Kopersprocedure en adviezen voor jouw Goedhuis woning

Project
Dorpshof Reeuwijk

Bouwnummer
1 t/m 3

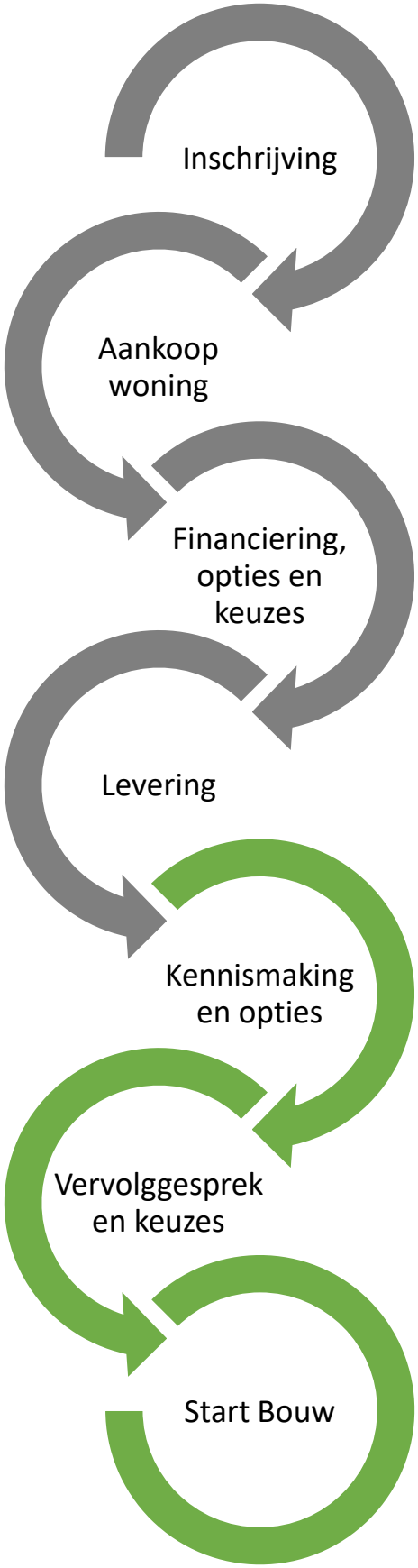
Gefeliciteerd, je hebt jouw unieke en gepersonaliseerde droomwoning gekocht. In deze kopersprocedure ontdek je alles over het te verwachte proces van jouw Goedhuis woning. Alsmede de adviezen over verdere afwerking van uw woning.

Bij Goedhuis gebruiken we vernieuwende technieken om het huis van de toekomst te maken. Wij staan voor eerlijke afspraken, scherpe all-in-prijzen en hoogstaande architectuur.

Het is belangrijk om de kopersprocedure goed door te nemen, heb je vragen? Graag spreken we deze met jou door. Maak een afspraak met je kopersbegeleider, graag tot ziens in het Goedhuis Experience Center in Hendrik-Ido-Ambacht.

Al onze offertes, verkoop, levering en betaling geschieden uitsluitend volgens onze voorwaarden, gedeponeerd bij de KVK.

Het proces



Bij de start verkoop is alle documentatie online in te zien en te downloaden. U kunt zich inlezen en officieel inschrijven op één of meerdere bouwnummers van het project. U doet dit door middel van het invullen van het inschrijfformulier. De inschrijving vindt plaats in twee fases

Gefeliciteerd! U heeft een woning op Dorpshof Reeuwijk toegewezen gekregen. De makelaar nodigt u uit voor een gesprek. Wij adviseren om in deze periode contact op te nemen met uw financieel adviseur. Aan het eind van deze stap tekent u de Koop- en Aannemingsovereenkomst.

Nu de Koop- en Aannemingsovereenkomst ondertekend is kunt u de financiering regelen, bijvoorbeeld door bij een bank een hypotheekofferte aan te vragen. U heeft hier 6 weken de tijd voor indien u een voorbehoud financiering heeft opgenomen.

De notariële levering van de kavel vindt plaats binnen 4 weken nadat uw financiering rond is en wanneer aan de opschortende voorwaarden is voldaan. De kavel wordt in zijn huidige staat geleverd.

Na ondertekening nodigt onze kopersbegeleider u vervolgens uit voor een rondleiding in de showroom. Samen doorloopt u het proces en de optielijst. In de optielijst vind u de grotere opties van de woning zoals een dakkapel en bergingsopties. Na het gesprek heeft u twee weken de tijd om de optielijst definitief te maken (in te vullen en te ondertekenen). Ook wordt de vervolgafspraak voor de keuzes alvast ingepland en adviseren we u alvast naar de projectleveranciers te gaan.

In het vervolggesprek bespreken we alle mogelijkheden die omschreven zijn in de keuzelijst.

Er zijn veel mogelijkheden om uw woning verder te personaliseren. Hierbij vallen keuzes zoals elektra-aanpassingen, sanitair en keukenaansluitingen onder. Na dit gesprek heeft u vier weken de tijd om de keuzes definitief te maken. Doordat wij elementen van uw woning prefabriceren is het nodig deze keuzes vroegtijdig vast te leggen in een definitief contractset.

Na deze stap zijn alle opties en keuzes bepaald en weten we precies hoe we uw woning gaan bouwen!

Nadat de omgevingsvergunning door de gemeente verstrekt is en er twee van de drie woningen verkocht zijn, starten we zo snel mogelijk met de bouw van project Dorpshof Reeuwijk.

De huidige prognose is dat er een bouwtermijn van 5 maanden nodig is voor het project.*

*in uw aannemingsovereenkomst vind u de juridische vastgelegde maximale bouwperiode.

Al onze offertes, verkoop, levering en betaling geschieden uitsluitend volgens onze voorwaarden, gedeponeerd bij de KVK.

1. AFHANDELING KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Nadat de woning aan u is toegewezen is wordt u door de makelaar uitgenodigd voor het aankoopgesprek. Ondertussen heeft u via de projectwebsite toegang tot alle verkoopdocumentatie. De verkoopdocumentatie omvat alle contractstukken en verkoopstukken. Deze documenten geven onder andere inzicht in de uitvoering en afwerking van de standaard woning en mogelijkheden voor aanpassingen. Wij raden u aan de contractstukken goed door te nemen zodat u voorbereid bent op de ondertekening van uw koop-/aannemingsovereenkomst bij de makelaar.

De ondertekende koop-/aannemingsovereenkomst wordt door de makelaar naar ons kantoor opgestuurd, waar uw overeenkomst administratief wordt verwerkt. Met de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst gaat u ermee akkoord dat uw contactgegevens in onze administratie worden opgenomen. Deze gegevens worden gebruikt door de afdeling kopers begeleiding, voor het versturen van facturen en voor het versturen van algemene berichten.

2. KOPERSBEGELEIDING

Zodra uw koop-/aannemingsovereenkomst door ons administratief is verwerkt start de begeleiding door onze afdeling kopers begeleiding. Gedurende het gehele traject, vanaf de aankoop van de woning tot aan de oplevering, is de afdeling kopersbegeleiding uw vaste aanspreekpunt.

3. INFORMATIE VIA PROJECTWEBSITE

Om u op een zo heldere mogelijke manier te informeren, worden alle basisinformatie over uw woning geplaatst op de projectwebsite bij de bijbehorende bouwnummer. Persoonlijke informatie omtrent de woning wordt door de koper begeleiders naar u verstuurd via de mail.

Ook zullen wij u via een nieuwsbrief op de hoogte houden over de belangrijkste ontwikkelingen over de bouw. Voor persoonlijke vragen over uw eigen woning zal altijd teruggekoppeld kunnen worden naar de koper begeleiders.

4. KOPERWIJZIGINGEN

Om uw woning zoveel mogelijk aan uw persoonlijke wensen aan te passen, bieden wij u een pakket van koperswijzigingen aan. De koperswijzigingen zijn opgedeeld in twee lijsten, een optielijst en een keuzelijst. De optielijst omvat ruwere wijzigingen zoals bijvoorbeeld uitbouwen en dakkapellen. De door u gekozen opties hebben wij eerder in het proces nodig gezien deze onderdelen een lange(re) voorbereidingstijd hebben. De keuzelijsten bevatten kleinere zaken, zoals elektra aanpassingen, binnendeuren en sanitair aanpassingen. De door u gemaakte keuzes resulteren in individueel vormgegeven uitvoering van de woning die door ons goed moet worden voorbereid zodat deze op een juiste manier in het bouwproces kunnen worden meegenomen. Zo zullen we na de gemaakte keuzes tekenwerk moeten aanpassen op bouwkundig gebied en op installatietechnisch gebied. Er moeten herberekeningen worden gemaakt om te bepalen of de woning nog voldoet aan de gestelde eisen.

Voor de verschillende koperswijzigingen gelden verschillende sluitingsdata waarop deze uiterlijk dienen te worden ingeleverd. Deze zijn op het processchema (pagina 2) omschreven.

Al onze offertes, verkoop, levering en betaling geschieden uitsluitend volgens onze voorwaarden, gedeponeerd bij de KVK.

5. INDIVIDUELE AANPASSINGEN

Naast de koperswijzigingen zoals vermeld in de keuzelijsten is het mogelijk om individuele wijzigingsverzoeken bij ons in te dienen. **Omdat u een woning heeft gekocht in een seriematig bouwproject zijn de mogelijkheden voor individuele aanpassingen zeer beperkt**. Iedere individuele aanvraag wordt door ons beoordeeld op onder meer (technische) uitvoerbaarheid en geldende regelgeving. Indien uw verzoek uitvoerbaar is en voldoet aan de gestelde regels en randvoorwaarden, dan ontvangt u hiervoor een offerte waarvoor u vervolgens een opdracht tot uitvoering kunt geven.

Bij de aanvraag van individuele aanpassingen onderzoeken wij of deze aanpassingen al dan niet strijdig met de geldende regelgeving zijn, technisch uitvoerbaar zijn en het bouwproces niet te ernstig verstoren. Onder andere de onderstaande overwegingen liggen hieraan ten grondslag:

- Het beschikbare aantal werkbare dagen voor het gehele project.
- De wettelijk gestelde voorwaarden aan het bouwen van een woning.
- De door de gemeente en door de nutsbedrijven gestelde voorwaarden aan het bouwplan.

Het bovenstaande resulteert in de volgende spelregels:

- Aanpassingen die in strijd zijn met het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning zijn niet mogelijk.
- Aanpassingen die in strijd zijn met de geldende voorschriften van overheden en/of nutsbedrijven, het bouwbesluit, de BENG-eisen en de te volgen bouwmethode zijn niet mogelijk.
- Het esthetische concept van de woning kan niet worden gewijzigd.
- De technische installatie in de woning kan niet worden gewijzigd. In een aantal gevallen kan een uitbreiding plaatsvinden.
- De positie van de meterkast, leidingschachten, warmtepomp, sparingen t.b.v. de trappen en de afzuig- en inblaasventielen van de WTW-installatie kunnen niet gewijzigd en/of verplaatst worden.
- Wijzigingen in de gevel, anders dan hetgeen is aangeboden in de keuzelijst en optietekeningen, zijn niet mogelijk (geen aanpassingen aan buitenkozijnen mogelijk anders dan in de keuzelijsten wordt aangeboden).

Voor het opdragen van individuele wijzigingen geldt dezelfde sluitingsdatum als die van de opties. Alle individuele wijzigingen vanuit de optie-/keuzelijst wordt gezien als meerwerk.

6. WERKZAAMHEDEN IN EIGEN BEHEER

Werkzaamheden of aanpassingen die door u in eigen beheer worden uitgevoerd kunnen niet tijdens de bouw worden uitgevoerd, maar uitsluitend na de oplevering van de woning. De door uzelf en door derden uitgevoerde werkzaamheden en aanpassingen aan de woning en installaties vallen buiten de garantie.

Voor werkzaamheden die in eigen beheer worden uitgevoerd wijzen wij u graag op de volgende punten:

A. De aansluitpunten ten behoeve van een na de oplevering door derden te leveren en monteren keukeninrichting, kunnen alleen worden aangepast op basis van door u aan te leveren, volledig gemaatvoerde installatie-tekeningen, inclusief alle gegevens over de aansluitwaarden. Na beoordeling en goedkeuring van deze tekeningen zenden wij u hiervoor een offerte toe.

B. Wanneer u na de oplevering op de door ons aangebrachte afwerkvloer een harde tegel- of kunststof vloer gaat aanbrengen, kan door de werking van de betonnen vloer scheurvorming optreden in de door u aangebrachte vloerafwerking. Zelfs bij toepassing van krimpwapening wordt er geen garantie gegeven op het niet scheuren van de vloerafwerking. Door het toepassen van krimpwapening wordt de kans op scheurvorming

Al onze offertes, verkoop, levering en betaling geschieden uitsluitend volgens onze voorwaarden, gedeponeerd bij de KVK.

slechts enkel kleiner. Wij adviseren u daarom uw vloeren leverancier een dilatatieplan te laten maken.

C. In verband met de vele mogelijkheden van vloerafwerking adviseren wij u om u altijd door een gespecialiseerde leverancier te laten adviseren. Dit kan onnodige schades door ondeskundige toepassing en verwerking van vloeren voorkomen. In het algemeen kan worden gesteld dat verlijming van houten vloerafwerking, marmoleum en dergelijke, op de afwerkvloer niet mogelijk is.

D. Voordat u vloerafwerking laat aanbrengen, zoals een laminaat-, parket- of een tegelvloer, moet het vochtpercentage van de vloer altijd worden gecontroleerd. Bij een te hoog vochtpercentage, voor, tijdens en na het aanbrengen van vloerafwerking, kan namelijk onthechting optreden. Dit kan de kwaliteit van de vloerafwerking nadelig beïnvloeden.

E. Indien u na oplevering een dikkere vloerafwerking gaat toepassen, dient u rekening te houden met de hoogte van de dorpels ter plaatse van de toegangsdeuren en de ruimte onder de binnendeuren. Een natuurstenen vloer kan niet in de specie worden gelegd, maar dient te worden gelijmd.

F. Het is niet mogelijk constructie- of installatietekeningen bij ons op te vragen ten behoeve van werkzaamheden na oplevering.

7. BETALING MEER-EN MINDERWERK

Na ontvangst van de door u ondertekende orderbevestiging ontvangt u van Goedhuis Bouw een factuur voor het opgedragen meer- en minderwerk. Volgens de bepalingen van de Aannemingsovereenkomst gelden de volgende betalingstermijnen:

A. 25% van het totale meerwerk is door u verschuldigd bij opdracht.
B. 75% van het totale meerwerk is door u verschuldigd bij gereedkomen van het desbetreffende meerwerk.

Overeenkomstig deze termijnen ontvangt u facturen die 14 dagen na factuurdatum betaald dienen te zijn. Het totale bedrag van de koperswijzigingen dient voor de oplevering van uw woning te zijn ontvangen door Goedhuis Bouw anders kan de sleutel op de dag van oplevering niet aan u worden overhandigd.

De prijzen van koperswijzigingen zijn inclusief 21% btw. Indien er van overheidswege wijzigingen plaatsvinden in het wettelijk vastgestelde btw-tarief, dan wordt dit door Goedhuis Bouw overeenkomstig het nieuw vastgestelde btw-tarief verrekend.

8. ALTERNATIEVEN

De keuzelijsten zijn opgesteld aan de hand van gegevens die wij van de leveranciers hebben ontvangen. Gedurende het bouwproces kan het gebeuren dat een fabrikant een product uit de handel neemt, omdat er bijvoorbeeld een nieuwe lijn in productie wordt genomen. In voorkomende gevallen wordt er door ons een alternatief van gelijkwaardige kwaliteit aangeboden. Wij kunnen hiervoor niet door u aansprakelijk worden gesteld.

Al onze offertes, verkoop, levering en betaling geschieden uitsluitend volgens onze voorwaarden, gedeponeerd bij de KVK.

9. BEZOEKEN EXPERIENCE CENTER GOEDHUIS IN HENDRIK-IDO-AMBACHT

Voor het wijzigen van de onderdelen zoals het sanitair heeft Goedhuis een eigen showroom in Hendrik-Ido-Ambacht waar opties in de keuzelijst in het echt te zien zijn. Er dient een afspraak gemaakt te worden met de kopers begeleiders wanneer u de showroom wilt bezoeken.

10. Projectleveranciers

Voor dit project werken wij samen met diverse projectleveranciers. Zij zijn volledig op de hoogte van onze werkwijze en kunnen daardoor efficiënt en volgens onze kwaliteitsstandaarden werken.

BINNENDEURVANSTAAL.COM

078-7830 008
info@binnendeurenvanstaal.com
Pieter Zeemanweg 16
3316GZ Dordrecht

image keukens

0186 640 244
info@imagekeukens.nl
Willem Beukelsstraat 4
3261 LV Oud-Beijerland

WIJ ZIJN VISSER ELEKTROTECHNIEK

I.s.m. Maretti Lighting
010-2847934
info@visser.nl
Eilandstraat 104
Capelle a/d Ijssel

In overleg met de projectleverancier Visser is het voor Dorpshof Reeuwijk mogelijk een maatwerk lichtplan en/of domoticasysteem al dan niet met thuisaccu samen te stellen. Wanneer u hier voor open staat kunt u dit aangeven tijdens de optie fase waarna Visser contact met u opneemt. Het is uw eigen verantwoording om de keuzes tijdig te maken. Wanneer de maatwerkkeuze hiervoor niet tijdig bekend is, kunnen we deze niet meer bij uw

Al onze offertes, verkoop, levering en betaling geschieden uitsluitend volgens onze voorwaarden, gedeponeerd bij de KVK.

woning verwerken.

11. CASCO LEVERING

U bent niet verplicht om sanitair in de woning aan te laten brengen. Indien u niet de sanitair opties kiest vanuit de keuzelijst maar liever met een derde partij samenwerkt, worden toilet(ten) EN badkamer(s) volledig casco opgeleverd. Het is niet mogelijk het sanitair te laten vervallen en het tegelwerk wel aan te laten brengen. Een casco oplevering betreft altijd beide disciplines. Indien u besluit om de badkamer en de toiletruimte(s) casco op te laten leveren, dan worden de standaard aansluitpunten ten behoeve van de badkamer en/of toiletruimte(s) afgedopt op standaard posities conform verkooptekening.

Anders dan bij de keuken worden geen aanpassingen aan leidingwerk verricht ten behoeve van door derden aan te brengen sanitair.

Indien u besluit om geen sanitair te laten aanbrengen, dan dient u met het volgende rekening te houden:

- Indien u het sanitair bij een eigen leverancier afneemt, dan kan het sanitair pas geplaatst en aangesloten worden nadat de woning aan u is opgeleverd.
- Bij het niet leveren van het standaard sanitair geldt dat het standaard leidingwerk op de standaard posities wordt afgedopt. Er wordt een afwerkvloer in de badkamer en het toilet aangebracht. Dit doen wij mede om discussies met diverse andere leveranciers te voorkomen, waar wij geen relatie en geen afspraken mee hebben vastgelegd. Nadat de woning is opgeleverd dient u er zelf voor te zorgen dat het leidingwerk wordt aangepast. U dient zich te realiseren dat u achteraf voor hoge kosten kunt komen te staan voor het aanbrengen en/of verplaatsen van diverse leidingen. In uitzonderlijke gevallen dient u mogelijk zorg te dragen voor het laten keuren van de water- en elektriciteitsinstallatie.
- Indien u het sanitair bij een andere leverancier dan vanuit de keuzelijst afneemt, dan kan er door een bij ons aangesloten installateur niet meer worden gecontroleerd of uw warmtapwatervoorziening voldoet aan de door u gestelde eisen.
- Indien na de oplevering wijzigingen door derden op de water- en/of afvoerinstallatie worden uitgevoerd, komt de garantie op de water- en/of afvoerinstallatie te vervallen.
- Indien u het tegelwerk bij een andere leverancier dan vanuit de keuzelijst afneemt, dan kan het tegelwerk pas worden aangebracht nadat de woning aan u is opgeleverd.

Al onze offertes, verkoop, levering en betaling geschieden uitsluitend volgens onze voorwaarden, gedeponeerd bij de KVK.

- De wanden en vloeren zijn geschikt voor het aanbrengen van het standaard tegelwerk. Andere wand- en/of vloertegels kunnen mogelijk niet direct (zonder voorbehandeling) worden aangebracht.

Indien u voor casco oplevering van badkamer en/of toilet kiest, zullen deze als volgt worden opgeleverd:

- Het leidingwerk voor de sanitaire toestellen wordt op de standaard plaatsen afgedopt.
- Het afzuigpunt van de MV wordt op de standaard plaats aangebracht.
- De afwerkvloeren worden aangebracht, ter plaatse van de douchehoek zal deze worden gespaard.
- Er is een elektrische aansluiting wordt aanwezig voor een elektrische radiator op standaard positie.
- De elektravoorzieningen worden op de standaard plaatsen afgemonteerd.
- Het plafond wordt afgewerkt met het standaard behangklaar klasse B afwerking conform de Technische omschrijving.
- De dorpel(s) bij de binnendeur(en) worden geplaatst.

12. GROEPENKAST

Nadat alle koperswijzigingen voor uw woning definitief zijn, wordt door onze installateur een controle uitgevoerd op de groepenkast van uw woning. Indien als gevolg van koperswijzigingen het aantal groepen in uw woning uitbreidt, kan het nodig zijn in uw meterkast hierop aan te passen. Dit kan bijvoorbeeld het plaatsen van een extra aardlekschakelaar of verzwaarde huisaansluiting tot gevolg hebben. Mocht dit aan de orde zijn, dan informeren wij u hierover. De extra kosten die dit met zich meebrengt worden aan u doorbelast.

13. WARMTEPOMP

Nadat alle koperswijzigingen voor uw woning definitief zijn, wordt door onze installateur een controle uitgevoerd op de totale capaciteitsbehoefte voor verwarming en warmtapwater van uw woning. Indien er als gevolg van koperswijzigingen blijkt dat er aanpassingen nodig zijn (zoals een grotere capaciteit warmtepomp) informeren wij u hierover. De extra kosten die dit met zich meebrengt worden aan u doorbelast.

14. GUNNING PROJECT

Uw woning wordt in aanbouw genomen (gegund) wanneer alle opschortende voorwaarden zijn vervuld die in uw koop- en aannemingsovereenkomst zijn opgenomen. Wanneer aan alle voorwaarden zijn voldaan, ontvangt u via de projectontwikkelaar een brief waarin de verwachte start van de bouw wordt aangekondigd. In deze brief wordt u onder andere geïnformeerd over het feit dat u de hypotheek- en leveringsakte bij de notaris kunt laten passeren.

15. START BOUW

Bij de gunning van het project kan ook de verwachte start van de bouw door ons worden ingepland. Als eerste wordt er gestart met graafwerkzaamheden en het gereed maken van het terrein. Zodra er wordt gestart met de heiwerkzaamheden ontvangt u een nieuwsbericht van uw koper begeleider.

16. OPLEVERING

Natuurlijk bent u benieuwd naar de te verwachten opleverdatum van uw woning. Gedurende het bouwproces wordt u door uw kopersbegeleider middels nieuwsberichten op de hoogte gehouden van de vorderingen van

Al onze offertes, verkoop, levering en betaling geschieden uitsluitend volgens onze voorwaarden, gedeponeerd bij de KVK.

het project. In deze nieuwsberichten komen ook de opleveringen aan de orde. Zo geven wij tussentijdse kwartaal-, maand- en uiteindelijk een weekprognose van de verwachte oplevering af. Ongeveer 2 tot 3 weken voor de oplevering ontvangt u via de kopersbegeleiding de definitieve datum van de oplevering. De woning kan alleen aan u worden opgeleverd, indien aan alle financiële verplichtingen is voldaan en het transport van de eigendomsakte van het huis en de eventuele hypotheekakte heeft plaatsgevonden. Na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering is de woning officieel van u en worden de sleutels overhandigd.

17. TOT SLOT

Wij hopen u met deze procedure een duidelijk beeld te hebben gegeven van de mogelijkheden met betrekking tot de koperswijzigingen en het opdragen daarvan. Mocht u desondanks nog vragen hebben dan kunt u altijd terecht bij de kopersbegeleiding.

Al onze offertes, verkoop, levering en betaling geschieden uitsluitend volgens onze voorwaarden, gedeponeerd bij de KVK.

18. TOELICHTING EN ADVIEZEN VAN JOUW WONING

Voor u ligt een document met toelichting op de verkoopdocumentatie. In de technische omschrijving, optielijst en keuzelijst worden termen of begrippen gebruikt waar u mogelijk niet bekend mee bent. Dit document geeft nadere toelichting en biedt tevens ruimte om extra advies aan u te geven op diverse thema's zoals bijvoorbeeld informatie over zetting van grond. Het document is opgedeeld in hoofdstuk 1 met informatie over uw en hoofdstuk 2 over het perceel.

Afwerking wand
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. De momenteel veelal toegepaste afwerkingsmaterialen zijn namelijk meestal hard en broos en daardoor kwetsbaar. Zij kunnen het normaal optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/onthechting) ontstaat.

Afwerking vloer
Voor wat betreft de vloerafwerkingen is dat vergelijkbaar. De voorkeur gaat uit naar toepassing van dampopen materialen, zoals tapijt met jute rug, naaldvilt, kokosmatten etc. 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 of linoleum) 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 de pvc-vloer altijd een Calcium-Carbid-meting (CM-methode) hanteren en de meetgegevens vastleggen. Om deze reden is tevens het advies om de pvc-vloer te laten uitvoeren door een professionele vloerenlegger. Ingeval de applicateur specifieke bouwkundige aanpassingen of aanvullingen voor de toepassing van zijn product adviseert zodat daarmee toekomstige schades voorkomen kunnen worden dan verzoeken wij u als koper ons daarvan tijdig in kennis te stellen zodat we kunnen nagaan of die preventieve maatregelen uitvoerbaar zijn en welke kostenconsequentie dat voor u heeft.

Mocht niet tijdig bekend zijn welke vloerafwerkingen u gaat toepassen dan is vorenstaande uiteraard niet mogelijk en kunnen wij daarop dan ook niet anticiperen. Voordat een pvc-vloer wordt aangebracht dient de vochtigheid van de ondervloer gemeten te worden, te meer vanwege het dampdichte karakter van dit materiaal. Daarbij is van belang dat op de juiste plaatsen wordt gemeten met een bepaalde omvang van het aantal meetpunten alsmede dat er gekozen wordt voor een geschikte meetmethode. Om een correcte meting uit te voeren dient in wezen gekozen te worden voor een calciumcarbidmeting (CM-methode) of eventueel voor de gravimetrische methode. Vanwege de aanwezigheid van een grote hoeveelheid leidingen (o.a. vloerverwarming) of vanwege het gemak wordt zo 'n zgn. calciumcarbidmeting soms achterwege gelaten en op andere wijze gemeten waardoor de meetgegevens ontoereikend kunnen zijn. Enkel alleen de toplaag meten van de dekvloer geeft onzuivere waarden omdat vocht ook onderin de dekvloer aanwezig is. In wezen gaat het om het evenwichtsvochtgehalte (het vochtgehalte in de dekvloer in relatie tot de relatieve vochtigheid in de omgeving).

Wij adviseren u bij de applicateur de exacte meetgegevens op te vragen van de gebruikte meetmethode, de meetwaarden, opgave van aantal en plaats van de meetpunten en de frequente en het moment van meting (o.a. in relatie tot het moment van verwerking van het pvc-materiaal). Indien in de onderlaag (constructieve vloer) enige scheurvorming optreedt ten gevolge van een normaal optredend werkingsproces, kan bijvoorbeeld door wisseling van de platen vanaf de koudere ruimte onder de vloer een damptransport gaan plaatsvinden zodat uiteindelijk vanaf de onderzijde van de pvc-afwerking enige opbolling of blaasvorming zichtbaar wordt.

Al onze offertes, verkoop, levering en betaling geschieden uitsluitend volgens onze voorwaarden, gedeponeerd bij de KVK.

Gezien het verloop van de scheuren (veelal dus ter plaatse van de plaatnaden) ontstaat er een zogenaamde “slangengang” onder de pvc-vloerafwerking. Dergelijke scheurvorming is inherent aan het gekozen vloersysteem. De constructieve waarden zijn daarbij niet in het geding maar de werking is dan blijkbaar zodanig dat dit tot uiting komt in een visuele schade. De schade heeft niet een dermate vorm dat dit de bruikbaarheid van de vloer aantast.

Vloerafwerking vloerverwarming
In combinatie met vloerverwarming zijn niet alle typen vloerafwerking geschikt. De meest gestelde vraag bij vloerverwarming is: kan iedere soort vloerbedekking worden gekozen?

In principe kunt u nog steeds kiezen voor plavuizen, vloertegels, steen, hout en tapijt, maar niet ieder merk en type is geschikt. Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel: Rc-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Een te hoge isolatiewaarde belemmert de goede werking van de vloerverwarming. In het algemeen geldt: hoe harder de vloerafwerking, hoe beter. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde, en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming. De maximale isolatiewaarde mag niet groter zijn dan 0,13 m2 K/W.

Enkele praktische regels voor u en uw vloerleverancier:

- In het algemeen geldt hoe harder de vloerafwerking, hoe beter. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde, en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming.
- Bij losliggend tapijt ontstaat er een luchtlaagje waardoor de isolatiewaarde stijgt. Deze vloerafwerking moet dus altijd worden verlijmd op de dekvloer.

Hieronder een overzicht van welk soort vloerafwerking geschikt is:

Soort vloerafwerking	Geschikt	Bijzonderheden / Advies
Laminaat Rc-waarde vloer=0,09 m² K/W	Ja	Ondervloer toepassen die geschikt is (fabrikant / verwerker)
Parketvloeren Rc-waarde vloer=0,09 m² K/W	Ja	Hardhout, bij korte en smalle stroken geen isolatie toepassen (fabrikant / verwerker)
Planken vloeren Rc-waarde vloer=0,09 m² K/W	Ja	Bij voorkeur een vloer met multiplex onderlaag (multiplank, duoplank) (fabrikant / verwerker)
Kurkvloeren	Nee	Kurk werkt isolerend
Marmoleum, linoleum, vinyl en PVC Rc-waarde vloer=0,02 m² K/W	Ja	Direct verlijmen op de vloer mogelijk (fabrikant / verwerker)
Natuursteen, tegelvloeren en plavuizen** Rc-waarde vloer=0,02 m² K/W	Ja	Let op, niet toegestaan voor appartementen *
Gietvloeren en woonbeton** Rc-waarde vloer=0,02 m² K/W	Ja	Let op, niet toegestaan voor appartementen *
Siergrindvloeren, terrazzo en granito** Rc-waarde vloer=0,02 m² K/W	Ja	Let op, niet toegestaan voor appartementen *
Tapijt (tegels) met foamrug	Nee	Foamrug voldoet in het algemeen niet
Tapijt(tegels) met geweven rug Rc-waarde vloer=0,09 m² K/W	Ja	Direct op de vloer (fabrikant / verwerker)

Raadpleeg vooraf altijd de leverancier/fabrikant of uw vloerafwerking geschikt is voor vloerverwarming(!)

Afwerking trap
Ook voor de trap is het qua vocht vergelijkbaar. De trap is van hout, door vocht en temperatuurswisselingen

Al onze offertes, verkoop, levering en betaling geschieden uitsluitend volgens onze voorwaarden, gedeponeerd bij de KVK.

kan een trap, voornamelijk in het eerste jaar, nog wat extra werken. Hierom wordt geadviseerd de trap na een jaar af te werken.

Installatiesysteem
Het toegepaste installatiesysteem betreft een gerenommeerd merk en wordt enkel toegepast in goed geïsoleerde woningen. Het systeem is een zogenoemde lucht-waterwarmtepomp. Met dit systeem wordt uw woning via vloerverwarming verwarmd. Het systeem is in de technische omschrijving toegelicht, hieronder nadere omschrijving.

Vloerverwarming
Er zijn in de technische omschrijving en/of andere contractstukken gegarandeerde ruimtetemperaturen vermeld. Deze temperaturen dienen behaald en behouden te kunnen worden, echter wel onder vastgestelde randvoorwaarden, t.w.:

- Bij vloerverwarming mogen geen vloerafwerkingen toegepast worden met een hogere weerstand dan 0,13 m2K/W. De leverancier van uw vloerafwerking kan u daarover nader informeren;
- De ruimtetemperaturen worden gegarandeerd tot een buitentemperatuur van -10˚C;
- Alleen bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken worden deze temperaturen behaald;
- Bij verschillende vloerafwerkingen in de verschillende ruimten (dus verschillende warmteweerstand) kunnen er temperatuurverschillen optreden. In veel gevallen kan een installateur dit, middels het opnieuw inregelen van de installatie, oplossen.

Het toepassen van een nachtverlaging of verlaging bij korte afwezigheid wordt ten zeerste afgeraden bij lage temperatuurs-vloerverwarming. Door de traagheid van het systeem, levert dit nagenoeg geen besparing op, maar het kan wel tot comfortproblemen leiden.

Vloerkoeling
Vloerkoeling is effectief, echter kan dit niet vergeleken worden met een airconditioning. De effectiviteit is van vele factoren afhankelijk, waardoor er geen prestatie-eis kan worden gegeven.

Regelbaarheid
In alle verblijfsruimten (woonkamer en slaapkamers) wordt een thermostaat geplaatst. Hiermee kan de temperatuur in de desbetreffende ruimten geregeld worden en er is sprake van een regeling per vertrek. Deze thermostaten zijn er van verschillende fabricaten en hebben allen een andere uitstraling en kunnen ook over verschillende kenmerken en mogelijkheden beschikken. Alle geplaatste thermostaten zullen de vloerverwarming in de desbetreffende ruimte aansturen met als warmtebron de warmtepomp.

Behangklaar of afwerkingsklasse B
Het afwerkingsniveau van de wanden en plafond wordt vaak omschreven met termen zoals ´behangklaar´ of ´afwerkingsklasse B´. Deze klasse (klasse B) is een hoge kwaliteit waarbij kans op aftekening van de voegen en doorschijnen van bevestigingsmiddelen aanwezig is. Hieronder een nadere toelichting, afkomstig uit de Nederlandse tabel “Afwerkingsniveaus gipskarton en gipsvezelplaten” zodat u weet wat u kunt verwachten.

Visuele eisen
Behangklaar houdt in dat het een glad oppervlak is voor normale visuele eisen. Holle voegen zijn hierin niet toegestaan. Beperkte oneffenheden en groeven onder direct licht mogen zichtbaar zijn. Onder strijklicht kunnen banen en oneffenheden zichtbaar zijn. Tijdens de beoordeling mag het te controleren oppervlak door geen enkele vorm van strijklicht worden aangelicht. De visuele beoordeling vindt plaats op een afstand van 1 m van het te beoordelen oppervlak. Houd er rekening mee dat het aangebrachte product handwerk is.

Bewerkingseisen van oppervlakten en voegen
Voegen en schroefgaten zijn gevuld, gefinished en geschuurd om een nauwelijks voelbaar en vloeiende overgang naar het plaatoppervlak te krijgen.

Al onze offertes, verkoop, levering en betaling geschieden uitsluitend volgens onze voorwaarden, gedeponeerd bij de KVK.

Toepassingsgebied
Geschikt voor dunne en lichtgekleurde afwerkingen van behang, textiel en fijn gestructureerde afwerking, zoals (spuit)pleisters met korrelgrootte ≤ 1 mm. Gematteerde verfsystemen

Montage inrichtingelementen aan buitenwanden
Het toegepaste wandsysteem is geschikt om direct schilderijen aan op te ophangen. Het ophangen van regulieren keukenkasten is geen probleem. Hiervoor dient u geschikte houtschroeven te gebruiken. Het is bijvoorbeeld van belang dat er volledig door de gips en osb-plaat wordt geschroefd.

Opstand dorpel bij de voordeur
Bij woningen waarop het Bouwbesluit van toepassing is, geldt de “20 mm eis”, echter alleen voor minimaal één toegangsdeur (veelal de voordeur). Dit is de maximale opstap bij de dorpel van binnen naar buiten i.v.m. rolstoel-toegankelijkheid. Meestal wordt bij een voordeur een kunststeen prefab voorgevormde onderdorpel toegepast met een interne waterafvoer, die ook het eventuele watertoevoer via de kozijnstijlen op een correcte wijze kan afvoeren maar ook toegetreden regenwater vanaf straatwerk of stoepje kan keren. Het is dus niet nodig alle tuindeuren, bergingsdeuren en/of balkondeuren te laten voldoen aan de “20 mm eis”. Voor de dorpel wordt geadviseerd een strook grind aan te brengen, zorg ervoor dat deze niet dichtslibt met vuil of zand om te kunnen zorgdragen dat bij extreme regenbuien het water niet over de dorpel naar binnen kan lopen. Kijk ook regelmatig of het afvoerpijpje niet verstopt zit.

19. TOELICHTING EN ADVIEZEN VAN JOUW KAVEL / PERCEEL

Gebruiksvoorschriften tuin
Uw tuin wordt vlak voor de oplevering woonrijp gemaakt en op de afgesproken hoogte gebracht. Dat wil niet zeggen dat deze hoogte gehandhaafd blijft. Het Westen van Nederland valt onder een min of meer zettingsgevoelig gebied, u dient daar bij het inrichten van uw tuin voldoende rekening mee te houden.

Naast de aanleg van de tuin en bestrating, dient u zelf zorg te dragen voor grondverbetering zodat de bovenlaag voldoende waterdoorlatend is. Wateroverlast blijkt vaak van tijdelijke aard, de bodemstructuur is ‘verstoord’ tijdens het bouwproces. Deze structuur herstelt zich in enkele jaren op natuurlijke wijze met behulp van de in bodem aanwezige organismen die een belangrijke bijdrage leveren aan het water opnemend vermogen van de aanwezige grond. Onderstaand een advies hoe u hier het beste mee om kunt gaan.

Ondergrond eventueel draineren
Indien er sprake is van een slecht doorlatende ondergrond, kunt u voorzieningen treffen, bijvoorbeeld het aanbrengen van een drainage, grindkoffers, grindstroken, goten, terreinriolering of andere voorzieningen, waarmee een correcte afvoer wordt gerealiseerd. Drainage kan worden toegepast in de tuin of onder straatwerk. Mocht u een drainagesysteem willen aanbrengen adviseren wij u er rekening mee te houden dat de drainage regelmatig doorgespoeld moet worden, dus bereikbaar moet blijven.

Aanleghoogte tuin- en straatwerkafwerking
Vooral in de eerste jaren is de kans hoog dat de grond rondom uw woning nog gaat nazakken (zetting en/of inklinken). Wij adviseren u met name de aansluiting van het straatwerk met de woningentree, de terrasdeuren en bijgebouwen (berging) op de juiste hoogte te houden en met voldoende afschot van de gevel af.

Keuze materiaal
Als u verharding wilt aanbrengen rondom uw woning of elders op uw perceel, willen wij u er daarbij nadrukkelijk op attenderen dat deze verhardingen, en ook het benodigde (extra) zandpakket, door hun gewicht nieuwe zettingen in gang kunnen zetten. Ook het aantrillen (verdichten) van grond en/of zand kunnen (extra) zettingen veroorzaken. Dit betekent dat u het dan aanwezige zettingsproces nadelig beïnvloed.

Voor aanvullingen en ophogingen kunt u daarom het beste grond of materiaal met een laag soortelijk gewicht toepassen. Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt. Daarnaast adviseren wij u altijd het afschot van

Al onze offertes, verkoop, levering en betaling geschieden uitsluitend volgens onze voorwaarden, gedeponeerd bij de KVK.

de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in). Een eventuele verharding dient ook los van de woning te worden gehouden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, met als uitzondering de woningentreedeur.

Wij wijzen u erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes. Ook zijn ophogingen die u in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes. Dit laatste kan ook gelden voor bepaalde tuininrichtingen. Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst zijn of worden, kunnen uit het lood (scheef) gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zettingen van de grond.

Wij raden u aan de aansluitingen en de liggingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Wij adviseren u om rondom de woning het straatwerk niet tot tegen de gevel te laten lopen maar een strook grind aan te brengen om opspatten van vuil en zand tegen de gevel te voorkomen en dat regenwater kan wegzakken. Deze strook regelmatig aanvullen en niet dicht laten slibben met vuil en/of zand.

Kijk op de site van de Gemeente waarin u woont of er restricties zijn voor het maximaal te bestraten oppervlak i.v.m. waterberging op uw eigen terrein. Alle hemelwater moet sowieso worden geïnfiltreerd via eigen terrein.

Bergingen
Het heeft de voorkeur het straatwerk rondom bergingen minimaal 50 mm lager aan te brengen dan het vloerpeil van de berging om wateroverlast door extreme regenbuien te voorkomen. Het meest ideaal is om een watergoot voor de ingangsdeur in het straatwerk op te nemen.

Heeft u een berging met een houten afwerking, adviseren wij u het straatwerk minimaal 20 centimeter vrij te houden van de gevels en deze strook op te vullen met grind. Deze strook regelmatig aanvullen en niet dicht laten slibben met vuil en/of zand. Het grind mag niet opgezet worden tegen de houten afwerking.

Is het dak middels een HWA aangesloten op de riolering dan dient u deze regelmatig te controleren op verzakking c.q. breuk.

Kruipruimte onder de woning (indien van toepassing)
Water in de kruipruimte is altijd mogelijk, ook als er een drainage in de bouwfase is toegepast. In de meeste gevallen is echter water in de kruipruimte acceptabel. Daarbij worden wel enkele voorwaarden gesteld:

- Leidingen mogen niet gaan opdrijven;
- Eventuele drainage in de kruipruimte valt altijd buiten de garantieverplichting.

Wegspoelen van zand en straatwerk
Een koper mag verwachten dat het geleverde aan de eisen van goed en deugdelijk werk voldoet c.q. dat het geleverde functioneel en bruikbaar is en blijft gedurende de periode dat er garantie op straatwerk is gegeven. Na extreme regenval kan het voorkomen dat zand- en straatwerk onder de funderingen spoelt, dit is niet altijd te voorkomen. Meestal is de oorzaak een combinatie van factoren.

Bij onderstaande is geen aanspraak op garantie mogelijk. Daarbij geldt ook dat u als koper een onderhoudsverplichting heeft.

- Extreme regenval waarbij het water niet snel kan weglopen;
- Zetting en inklinking van de ondergrond, waardoor water niet in de ondergrond kan dringen;
- Straatwerk rechtstreeks tegen de gevels (dus geen grindstrook);
- Geen of te weinig afschot in straatwerk.

Mocht het wegspoelen een probleem blijven kunt u denken om het zandpakket naast de fundering te stabiliseren met een cementtoevoeging, of het aanbrengen van wegendoek onder het zandpakket welke u opzet tegen de fundering. Daarmee maakt u een holle strook waar het zandpakket in is opgesloten.

Al onze offertes, verkoop, levering en betaling geschieden uitsluitend volgens onze voorwaarden, gedeponeerd bij de KVK.

Tot slot

Wij adviseren u om bij de aanleg en inrichting van uw tuin, advies in te winnen bij een deskundige partij die ervaring heeft met het inrichten van tuinen met deze (zettingsgevoelige) grondslag. Met tenminste de volgende zaken moet u rekening houden en afdoende maatregelen treffen:

- Voldoende afschot van de bestrating vanaf de woning en/of berging;
- Ophogen met 'licht' ophoog materiaal (Flugzand, Bims, Argex-korrels, pS, XPS etc.);
- Bestrating vrijhouden van kozijndorpels en niet te hoog aanleggen (bovenzijde bestrating onder de onderdorpel);
- Bestrating niet hoger dan 50 mm onder peil bergingsvloer;
- Keuzes met betrekking tot waterdichte en/of waterdoorlatende bestrating;
- (Voorzorg)maatregelen in de grond, zoals stroomkabels met een beschermingsmantel;
- Vrijhouden van 'stroken grond, zand en/of bestrating' rondom de woning, berging en eventuele overige bijgebouwen/aanbouwen middels een strook grind o.i.d.
- (On)mogelijkheden met belasting van de grond door (zwaar) transport;
- Onderhoud aan eventueel aanwezige drainage, kolken goten e.d..

Welstand Ontwikkeling B.V. is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor:

- Zetting en inklinking van de ondergrond en daaruit voortvloeiende nadelige gevolgen;
- Verzakking van de ondergrond ten gevolge van verlaging grondwaterstanden c.q. polderpeil;
- De wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen;
- Plasvorming, inklinking en verzakking na extreme regenval.

Al onze offertes, verkoop, levering en betaling geschieden uitsluitend volgens onze voorwaarden, gedeponeerd bij de KVK.