

***Procedure  
Meer- en Minderwerk  
43 appartementen THE WINSTON  
te Alphen aan den Rijn***



**NIERSMAN**

07 juni 2024



## Inhoudsopgave

|   |  |
|---|--|
| <b>ALGEMENE PROJECTGEGEVENS</b> .....                   | <b>3</b>                                   |
| <b>1 VOORWOORD</b> .....                                | <b>3</b>                                   |
| <b>2 PROCEDURE MEER- EN MINDERWERK</b> .....            | <b>4</b>                                   |
| 2.1 Kopersbegeleiding.....                              | 4  |
| 2.2 Kopers(informatie)avond en individueel gesprek..... | 4  |
| 2.3 Meer- en minderwerkopties .....                     | 4  |
| 2.4 Opdrachtbevestiging koperskeuzen .....              | <b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b> |
| 2.5 Standaard koperskeuzen .....                        | 5  |
| 2.6 Individuele koperskeuzen.....                       | 5  |
| 2.7 Sluitingsdata .....                                 | 6  |
| 2.8 Facturatie koperskeuzen .....                       | 6  |
| 2.9 Kijkmiddag .....                                    | 6  |
| 2.10 Inmeetmiddag.....                                  | 6  |
| 2.11 Wat is BENG? .....                                 | 7  |
| 2.12 Belangrijke mededeling .....                       | 7  |
| <b>3 WIJZIGINGEN NA OPLEVERING</b> .....                | <b>7</b>                                   |
| 3.1 Minderwerk en de Waarborggarantie .....             | 7  |
| 3.2 Overige belangrijke informatie .....                | 7  |
| <b>4 SHOWROOMS</b> .....                                | <b>8</b>                                   |
| 4.1 Keuken .....  | 9  |
| 4.2 Sanitair .....                                      | 9  |
| 4.3 Tegelwerk.....                                      | 10   |
| 4.4 Binnendeuren.....                                   | 11   |
| <b>5 TOT SLOT</b> .....                                 | <b>12</b>                                  |
| <b>6 STANDAARD LIJST KOPERSKEUZEN</b> .....             | <b>12</b>                                  |



## ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

- Nieuwbouw van 43 appartementen in het plan The Winston te Alphen aan den Rijn.
- De bouw wordt gerealiseerd door:

### **Bouwbedrijf Niersman B.V.**

Veurseweg 79

2251 AA Voorschoten

Telefoon : 071-560 13 50

Website : [www.niersman.com](http://www.niersman.com)

## 1 VOORWOORD

Geachte koper(s),

Allereerst maken wij van deze gelegenheid gebruik om u namens Bouwbedrijf Niersman te feliciteren met de aankoop van uw nieuwe appartement in het plan 'The Winston' te Alphen aan den Rijn. Het is ons een genoegen om uw toekomstige appartement te gaan bouwen.

Bouwbedrijf Niersman heeft al meer dan 160 jaar ervaring in de woning- en utiliteitsbouw. Als familiebedrijf zijn we een traditionele bouwer met een goede reputatie op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Begrippen als doorzettingskracht, no-nonsense mentaliteit en het nakomen van afspraken kenmerken onze organisatie.

In dit document staan de verschillende meer- en minderwerk opties van onder andere sanitair, tegelwerk, binnendeuren, installaties en overige wijzigingen in uw appartement omschreven ten opzichte van de technische omschrijving en bijbehorende contracttekeningen. De procedure met aangeboden meer- en minderwerk opties is met zorgvuldigheid samengesteld en is gebaseerd op onze ervaringen in soortgelijke projecten.

De kopersbegeleiding van Bouwbedrijf Niersman nodigt u uit voor een persoonlijk gesprek om uw individuele wensen en eventuele vragen te bespreken.

Wij wensen u een plezierige bouwtijd toe en veel succes met het maken van uw persoonlijke keuzen voor uw appartement.

Met vriendelijke groet,

Bouwbedrijf Niersman B.V.



## 2 PROCEDURE MEER- EN MINDERWERK

### 2.1 Kopersbegeleiding

U wordt tijdens de bouw van uw appartement begeleid door onze afdeling kopersbegeleiding. Vanaf het moment dat de opschortende voorwaarden (van artikel 15 uit de Aannemingsovereenkomst) zijn komen te vervallen en de bouw definitief gaat plaatsvinden, wordt één van onze kopersbegeleiders uw vaste aanspreekpunt. Voor vragen m.b.t. meer- en minderwerk en al uw overige vragen kunt u hier terecht. Uw kopersbegeleider wordt op een later moment bekend gemaakt en aan u voorgesteld.

### 2.2 Kopers(informatie)avond en individueel gesprek

U wordt op verschillende manieren op de hoogte gehouden omtrent de gang van zaken van de voorbereidingen en de realisatie van uw appartement.

U krijgt toegang tot ons digitale woningportaal (HomeDNA). Via uw online woningdossier verloopt alle schriftelijke communicatie. Tevens kunt u hier al uw wensen en keuzen doorgeven en wordt u door ons op de hoogte gehouden van toegevoegde opties of korte nieuwsberichten.

Zodra er voldoende appartementen zijn verkocht wordt er een kopers(informatie)avond georganiseerd. U ontvangt hiervoor tijdig een uitnodiging via het woningportaal. Na deze avond wordt u door uw kopersbegeleider uitgenodigd voor een individueel gesprek met betrekking tot het meer- en minderwerk van uw appartement. De procedures worden in dit gesprek nader toegelicht. Ook is er tijdens dit gesprek gelegenheid voor het stellen van vragen rondom de nieuwbouw van uw appartement.

Eens per kwartaal ontvangt u via het woningportaal een nieuwsbrief waarin u wordt geïnformeerd over de stand van de bouw, het verstrijken van de sluitingsdata, de prognose van de oplevering en eventuele bijzonderheden.

### 2.3 Meer- en minderwerkopties

In de standaard koperskeuzelijst staan alle opties die voor uw appartement door ons zijn samengesteld. U geeft in het individuele gesprek en/of via het woningportaal uw wensen aan. Uw wensen worden door ons getoetst en uitgewerkt in een opdrachtbevestiging en een bouwnummertekening.

De meer- en minderwerkopties zijn ondergebracht in twee categorieën, namelijk

- interne ruwbouw;
- afbouw.

Aan deze twee categorieën worden verschillende sluitingsdata toegewezen. U maakt eerst een keuze met betrekking tot de interne ruwbouw, en vervolgens voor alle resterende afbouwopties.



## 2.4 Riolering en drainage

Na het verstrijken van de sluitingsdata krijgt u ter goedkeuring de opdrachtbevestiging meer- en minderwerk toegestuurd inclusief uw bouwnummertekening met hierop de door u gekozen opties. Nadat u heeft gecontroleerd of al uw gekozen opties (juist) zijn verwerkt, vragen wij u deze stukken digitaal te ondertekenen. Indien gewenst kunt u de opdracht printen, voorzien van een datum en uw handtekening en weer retourneren via het woningportaal.

Na het verstrijken van de sluitingsdata en als uw definitieve keuzen gemaakt zijn, ontvangt u een opdrachtbevestiging met een aangepaste bouwnummertekening met daarin al uw gekozen meer- en minderwerk ter controle en digitale ondertekening.

U ontvangt dus op twee momenten binnen het meer- het minderwerkproces (interne ruwbouw en afbouw) een opdrachtbevestiging. Dit is het laatste moment om al uw gemaakte keuzen voor de desbetreffende sluitingsdatum te controleren.

## 2.5 Standaard koperskeuzen

De standaard koperskeuzelijst is achteraan dit document gevoegd, zijnde hoofdstuk 6. U wordt vriendelijk verzocht uw meer- en minderwerkkeuzes, vóór de gestelde sluitingsdatum, via het digitale woningportaal aan de kopersbegeleiding door te geven. De gemaakte keuzes worden vervolgens aan u bevestigd.

## 2.6 Individuele koperskeuzen

Naast de standaard koperskeuzen kunt u uw appartement aanpassen aan uw individuele wensen. Omdat de appartementen worden gerealiseerd volgens een gecompliceerd en seriematig bouwproces, zijn individuele verzoeken niet altijd uitvoerbaar. Wij beoordelen of deze wensen passen binnen het bouwproces, technisch mogelijk zijn en voldoen aan wet- en regelgeving.

In alle gevallen kunnen wij geen medewerking verlenen aan:

- wijzigingen die in strijd zijn met het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning;
- wijzigingen die het ontwerp van de appartementen beïnvloedt;
- wijzigingen die niet voldoen aan de voorschriften en regelgeving;
- wijzigingen in de gevels van het appartement;
- constructieve wijzigingen aan het appartement;
- wijzigingen die de hoofdopzet van de technische installaties veranderen;
- wijzigingen die van invloed zijn op centrale leidingen, afvoeren, kanalen, schachten etc.;
- het laten vervallen van dekvloeren;
- het aanbrengen van harde vloerafwerking in niet standaard betegelde ruimten;
- het aanbrengen van wandafwerking zoals spuit- en stucwerk (i.v.m. grote kans op scheurvorming);
- het maken van doorvoeren door gevel, dak en vloeren t.b.v. afzuigkap, ventilatie, rookgassen, haardkanalen, airco's e.d.;
- het uitvoeren van werkzaamheden door derden vóór de oplevering van uw appartement, in uw opdracht.

Uw wensen voor individuele wijzigingen kunt u vóór de interne ruwbouw sluitingsdatum bij uw kopersbegeleider indienen. Uw individuele wensen worden vervolgens beoordeeld op alle van toepassing zijnde voorschriften. Indien uw wensen realiseerbaar zijn worden deze van een prijs voorzien en opgenomen op de opdrachtbevestiging en bouwnummertekening voor uw goedkeuring.

In deze offerte(s) zijn kosten inbegrepen zoals:

- het maken van nieuwe (werk-)tekeningen;
- materiaal (indien van toepassing);



- uitvoering;
- provisie;
- coördinatie;
- administratieve verwerking;
- BTW (thans 21%).

## 2.7 Sluitingsdata

Rekening houdend met de bouwplanning en de bijkomende voorbereiding- en verwerkingstijd is het noodzakelijk om sluitingsdata aan te houden voor de verschillende koperskeuzen. De volgende sluitingsdata zijn van toepassing voor het project.

| Interne ruwbouwopties  | Afbouwopties                             |
|--|--|
| - Standaard koperskeuzen<br>- Individuele koperskeuzen<br>- Keukeninstallatie<br>- Sanitairofferte | - Binnendeurenofferte<br>- Tegellofferte |
| <i>Sluitingsdatum: ntb</i>   | <i>Sluitingsdatum: ntb</i>               |

Indien u uw appartement koopt na het verstrijken van de sluitingsdatum dient u zo spoedig mogelijk contact op te nemen met de kopersbegeleiding. Er kan dan in overleg worden bekeken of en welke aanpassingen nog mogelijk zijn rekening houdend met de stand van werk en de werkvoorbereiding hiervan.

## 2.8 Facturatie koperskeuzen

Aan de hand van uw definitieve opdrachtbevestigingen zal uw meer- en minderwerk digitaal gefactureerd worden in twee termijnen per bouwfase (interne ruwbouw en afbouw). De eerste termijn wordt in rekening gebracht na (digitale) ondertekening van de door u gekozen koperskeuzen, het termijnbedrag bedraagt 25% van het totaalbedrag van opdrachtbevestiging van de betreffende bouwfase (interne ruwbouw en afbouw). Het resterende gedeelte wordt tezamen met de laatste termijn van uw appartement in rekening gebracht en dient voor de oplevering te worden voldaan.

## 2.9 Kijkmiddag

Bij het kopen van een nieuwbouwappartement hoort ook het bezoeken van de bouwplaats om te zien hoever de bouw is gevorderd en hoe het appartement er van binnen uit gaat zien. Daarom worden er gedurende het project één of meerdere kijkmiddagen georganiseerd. U krijgt dan de mogelijkheid om de bouw (onder voorwaarden) te betreden. Tijdens deze kijkmiddag wordt er op de bouwplaats rekening gehouden met uw bezoek, zodat u zo veilig mogelijk de bouw kunt betreden. Omdat de bouwplaats is beveiligd, vindt dit bezoek altijd plaats in aanwezigheid van de kopersbegeleiding en de uitvoerder. Uit veiligheidsoverwegingen worden alleen personen van 16 jaar en ouder toegelaten op de bouwplaats.

Het betreden van de bouw blijft een risicovolle aangelegenheid, daarom is het **niet** toegestaan de bouwlocatie op andere tijdstippen dan de kijkmiddagen zelfstandig te betreden.

## 2.10 Inmeetmiddag

Tegen het einde van het project, wanneer de binnenwanden zijn aangebracht, wordt er een kijk- en inmeetmiddag georganiseerd waarbij u de mogelijkheid krijgt om uw appartement te bezichtigen en maatvoering op te nemen. Bijvoorbeeld van de installatiepunten in de keuken of de afmetingen van de kozijnen, voor de na de oplevering aan te brengen keuken of stoffering. Uw eigen leveranciers/aannemers (bijv. keuken/vloeren/raambekleding) zijn dan ook welkom en hebben die middag de mogelijkheid om in te meten.



### 2.11 Wat is BENG?

Voordat de Omgevingsvergunning voor de bouw van uw nieuwe appartement is aangevraagd heeft onze adviseur een BENG berekening gemaakt (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

De BENG is ontwikkeld om ervoor te zorgen dat nieuwe gebouwen nóg energiezuiniger worden ten opzichte van eerdere regelgeving.

Om te beoordelen of een appartement voldoet aan de BENG-eisen voor nieuwbouw wordt gekeken naar de energiebehoefte, het energieverbruik en het aandeel hernieuwbare energie. Bij het energiegebruik wordt gekeken naar de energie die nodig is voor verwarming, koeling, ventilatie en de bereiding van warmtapwater. Verlichting en huishoudelijk verbruik van energie blijven buiten beschouwing.

Een Bijna Energie Neutraal Gebouw houdt niet in dat u geen kosten meer maakt voor elektra, water of verwarming.

Uw koperskeuzen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van deze BENG berekening, indien noodzakelijk wordt er een nieuwe berekening hiervoor gemaakt. De kosten voor deze nieuwe BENG berekening en eventuele aanpassingen aan de installatie die hieruit volgen zijn opgenomen in de meer- en minderwerk prijzen.

### 2.12 Belangrijke mededeling

Bouwbedrijf Niersman realiseert uw appartement op de voor haar meest praktische en economische wijze. Daarbij worden uitsluitend de basis verkoop informatie en de later door de koper opgedragen werkzaamheden in acht genomen. Zonder specifieke opdracht daartoe wordt geen rekening gehouden met de door de koper na oplevering voorgenomen wijzigingen en/of aanpassingen aan het appartement.

## 3 WIJZIGINGEN NA OPLEVERING

### 3.1 Minderwerk en de Waarborggarantie

Bouwbedrijf Niersman zal uw appartement realiseren volgens de Woningborg richtlijnen en de verleende Omgevingsvergunning. Hierin wordt onder andere de eis gesteld dat het appartement moet voldoen aan de artikelen van het Bouwbesluit, als onderdeel van de Woningwet. Indien één of meerdere onderdelen van het appartement zouden komen te vervallen voldoen wij niet meer aan deze regelgeving. In een dergelijk geval wijzen wij het verzoek om het desbetreffend onderdeel te laten vervallen van de hand. Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2021.

Vanzelfsprekend kunt u na de oplevering van uw appartement in eigen beheer wijzigingen aanbrengen. Hierbij dient u rekening te houden met de consequenties wat betreft de garantiebepalingen. Alleen werkzaamheden die vóór de oplevering zijn uitgevoerd, vallen onder de garantiebepalingen die u als koper heeft. Indien u na oplevering bijvoorbeeld wijzigingen aan uw installatie aanbrengt dan vervalt de garantie op dat installatie onderdeel.

U moet er rekening mee houden dat u in sommige gevallen toestemming nodig heeft van uw VvE om verbouwingen of wijzigingen van uw appartement uit te voeren die hinder en/of overlast voor de andere bewoners met zich mee kunnen brengen.

### 3.2 Overige belangrijke informatie

Hierbij enkele aandachtspunten behorende tot onderhavige procedures:



- Bestek, bestektekeningen van het bouwplan en technische-/installatie tekeningen van uw appartement vormen de contractstukken tussen de ontwikkelaar en de aannemer. Aan deze stukken kunt u geen rechten ontlenen. Derhalve worden deze stukken niet ter inzage aangeboden en/of niet aan derden verstrekt;
- Werkzaamheden welke niet uitgevoerd worden door Bouwbedrijf Niersman of haar onderaannemers in dit project, kunnen slechts ná oplevering van uw appartement worden uitgevoerd;
- Bij producten aangegeven in de meerwerkopgaven kan het voorkomen dat kleine afwijkingen optreden in kleur dan wel uitvoering. Dit door bijvoorbeeld toepassing van verschillende merken. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend;
- Gelet op de bouwtijd kan het gebeuren dat producten op het moment van bestellen niet meer leverbaar zijn. Indien dit het geval is wordt u hierover geïnformeerd. Bouwbedrijf Niersman biedt u in een dergelijke situatie een gelijkwaardige alternatief;
- Wordt het appartement gekocht nadat de bouw van het appartement is begonnen, beoordeelt Bouwbedrijf Niersman of wijzigingen, gelet op de voortgang van de bouw, nog mogelijk zijn. Ook wordt bepaald of dit extra prijsconsequenties heeft t.a.v. de basis koperskeuzelijst, alsmede worden in overleg de sluitingsdata opnieuw bepaald;
- *Wij willen u er nogmaals op wijzen dat alle vermelde maatvoeringen en maataanduidingen, zowel in de verkoopbrochure als in de meer- en minderwerkopgaven, circa maatvoeringen en aanduidingen zijn. De maatvoering op de verkooptekening is indicatief en niet geschikt voor opdracht aan derden.*

#### 4 SHOWROOMS

Voor de inrichting van uw appartement kan gebruik worden gemaakt van de voor dit project geselecteerde showrooms. Indien u na het verstrijken van de sluitingsdata geen keuze heeft gemaakt bij de showrooms wordt het appartement volgens de basis verkoopgegevens afgebouwd opgeleverd.

Om tegemoet te komen in uw individuele wensen zijn er voor de keuken, het sanitair en tegelwerk en binnendeuren verschillende projectshowrooms aangesteld.

De showrooms zijn op de hoogte van alle mogelijkheden van het project en kunnen u een passende aanbieding doen. Eventuele installatieaanpassingen die volgen uit uw offertes worden verwerkt en voor oplevering aangebracht in uw appartement.

U hoeft zelf geen contact op te nemen met de showrooms. Na het vervullen van de opschortende voorwaarden wordt het koperstraject gestart en geeft Bouwbedrijf Niersman uw contactgegevens door aan de projectshowrooms. Eventuele (individuele) koperskeuzen welke u heeft gemaakt en die van invloed zijn op de sanitaire ruimtes worden eveneens doorgegeven.

De showrooms nemen na de koper(informatie)avond, na uw individuele kopergesprek, of na het verlopen van de ruwbouw sluitingsdatum, contact met u op voor het maken van een afspraak, rekening houdend met de sluitingsdata. Tijdens deze afspraak neemt een medewerker van de showroom rustig de tijd voor u om uw individuele wensen te verwoorden in een passende offerte.

Enige weken na uw showroombezoek krijgt u de offerte ter goedkeuring en ondertekening toegestuurd, met het verzoek deze te controleren en binnen een week voor akkoord retour te zenden. Bouwbedrijf Niersman krijgt uw ondertekende offerte toegestuurd door de showrooms en bevestigt deze vervolgens aan u middels een bijgewerkte opdrachtbevestiging en bouwnummertekening.

Uiteraard bent u vrij om al eerder langs te gaan bij de showrooms om u vrijblijvend te oriënteren. U moet er rekening mee houden dat de showroommedewerkers niet altijd in de gelegenheid zijn om u te adviseren. Voor het opstellen van een offerte en het inwinnen van specifieke projectinformatie kunt u alleen op afspraak terecht.





#### 4.1 Keuken

Uw appartement is standaard NIET voorzien van een keukeninrichting. De installatie in de keuken wordt daarom afgedopt opgeleverd op de standaard plaats, conform de technische omschrijving en de nul-tekening van de projectshowroom.

Er is per woningtype een vrijblijvend keukenvoorstel ontworpen op basis waarvan de standaard aan te brengen keukeninstallatie wordt aangelegd, de zogenaamde nul-tekening. Het keukenvoorstel kan bij de geselecteerde showroom naar wens worden aangepast.

De medewerkers in de showroom maken voor u een offerte op maat, gebaseerd op uw persoonlijke keuzes. De installatie wordt aangepast tijdens de bouwperiode en de kosten hierom trend worden separaat van de keukenofferte door de keukenleverancier in beeld gebracht. De meerwerkkosten voor het aanpassen van uw keukeninstallatie worden gecontroleerd door uw kopersbegeleider en daarna opgenomen in de opdrachtbevestiging van Bouwbedrijf Niersman. De meerwerkkosten voor de aankoop van uw nieuwe keuken worden direct aan u gefactureerd door de betreffende showroom. Wegens grote kans op beschadigingen tijdens de bouwperiode hebben wij er voor gekozen dat de keuken altijd pas NA de oplevering van het appartement kan worden geplaatst. Plaatsing van de keuken vindt plaats in overleg tussen de koper en de showroom.

U kunt er ook voor kiezen een installatieschema van een andere keukenshowroom aan te leveren voor de externe ruwbouw sluitingsdatum. Voor het vervaardigen van de offerte en het verwerken van de keukeninstallatie op onze bouwnummertekening brengen wij, naast de kosten voor de installatiewijziging, ook een coördinatievergoeding van € 470,00 in rekening. Ervan uitgaande dat de informatie zoals door u wordt aangeleverd bruikbaar is voor onze verdere verwerking.

Het door derden aan te leveren installatieschema moet zijn voorzien van:

- De aansluitwaarden van de na oplevering te plaatsen apparatuur;
- De tekeningen behorende bij het installatieschema moeten duidelijk gemaatvoerd zijn vanaf de hoek van de ruimte;
- Opgave van de hoogte van de installatiepunten t.o.v. de afwerkvloer.

Indien de tekeningen niet voldoen aan de gestelde eisen worden deze niet in behandeling genomen.

Als wij geen informatie van u ontvangen wordt de keukeninstallatie op de standaard positie, conform de nul-tekeningen, afgedopt opgeleverd.

De uitblaas- en afzuigpunten voor de balansventilatie kunnen niet worden verplaatst. Wij adviseren u dringend om een recirculatie afzuigkap toe te passen in de keuken. Bouwbedrijf Niersman maakt géén doorvoeren door gevel, dak en vloeren en deze aanpassing is ook na oplevering niet toegestaan.

#### 4.2 Sanitair

Uw appartement is standaard voorzien van wit sanitair en verchromde (meng)kranen. Er is per woningtype een basisopstelling en sanitair bepaald, zie de verkooptekening en de technische omschrijving voor de details. Het sanitair voorstel kan bij de geselecteerde showroom naar wens worden aangepast.

Om u de mogelijkheid te bieden de uitvoering van het sanitair af te stemmen op uw persoonlijke keuze maken wij gebruik van een projectshowroom welke op een nader moment aan u bekend wordt gemaakt.



U wordt uitgenodigd door de showroom om uw sanitaire ruimtes te bespreken en de diverse mogelijkheden te bekijken.

De medewerkers in de showroom maken voor u een offerte op maat, gebaseerd op uw persoonlijke keuzes. De offerte wordt opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- gekozen sanitair;
- montagekosten sanitair;
- installatie- en aansluitkosten;
- plattegronden van de badkamer- en toiletindeling.

Het door u gekozen sanitair wordt vóór oplevering in uw appartement geïnstalleerd.

De sanitaire ruimten dienen bij oplevering van het appartement compleet en gebruiksklaar te zijn. Het is niet mogelijk om de sanitaire ruimten casco te laten opleveren.

Conform wet- en regelgeving dienen de sanitaire ruimten bij oplevering te zijn voorzien van een waterdichte vloer- en wandafwerking. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de belangen van en de risico's voor de andere appartementseigenaren.

#### **4.2.1 Verrekening sanitair**

De aankoop van het door u gekozen sanitair wordt vastgesteld op basis van de bruto showroomwaarde. Dit bedrag wordt verrekend met de netto waarde van het basis sanitair, over het verschil van deze berekening ontvangt u een korting van 10%. De meerwerkkosten en de opgenomen wijzigingen in uw sanitairofferte worden gecontroleerd door uw kopersbegeleider en daarna opgenomen in de opdrachtbevestiging van Bouwbedrijf Niersman.

Naast de aankoop van sanitair worden, indien van toepassing, extra montagekosten en/of aanpassing van de installatie doorberekend in de offerte. De wijzigingsbedragen worden door de showroom aan u bekend gemaakt.

#### **4.2.2 Aandachtspunten sanitair**

- tussen kunststof en keramische materialen kunnen kleine kleurverschillen aanwezig zijn;
- bij keuze voor een wastafel met zuil of zonder meubel blijven de afvoer en waterleidingen gedeeltelijk in het zicht;
- uw offerte is pas definitief na bevestiging door Bouwbedrijf Niersman;
- voor een wandcloset is de standaard montagehoogte ca. 430 mm + vloer.

Wij verzoeken u uw keuze met betrekking tot het sanitair **altijd** door te geven aan de showroom, ook als u kiest voor standaard. De showroom geeft uw keuze door aan Bouwbedrijf Niersman.

#### **4.3 Tegelwerk**

Uw appartement wordt standaard voorzien van wand- en vloertegels in de badkamer en het toilet. Het standaard tegelwerk betreft een glans of mat witte wandtegel van 30x60cm en een vloertegel van 60x60cm in het toilet en in de badkamer. Keuze voor de standaard vloertegel in de kleur grijs, beige of antraciet.

U wordt ook in de gelegenheid gesteld ander tegelwerk te kiezen. Indien u uw tegelwerk wilt aanpassen kan dit bij de geselecteerde tegelshowroom. De showroom maakt een afspraak met u en verwerkt uw wensen in een passende offerte.

Deze offerte is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- gekozen tegelwerk;
- eventueel vervallen standaard tegels;
- eventuele meerwerkkosten (specifiek tegelwerk, afwijkende voegkleur, grotere afmeting tegelwerk, hoogte tegelwerk etc.);
- eventueel een tekening (plattegrond, aanzichten), in geval van een speciaal patroon.



Als u geen keuze maakt wordt het basis tegelwerk aangebracht. Het appartement wordt dan opgeleverd met een witte wandtegel (glans) en een antraciet vloertegel.

De geselecteerde tegelshowroom wordt op een later tijdstip aan u bekend gemaakt.

De sanitaire ruimten dienen bij oplevering van het appartement compleet en gebruiksklaar te zijn. Het is niet mogelijk om de sanitaire ruimten casco te laten opleveren.

Conform wet- en regelgeving dienen de sanitaire ruimten bij oplevering te zijn voorzien van een waterdichte vloer- en wandafwerking. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de belangen van en de risico's voor de andere appartementseigenaren.

#### **4.3.1 Verrekening tegelwerk**

De aankoop van het door u gekozen tegelwerk wordt vastgesteld op basis van de bruto showroomwaarde. Dit bedrag wordt verrekend met netto waarde van de basis tegel.

De wandtegels worden standaard liggend verwerkt en niet strokend met de vloertegels. Bij het vloertegelwerk worden grijze voegen en bij het wandtegelwerk worden witte voegen toegepast.

Naast de aankoop van tegelwerk worden, indien van toepassing, extra arbeid- en/of materiaal kosten doorberekend in de offerte. De overige wijzigingsbedragen worden door de showroom aan u bekend gemaakt. De meerwerkkosten en de opgenomen wijzigingen in uw tegelofferte worden gecontroleerd door uw kopersbegeleider en daarna opgenomen in de opdrachtbevestiging van Bouwbedrijf Niersman.

Voor de aankoop van tegels geldt dat deze afgerond worden op verpakkingshoeveelheden. Indien het formaat van het tegelwerk buiten standaard wordt zal er extra snijverlies worden doorberekend. Indien er tegels over zijn, blijven deze achter in uw woning.

#### **4.3.2 Aandachtspunten tegelwerk**

- in de badkamer wordt het douchegedeelte, afgezet met één kunststeen dorpel en op afschot aangebracht naar de douchegoot middels schuin geplaatste vloertegels. Voor het aanbrengen van tegels met andere afmetingen of patronen worden toeslagen berekend;
- in verband met de eventuele aanwezige elektra is het advies om tussen 100cm en 130cm hoogte geen striptegels aan te brengen;
- tussen de wandtegels, striptegels en strooittegels e.d. kunnen zich geringe kleurnuances voordoen;
- uw offerte is pas definitief na bevestiging door Bouwbedrijf Niersman;
- indien u een tegel uitkiest zonder geglazuurde kanten moet u er rekening mee houden dat het noodzakelijk is dat u voor de uitwendige hoeken een hoekprofiel uitkiest;
- los leveren van tegelwerk wordt niet toegestaan.

Wij verzoeken u uw keuze met betrekking tot het tegelwerk **altijd** door te geven aan de showroom, ook als u kiest voor standaard. De showroom geeft u keuze door aan Niersman.

#### **4.4 Binnendeuren**

Uw appartement wordt standaard voorzien van binnendeurkozijnen en binnendeuren conform technische omschrijving. Wij stellen u in de gelegenheid om de standaard kozijnen, binnendeuren en/of het deurbeslag te wijzigen. Onze projectleverancier stelt haar digitale showroom voor u open. U kunt hier digitaal de standaard deuren bekijken, dan wel andere deurpakketten en deurbeslag bekijken en bestellen. Tevens is het mogelijk om een aantal modellen binnendeuren en deurbeslag bij ons op kantoor in Voorschoten te komen bekijken. Wij verzoeken u hiervoor een afspraak te maken. De geselecteerde deurenshowroom wordt op een later tijdstip aan u bekend gemaakt.



## 5 TOT SLOT

Deze procedure meer- en minderwerk geeft een overzicht van het proces waarmee u uw nieuwe appartement naar wens kunt aanpassen. Het bouwproces is aan spelregels gebonden. Daardoor is helaas niet alles mogelijk, maar wij trachten u zoveel mogelijk tegemoet te komen. Voor vragen over uw appartement kunt u altijd contact opnemen met de afdeling kopersbegeleiding van Bouwbedrijf Niersman.

## 6 STANDAARD LIJST KOPERSKEUZEN

Zie separate bijlage:

- Optielijst The Winston d.d. 07 juni 2024

Wij wensen u een fijne bouwtijd toe!