---------------------|-----|---|
| Bouwtijd en routing | 01. | De oplevering van de woning vindt plaats binnen een termijn, nader in artikel 5.1 van de koop-/aannemingsovereenkomst genoemd.                  |
|                     | 02. | De volgorde bij de uitvoering wordt nader bepaald door Bolton.  |
| Peil                | 01. | Het Peil (-P-) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten. Dit komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte dekvloer achter de voordeur. |
|                     | 02. | Het peil wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Hoeksche Waard.                                       |

### 8.2 Terrein

- |                              |     |  |
|------------------------------|-----|--|
| Sloopwerk                    | 01. | Er hoeft geen sloopwerk te worden verricht.  |
| Grondwerken                  | 01. | Voor de funderingen, riolering en nutsinvoeren worden de noodzakelijke graafwerkzaamheden verricht.  |
|                              | 02. | De funderingssleuven worden aangevuld met uitgekomen grond, evenals de ontgraven sleuven ten behoeve van riolering en nuts.  |
|                              | 03. | De uitgekomen grond gaat zich zetten als gevolg van inklinking.  |
|                              | 04. | De tuinen worden aangevuld met uitgekomen grond.   |
| Terreininrichting            | 01. | Beplanting en tuinaanleg vallen buiten de aanneemsom van de woning, behoudens de hieronder genoemde onderdelen. Een en ander zoals op de situatietekening is aangegeven.   |
|                              | 02. | Aan de voorzijde van het gebouw wordt op de grens met het openbaar gebied een beukenhaag aangebracht. Deze haag is circa 60 cm hoog. Het onderhoud van de haag is vanaf de oplevering voor de eigenaren.   |
|                              | 03. | Voor de algemene toegang van het gebouw worden betontegels aangebracht.  |
|                              | 03. | In de voor- en achtertuinten van de benedenwoningen worden geen tegels aangebracht.  |
|                              | 04. | De achtertuinten van de benedenwoningen grenzend aan het openbaar gebied worden voorzien van een draadmathekwerk (kleur zwart) met een hедера begroeiing. De tuinen zijn toegankelijk via een draaiport.   |
|                              | 05. | De tuinen onderling worden niet voorzien van een afscheiding. De erfgrans wordt gemarkeerd middels een perkoen paaltje.  |
|                              | 06. | De aanleg van het openbaar gebied wordt door Midstate verzorgd in overleg met de gemeente. De aanleg van het openbaar gebied zal na oplevering worden uitgevoerd.  |
| Houten berging in achtertuin | 01. | In de achtertuin wordt een houten berging geplaatst, zoals op de situatietekening en verkooptekening is weergegeven. De benedenwoningen kunnen de berging bereiken vanuit de tuin. De bovenwoningen kunnen de berging bereiken vanuit het achterpad. |
|                              | 02. | De funderingsconstructie van de houten berging bestaat uit betonnen palen en een prefab betonvloer met vorstrand.  |
|                              | 03. | De houten berging wordt voorzien van verduurzaamde houten geveldelen en een platdak.   |
|                              | 04. | De houten berging wordt standaard voorzien van een dubbele wandcontactdoos, schakelaar en lichtpunt. Deze worden opbouw uitgevoerd.  |

### 8.3 Onderbouw

- Fundering
- 01. Het funderingssysteem van de woning wordt uitgevoerd middels prefab betonpalen.
  - 02. De fundering van de woning en houten berging wordt gerealiseerd middels een prefab betonnen funderingsconstructie.



- Vloeren
- 01. De begane grondvloer van de woningen wordt uitgevoerd in een geïsoleerde systeemvloer. Deze heeft een isolatiewaarde Rc van minimaal 3,7 m<sup>2</sup> k/w conform de berekening die bij de bouwaanvraag wordt ingediend.
  - 02. De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als een betonnen systeemvloer.

### 8.4 Bovenbouw

- Constructieve wanden
- 01. De constructieve buiten- en binnenwanden worden in kalkzandsteen uitgevoerd.

- Gevelelementen
- 01. Het binnenblad van de voor- en achtergevel wordt uitgevoerd in geïsoleerde houtskeletbouw elementen. Aan de binnenzijde zijn de elementen afgewerkt met een gipsvezelplaat.

- Staalconstructie
- 01. De stalen kolommen, liggers, staalprofielen en overige hulpconstructies worden aangebracht volgens opgave van de constructeur.

- Prefab betonelementen
- 01. De trappen in de algemene ruimte van het gebouw worden uitgevoerd in prefab betontrappen. De trappen zijn schoonwerk betontrappen, dus worden niet bekleed.
  - 02. De balkons van de bovenwoningen worden uitgevoerd in prefab beton.
  - 03. De trap in C-B08 wordt ingevoerd in hout.

### 8.5 Dakconstructie

- Dak-schuin
- 01. De kapconstructie wordt uitgevoerd in een sporenkap gemaakt middels prefab dakelementen, Rc van minimaal 6,3 m<sup>2</sup> k/w. Conform de berekeningen die bij de bouwaanvraag worden ingediend.
  - 02. De binnenzijde van de kapconstructie en de knieschotten blijven onafgewerkt (kleur bruin/groen). Elementnaden worden afgetimmerd met plinten in de kleur van de kapconstructie. Plaatnaden en bevestigingsgaten worden niet afgewerkt.
  - 03. De bovenwoningen hebben middels een vlizotrap toegang tot een vliering. Deze vlizotrap wordt geplaatst in de overloop. De vliering heeft geen vloerafwerking en wordt opgeleverd als ruwe betonvloer. De installaties komen in het zicht en worden als opbouw uitgevoerd.
  - 04. Het dak wordt ondersteund door dragende knieschotten. Achter de knieschotten is geen afwerking (wand en vloer) aangebracht.
  - 05. Op de schuine dakvlakken worden keramische dakpannen toegepast in antraciet kleur.

- Dakgoten en hemelwater afvoeren
- 01. De dakgoten worden uitgevoerd als houten getimmerde goot met een zinken bekleding.
  - 02. De hemelwaterafvoeren worden in PVC uitgevoerd.

## 8.6 Gevelopeningen

- |                          |     |  |   |
|--------------------------|-----|--|---|
| Buitenkozijnen           | 01. | <p>De buitenkozijnen van de woning worden uitgevoerd in hardhout. De kleur is conform de kleurenstaat zie hoofdstuk 8.12. Voor alle kleuren geldt dat de kleur van de binnenzijde gelijk is aan de kleur van de buitenzijde.</p> <p>De definitieve maatvoering wordt in de werkvoorbereidingsfase afgestemd op de eisen van het Bouwbesluit. De draaiende buitenramen worden uitgevoerd als draaikiep ramen, daar waar dit is aangegeven op de verkooptekening. De houten buitendeuren worden uitgevoerd als stapeldorpeldeuren naar buiten draaiend, met uitzondering van de voordeur. Dit is een geïsoleerde deur naar binnendraaiend.</p> |   |
|                          | 02. | <p>De algemene toegang van het gebouw wordt uitgevoerd in een houten kozijn met draaideur voorzien van een elektrische sluitplaat die te bedienen is middels de videofoon intercom.</p> <p>De voordeuren van bouwnummers C-B01 en C-B08 zijn niet gesitueerd in een centrale hal, maar zitten in de zijgevel van het gebouw. Deze voordeuren worden niet uitgevoerd met een elektrische sluitplaat.</p>  |   |
|                          | 03. | <p>Naast de algemene toegang van het gebouw zijn de postkasten van de betreffende woningen opgenomen.</p> <p>Bij bouwnummers C-B01 en C-B08 grenst de voordeur aan het openbaar gebied. In deze voordeuren wordt geen brievenbus opgenomen. Wij besteden bij de bouw van uw woning veel aandacht aan luchtdichting voor het energiezuinig maken van uw woning. Een brievenbus in de voordeur is hierbij een groot lek en past daarmee niet bij een energiezuinige woning. Bij deze woningen zal een postkast van Brabantia in de kleur zwart naast de voordeur worden aangebracht.</p>   |   |
|                          | 04. | <p>De meterkasten worden uitgevoerd als houten kozijn met een dichte vlakke deur. Uitzondering hierop zijn bouwnummers CB01 en C-B08, omdat de meterkast van deze woningen in de woning staat. Hier zal de meterkast hetzelfde type deurkozijn krijgen als de overige binnendeurkozijnen in de woning</p>  |   |
|                          | 05. | <p>Ter plaatse van de draaibare delen in de buitenkozijnen wordt tochtwering aangebracht.</p>  |   |
| Beglazing                | 01. | <p>Alle glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen worden voorzien van HR++ isolerende beglazing. Tevens wordt de buitenbeglazing voorzien van zonwerend glas. (U-waarde en ZTA-waarde conform de berekeningen die bij de bouwaanvraag worden ingediend).</p>  |   |
|                          | 02. | <p>Daar waar nodig wordt tegen het doorvallen letsel beperkende beglazing toegepast (NEN 3569).</p>  |   |
| Hang en sluitwerk        | 01. | <p>Het hang- en sluitwerk in de buitenramen,-deuren en -kozijnen wordt conform de eisen van het Bouwbesluit uitgevoerd. De buitendeuren van de woning worden voorzien van kerntrek beveiligd beslag en van minimaal SKG**.</p>   |  |
| Balustraden en leuningen | 01. | <p>Rondom het balkon van de woningen op de verdieping wordt een balustrade aangebracht. De balustrade wordt uitgevoerd als metalen spijlenhekwerk.</p>   |   |
|                          | 02. | <p>Langs de trappen in de centrale hallen wordt aan de wandzijde een gepoedercoate metalen ronde buisleuning aangebracht. De andere zijde wordt voorzien van een metalen spijlenhekwerk, die op de verdieping ook als vloerrand afscheiding wordt toegepast.</p>   |   |

De trap van bouwnummer C-B08 wordt voorzien van een houten leuning.

- Raamdorpels 01. Onder buitenkozijnen worden prefab betonnen waterslagen toegepast. Behoudens onder de buitenkozijnen op de begane grond die doorlopen tot net boven de vloer. Daar wordt metselwerk aangebracht.

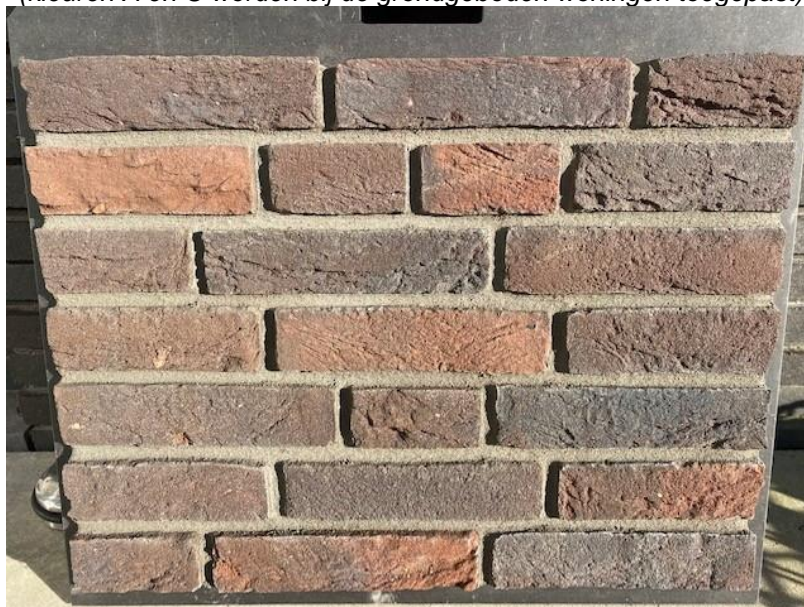
### 8.7 Gevelsluiting

- Gevelmetselwerk 01. De buitengevels worden uitgevoerd in gevelmetselwerk. De kleur is overeenkomstig de onderstaande afbeelding.
02. Het metselwerk wordt gerealiseerd middels doorstrijk mortel dat tevens zichtbaar zal zijn als voeg. De kleur van deze voeg wordt in het werk bepaald door de aannemer in overleg met de architect. De diepte van de voeg is 3 tot 5 mm.
03. De spouwmuren worden geïsoleerd met spouwisolatie van minimaal Rc 4,7 m<sup>2</sup> k/w conform de berekening die bij de bouwaanvraag wordt ingediend.
04. In de gevels wordt rondom een staande rollaag aangebracht zoals aangegeven op de verkooptekeningen.
05. In het gevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.
06. In het gevelmetselwerk worden dilataties aangebracht conform het advies van de constructeur en de steenfabrikant. Dilataties zijn constructieve naden in het gebouw, die het mogelijk maken dat bouwdelen aan weerszijde van de dilatatie van elkaar kunnen bewegen. Deze dilataties worden niet nader afgewerkt
- Metselwerk ondersteuning 01. Boven de kozijnen worden, daar waar nodig volgens opgave van de constructeur, stalen lateien of geveldragers aangebracht. De kleur is conform de kleurenstaat (zie hoofdstuk 8.12).

Metselwerk kleuren

#### Impressie kleur B



*(kleuren A en C worden bij de grondgeboden woningen toegepast)*



**Rood-Paars-Blauw  
genuanceerd**



De bovenstaande kleuren zijn slechts een benadering van de werkelijke kleuren. De originelen panelen zijn te bezichtigen bij de makelaar tot het moment van startbouw.

## 8.8 Afbouw

- |                          |     |  |  |
|--------------------------|-----|--|--|
| Binnenwanden             | 01. | De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken dikte 70 mm, met uitzondering van de badkamer daar wordt waar noodzakelijk is een dikte van 100 mm toegepast (geschikt voor vochtige ruimtes).  |  |
| Binnenkozijnen           | 01. | De binnendeurkozijnen in de gehele woning worden uitgevoerd als stalen nastelkozijnen met bovenlicht en zijn van het merk Andusta. Ze worden fabrieksmatig afgewerkt in de kleur alpine wit (benadert RAL 9010). In het bovenlicht wordt een glasplaat toegepast, met uitzondering van de technische ruimte (berging). Deze wordt voorzien van een dicht houten bovenpaneel. |   |
|                          | 02. | De binnendeuren in de gehele woning worden uitgevoerd als fabrieksmatige afgewerkte witte opdekdeuren circa 2.315 mm hoog van het merk Svedex o.g., in de kleur alpine wit (benadert RAL 9010).  |  |
|                          | 03. | Via uw kopersbegeleider zijn er verschillende mogelijkheden tot aanpassing van de binnendeuren en -kozijnen.   |  |
| Hang & sluitwerk         | 01  | De binnendeuren worden voorzien van standaard hang- en sluitwerk, type deurkruk Ami 369 en klikschild Ami 177. Het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij-en bezet schild. De meterkast krijgt een kastslot zonder kruk. De overige deuren zijn alleen voorzien van een krukstel met schild.   |  |
|                          | 02. | Via uw kopersbegeleider zijn er verschillende mogelijkheden tot aanpassing van het hang- en sluitwerk voor de binnendeuren.  |  |
| Trappen                  | 01. | De trap bij C-B08 wordt uitgevoerd als een dichte vuren houten trap met stootborden van plaatmateriaal.  |  |
|                          | 02. | Langs de muur wordt een leuning bevestigd.   |  |
|                          | 03. | De trap wordt fabrieksmatig gegrond geleverd en in het werk worden de trapbomen, leuningen en trapgat aftimmeringen geschilderd. De onderzijde van de trap, traptreden en stootborden zijn gegrond, bevestigingsgaten komen in het zicht. De onderzijde van de trap en de traptreden worden niet geschilderd (schroefgaten niet afgewerkt).                                  |  |
| Dorpels en vensterbanken | 01. | De dorpels onder de entreedeuren worden uitgevoerd als kunststof dorpels o.g.  |  |
|                          | 02. | De dorpels onder de deuren naar toilet en badkamer worden uitgevoerd in kunststeen, kleur antraciet.   |  |
|                          | 03. | De vensterbanken aan de binnenzijde van de woning bij de buitengevelkozijnen worden uitgevoerd in kunststeen. Kleur standaard wit. Optioneel is het mogelijk voor de kleur zwart te kiezen bij uw kopersbegeleider.  |  |
| Stukadoorswerk           | 01. | De binnenwanden van de entree, overige verkeersruimten, woonkamer, keuken en slaapkamers worden gereed voor behangwerk (vlakheidsklasse groep 3) opgeleverd. Met uitzondering van de installatie opstelplaatsen (berging) en de vloering, waar de wanden niet worden afgewerkt.  |  |

		<p>De wanden worden gereed voor dikker behang afgewerkt. Wat moet u zich hierbij voorstellen? De wanden zijn redelijk vlak en de oneffenheden zijn na het aanbrengen van 'eigen' behang niet te zien. Let wel: de wanden zijn niet per definitie direct te voorzien van spuitwerk, spachtelputz, sauswerk, dun behang o.i.d. In de praktijk betekent dat gaten groter dan ca. 18 mm dichtgesmeerd worden, kleinere gaten dus niet!</p> <p>Als u wanden alleen in kleur wilt schilderen (sauen) of wilt voorzien van spachtelputz, is voorbereiding noodzakelijk. Het (sausklaar) voorbehandelen van wanden kan Bolton vanwege organisatorische omstandigheden tijdens de bouw helaas niet aanbieden. U kunt hiervoor het beste een 'plaatselijk' stukadoorsbedrijf raadplegen. Deze kan vervolgens (direct) na oplevering aan de gang. Houdt u bij sauswerk, spachtelputz o.i.d. wel rekening met onvermijdelijke krimpscheuren zoals omschreven in hoofdstuk 10.</p>
	02.	De wanden in het toilet boven 1.20 m+ vloer en in de badkamer boven 2.10 m+ vloer worden afgewerkt met spuitwerk, in de kleur wit.
	03.	De betonnen plafonds in de woning met uitzondering van de technische ruimte worden afgewerkt met spuitwerk in de kleur wit. Naden worden niet dichtgezet vanwege mogelijke scheurvorming. Middels de V-naad en schaduwwerking is de scheurvorming nauwelijks zichtbaar.
	04.	De kapconstructie en de knieschotten hebben geen nadere afwerkingen.
Dekvloeren	01.	De constructievloeren van de woning worden afgewerkt met een zandcement dekvloer (CW12) met een dikte van circa 70 mm. Deze vloeren zijn gereed voor vloerafwerking, vlakheidsklasse 4. Op de vliering wordt geen dekvloer aangebracht.
	02.	De kruipruimte onder de woningen op de begane grond wordt afgesloten met een geïsoleerd kruipluik, welke zich achter de voordeur bevindt. De sparing in de vloer wordt voorzien van een isolatiedeksel.
Aftimmerwerken	01.	Er worden <u>geen</u> plinten aangebracht in de woning.
	02.	In de centrale hallen worden houten plinten aangebracht.
	03.	In de centrale hallen wordt ter hoogte van de eerste verdiepingvloer een aftimmering aangebracht..
Behangwerk, vloerbedekking en stoffering	01.	Niet van toepassing in de woningen. Bij de aankoop van uw vloerafwerking dient u rekening te houden met een vlakheidsklasse 4. Bij de aankoop van uw wandafwerking dient u rekening te houden met vlakheidsklasse groep 3.
	02.	De vloeren van de centrale hallen worden op de begane grond voorzien van tegelwerk en een houten plint. De vloeren op de verdieping worden voorzien van projecttapijt en een houten plint.
	03.	In de centrale hallen wordt achter de toegangsdeur een schoonloopmat aangebracht.
Plafond- en wandafwerking centrale hallen	01.	Op de plafonds in de centrale hallen wordt een witte akoestische beplating aangebracht. Dit komt ook onder het tussenbordes van de eerste verdieping.
	02.	De wanden van de centrale hallen worden afgewerkt met spuitwerk.
Schilderwerk	01.	Al het buitenhoutwerk niet zijnde kozijnen en deuren wordt in het werk afgeschilderd conform de kleurenstaat. Zie hoofdstuk 8.12.
	02.	Al het houtwerk binnen, wordt wit gegrond opgeleverd, met uitzondering van de onderdelen die fabrieksmatig worden afgelakt zoals omschreven in deze kopersmap.
	03.	De verf welke wordt toegepast is op waterbasis. Het toepassen hiervan garandeert niet een vergelijkbare kwaliteit met de in het verleden toegepaste oliedragende verven.



- 
04. De buitenkozijnen en draaiende delen worden fabrieksmatig voorzien van dekkende verflaag en wordt in het werk alleen bijgewerkt op beschadigingen. Als gevolg van bijwerken kan er enig kleur- en/of nuanceverschil ontstaan doordat er in de fabriek gebruik wordt gemaakt van spuitverf.
05. De trapbomen, trapleuningen en de trapgataftimmeringen bij C-B08 worden in het werk afgeschilderd. De traptreden, stootborden en onderzijde van de trap worden niet in het werk afgeschilderd. Een en ander zoals omschreven bij de paragraaf trappen.
06. Het aan de binnenzijde volledig in het werk schilderen van de buitenkozijnen en draaiende delen in de kleur wit is optioneel mogelijk via uw kopersbegeleider.
- Wandtegels
01. Voor de showroom mogelijkheden zie hoofdstuk 7.2.
02. Wandtegels worden aangebracht in het toilet en de badkamer van de woning, afmeting 400 x 200 mm (liggend verwerkt) en bij de showroom te kiezen in wit mat of wit glans.
- 
- De bovenstaande kleuren zijn slechts een benadering van de werkelijke kleuren.
03. Wandtegels en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt.
04. De wandtegels in de woning worden aangebracht tot 1.20 m+ vloer in het toilet en tot 2.10 m+ vloer in de badkamer.
- Vloertegels
01. Vloertegels worden aangebracht op de vloeren van het toilet en de badkamer van de woning, afmeting 300 x 300 mm. Er kan bij de showroom gekozen worden uit twee kleuren; grijs of antraciet.
- 
- De bovenstaande kleuren zijn slechts een benadering van de werkelijke kleuren.
02. Vloertegels en wandtegels worden standaard niet strokend verwerkt.
03. In de douchehoek worden vloertegels verdiept onder afschot toegepast, afmeting 150 x 150 mm.
- Sanitair
01. De woning wordt voorzien van het volgende sanitair;
- a. Toiletcombinatie;
    - Villeroy & Boch O.Novo wandcloset



- b. Fonteincombinatie in toilet;
- Villeroy & Boch O.Novo
  - Fontein 36 cm
  - Fonteinkraan Grohe Costa



- c. Douchecombinatie in de badkamer;
- Douche put
  - Douchethermostaat Grohe 1000
  - Glijstangcombinatie Grohe Tempesta



- d. Wastafelcombinatie in de badkamer.
- Wastafel 60 cm
  - Wastafelkraan Grohe Eurostyle New
  - Spiegel rond 60 cm



02. Mochten de aangeboden typen door omstandigheden niet meer leverbaar zijn, wordt een gelijkwaardig alternatief aangeboden.
03. Overige sanitair is niet in de basis opgenomen en kan worden gekocht bij de sanitair showroom.
04. Casco toilet en badkamer is niet mogelijk, zie hiervoor hoofdstuk 7.3

#### Keuken

01. De woning is niet voorzien van een keuken. Voor meer informatie over de stelpost en de mogelijkheden voor een keuken zie hoofdstuk 7.2.
02. Een duurzame woning en de toe te passen installatie is niet geschikt voor een geveldoorvoer van de afzuigkap. Deze kunnen wij u om deze reden niet

aanbieden. Alleen een recirculatie kap is geschikt in deze woning.

## 8.9 Installatie

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| Rioleringen             | <p>01. Er wordt een gescheiden PVC rioleringsstelsel toegepast. Dit betekent dat het hemelwater en zogenaamd 'vuilwater' via aparte stelsels worden afgevoerd. Beide worden naar de achterzijde van de kavel afgevoerd en aangesloten op de gemeentelijke riolering.</p> <p>02. Binnen in de woningen worden rioleringsaansluitpunten gebracht naar;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het toilet en fontein;</li> <li>- keuken t.b.v. spoelbak en vaatwasser, gecombineerd sifon;</li> <li>- badkamer t.b.v. wastafel en douche;</li> <li>- opstelplaats van de wasmachine en WTW ventilatie box.</li> </ul> <p>03. De leidingen worden onder de begane grondvloer (in de kruipruimte) en in de verdiepingsvloeren aangebracht. Bij de installatie opstelplaatsen van de boiler, WTW ventilatie box, wasmachine opstelling en op de vloering worden de leidingen in het zicht aangebracht.</p> <p>04. Conform de voorschriften zal er een rioleringsontluchting door het dak worden aangebracht. De positie op de verkooptekening is indicatief, de definitieve positie wordt door de installateur bepaald.</p>  |
| Waterinstallatie        | <p>01. Vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter wordt elke woning voorzien van een complete koudwaterinstallatie naar de volgende tappunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keuken t.b.v. spoelbak en vaatwasser (afgedopt);</li> <li>- toilet t.b.v. toilet- en fonteincombinatie;</li> <li>- badkamer t.b.v. douche- en wastafelcombinatie;</li> <li>- opstelplaats van de wasmachine;</li> <li>- boiler.</li> </ul> <p>02. Vanaf de boiler wordt een warmwaterinstallatie aangelegd naar de volgende tappunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keuken t.b.v. spoelbak (afgedopt);</li> <li>- badkamer t.b.v. douche- en wastafelcombinatie.</li> </ul>   |
| Gasinstallatie          | <p>01. De woning is <u>niet</u> voorzien van een gasinstallatie. In het plangebied wordt ook geen hoofdleiding gas aangelegd.</p>  |
| Verwarmings installatie | <p>01. De woning wordt verwarmd door middel van elektrische radiatoren van het fabricaat DRL E-comfort Klima WiFi, in de kleur wit. De ruimtetemperatuur is in elk vertrek afzonderlijk regelbaar. Door middel van de digitaal programmabeerbare thermostaat die in de elektrische radiatoren is ingebouwd. Naast dat de radiatoren regelbaar zijn op de radiator zelf, zijn deze ook uitgerust met een wifi verbinding. Middels een te downloaden app kunnen de radiatoren dan via uw smartphone worden bediend. Bij het instellen van de app kan per radiator worden aangegeven bij welke ruimte deze hoort en dan kunt u via de app per ruimte de gewenste temperatuur instellen. Ook kunt u indien gewenst een weekprogramma instellen en wordt het energieverbruik door de app inzichtelijk gemaakt. Bij oplevering ontvangt u de hiervoor benodigde handleiding.</p> <p>02. Voor het bereiden van warmtapwater wordt er een elektrische boiler geïnstalleerd met een inhoud van 120 liter. Deze levert ongeveer 170 liter van 40 graden. De tapcapaciteit wordt in de basis begrensd op 6 liter/minuut zodat er op een zo efficiënt mogelijke wijze gebruik wordt gemaakt van het aanwezige tapwater.</p> <p>03. Het geheel volgens de 51 en de geldende voorschriften</p> |



van overheidsinstanties en gemeentebedrijven. De hieronder te noemen vertrektemperaturen worden bereikt en onderhouden in geval van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij gesloten ramen en deuren.

- voor woonkamer / keuken	22°C
- voor hal	18°C
- voor slaapkamers	22°C
- voor badruimte	22°C
- voor toilet	18°C
- voor inpandige bergruimte	15°C
- voor zolder	Onverwarmd

De randvoorwaarden voor deze temperatuurgarantie zijn dat alle in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en alle verwarmde ruimten gelijktijdig worden verwarmd, de buitentemperatuur niet lager is dan -10° Celsius en een windsnelheid van maximaal 5 m/s.

04. In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator toegepast Fabricaat Zehnder type Aura o.g. standaard afmeting 1266x500mm in de kleur RAL 9016 (wit).



05. In de centrale hallen wordt op de begane grond een elektrische radiator geplaatst om ervoor te zorgen dat het in de centrale hal minimaal 15° C blijft. Type radiator DRL E-comfort Klima. Deze worden gevoed vanuit de algemene meterkast (CVZ).


#### Ventilatie

01. De woning wordt voorzien van een warmte terug win (wtw) ventilatiesysteem van het fabricaat Zehnder type ComfoAir E300. Dit betekent mechanische luchttoevoer en -afvoer middels roosters in het plafond. De posities van deze roosters staan indicatief aangegeven op de verkooptekening, de definitieve positie zal worden bepaald door de installateur. Het wtw systeem zorgt ervoor dat de warmte uit de afgevoerde ventilatielucht wordt teruggewonnen en wordt gebruikt om de verse binnenkomende lucht te verwarmen.



In de woonkamer/keuken wordt een standenschakelaar aangebracht waarmee u zelf het ventilatiesysteem kunt regelen. Positie conform de verkooptekeningen. In de badkamer komt een pulsschakelaar welke de ventilator voor een bepaalde tijd (standaard 30 min) in de hoogste stand zet. Deze tijdsduur kunt u op de wtw unit zelf aanpassen.

02. In het toilet, de badkamer, de keuken en bij de wasmachine opstelplaats wordt er lucht afgezogen (mechanische afvoer).
03. In de woonkamer en slaapkamers wordt er verse voorverwarmde lucht ingeblazen (mechanische toevoer).
04. De wtw-installatie is standaard voorzien van een Bypass functie. In de zomerperiode zal het toestel niet proberen de warmte uit de binnenlucht terug te winnen, maar de buitenlucht te gebruiken om de binnentemperatuur zo comfortabel mogelijk te houden. Dit kunt u

		<p>vergelijken met het open zetten van een raam op een koele zomernacht. Het toestel doet dit geheel automatisch.</p> <p>05. Om een goede ventilatiestroom in de woning te waarborgen is er rekening gehouden met ruimte onder de binnendeuren. Via deze ruimte stroomt de lucht vanaf de inblaas roosters naar de afzuigroosters. Houd met uw vloerafwerking rekening met een vrije ruimte onder de deur van minimaal 10 mm.</p> <p>06. Voor de ventilatie worden twee dakdoorvoeren gemaakt, de posities zijn indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. De definitieve posities worden bepaald door de installateur.</p> <p>07. Bij de centrale hallen wordt, in de buitengevel, een stand-alone wtw ventilatie unit aangebracht. Om een gezond binnenklimaat te kunnen realiseren en bijvoorbeeld schimmelvorming te voorkomen, is het noodzakelijk om de entreehal te voorzien van ventilatie. De verse lucht die van buiten aangezogen wordt, zal worden voorverwarmd door de warme lucht die wordt uitgeblazen. Hiermee wordt het warmteverlies aanzienlijk beperkt.</p>
Elektrische installatie	<p>01. In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf. De installatie voldoet aan de NEN 1010 en wordt verdeeld over de benodigde lichtgroepen, een groep voor de elektrische kookplaat (16A), een groep voor de vaatwasser, een groep voor de boiler en een groep voor de wasmachine opstelplaats. De installatie wordt voorzien van twee aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar.</p> <p>02. De schakelaars en wandcontactdozen zijn van het type inbouw (merk Jung AS500) in de kleur alpine wit, met uitzondering van de meterkast en techniekruimte, daar wordt het type opbouw toegepast.</p> <p>03. Wandcontactdozen worden geplaatst op 0,30 m+ vloer in de woonkamer en de slaapkamers. In de overige ruimten 1,05 m+ vloer.</p> <p>04. De schakelaars worden geplaatst op 1,05 m+ vloer, echter in het toilet wordt deze op 1,35 m+ vloer geplaatst, zodat deze boven het plateau van het inbouwreservoir komt.</p> <p>05. De gecombineerde wandcontactdozen worden standaard uitgevoerd als het type compact. Verticaal boven elkaar, conform de afbeelding rechts.</p> <p>06. De levering en aansluiting van apparaten en armaturen in de woningen is <u>niet</u> in de aannemingssom begrepen.</p> <p>07. Elke woning wordt individueel voorzien van een elektriciteitsmeter in de individuele meterkast. De woning wordt voorzien van een aansluiting van 3x25A.</p> <p>08. De houten bergingen worden voorzien van een dubbele wandcontactdoos, schakelaar en wandlichtpunt. Deze worden opbouw uitgevoerd en gekoppeld aan de meterkast van de betreffende woning.</p>	
Elektrische installatie algemene ruimte	<p>01. De centrale hallen worden binnen voorzien van verlichtingsarmaturen op bewegingssensoren. Aan de buitenzijde wordt naast de toegangsdeuren naar de centrale hallen een verlichtingsarmatuur, gekoppeld aan een schemerschakelaar.</p> <p>02. In elke centrale hal wordt één wandcontactdoos aangebracht voor het stofzuigen van de algemene ruimte.</p>	
Zonnepanelen	<p>01. De beneden- / bovenwoningen zijn voorzien van PV panelen, aantallen en positie staan ter indicatie op de verkooptekeningen aangegeven. In de berging (techniek ruimte) wordt in iedere woning een omvormer geplaatst welke is aangesloten op de individuele meter.</p>	
Brandmeld-installatie	<p>01. De woning wordt uitgerust met een rookmelder, in de hal, conform de eisen van het Bouwbesluit. De rookmelder is aangesloten op het elektriciteitsnet.</p> <p>02. De voordeuren van de woningen die grenzen aan een centrale hal</p>	



MIDSTATE

---

worden uitgevoerd met een vrijloopdranger die gekoppeld is aan de rookmelder in de woning. In normaal gebruik staat de dranger uit en ondervindt u geen weerstand bij een geopende deur. Als echter de rookmelder een brand signaleert, wordt de vrijloopdranger geactiveerd en werkt deze als een normale dranger, zodat de deur dicht gestuurd wordt. Dit is een eis vanuit het Bouwbesluit en zorgt ervoor dat de centrale hal vrij blijft van rook en brand voor een veilige vluchtweg voor alle woningen die aan deze hal grenzen. Dit is niet van toepassing bij de voordeuren van bouwnummers C-B01 en C-B08.

- |                                       |     |   |
|---------------------------------------|-----|---|
| Telefoon/Antenne-<br>installatie/Data | 01. | Ten behoeve van de telefoon, centrale antenne-inrichting of data wordt een loze leiding in een inbouwdoos aangebracht in de woonkamer en slaapkamer 1 eindigend in de meterkast. (voorzien van controle draad).   |
| Intercom                              | 01. | Bij de algemene toegangen van het gebouw wordt een videofoon intercom installatie aangebracht, het binnendeel wordt aangebracht in de woonkamer. Middels deze videofoon installatie kunt u vanuit uw woning contact hebben met de bezoeker bij de toegangsdeur en indien nodig de toegangsdeur openen.<br>Bouwnummers C-B01 en C-B08 krijgen ook een videofoon intercom om vanuit de woonkamer te kunnen communiceren met de bezoeker bij de voordeur, maar hebben niet de mogelijkheid om vanuit de woonkamer de deur open te sturen.<br>Bij de voordeur van de woning wordt een beldrukker aangebracht. |

Elektrapunten kunnen tot de opgegeven deadline binnen de benoemde ruimte tegen een vergoeding worden verplaatst naar eigen wens. Dit kan besproken worden met uw kopersbegeleider. Voor de prijzen verwijzen wij u naar de standaard optielijst.

### 8.10 Tot slot

#### Schoonmaak

01. De hele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd, met uitzondering van het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten. Deze worden “nat afgenomen” en schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

#### Voorwaarden

01. Alle informatie in de Technische Omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de Nutsbedrijven.
02. De impressies in de algemene verkoopbrochure geven een beleving weer. De reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinafwerking inclusief ommuringen, verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze Technische Omschrijving, is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering. Aan deze impressies kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
03. Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen.
04. De aangegeven nummers op de situatietekening zijn bouwnummers. De huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt en ontvangt u van uw kopersbegeleider.
05. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid.
06. Ten aanzien van afwijkingen in de perceel grootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd.
07. Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de koopovereenkomst en leveringsakte.
08. De in de tekeningen aangegeven maten zijn “circa” maten, waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten ter plaatse op te nemen.
09. Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.

### 8.11. Ruimtestaat

	Vloer	Wand	Plafond	Diversen
<b>Hal</b>	Dekvloer	Geschikt voor behang	Spuitwerk (kleur wit)	
<b>Toilet</b>	Dekvloer v.v. vloertegels	Wandtegels tot 1.200mm, daarboven spuitwerk (kleur wit)	Spuitwerk (kleur wit)	-V&B toiletcombinatie -V&B fonteincombinatie
<b>Meterkast</b>	Onafgewerkt	Onafgewerkt voorzien van montage hout	Onafgewerkt	Bij bouwnummers B-02 t/m B07 en B09 t/m B14 gesitueerd buiten de woning op de verdieping van de betreffende woning.
<b>Technische ruimte (berging)</b>	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Boilervat WTW ventilatiebox Wasmachine opstelplaats Omvormer pv panelen
<b>Woonkamer</b>	Dekvloer	Geschikt voor behang	Spuitwerk (kleur wit)	
<b>Keuken</b>	Dekvloer	Geschikt voor behang	Spuitwerk (kleur wit)	<u>Geen</u> keukeninrichting
<b>Slaapkamer 1,2</b>	Dekvloer	Geschikt voor behang	Spuitwerk (kleur wit)	
<b>Badkamer</b>	Dekvloer v.v. vloertegels	Wandtegels tot 2.100mm, daarboven spuitwerk (kleur wit)	Spuitwerk (kleur wit)	- Doucheput - Douche combinatie - V&B wastafelcombinatie - Electricische radiator Zehnder
<b>Vliering bovenwoningen</b>	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt (schuine kap en knieschotten)	Leidingwerk onafgewerkt in het zicht.
<b>Houten berging</b>	Betonvloer	Houten regelwerk met rabatdelen	Balklaag met golfplaten	



---

## 8.12. Kleur en materiaalstaat

<b><u>Onderdeel</u></b>	<b><u>Materiaal</u></b>	<b><u>Kleur</u></b>
Gevelmetselwerk B	Baksteen	Rood-paars-blauw genuanceerd
Voegwerk	Doorstrijk 3-5mm verdiept	Grijs
Raamdorpels / Waterslagen	Beton	Grijs
Stalen lateien	Staal	Antraciet – Ral 7016
Balkons	Beton	Grijs
Balustrade balkons	Staal	Zwartgrijs – Ral 7021
Dakpannen	Keramisch	Grafiet grijs
Getimmerde bakgoot	Hout	Wit – Ral 9010
Getimmerde dakoverstek	Hout	Wit - Ral 9010
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs
Kozijn	Hout	Wit – Ral 9010
Deuren en ramen in de gevel	Hout	Zwartgrijs – Ral 7021
Voordeuren in centrale hal	Hout	Antraciet grijs RAL 7016

De benoemde RAL nummers zijn vaste kleuren, per materiaal of verwerkingsmethode kan deze kleur door structuurverschil een kleur tint verschillen.

## 9. KLANTTEVREDENHEIDSONDERZOEK, KIJKMOMENT, VOORSCHOUW EN OPLEVERING

### Klanttevredenheidsonderzoek

Uw feedback is enorm waardevol voor Bolton en wij streven ernaar om onze dienstverlening/service te verbeteren. Daarom vragen wij u deel te nemen aan ons klanttevredenheidsonderzoek via het platform Starred. Wij gaan u vragen stellen over de voortgang, uw ervaringen en wij willen graag van u weten wat uw verwachtingen zijn in verschillende fasen tijdens de bouw.

Op vijf verschillende momenten gaan wij u benaderen om deel te nemen aan het onderzoek. Het onderzoek is eenvoudig in te vullen en niet anoniem. Zodat we in de toekomst aan kunnen geven hoe wij met uw feedback aan de gang zijn geweest. Uiteraard zijn de resultaten enkel voor intern gebruik.

### Feestelijke handeling

De start van de bouw is altijd een mooi en spannend moment. Om de bouw op een feestelijke manier te starten en uw nieuwe burens te ontmoeten wordt er door Bolton een feestelijk moment georganiseerd.

### Koperskijkmoment

Het bouwen van een woning is een interessant proces. Wij begrijpen dat u dit graag van dichtbij wilt mee maken. Tijdens de daarvoor bedoelde kijkmiddagen zullen wij u uitnodigen voor een bezoek aan de bouwplaats. Een bouwplaats is geen geschikte plaats voor kinderen. Deze zijn dan ook niet toegestaan. Buiten de kijkdagen is het vanuit veiligheidsoverwegingen verboden om de bouwplaats te betreden. Bolton bouw is als aannemer te allen tijde aansprakelijk is voor iedereen die aanwezig is. We vragen uw begrip hiervoor.

Tijdens de bouw ontvangt u van Bolton minimaal twee keer een uitnodiging voor het bezichtigen van uw woning. Dan kunt u de woning van binnen bekijken. Bij het tweede kijkmoment is het mogelijk om uw leveranciers mee te nemen voor het inmeten van uw keukens, gordijnen en/of vloerafwerking.



### **BEZOEK DE BOUWPLAATS IN VERBAND MET UW VEILIGHEID NIET OP EIGEN GELEGENHEID!**

### Planning

Bolton verzorgt de oplevering van de woningen. De planning van de bouw is afhankelijk van diverse factoren, waarop Bolton soms geen invloed heeft. Middels het kopersplatform HOOMCTRL informeert Bolton u regelmatig over de voortgang en de prognose van de opleveringen.

Naar gelang het bouwproces vordert kan steeds nauwkeuriger worden ingeschat wanneer de oplevering plaatsvindt. Tot die tijd geven wij een prognose af, waaraan op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend. Er kunnen omstandigheden ontstaan waardoor wij de prognose moeten bijstellen naar voren of naar achter.

Uiterlijk twee weken voor de daadwerkelijke oplevering ontvangt u van Bolton de uitnodiging voor de oplevering. De voorschouw is circa twee tot vier weken voor de oplevering.

### Voorschouw

Uw gehele woning wordt kritisch doorlopen samen met een medewerker of vertegenwoordiger van Bolton. De woning is nagenoeg gereed en schoongemaakt. Tijdens de voorschouw worden de gebreken opgenomen en heeft Bolton circa twee weken de tijd om een oplevering met minimale punten te kunnen afronden.

### Oplevering

De woning wordt opgeleverd in het bijzijn van de koper en Bolton (of een vertegenwoordiging van de koper en de aannemer). Uw gehele woning wordt op het in uw uitnodiging genoemde dag en tijdstip kritisch doorlopen. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de beglazing. Deze worden 'schoon' opgeleverd.





---

Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en afval. Tijdens de oplevering van de woning worden de gesignaleerde gebreken op het zogenaamde 'proces-verbaal van oplevering' genoteerd. Dit is een officieel document. Let hierbij met name op beschadigingen van sanitair, tegelwerk, binnendeuren en beglazing. Schadeclaims na oplevering, die dus niet op het proces-verbaal zijn genoteerd, worden niet gehonoreerd.

Onderhoudspunten of punten die na de oplevering opgemerkt en gemeld worden, vallen niet onder de opleveringsregeling.

**Revisie**

Voor de oplevering ontvangt u de revisie stukken van de woning met de gebruikersinformatie (Woonwijzer) van uw woning.



---

## 10. ONDERHOUDSPERIODE

### **Bouwvocht**

In een nieuwbouwwoning is er door aanwezig bouwvocht sprake van een vochtig klimaat. Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en niet te hoog te verwarmen. Het aanbrengen van kwetsbare vloer- en/of wandafwerkingen direct na oplevering kan tot vervelende schades leiden, omdat bouwvocht opgesloten wordt. Deze werkzaamheden kunnen pas 1 jaar na oplevering worden uitgevoerd.

### **Krimp**

Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen met name bij aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze onvermijdelijke en daarom toegestane scheuren kunnen bij onderhoud van de woning worden dichtgezet met bijvoorbeeld flexibele kit.

Let op dat bij het (laten) leggen van vloertegels (plavuizen) goede lijmsorten worden gebruikt en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd.

### **Beglazingskit**

Beglazingskit vraagt om regelmatig onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

### **Schilderwerk**

Voor wat betreft het schilderwerk wordt bij oplevering een onderhoudsadvies en –schema verstrekt. Als dit advies niet wordt nageleefd kan de garantie op het schilderwerk, en/of het bouwonderdeel waarop het schilderwerk is aangebracht, komen te vervallen.

### **Draaiende geveldelen**

Door het bouwvocht en het verwarmen van de woning kunnen de draaiende delen in de kozijnen in het eerste jaar krimpgedrag vertonen. Ramen en deuren kunnen hierdoor iets klemmen of zwaar sluiten. Bij oplevering wordt hiervoor een eenvoudige gebruikershandleiding verstrekt voor het nastellen en het onderhoud van het hang- en sluitwerk.



---

## 11. SLOTWOORD

Wij wensen u nogmaals de komende tijd heel veel plezier toe met alle voorbereidingen voor uw nieuwe woning. Voor vragen kunt u altijd terecht bij Bolton.

Hoogachtend,  
Bolton

A.J.G. Ton  
Directeur



## **12. ERRATA/ADDENDUM**

Aan de verkoop en contractstukken is zorgvuldig aandacht besteed. Het kan onverhoopt toch voorkomen dat er fouten in de stukken zijn ontstaan. U wordt hiervan via Hoomctrl op de hoogte gesteld. Het schrijven van de aanpassingen kunt u op deze positie in de kopersmap bewaren.



MIDSTATE

---

### 13. PARTICIPANTEN

**Ontwikkelaar:** Bolton Ontwikkeling  
Email: [info@boltonontwikkeling.nl](mailto:info@boltonontwikkeling.nl)  
Website: [www.boltonontwikkeling.nl](http://www.boltonontwikkeling.nl)



**Ontwerp:** Venster Architecten  
Email: [info@vensterarchitekten.nl](mailto:info@vensterarchitekten.nl)  
Website: [www.vensterarchitekten.nl](http://www.vensterarchitekten.nl)



**Aannemer:** Bolton Bouw  
Email: [info@boltonbouw.nl](mailto:info@boltonbouw.nl)  
Website: [www.boltonbouw.nl](http://www.boltonbouw.nl)



**Garantie- en waarborg:** Woningborg  
Email: [info@woningborggroep.nl](mailto:info@woningborggroep.nl)  
Website: [www.woningborggroep.nl](http://www.woningborggroep.nl)



**Makelaar :** Ooms Veldhoen en Romeijn  
Email: [hoekschewaard@ooms.com](mailto:hoekschewaard@ooms.com)  
Website: [www.ooms.com](http://www.ooms.com)



**Notaris:** Westdam Netwerk Notarissen  
Email: [info@westdam.nl](mailto:info@westdam.nl)  
Website: [www.westdam.nl](http://www.westdam.nl)

