

# HAND LEIDING

## KOPERSKEUZETRAJECT

**830 – Oolderveste aan 't Water  
Fase 2 d.d. 04-06-2024**

Geachte koper,

Van harte gefeliciteerd met de aankoop van uw nieuwe woning!

In deze handleiding beschrijven wij een aantal belangrijke zaken die betrekking hebben op de standaard uitvoering van uw woning en de extra meerwerk mogelijkheden.

Daarnaast treft u informatie aan over de te volgen procedures.

Gedurende het (bouw)proces wordt u met een aantal showrooms en onderaannemers in contact gebracht om de kopersmogelijkheden te bespreken. Deze partijen zijn door de opdrachtgever c.q. projectontwikkelaar en Vlassak Aannemingsmaatschappij ingeschakeld om u optimaal van dienst te kunnen zijn.

Wij verzoeken u om deze handleiding aandachtig te bestuderen en wensen u alvast veel plezier met het uitrusten en inrichten van uw nieuwe woning!

**CONTRACTSTUKKEN**

Deze heeft u inmiddels ontvangen. We gaan ervan uit dat u bekend bent met de inhoud. Voor het kopersgesprek zijn met name de technische omschrijving, verkooptekeningen en de meer- en minderwerk keuzelijst van belang.

**KOPERSKEUZETRAJECT**

Vlassak Aannemingsmaatschappij zal u begeleiden bij dit koperskeuzetraject. Voor dit project zal een kopersbegeleider aangesteld worden.

De kopersbegeleider zal u begeleiden ten aanzien van:

- uw wensen met betrekking tot de diverse opties en individuele wensen;
- beantwoording van uw (bouw)technische vragen, opmerkingen en klachten gedurende de uitvoeringsperiode.

Als koper van een nieuwbouwwoning bieden wij u diverse mogelijkheden om uw woning aan uw wensen aan te passen.

De standaard mogelijkheden daartoe zijn opgenomen in de meer- en minderwerk keuzelijst.

**DE MEER- EN MINDERWERK KEUZELIJST, HET KOPERSGESPREK EN DE TEKENINGEN**

**Wij adviseren u de meer- en minderwerk keuzelijst voor het kopersgesprek aandachtig door te nemen.**

Een nieuwbouw woning brengt met zich mee, dat u als koper in een relatief korte tijd een aantal beslissingen moet nemen.

Omdat dit voor velen van u geen alledaagse bezigheid is, bieden wij elke koper de mogelijkheid een afspraak te maken voor een persoonlijk gesprek met uw kopersbegeleider.

Het doel van dit gesprek is om binnen de gegeven mogelijkheden, uw wensen te vertalen. Ook worden uw vragen beantwoord, de procedures van de keuken, sanitair en het tegelwerk met u doorgenomen, alsmede de wijze van de door u te verwerken wensen in het digitale "kopersportaal".

**Met name de keuzes voor de ruwbouwopties, denk aan een uitbouw, buitenberging etc., vernemen we graag volgens deadline, wanneer u deze nog niet heeft opgenomen in de aannemingsovereenkomst.**

### KOPERSPORTAAL

Wij maken gebruik van een digitaal kopersportaal om u als koper zo goed mogelijk van dienst te zijn. In dit portaal bekijkt en kiest u uw meer- en minderwerk.


Ook kunt u in het portaal vragen stellen en uw facturen digitaal downloaden. Verder wordt u via dit portaal op de hoogte gehouden van belangrijke deadlines en treft u de documenten behorende bij uw woning aan.

Via [www.vlassak.nl](http://www.vlassak.nl) kunt u doorklikken naar het kopersportaal. De inlogcode en het wachtwoord ontvangt u per e-mail.

De inhoud en functies spreken voor zich. Mocht u hulp nodig hebben, dan kunt u contact opnemen met uw kopersbegeleider. Tevens is een handleiding met instructies opgenomen in uw portaal.

Voor een snelle afhandeling van vragen, verzoeken wij u uw vragen via het kopersportaal te stellen. Wij streven ernaar uw vraag binnen enkele werkdagen te beantwoorden. Tevens hebben wij op deze wijze als bouwbedrijf en u als koper, de correspondentie schriftelijk inzichtelijk.

### De opties en de tekeningen

De gewenste opties kunt u via het kopersportaal selecteren. U kunt middels het “hamertje” uw keuze bevestigen. Wel vragen wij u de aanvullende opmerkingen zorgvuldig te controleren. Dit kunt u doen door dubbel te klikken op de meerwerk code. Pas als de meerwerkcode met opmerkingen 100% klopt, bevestigt u via het hamertje. 

### Let op: Dit is nl. uw digitale handtekening!

De complete tekeningen met alle standaard elektrapunten ontvangt u van ons via het kopersportaal en op papier. Op deze koperstekeningen kunt u uw wensen intekenen. In de bijlage zijn twee voorbeelden opgenomen hoe dit aan te leveren. U kunt dit vervolgens via het portaal aan ons sturen of u kiest ervoor de tekening per post naar ons retour te sturen.

Na het verlopen van de deadline, worden de bevestigde opties door ons digitaal verwerkt. De zogenaamde meterkastlijst (is overzicht van de gekozen meerwerkopties) met tekeningen wordt ter controle via het kopersportaal en op papier aan u toegezonden.

Het is zeer belangrijk dat u nauwkeurig controleert of al uw gemaakte keuzes op correcte wijze in bovengenoemde stukken zijn verwerkt. U kunt geen nieuw meerwerk meer doorgeven! Mochten er fouten in staan, neem dan binnen 5 werkdagen contact met ons op!

### SLUITINGSDATA

Aangezien er sprake is van een seriematig bouwproces zijn de meer- en minderwerk keuzes aan verschillende deadlines gebonden. Deze deadlines staan vermeld op uw kopersportaal. De meeste keuzes dienen in een vroeg stadium van het bouwproces bekend te zijn, vaak voor start van de bouw. Dit heeft te maken met voorbereidingswerkzaamheden, productie en levertijden van diverse producten en bouwelementen.

Wij zijn genoodzaakt deze deadlines strikt te hanteren. Enerzijds omdat uw keuze na een bepaalde datum technisch wellicht niet meer mogelijk is en anderzijds om de voortgang van het bouwproces niet te verstoren.

**Op akkoord gegeven opties kunnen geen wijzigingen meer plaatsvinden. Nieuwe aanvragen of wijzigingen worden na de deadline niet meer in behandeling genomen!**

### GELIMITEERDE GARANTIE

Het gekozen meerwerk uit de standaard meerwerkkeuze lijst heeft dezelfde garantievoorwaarden en standaard opleveringsregeling als voor uw woning. Conform Woningborg, kan er bouwtijdverlenging worden opgenomen. Zie daarvoor de betreffende opties in uw koperskeuzelijst of op het kopersportaal.

Als u besluit tot het laten uitvoeren van zogeheten minderwerken, kunnen situaties ontstaan dat uw garantie wordt gelimiteerd. Immers kunnen wij geen garantie verstrekken op onderdelen die u laat vervallen. U wordt hierover geïnformeerd door uw kopersbegeleider.

Denkt u bijvoorbeeld aan het casco uitvoeren van badkamer en toilet. Een beperkte garantieverklaring Woningborg wordt u ter ondertekening door ons aangeboden.

**De meer-/minderwerken zijn niet getoetst aan het Bouwbesluit en geschieden dan ook op risico van de koper.**

### FOTO'S

Aan de door ons gebruikte foto's in het kopersportaal met betrekking tot de meerwerkopties, kunnen geen rechten worden ontleend. De foto's zijn een indicatie van de toegepaste materialen.

**KOPER SPECIFIEKE WENSEN**

Naast de vele mogelijkheden die wij u standaard kunnen aanbieden, kan het natuurlijk voorkomen dat u persoonlijke wensen heeft.

Deze wensen kunt u middels de functie **Aanvragen optie** onder het kopje **Meerwerkopties** doorgeven. De wensen graag zo duidelijk mogelijk omschrijven en toelichten met tekening(-en). Uw verzoek zal in behandeling genomen worden en op haalbaarheid worden getoetst. Voor de volledigheid melden wij u reeds bij voorbaat, welke wijzigingen door ons niet kunnen worden gehonoreerd:

- wijzigingen in strijd met de bouwvergunning (zoals o.a. gevelaanpassingen);
- wijzigingen in strijd met de regelgeving en voorschriften van Woningborg;
- wijzigingen in en aan constructieonderdelen zoals bijvoorbeeld dragende wanden, trappen, vloeren en daken;
- wijzigingen aan leidingschachten en meterkasten, alsmede posities van de sanitaire ruimten;
- laten vervallen van de binnendeuren;
- wensen welke de voortgang van de uitvoering belemmeren;
- verplaatsen van de mechanische afzuig- en toevoerpunten.

Mochten uw wensen door ons realiseerbaar zijn bevonden, dan ontvangt u een koper specifieke optie met, indien nodig bijbehorende optietekening.

### KEUKENPROCEDURE

U heeft de woning met standaard keuken gekocht. Wijzigingen hierin aanbrengen is mogelijk tegen een meerprijs. Om er voor te zorgen, dat de benodigde aansluitingen op de juiste plaats voorbereid worden, ontvangen we graag **voor de deadline keuken** een installatietekening met de juiste positie van riolering, waterleiding en elektra en afzuiging, alsmede de maximale vermogens van de diverse apparaten. Maatvoering van de plattegrond en wandaanzichten is belangrijk.

*Het aanpassen van een keuken neemt vaak veel tijd in beslag. Wacht u daarom niet te lang met het bezoeken van de keukenshowroom!*

Wij hebben goede ervaring met Goergen Keukens in Stein. Onze jarenlange werkrelatie heeft geresulteerd in een goede samenwerking. De keukeninstallatie tekeningen zijn van een hoog niveau. Tevens controleren zij tijdens de bouw of de aangegeven installaties op de juiste plaatsen zijn voorbereid.

Goergen Keukens is op de hoogte van dit project en kan door u vrijblijvend benaderd worden voor een persoonlijk advies. Ook is het mogelijk, dat zij met u in een vroeg stadium bellen voor het maken van een afspraak. U kunt ook zelf contact opnemen op tel.nr. 046 - 433 13 67.

### DE KEUKENOFFERTE

Wanneer u een keuken koopt via Goergen Keukens, wordt de keukeninstallatie tekening met technische omschrijving automatisch aan ons doorgestuurd. Bij een derde keukenleverancier ontvangen wij deze graag van u via het kopersportaal.

Als u kiest voor de standaard aangeboden keuken, dan kunt u dit aangeven bij de kopers begeleiding.

De aanpassingen van de keukeninstallatie ten opzichte van de standaard keuken worden door ons in een meerwerk code verwerkt.

Naar aanleiding van de installatietekening, is het mogelijk dat de installaties ook in de meterkast uitgebreid dienen te worden of dat de loodgieterswerkzaamheden uitgebreid dan wel verplaatst worden. Afhankelijk van de inrichting van de keuken, kan dit bedrag al snel ca. € 1.500,- gaan bedragen. Dit is een gemiddelde, waar u rekening mee moet houden bij het wijzigen van de standaard keuken. Denk aan uitbreidingen zoals inbouw koffiezetapparaat, extra oven, aanpassen van het patroon van de vloerverwarming alsmede het wijzigen van de standaard opstelling.

**Houdt u er rekening mee, dat alle aansluitpunten standaard door ons als afgedopte leidingen worden uitgevoerd, tenzij de keukenleverancier aangeeft in zijn offerte dat hoekstopkranen en vaatwasser kraan door Vlassak voorzien dienen te worden !**

### Let op!

De facturering van de het meerwerk van de keuken geschiedt via de keukenleverancier. Het eventuele meerwerk voor de installatie zal door ons gefactureerd worden.

**Let op:****Het wordt of een bezoek aan de showroom of digitaal uitzoeken van sanitair!****SANITAIRPROCEDURE SHOWROOM**

Voor dit project wordt een sanitair showroom ingeschakeld, waarnaar wij u verwijzen voor uw wensen met betrekking tot uw sanitair. De sanitair showroom wordt bekend gemaakt op uw kopersportaal. De betreffende showroom zal met u contact opnemen voor het maken van een afspraak.

Om u optimaal van dienst te zijn, werkt de sanitair showroom uitsluitend op afspraak. Zij zullen met u telefonisch of per email contact opnemen om een afspraak te maken.

Zoals in de technische omschrijving is vermeld, wordt uw woning uitgerust met vooraf gekozen sanitair. Bij de sanitair showroom kunt u dit sanitair bekijken.

**DE SANITAIROFFERTE**

Het wijzigen van de standaard indeling van de badkamer behoort tot de mogelijkheden. Wanneer u wensen heeft met betrekking tot het wijzigen van de indeling, dan kunt u deze bespreken tijdens het showroombezoek. Het is aan te bevelen om alvast goed na te denken over de gewenste sanitair toestellen. Denkt u bijvoorbeeld aan het inbouwen van de kranen, indeling van de ruimte en overige voor u belangrijke punten.

Het standaard sanitair wordt met het nieuw uitgezochte sanitair verrekend in een meerprijs.

Eventuele meerkosten voor het verleggen en extra aanbrengen van leidingwerk als gevolg van een andere sanitair keuze c.q. -opstelling, worden in de sanitair offerte verwerkt. Tevens kan het aanpassen van het sanitair meerkosten met zich meebrengen met betrekking tot de montage van het sanitair. Ook deze kosten worden in de sanitair offerte verwerkt.

Bij wijzigingen op het standaard sanitair zal in de offerte van de sanitair showroom tevens een bedrag voor "kosten Algemeen Coördinatie Risico en Winst" opgenomen worden voor de aannemer. De kosten voor de aannemer omvatten het navolgende: algemene bedrijfskosten (kosten kantoor, verbruikskosten en kantoorpersoneel), coördinatie tussen de diverse partijen (bouwkundig, loodgieter, verwarming, elektra, kit- en tegelwerk), alsmede risico en winst. De coördinatiekosten voor de installateur omvatten het navolgende: controle op offerte en tekeningen, verwerking offerte, aanpassen tekenwerk en prefab tekening, coördinatie naar de uitvoering, alsmede risico.

Indien u akkoord gaat met de sanitair offerte, dient u deze voor akkoord getekend te retourneren aan de sanitair showroom. Deze getekende offerte (orderbevestiging) zal door de sanitair leverancier naar Vlassak Aannemingsmaatschappij verstuurd worden, waarna deze offerte op uw kopersportaal wordt geplaatst.

De facturering conform goedgekeurde sanitair offerte, geschiedt via Vlassak Aannemingsmaatschappij. Controleert u op de factuur goed of het offertenummer en datum overeenkomt met de laatste offerte!

**AANDACHTSPUNTEN SANITAIR**

Er kunnen zich geringe kleurverschillen voordoen tussen kunststof en keramische materialen. Verplaatsingen van het toilet of het plaatsen van een extra toilet is door de afmeting van de riool aansluiting slechts beperkt mogelijk.

**INDIEN U SANITAIR AFNEEMT VIA ONZE SANITAIR LEVERANCIER DAN DIENT U HET TEGELWERK AF TE NEMEN BIJ ONZE TEGELLEVERANCIER. U KUNT HIERIN GEEN EIGEN TEGEL LEVERANCIER KIEZEN OF HET TEGELWERK LATEN VERVALLEN.**

**CASCO SANITAIRE RUIMTES**

Indien u besluit om geen sanitair & tegels via de project sanitair- en tegelshowroom aan te schaffen, ontvangt u een casco bedrag retour. Uw woning wordt dan zonder sanitair & tegelwerk aan u opgeleverd.

Wij wijzen u er op dat hieraan onderstaande consequenties zijn verbonden: aankoop + montage sanitair en tegelwerk beiden geheel vervallen; installatie voorzieningen afgedopt op standaard plaats;

- wanden worden zonder tegelwerk en spuitwerk opgeleverd;
- geen vensterbanken (bij aanwezigheid van een raam);
- elektra voorzieningen afgemonteerd op standaard plaats;
- installatievoorzieningen afgemonteerd op standaard plaats;
- dekvloer in de badkamer en toilet komt te vervallen, vloerverwarming wordt aangebracht;
- ventilatieventielen op standaard plaats afgemonteerd;
- plafond voorzien van standaard afwerking spuitwerk;
- eventuele leidingkokers zijn geheel gesloten;
- vervallen van dorpel badkamer en toilet;
- vervallen van levering en montage standaard radiator op standaard plaats.
- de riolafvoeren en koud/warmwaterleidingen worden afgedopt op 10 cm vanuit vloer cq. plafond.

**Let op:**

Alternatief sanitair en tegelwerk (door derden) kan pas na oplevering geleverd en geplaatst worden en is voor rekening van de koper.

Indien u kiest voor het casco uitvoeren van de sanitaire ruimtes van uw woning dient u het Woningborg formulier "melding minderwerk" te ondertekenen, de garanties hierop vervallen namelijk. Deze wordt naar u verzonden wanneer u voor deze optie gekozen heeft. Indien deze niet ondertekend retour komt, kunnen de sanitaire ruimtes niet casco worden opgeleverd.



Let op:

Het wordt of een bezoek aan de showroom of digitaal uitzoeken van sanitair!

**SANITAIRPROCEDURE DIGITAAL**

Voor dit project wordt een digitale sanitair showroom ingeschakeld, waarnaar wij u verwijzen voor al uw wensen met betrekking tot uw sanitair. De digitale sanitair showroom wordt bekend gemaakt op uw kopersportaal. De inlogcode en het wachtwoord worden verstuurd via het portaal.

De digitale showroom organiseert een informatiebijeenkomst om de benodigde informatie/mogelijkheden/handelswijze met u te bespreken.

Zoals in de technische omschrijving is vermeld, wordt uw woning uitgerust met vooraf gekozen sanitair. Op de webpagina kunt u het standaard sanitair bekijken.

**DE SANITAIROFFERTE**

Het wijzigen van de standaard indeling van de badkamer behoort tot de mogelijkheden. Wanneer u wensen heeft met betrekking tot het wijzigen van de indeling, dan kunt u dit wijzigen via de webpagina. Het is aan te bevelen om alvast goed na te denken over de gewenste sanitair toestellen. Denkt u bijvoorbeeld aan het inbouwen van de kranen, indeling van de ruimte en overige voor u belangrijke punten.

Het standaard sanitair wordt met het nieuw uitgezochte sanitair verrekend in een meerprijs.

Eventuele meerkosten voor het verleggen en extra aanbrengen van leidingwerk als gevolg van een andere sanitair keuze c.q. -opstelling, worden in de sanitair offerte verwerkt. Tevens kan het aanpassen van het sanitair meerkosten met zich meebrengen met betrekking tot de montage van het sanitair. Ook deze kosten worden in de sanitair offerte verwerkt.

Indien u akkoord gaat met de sanitair offerte, dient u deze voor akkoord getekend te retourneren aan de digitaal goed te keuren. Deze getekende offerte (orderbevestiging) zal door de sanitair-leverancier naar Vlassak Aannemingsmaatschappij verstuurd worden, waarna deze offerte op uw kopersportaal wordt geplaatst.

De facturering conform goedgekeurde sanitair offerte, geschiedt via Vlassak Aannemingsmaatschappij. Controleert u op de factuur goed of het offertenummer en datum overeenkomt met de laatste offerte!

**AANDACHTSPUNTEN SANITAIR**

Er kunnen zich geringe kleurverschillen voordoen tussen kunststof en keramische materialen. Verplaatsingen van het toilet of het plaatsen van een extra toilet is door de afmeting van de riool aansluiting slechts beperkt mogelijk.

**INDIEN U SANITAIR AFNEEMT VIA ONZE SANITAIR LEVERANCIER DAN DIENT U HET TEGELWERK AF TE NEMEN BIJ ONZE TEGELLEVERANCIER. U KUNT HIERIN GEEN EIGEN TEGEL LEVERANCIER KIEZEN OF HET TEGELWERK LATEN VERVALLEN.**

**CASCO SANITAIRE RUIMTES**

Indien u besluit om geen sanitair & tegels via de project sanitair- en tegelshowroom aan te schaffen, ontvangt u een cascobedrag retour. Uw woning wordt dan zonder sanitair & tegelwerk aan u opgeleverd.

Wij wijzen u er op dat hieraan onderstaande consequenties zijn verbonden: aankoop + montage sanitair en tegelwerk beiden geheel vervallen; installatie voorzieningen afgedopt op standaard plaats;

- wanden worden zonder tegelwerk en spuitwerk opgeleverd;
- geen vensterbanken (bij aanwezigheid van een raam);
- elektra voorzieningen afgemonteerd op standaard plaats;
- installatievoorzieningen afgemonteerd op standaard plaats;
- dekvloer in de badkamer en toilet komt te vervallen, vloerverwarming wordt aangebracht;
- ventilatieventielen op standaard plaats afgemonteerd;
- plafond voorzien van standaard afwerking spuitwerk;
- eventuele leidingkokers zijn geheel gesloten;
- vervallen van dorpel badkamer en toilet;
- vervallen van levering en montage standaard radiator op standaard plaats.
- de riolafvoeren en koud/warmwaterleidingen worden afgedopt op 10 cm vanuit vloer c.q. plafond.

**Let op:**

Alternatief sanitair en tegelwerk (door derden) kan pas na oplevering geleverd en geplaatst worden en is voor rekening van de koper.

Indien u kiest voor het casco uitvoeren van de sanitaire ruimtes van uw woning dient u het Woningborg formulier "melding minderwerk" te ondertekenen, de garanties hierop vervallen namelijk. Deze wordt naar u verzonden wanneer u voor deze optie gekozen heeft. Indien deze niet ondertekend retour komt, kunnen de sanitaire ruimtes niet casco worden opgeleverd.

### TEGELPROCEDURE

Voor dit project is een tegelshowroom ingeschakeld waarnaar wij u verwijzen voor uw wensen met betrekking tot uw tegelwerk. De tegelshowroom wordt aan u bekend gemaakt op het kopersportaal. De betreffende showroom zal met u contact opnemen voor het maken van een afspraak.

Zoals in de technische omschrijving is vermeld wordt uw woning uitgerust met standaard tegels. Bij de tegelshowroom kunt u deze standaard tegels bekijken. Natuurlijk bent u vrij om bij de project tegelshowroom uw tegelwerk naar eigen wens te laten invullen.

### DE TEGELOFFERTE

Bij de aangewezen tegelleverancier kunt u andere tegels uitkiezen. Hierbij worden de standaard tegels met de nieuw uitgezochte tegels verrekend. De uitgezochte tegels worden door de tegelshowroom in een tegelofferte verwerkt. In deze offerte worden naast de uitgezochte tegels ook de eventuele meerkosten verwerkt. Voorbeelden zijn tegelverwerking patronen, snijverliezen, verwerkingskosten t.a.v. bijvoorbeeld afwijkende formaten, vloertegels tegen de wand etc.

**Let op! De tegels worden standaard niet strokend gelegd, de voeg van de vloertegel loopt niet door in de voeg van de wandtegel. Tevens dient u rekening te houden met toepassing van dilatatievoegen onder raamkozijnen, welke in het tegelwerk gemaakt dienen te worden. Laat u hierover goed informeren.**

Wanneer u er voor kiest gedeeltelijk geen tegelwerk toe te passen op de voorgeschreven wanden conform technische omschrijving, dient u zelf voor een juiste afwerking te zorgen. Denkt u er wel aan, dat ter hoogte van de sanitaire voorzieningen altijd tegelwerk dient te worden toegepast. De sanitaire voorzieningen moeten immers geplaatst en functioneel gemaakt worden.

Er zal bij gedeeltelijk tegelwerk een beperkte garantieverklaring worden opgesteld omtrent het niet garanderen van de waterdichtheid !

Wanneer u geen tegelwerk wenst toe te passen, zullen de gehele sanitaire ruimten casco worden opgeleverd. Tevens zal een beperkte garantieverklaring ondertekend moeten worden.

Indien u akkoord gaat met de ontvangen tegelofferte, dient u deze binnen de gestelde termijn voor akkoord getekend te retourneren aan de tegelshowroom. Deze getekende offerte (orderbevestiging) zal door de tegelshowroom naar Vlassak Aannemingsmaatschappij verstuurd worden, waarna deze offerte op uw kopersportaal wordt geplaatst.

Bij wijziging op het tegelwerk zal in de offerte van de tegelshowroom tevens een bedrag voor "kosten Algemeen Coördinatie Risico en Winst" opgenomen worden voor de aannemer. De kosten voor de aannemer omvatten het navolgende: algemene bedrijfskosten (kosten kantoor, verbruikskosten en kantoorpersoneel), coördinatie tussen de diverse partijen (bouwkundig, loodgieter, verwarming, elektra, kit- en tegelwerk), alsmede risico en winst.

De facturering van de goedgekeurde tegelofferte geschiedt via Vlassak Aannemingsmaatschappij. Controleert u op de factuur goed of het offertenummer overeenkomt met de laatste offerte!

### GERINGE AFWIJKINGEN EN KLEURNUANCES

Bij de in de verkoopbrochure omschreven producten wordt uitgegaan van een standaardproduct waarbij geringe afwijkingen in kleur en/of uitvoering kunnen optreden. Tevens is het mogelijk dat de omschreven producten ten tijde van de uitvoering niet meer leverbaar zijn. De aannemer is dan gerechtigd deze te vervangen door een product van gelijke of hogere kwaliteit en/of waarde.

Wij maken u er op attent dat wij niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor eventuele kleurnuances die ontstaan door het gebruik van verschillende materiaalsoorten (kunststof, keramiek, plaatstaal etc.).

Tevens dient u er rekening mee te houden dat de kleuren van de in de showroom getoonde elementen en tegels voor een groot deel bepaald worden door de opstelplaats en de verlichting ter plaatse. Deze kunnen er in een andere omgeving of met ander licht (bijv. buiten) anders uit zien.

### SVEDEX BINNENDEUREN

In de technische omschrijving van uw woning staan de standaard binnendeuren en garnituur omschreven. Mocht u hierin aanpassingen willen maken, dan bieden wij de mogelijkheid dit online aan te geven. In samenwerking met Svedex wordt een deurenportaal opgezet waar u, met uw persoonlijke inloggegevens, de deuren en het garnituur kunt wijzigen. In het kostenoverzicht is rekening gehouden met het minderwerk van uw standaard binnendeuren en garnituur.

### ZONNEPANELEN

#### **Hoeveel zonnepanelen worden er standaard op onze woning geplaatst?**

De zonnepanelen worden geplaatst conform de energie prestatie berekening. Deze berekening is onderdeel van de bouwvergunning.

**Is deze woning Energieneutraal?**

Nee, de opbrengst van de zonnepanelen is niet toereikend. Dit resulteert in:

Type A:	8 panelen van minimaal 300 WP
Type B:	6 panelen van minimaal 300 WP
Type B1:	6 panelen van minimaal 300 WP
Type E:	7 panelen van minimaal 300 WP

*Uitbreiding van het standaard aantal zonnepanelen zal u via meerwerk worden aangeboden door een door Vlassak nader te bepalen leverancier.*

Denkt u er wel aan, dat de vaste kosten en belastingen op uw energierekening zullen blijven. U ontvangt altijd een energierekening. In de toekomst zal de verrekening van de terug levering van uw electra-overschot aan de energieleverancier (saldering) overigens geleidelijk gaan vervallen. Uw overcapaciteit in de zomer zal eerst deels en uiteindelijk niet meer worden gesaldeerd. Op dit moment kan de overcapaciteit nog niet opgeslagen worden voor gebruik in de winterperiode.

**THERMOSTATEN**

Na oplevering gaat u zelf in eigen beheer de woning verder afwerken.

Een belangrijk aandachtspunt hierbij zijn de thermostaten die op de wanden zitten.

Bij behang-, schilder-, of stukadoorswerkzaamheden lijkt het handig om deze even van de muur te halen.

**Doe dit niet!**

Dit kan kortsluiting veroorzaken, waardoor uw warmtepomp in storing komt en met mogelijk schade tot gevolg. Wijs uw schilder of stukadoor hierop!

De installateur dient de installatie dan weer in bedrijf te zetten en mogelijk opnieuw in te regelen.

Dit soort storingen vallen niet onder reguliere garantie-/storingsklachten en worden dan ook door de installateur in rekening gebracht.

Mocht het verwijderen van een thermostaat toch noodzakelijk zijn, dan adviseren wij u dit door de installateur te laten doen.

### BETALINGSREGELING MEER- EN MINDERWERK

De facturering van het meer- en minderwerk verloopt via Vlassak Aannemingsmaatschappij, dus ook de tegels en het sanitair.

Bij minderwerk ontvangt u met de laatste betalingstermijn een creditnota, welke u mag verrekenen met de laatste termijn.

Vlassak Aannemingsmaatschappij behoudt zich het recht voor om een eventueel eerder aangeboden individuele optie qua prijs te herzien, als er een verkeerde interpretatie gemaakt zou zijn m.b.t. de gevraagde individuele wens. Uiteraard behoudt de koper dan het recht om alsnog af te zien van de eerder aangeboden optie.

Wanneer een door u gekozen optie door ons niet is uitgevoerd, zullen we de geoffreerde kosten voor deze optie aan u crediteren. Er zal geen sprake zijn van verdere compensatie. Voor oplevering dienen alle meerwerk termijnen voldaan te zijn aan Vlassak Aannemingsmaatschappij. Indien dit niet het geval is zal na oplevering geen sleuteloverdracht plaatsvinden.

### KIJKDAGEN OP DE BOUWPLAATS

Tijdens de bouw van de woningen zullen er kijkdagen georganiseerd worden. U wordt in kennis gesteld van de data en het tijdstip. U krijgt op de kijkdag de gelegenheid om de bouwplaats te bezoeken en een indruk te krijgen van de bouw van uw woning.

**In verband met voortgang en planning van de bouw, is het helaas niet mogelijk om de datum en het tijdstip van de kijkdag aan te passen.**

Buiten de georganiseerde kijkdag(en) is het betreden van de bouwplaats niet toegestaan. Dit heeft alles te maken met uw veiligheid en het kunnen waarborgen van een ongehinderde voortgang van het bouwproces.

### DATUM OPLEVERING

Tijdens de bouwperiode, kunnen we geen prognose afgeven voor de opleverdatum. Zodra de woning wind- en waterdicht is, kunnen we een concreter beeld vormen en de afbouw werkzaamheden in kaart brengen. Neemt niet weg, dat we nog steeds afhankelijk zijn van diverse partijen en omstandigheden. Ook de nutsbedrijven zijn een belangrijke speler. Het juiste moment van aansluiten is erg belangrijk om tot oplevering te kunnen overgaan. Helaas hebben wij deze planning niet altijd in de hand.

**INFORMATIEMOMENTEN VOORTGANG BOUW**

Via onze nieuwsbrieven proberen wij u zo goed mogelijk op de hoogte te houden van de voortgang van de bouw. We streven ernaar om u tweemaandelijks te informeren. Mochten er bijzonderheden of calamiteiten zijn, welke de voortgang van de bouw zouden kunnen belemmeren, stellen wij u daarvan uiteraard direct op de hoogte.

**VRAGEN EN / OF OPMERKINGEN**

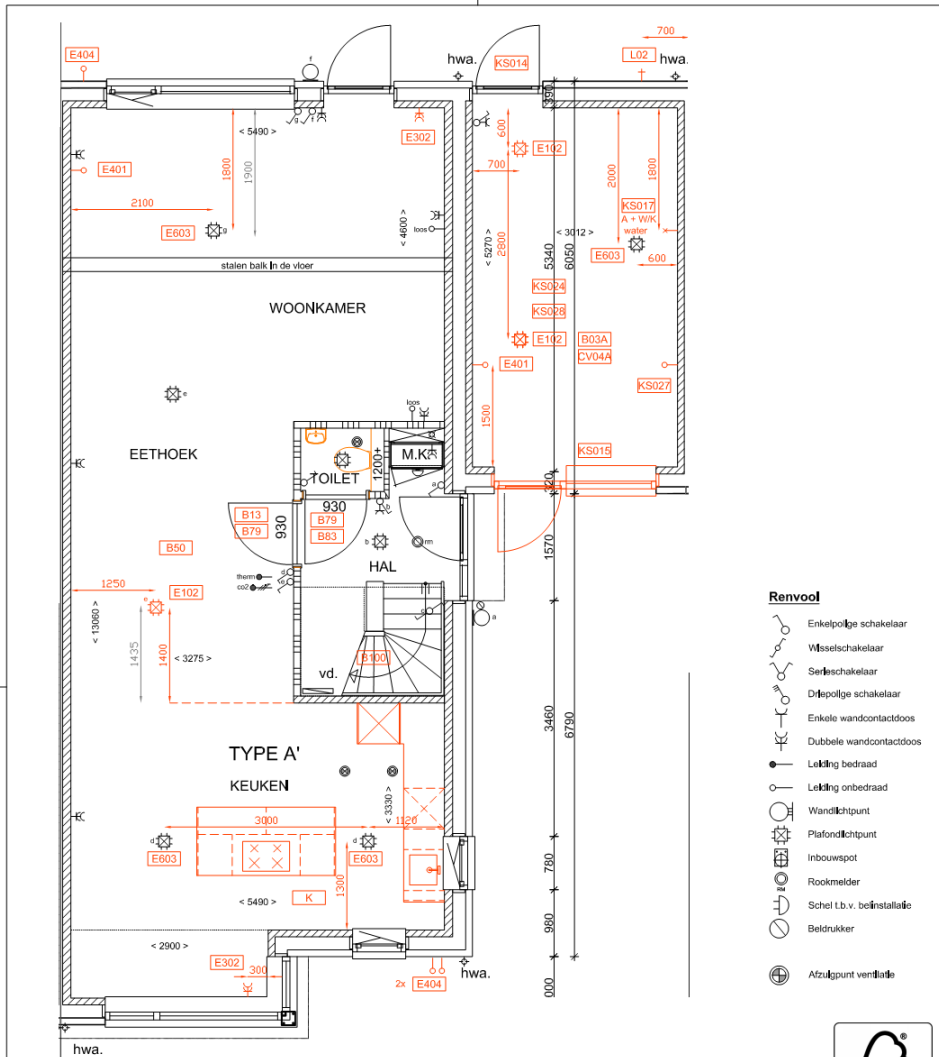
Uw vragen en of opmerkingen over de handleiding kunt u stellen aan uw kopersbegeleider.

**ADRESWIJZIGINGEN**

Wij verzoeken u vriendelijk om eventuele tussentijdse (adres)wijzigingen door te geven op uw kopersportaal.

VERWERKEN MEERWERK DIGITAAL

2 MANIEREN VAN VERWERKEN MEER- EN MINDERWERK OPTIES OP TEKENING  
(Meer- en minder werkcodes/computer)



- Renvoor**
- Enkelpolige schakelaar
  - Wisselschakelaar
  - Serieschakelaar
  - Driepolige schakelaar
  - Enkele wandcontactdoos
  - Dubbele wandcontactdoos
  - Lekkingsbedraad
  - Lekkingsonbedraad
  - Wandlichtpunt
  - Plafondlichtpunt
  - Inbouwspot
  - Roommelder
  - Schel t.b.v. bestelling
  - Bedrukker
  - Afzuigpunt ventilatie



Plaats en afmetingen van de standaard bouw- en installatieonderdelen zijn indicatief. Voor deze onderdelen kunnen geen rechten worden ontleend aan deze tekening, tenzij in het meer en minderwerk specifiek omschreven.

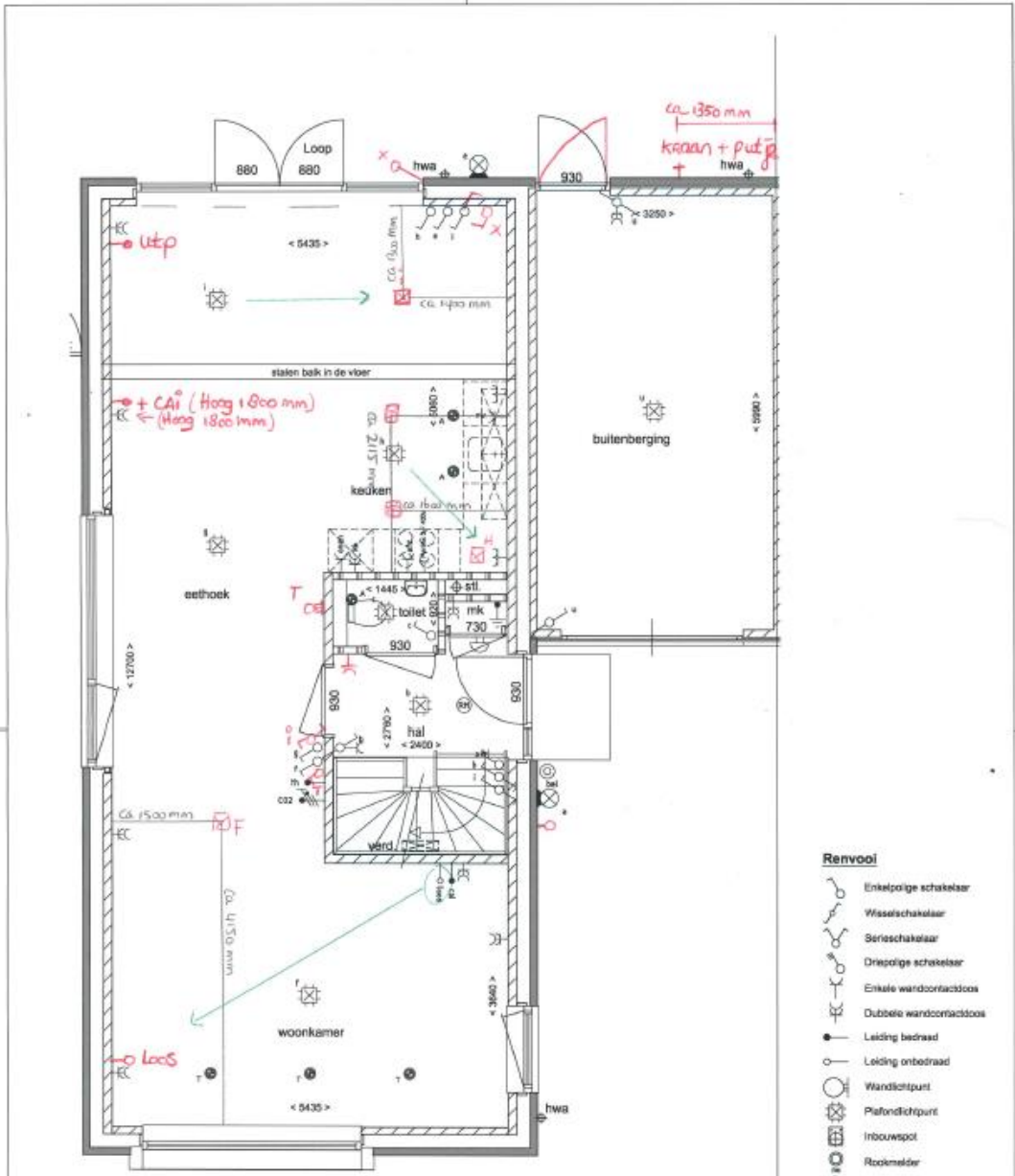
voorbeeld tekening aangeven koperswensen. (dit is niet uw woning)

voor akkoord namens koper:	handtekening:	opdrachtgever: -	
datum:		project: -	
naam:		schaal: 1:50	bestelling: koperstekening kavel .... Begane grond
voor akkoord namens Vlassak Aannemingsmaatschappij:	handtekening:	formaat: A3	
datum:		getekend: -	
naam:		datum: -	
		gewildigt: -	





(Handmatig zonder meer- en minder werkcodes)



Plaats en afmetingen van de standaard bouw- en installatieonderdelen zijn indicatief. Voor deze onderdelen kunnen geen rechten worden ontleend aan deze tekening, tenzij in het meer en minderwerk specifiek omschreven.



voor akkoord namens kopers:	handtekening:	opdrachtgeve...
datum:		project:
naam:		schaal: 1:50
voor akkoord namens Vlassak Aannemingsb.	handtekening:	benaming: Koperstekenin Begane Grond
datum:		formaat: A3
naam:		getekend:
		datum: 22-11-2021
		gewijzigd:



**VRAAG EN ANTWOORD**

Hieronder een overzicht met veelgestelde vragen en antwoorden die betrekking hebben op het bouwproces.

**▪ Wat doet de kopersbegeleider precies voor ons?**

*De kopersbegeleider is gedurende het gehele traject uw eerste aanspreekpunt namens Vlassak. De kopersbegeleider neemt met u contact op voor het maken van een afspraak. Tijdens het gesprek bij ons op kantoor beantwoorden we uw vragen. Tevens verwerken wij de gekozen meer- en minderwerk opties. Denk er wel aan, dat u zelf de afwerking c.q. de inrichting van uw woning ontwerpt en uw wensen bepaalt. Mocht u zelf geen idee hebben of twijfelen hoe aan te pakken, is het wellicht raadzaam een interieur advies of lichtplan te laten maken.*

**▪ Waarom moeten de meeste keuzes voor gewenste opties voor start bouw bekend zijn?**

*Wanneer afgeweken wordt van de “standaard woning” maken wij en onze onderaannemers aangepaste tekeningen van de nieuwe situatie. Ook worden materialen tijdig ingekocht om het bouwproces niet te verstoren. Wanneer de grondwerkzaamheden zijn gestart, volgt snel de fundering, leidingen voor de keuken, toilet en mogelijk badkamer. Deze worden op funderingsniveau verwerkt.*

*Er zullen altijd uitzonderingen kunnen voorkomen. Hierin beslist Vlassak.*

**▪ Op welk moment moet ik mijn opties gekozen hebben? Wat is de uiterste datum?**

*De deadlines worden vermeld op het kopersportaal. Houdt u er rekening mee, dat deze datum voor de start van de bouw kan liggen. Het is daarom belangrijk, om direct na aankoop al na te denken over de inrichting van uw woning. Wacht zeker niet tot het kopersgesprek heeft plaatsgevonden.*

**▪ Kan ik gedurende de bouwperiode nog wijzigingen doorvoeren?**

*Zoals we hebben aangegeven in deze kopershandleiding, gaat dat helaas niet. Vele onderaannemers zijn betrokken bij een wijziging. U kunt zich voorstellen, dat er snel fouten in kunnen sluipen wanneer achteraf gewijzigd wordt. Tevens zijn veelal de materialen al ingekocht.*

**▪ Ik zou graag de positie van de technische ruimte en badkamer willen wijzigen. Is dit mogelijk?**

*Het leidingwerk in de vloeren dient aan bepaalde voorwaarden te voldoen. Leidingen mogen elkaar niet doorkruisen. De leidingschachten kunnen hierdoor niet verplaatst worden. Het is dan ook niet mogelijk om een technische ruimte, badkamer, toilet en meterkast te verplaatsen van positie.*

- **Mag ik een uitgebreid advies verwachten omtrent lichtplan, keuze electriciteitspunten, indeling van de diverse ruimten etc.?**

*De kopersbegeleider helpt u bij de keuze van de juiste opties, passend bij uw wensen. U geeft zelf uw wensen aan. Een lichtplan of ontwerp plan voor de inrichting is geen onderdeel van deze begeleiding. Wanneer u het lastig vindt om de keuzes te maken of niet weet hoe dit aan te pakken, is het wellicht raadzaam een interieur- of lichtadviseur in te schakelen.*

*Bij een lichtplan ontvangen wij de volgende informatie op tekening:*

- Alle plafonlichtpunten gemaatvoerd uit 2 gevels; we meten niet vanuit kozijnen
- Alle wandlichtpunten maatvoeren vanuit een wand, ook hoogte aangeven
- Bij alle verlichting aangeven waar deze mee geschakeld moet worden en/of er een dimmer gewenst is.
- Voorzieningen t.b.v. inbouwspots geschikt voor een diameter van 75 mm.
- Vierkante spots alleen opbouw mogelijk
- Vlassak maakt geen ledverlichting boven traptreden

- **Mag ik zelf bepalen, wanneer een kijkmoment op de bouw voor mij uitkomt?**

*De kijkmomenten worden door de projectleider in overleg met de uitvoerder vastgesteld en aan u via het Kopersportaal bekend gemaakt. We kunnen de vastgestelde datum en tijdstip helaas niet wijzigen. Het bouwproces zou anders teveel verstoord worden. Houdt u er rekening mee, dat de kijkmomenten plaatsvinden op werkdagen.*

- **Mag ik zelf het merk en type van de warmtepomp / waterboiler kiezen?**

*Het merk en type wordt vastgesteld, bepaald vanuit de eisen welke zijn vastgelegd in de Bouwvergunning. U kunt deze dus niet zelf kiezen. Dit betreft een projectmatige inkoop.*

- **Ik wil graag screens/rolluiken laten aanbrengen. Welke voorzieningen kunnen jullie hiervoor treffen?**

*Voor deze installatie kunnen we loze leidingen en/of electra toepassen, zodat u de toekomstige screens/rolluiken altijd kunt voorzien van stroom.*

- **Kan ik aangeven, of de grond rondom de woning in afwijking op de technische omschrijving alvast voor me wordt afgevoerd?**

*De grond rondom de woning zal opgeleverd worden zoals aangegeven in de technische omschrijving. Dit zal voor het gehele project op een zelfde wijze zijn. We kunnen geen rekening houden met eventueel toekomstige terrassen etc. Aanpassing per kavel is niet mogelijk.*

- **Ik zou zelf binnendeuren willen kiezen. Mogen de standaard binnendeuren komen te vervallen?**

*Conform het Bouwbesluit dienen we te voldoen aan o.a. verwarmings- en ventilatie-eisen. Wanneer er geen deuren aanwezig zijn, is dit niet mogelijk. De binnendeuren mogen dan ook niet komen te vervallen.*

▪ **Stel, dat een andere koper een optie heeft aangevraagd, welke ik ook had willen laten toepassen. Kan ik daar later dan nog aanspraak op maken?**

*U ontwerpt zelf de afwerking c.q. inrichting van uw eigen woning. We zullen specifieke wensen van een andere koper dan ook niet kenbaar maken. Mocht er een optie zijn, welke wij van belang vinden om u als koper extra aan te bieden, zullen we dat ook zeker doen. Daarom is het mogelijk, dat de keuzelijst op uw kopersportaal uitgebreider is ten opzichte van de aan u overhandigde optielijst bij aankoop.*

▪ **Wanneer moet de keuze voor mijn keuken bekend zijn?**

*De deadline hiervoor staat vermeld in uw kopersportaal. Het leidingstelsel is hierbij een belangrijk punt. Wanneer de werkzaamheden voor de fundering starten, zullen ook de leidingen voorbereid dienen te worden. Dit gaat helaas niet achteraf.*

▪ **Hoe lang bouwen jullie over mijn woning? Wanneer kan ik de sleutel verwachten?**

*Gaat u altijd uit van de werkbare werkdagen, zoals vermeld in uw Aannemingsovereenkomst. Het aantal werkbare werkdagen per jaar bedraagt ca. 185 dagen. De bouwtijd is per project verschillend. Ook zijn uiteraard invloeden van buitenaf, voorraad van materialen etc. bepalend. Juist in de laatste fase van de bouw zijn we afhankelijk van de werkzaamheden van de diverse onderaannemers en nutsbedrijven.*

▪ **Waar moet ik rekening mee houden bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen in mijn woning?**

*Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in de woning gebracht en dat dient gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen te treden. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen in uw woning. De uittreding van vocht middels een drogingsproces (bijv. bij het verwarmen van de woning tijdens de beginperiode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen en daardoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan. Sommige afwerkingsmaterialen zijn daar extra gevoelig voor. Om die reden werd in het verleden vaak de eerste jaren na oplevering als wandafwerking bouwbehang toegepast. De momenteel veelal toegepaste afwerkingsmaterialen zijn meestal hard en broos en daardoor kwetsbaar. Zij kunnen het normaal optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/onthechting) ontstaat. Voor wat betreft de vloerafwerkingen is dat vergelijkbaar. De voorkeur gaat uit naar toepassing van dampopen materialen. Ook als u een dampdicht materiaal wenst, zou te overwegen zijn eerst tijdelijk een dampopen afwerking aan te brengen zodat de vloer de kans krijgt voldoende te drogen. Kiest u toch direct na oplevering voor een dampdichte afwerking (bijv. een pvc-vloer, linoleum, gietvloer etc.) dan dient u, of uw vloerenlegger te voorkomen dat er vocht in de dekvloer wordt opgesloten. Ten aanzien van de toegestane hoeveelheid vocht in een dekvloer bij oplevering geldt geen normering. In verband met het voldoende kunnen uittreden van het vocht uit de vloerconstructie voor het aanbrengen van een pvc-vloer altijd een Calcium-Carbidmeting (CM-methode) hanteren en de meetgegevens vastleggen. Om deze reden is tevens het advies om een pvc-vloer te laten uitvoeren door een professionele vloerenlegger.*

Een aantal aandachtspunten met betrekking tot de vloerafwerking:

- Uw vloerenlegger dient zich te allen tijde te verdiepen in de constructie van de ondervloer. Hij dient daar zijn werkzaamheden op af te stemmen!!  
Als u of uw vloerenlegger vragen heeft over de vloeropbouw, kunt u ons contacten en de informatie opvragen.
- Voor vele vloerafwerkingen is een opstookprotocol en afkoelprotocol noodzakelijk (zie ook onderdeel cv-installatie). Laat u hierover informeren door uw vloerenlegger. Let op: dit proces kan circa 2 weken duren. Als uw woning is uitgevoerd met een warmtepomp, zit hier veelal een “vloer droog programma” op, wat doorlopen kan worden. Met vragen hierover uw installateur contacten, nooit zelf instellingen wijzigen.
- Een standaard dekvloer in een woning is niet voorzien van eventuele extra krimpwapening of vezels, is niet gedilateerd. Een zandcementdekvloer gaat scheuren. Houdt hier rekening mee en overleg met uw vloerenlegger dat hij hier zijn maatregelen op neemt.
- Een standaard woningbouw dekvloer is geschikt voor een losliggende vloerafwerking, of een keramische afwerking aangebracht met een flexibele lijm.  
Alle overige vloerafwerkingen dient uw vloerenlegger u te informeren en dient hij garantie op te verstrekken. Vlassak neemt hiervoor geen verantwoording.
- Een standaard woningbouw dekvloer is niet geschikt voor verlijmde PVC/marmoleum, pu-gietvloeren, betonlookvloeren, verlijmde houten vloeren, e.d.  
Door temperatuurschommelingen in de dekvloer treden spanningen op die niet door deze materialen opgevangen kunnen worden. Vlassak neemt geen enkele verantwoording voor latere schade aan dit soort vloeren en/of schade aan de dekvloer als gevolg van deze afwerkingen.  
U dient zich uitvoerig te laten voorlichten door uw vloerenlegger.
- Het verlijmen van houtachtige vloeren op zandcement dekvloeren kan bij krimp van de houten vloerafwerking tot schade aan de dekvloer leiden. Een losliggende vloer is beter.
- Vochtmetingen dienen altijd volgens de calciumcarbide methode uitgevoerd te worden en tot in de constructievloer. Non-destructieve methodes en/of elektrische weerstandmetingen zijn onbetrouwbaar. Let daarbij op het leidingwerk in de vloer en vraag altijd een schriftelijke verslaglegging van de meetresultaten.
- Voor steenachtige afwerkingen geldt dat uw vloerenlegger zich dient te verdiepen in de constructie van de ondervloer. Hij dient daar zijn werkzaamheden op af te stemmen en bijvoorbeeld de vloer in vakken te verdelen (dilateren).
- Bij een zwevende dekvloer altijd een naad houden in verband met het uitzetten en/of het voorkomen van contactgeluid.
- Ten behoeve van de ventilatie in de woning is het noodzakelijk, dat er na het aanbrengen van de stoffering/vloerafwerking een spleet onder de deur blijft van circa 10 a 15 mm. Let u bij het kiezen van de vloerafwerking op de mogelijkheden qua dikte, anders dient u de deuren aan de onderzijde zodanig in te korten dat wederom een spleet van 10 mm ontstaat. Op deuren die zijn ingekort kan geen garantie meer worden gegeven.

▪ **Wat is de juiste wandafwerking van mijn woning?**

*Bij nieuwbouwwoningen komen vaak klachten over scheurvorming van binnenwanden. In de meeste gevallen gaat het dan over een natuurlijk werkingsproces zoals krimp, kruip of verharding van de toegepaste materialen. Dit is een proces wat zeker 5 jaar kan duren. Er zijn bepaalde plaatsen die grote kans geven op scheurvorming. Vaak is dit inherent aan ontwerp, uitvoeringswijze en materiaaltoepassing. Zoals bij:*

- *aansluitingen van 2 verschillende materialen, op de plaats van aansluitingen in hetzelfde vlak*
- *verticale of horizontale naden bij de aansluiting van vlakken onder een bepaalde hoek*
- *dilatatieleden*

*Derhalve is het belangrijk om een weloverwogen keuze te maken bij het kiezen van een wandafwerking. U doet het liefst een investering voor de lange termijn.*

*Om deze weloverwogen keuze te maken, is het belangrijk om uw opties te kennen.*

*In principe zijn er maar een paar opties, namelijk stuc- spuitwerk of behang.*

*Stucwerk is een aanpak waarbij muren voorbereid of gedecoreerd worden. Het stucwerk kan gebruikt worden om muren decoratief af te werken of om muren voor te bereiden voor verdere afwerking.*

*Bij stucwerk kunt u onder andere kiezen voor Spackspuitwerk, Sierpleister, Traditioneel Stucwerk en Dunpleister. Deze verschillende vormen stucwerk hebben allen verschillende voor- en nadelen. Laat u dan ook door de specialisten van goed adviseren over welk type stucwerk het best te gebruiken is voor uw nieuwbouwwoning, echter raden wij u deze manier van wandafwerking in verband met scheurvorming ten zeerste af.*

*Natuurlijk bent u uiteraard vrij om hier een eigen keuze in te maken, maar dient u wel te accepteren dat u te maken krijgt met niet te voorkomen krimp- en zetscheuren.*

*Naast het stucwerk kunt u ook kiezen voor muurafwerking door middel van behang wat zeker onze voorkeur geniet. De opties bestaan bij behangen uit onder andere Renovlies, Glasvliesbehang en Glasvezelbehang.*

*Voor de nieuwbouwwoningen wordt vaak gekozen voor wandafwerking met glasvlies. Het grote voordeel van glasvlies is namelijk dat de scheurvorming die optreedt achter het behangwerk zal optreden en hierdoor dus gecamoufleerd wordt door het behang. Glasvliesbehang is nagenoeg naadloos aan te brengen, is sterk en stoot- en krimpvast en is overschilderbaar.*

▪ **Kan in het gemaatvoerde electra punt een afwijking zitten?**

*Ja, hierin kan een afwijking zitten van maximaal 5 cm. Er wordt altijd vanuit het hart van het electra onderdeel gemeten.*

**CONTACTGEGEVENS**

Vlassak Aannemingsmaatschappij BV

**Bezoekadres**'t Inne 14  
6021 DA Budel**Correspondentieadres**Postbus 2013  
6020 AA Budel

Tel. 0495 – 491 229