



**Aannemersbedrijf**  
**Dons en Troost b.v.**

Weth. Buitenhuisstraat 5  
7951 SJ Staphorst  
Postbus 84  
7950 AB Staphorst  
0522 46 20 55  
[www.dons-troost.nl](http://www.dons-troost.nl)  
[info@dons-troost.nl](mailto:info@dons-troost.nl)

Geachte belangstellende / koper,

Bedankt voor uw belangstelling voor een woning in het nieuwbouwproject 'In de Luwte 1' te Drachten.

De informatie in dit boekje gaat over de werkwijze rondom het meer- en minderwerk, individuele aanpassingen en afbouwmogelijkheden voor uw woning.

Wij menen er goed aan te doen u te informeren over een aantal zaken welke voor u van belang kunnen zijn, te weten de procedure, betalingsregeling meer- en minderwerk, individuele wijzigingsmogelijkheden en koper begeleiding.



## 1. Algemeen

Bij de ontwikkeling van het bouwplan heeft Van Wonen gekozen voor diverse keuzemogelijkheden. De “grote” optie zoals bv. een uitbouw is al op de optietekeningen aangegeven.

Via de makelaar zult u t.z.t. de aanvullende keuzelijst ontvangen. Die lijst geeft u een overzicht van de standaard aangeboden mogelijkheden welke voor dit project van toepassing zijn. Hierbij kunt u denken aan extra wandcontactdozen, aansluitpunten CAI -/ UTP, buitenkraan en dat soort zaken.

Om uw individuele wensen aan ons kenbaar te maken wordt u, na aankoop van uw woning, door Aannemersbedrijf Dons en Troost b.v. uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek en advies. Na dit gesprek wordt u vervolgens uitgenodigd of is er de mogelijkheid om een afspraak te maken voor de diverse showrooms.

## 2. Toelichting

Het is van groot belang dat uw wensen op tijd bekend zijn. Het bouwen van woningen is een ingewikkelde en omvangrijke organisatie. Materialen en ook werkzaamheden, van bijvoorbeeld de installateur en elektricien, moeten al in een vroeg stadium worden geregeld. Dit om uw woning binnen de afgesproken tijd te kunnen bouwen en op te leveren. Na de vastgestelde sluitingsdatum is het helaas niet meer mogelijk nog wijzigingen aan te brengen, ook al is men op de bouw nog niet aan de betreffende werkzaamheden toe. Dit wordt veroorzaakt door de werkvoorbereidingsperiode en de prefabricage van bepaalde onderdelen. Daarom is het zowel voor u als voor ons belangrijk dat de sluitingsdatum niet worden overschreden.

### Een aantal “spelregels”:

- Na het gesprek met de koper begeleider worden uw definitieve keuzes in het systeem van de aannemer verwerkt. Hiervan ontvangt u een computeruitdraai ter controle. Wij raden u aan deze zogenoemde kopers keuzelijst incl. plattegronden goed na te kijken omdat wijzigingen na de hieraan gekoppelde periode niet meer mogelijk zijn.
- Ook indien u geen gebruik wilt maken van de geboden mogelijkheden m.b.t. het meer- en minderwerk verzoeken wij u dit bij uw kopers begeleider aan te geven. Uw woning wordt dan met standaardmaterialen, conform de technische omschrijving, afgewerkt.
- Aansluitpunten aangegeven op de verkooptekeningen, kunnen wat plaats betreft in de praktijk enigszins afwijken. Dit geldt ook voor door u gekozen meer- en minderwerk indien de door u aangegeven plaats in verband met overige installaties problemen oplevert.

### *Sluitingsdatum:*

De sluitingsdatum voor het gehele meer- en minderwerk (opgedeeld in ruw- en afbouwfase) worden vastgesteld door de aannemer en op tijd aan u kenbaar gemaakt.

Na deze sluitingsdatum worden alle verzoeken voor meer- en minderwerk individueel op haalbaarheid beoordeeld. Wij verzoeken u vriendelijk om ook binnen korte tijd na uw afspraak met



de kopers begeleider de diverse showrooms bezocht te hebben i.v.m. het tijdig afhandelen van het offertetraject.

### **3. Keuken via eigen leverancier**

Het is belangrijk om tijdig de keuken uit te zoeken, zodat bij bezoek bij de installateur de aansluitpunten bekend zijn. Na oplevering kunt u de keuken via een eigen leverancier laten plaatsen. U dient dan zelf voor de plaatsing en aansluiting van de keuken zorg te dragen, evenals voor de communicatie met uw keukenleverancier. De aansluitpunten voor elektra, riolering en warm- en koud water worden afgedopt op de plaats volgens keukentekening aangebracht tijdens de bouw. De elektrapunten worden voorzien van bedrading en afgemonteerd, tenzij de tekening/technische omschrijving aangeeft dat het loze leidingen betreft. Let op, indien de afvoer voor de afzuigkap in een sleuf in de 1<sup>e</sup> verdiepingvloer moet komen, bv als er gekozen word voor een kookeiland, moet dit in de beginfase, bv een paar weken na het kopers gesprek bij de aannemer al bekend zijn, dit i.v.m. de productie van de betonvloeren.

### **4. Sanitair**

Voor het sanitair in uw nieuwe woning is gekozen voor een standaardpakket zoals is genoemd in de technische omschrijving.

### **5. Tegelwerk**

Voor het tegelwerk in uw nieuwe woning is gekozen voor een standaard wand- en vloertegel.

De kleur van het voegwerk van het standaard tegelwerk is voor de wand zilvergrijs en voor de vloer grijs. Standaard worden op uitwendige hoeken kunststof tegelprofielen, kleur wit, aangebracht.

### **6. Showroom**

Voor het uitzoeken van luxe(r) sanitair en tegels hebben wij projectshowrooms geselecteerd. Deze showrooms zijn volledig op de hoogte gebracht van de technische mogelijkheden van uw woning. Indien u luxe (r) sanitair wenst kan er een afspraak gemaakt worden met een desbetreffende showroom (Plieger). He tegelwerk kunt u uitzoeken bij Aannemersbedrijf Dons en Troost b.v. in de showroom. Mocht hier geen keus gemaakt kunnen worden, dan is er de mogelijkheid om een keus in de showroom van Julius van der Werf in Sneek te maken. Het complete installatiewerk word in een persoonlijk gesprek met de projectinstallateur door genomen. Hiervoor wordt u uitgenodigd.

Voor het bezoeken van de showrooms gelden de volgende regels:

- Voor de showrooms geldt dat deze afspraak alleen op werkdagen en tijdens kantooruren kan plaatsvinden.
- Tijdens deze afspraken worden uw persoonlijke wensen doorgenomen en wordt hiervan een offerte gemaakt welke aan u wordt toegezonden. Deze offerte is compleet, dus inclusief eventuele extra kosten voor bouwkundige- of installatie werkzaamheden.



- Let op: de indeling van uw badkamer heeft beperkingen i.v.m. de gekozen bouwmethode. Er wordt een kanaalplaatvloer toegepast. Daarnaast staat de positie van het toilet vast i.v.m. de benodigde aansluiting op de leidingkoker. De mogelijkheden (en eventuele onmogelijkheden) zullen met u besproken worden bij de projectinstallateur.
- Omdat het uitzoeken van de verschillende materialen veel tijd vergt en de showrooms u graag volledig en uitgebreid te woord willen staan, kunnen de showrooms alleen op afspraak bezocht worden.
- Voor de showroomkeuze van sanitair en tegels geldt ook een sluitingsdatum. Deze zullen wij tijdig aangeven.
- De showrooms cq. aannemer zorgen ervoor dat alle betrokken partijen op de hoogte worden gesteld van uw keuzes.
- De aannemer zal uw showroomopdracht toevoegen aan de koperskeuzelijst. Wij verzoeken u deze lijst goed te controleren. In deze opdrachtbevestiging moet namelijk alles zo staan weergegeven zoals door u bedoeld is. Wanneer alles conform uw wensen is verwoord, verzoeken wij u één exemplaar, getekend voor akkoord te retourneren aan de kopersbegeleider.
- Betaling van uw keuze in sanitair en tegelwerk bij de showroom verloopt via de aannemer, conform de procedure zoals vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst.

## 7. Individuele keuze

In het persoonlijke gesprek met uw kopersbegeleider kunt u uw individuele wensen kenbaar maken. De aannemer zal deze verzoeken zoveel mogelijk honoreren. Er zijn echter grenzen en beperkingen in ieder seriematig bouwproject wanneer het gaat om individuele wensen. Zo kan de voortgang van de bouw aanleiding geven om bepaalde wijzigingen niet (meer) uit te voeren, maar bovenal moet de aannemer/projectontwikkelaar zich houden aan de bepalingen in de Omgevingsvergunning, het bouwbesluit en acceptatie door de Welstandscommissie.

Wijzigingen aan exterieur (buitengevels) van de woning zijn uitgesloten m.u.v. de aangeboden opties.

Daarnaast zorgt ook het bouwbesluit voor het opleggen van beperkingen wanneer het gaat om wijzigingen in het interieur. Daarbij moet u vooral denken aan de afmetingen van ruimtes, deurbreedtes en hoogtes, maar ook aan eisen die worden gesteld aan ventilatie, vluchtwegen en daglichttoetreding.

Verder kunnen technische beperkingen van het gekozen bouwsysteem een reden zijn om een individuele wens niet te honoreren.

## 8. Diversen

- Het is mogelijk om uw woning zonder tegelwerk en/of sanitair op te laten leveren; dit kunt u bij de kopersbegeleider kenbaar maken. Voor de vervallen onderdelen geldt een limitering van de Woningborg garantie.
- Indien er in uw woning loze leidingen zijn aangebracht (al dan niet via meerwerk), lees dan het volgende aandachtig door, e.e.a. ter voorkoming van eventuele ongemakken: Vanaf de meterkast naar een ruimte in uw woning is een loze leiding aangebracht. Deze loze leiding is in deze ruimte afgewerkt met een blindplaat. De loze leiding is standaard voorzien van een controledraad, deze dient om aan te tonen dat de loze leiding toegankelijk is tijdens de bouw. Bij oplevering moet worden gecontroleerd of de loze leiding goed toegankelijk is met behulp van



deze controledraad. Het bedraden van een loze leiding is specialistisch werk dat met zorg moet worden gedaan. U kunt dit het best door een erkend installateur laten doen omdat deze beschikt over het juiste gereedschap. Voor het bedraden van de loze leiding kan en mag de controledraad niet als trekdraad worden gebruikt, het risico is te groot dat de draad breekt en de loze leiding ontoegankelijk wordt. Indien u ervoor kiest de loze leiding zelf na oplevering te bedraden, doet u dit op eigen risico. Klachten over het mislukken, betreffende het bedraden van loze leidingen vallen niet onder de garantie. Voor het bedraden dient een geschikte (metalen) trekveer te worden gebruikt.

- De vloeren in uw woning zijn qua afwerking en vlakheid geschikt voor het leggen van tapijt. Indien u een andere vloerafwerking gaat toepassen zult u meestal een egaliserende onderlaag moeten (laten) aanbrengen na oplevering. Laat u hierover goed informeren door uw vloerenleverancier.
- **Wij vragen u bij al uw correspondentie uw naam + bouwnummer te vermelden**, zodat uw kopersbegeleider u sneller van dienst kan zijn.
- Het is niet mogelijk dat er voor oplevering door u, of in uw opdracht door derden, werkzaamheden worden verricht aan uw woning of in uw toekomstige tuin. Dit in verband met aansprakelijkheid. Met nadruk wijzen wij u daarbij op de consequenties voor wat betreft uw garantie aanspraken. Alléén werkzaamheden die door de bouwer voor de oplevering zijn uitgevoerd vallen binnen de garantiebepalingen die u als koper heeft.
- Mochten er ondanks alle hieraan bestede zorg, toch tegenstrijdigheden zijn tussen verkooptekeningen en de optielijst dan is de verkooptekening maatgevend. Wij willen u echter verzoeken om dit aan uw kopersbegeleider te melden.
- Om veiligheidsredenen voor uzelf en anderen op de bouwplaats, maar ook i.v.m. aansprakelijkheid van Aannemersbedrijf Dons en Troost b.v., is het kopers niet toegestaan de bouwplaats te betreden zonder toestemming van Aannemersbedrijf Dons en Troost b.v. In overleg kunt u de bouwplaats op werkdagen bezoeken tussen 7.30 uur en 15.30 uur.

## 9. Betalingsregeling meer- en minderwerk

De betalingsregeling voor kopers meer- en minderwerk is conform het daarover bepaalde in de Garantie- en Waarborgregeling Eengezinswoningen van Woningborg, de exacte betalingsregeling is opgenomen in de koop- /aannemingsovereenkomst.

Facturering vindt plaats volgens bovenstaande betalingsregeling in twee termijnen: 1<sup>e</sup> termijn (25%) bij opdracht meerwerk, de 2<sup>e</sup> termijn (75%) ontvangt u voor oplevering. Deze termijnen staan dus in principe los van de bouwtermijnen, het kan echter wel zijn dat deze gelijktijdig worden verzonden.

Wij vertrouwen erop u met deze informatie voldoende op de hoogte hebben gebracht van de 'spelregels' die horen bij het bepalen van uw wensen/opties en het bouwen van een nieuwbouwwoning en wensen u een plezierige bouwtijd toe.

2 juli 2020