Procedure meer- en minderwerk

Park Arsenaal

Fase 2

Wonen in het Groen - woningtype A1, A2 en A3
Wonen in de Laan - woningtype B1, B2 en B3
Wonen aan De Korte Vliet - woningtype E1, E3, E4, E5, E6 en F

24 oktober 2026



NIERSMAN
BOUW | ONTWIKKELING | VASTGOED

Park ARSENAAL
LEIDSEWEG VOORSCHOTEN

VOORWOORD

Beste koper(s),

Allereerst maken wij van deze gelegenheid gebruik u namens Bouwbedrijf Niersman te feliciteren met de aankoop van uw nieuwe woning in het project 'Park Arsenaal' te Voorschoten. Het is ons een genoegen om uw toekomstige woning te mogen gaan bouwen.

Bouwbedrijf Niersman heeft al meer dan 162 jaar ervaring in de woning- en utiliteitsbouw. Als vijfde generatie 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 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. Wij verzoeken u deze procedure goed door te lezen.

Tot aan ontvangst van de goednieuwsbrief is de verkoopmakelaar uw aanspreekpunt. Wij adviseren u om uw vragen zoveel mogelijk te stellen bij het verkoopgesprek of schriftelijk kenbaar te maken aan de verkoopmakelaar.

De kopersbegeleiding van Bouwbedrijf Niersman is vanaf ontvangst goednieuwsbrief tot en met de oplevering uw aanspreekpunt bij vragen en/of opmerkingen. Uw kopersbegeleider nodigt u uit voor een persoonlijk gesprek om uw individuele wensen en eventuele vragen te bespreken. Voor dit contact hebben wij een digitaal kopersportaal ingericht, hiervan ontvangt u te zijner tijd de inloggegevens en gebruikersinstructies.

Op het moment dat het project aan alle opschortende voorwaarden voldoet kunt u van ons de goednieuwsbrief tegemoet zien.

Wij wensen u de komende tijd veel plezier toe met alle voorbereidingen voor uw nieuwe woning en met het maken van uw persoonlijke keuzes.

Met vriendelijke groet,

Bouwbedrijf Niersman B.V.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
1. Procedure meer- en minderwerk 3
1.1 Kopersbegeleiding 3
1.2 Kopers(informatie)avond en individueel gesprek 3
1.3 Meer- en minderwerkopties 3
1.4 Opdrachtbevestiging koperskeuzes 3
1.5 Standaard koperskeuzes 4
1.6 Individuele koperskeuzes 4
1.7 Sluitingsdata 5
1.8 Facturatie koperskeuzes 5
1.9 Kopers kijkmiddagen 6
1.10 Inmeten 6
1.11 BENG-berekening 6
1.12 Belangrijke mededeling 7
2. Wijzigingen na oplevering 7
2.1 Minderwerk en de waarborggarantie 7
2.2 Overige belangrijke informatie 7
3. Showrooms 8
3.1 Algemeen 8
3.2 Keuken 9
3.3 Sanitair 10
3.4 Tegelwerk 11
3.5 Binnendeuren 12
3.6 Trappen 12
4. Tot slot 13
5. Optielijst 14

1. Procedure meer- en minderwerk

1.1 Kopersbegeleiding

U wordt tijdens de bouw van uw woning begeleid door onze afdeling Kopersbegeleiding. Voor vragen m.b.t. meer- en minderwerk en al uw overige vragen kunt u hier terecht. Uw kopersbegeleider wordt op een later moment aan u bekend gemaakt.

1.2 Kopers(informatie)avond en individueel gesprek

U wordt op verschillende manieren op de hoogte gehouden omtrent de gang van zaken van uw woning.

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

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

Regelmatig ontvangt u via het kopersportaal een nieuwsbrief waarin u wordt geïnformeerd over de stand van de bouw, het verstrijken van de sluitingsdata, de prognose van de oplevering, de werkbare dagen en eventuele bijzonderheden.

1.3 Meer- en minderwerkopties

In de standaard optielijst staan alle opties die voor uw woning samengesteld zijn. U geeft in het individuele gesprek en/of via het kopersportaal uw wensen aan. Uw wensen worden getoetst en uitgewerkt in een opdrachtbevestiging en een bouwnummertekening.

De meer- en minderwerkopties zijn ondergebracht in drie categorieën, namelijk;

1. Sluitingsdatum 1; Bouwkundige gevelwijzigingen opties in aannemingsovereenkomst (AO);
2. Sluitingsdatum 2; Bouwkundige indelingswijzigingen;
3. Sluitingsdatum 3; Kleine bouwkundige wijzigingen, sanitairofferte en keukenofferte;
4. Sluitingsdatum 4: Afbouw opties.

Aan deze categorieën worden verschillende sluitingsdata toegewezen. U maakt reeds bij de aankoop van de woning de eerste keuzes op het gebied van de grote bouwkundige opties. In een later stadium maakt u dan een keuze met betrekking tot de interne ruwbouwopties en daarna vervolgens voor alle afbouwopties.

1.4 Opdrachtbevestiging koperskeuzes

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 en voorzien van een datum en uw handtekening en retourneren via het kopersportaal.

U ontvangt ten minste op drie momenten binnen het kopersproces een opdrachtbevestiging met een aangepaste bouwnummertekening ter ondertekening. Op deze bouwnummertekening zullen ook de bouwkundige opties zijn verwerkt die u heeft opgegeven via de aannemingsovereenkomst.

Na het verstrijken van alle deadlines en als uw definitieve keuzes gemaakt zijn, ontvangt u na iedere sluitingsdatum een totaaloverzicht met daarin al uw gekozen meer- en minderwerk. Dit is het laatste moment om al uw gemaakte keuzes te controleren. Na het ondertekenen van het totaaloverzicht en de bijbehorende bouwnummertekening, worden er voor die betreffende sluitingsdatum geen wijzigingen meer doorgevoerd en worden de getekende stukken onderdeel van het contract.

1.5 Standaard koperskeuzes

Naast deze procedure meer- en minderwerk ontvangt u de standaard optielijst, met hierin omschreven welke opties er standaard worden aangeboden. Wij verzoeken u deze lijst goed door te lezen en indien u vragen heeft deze te stellen aan de makelaar of ten tijde van uw kopersadviesgesprek aan uw kopersbegeleider. Na het gesprek wordt u vriendelijk verzocht uw meer- en minderwerkkeuzes, vóór de gestelde sluitingsdatum, via het digitale kopersportaal aan de kopersbegeleiding door te geven. De gemaakte keuzes worden vervolgens nagekeken en ingetekend op de bouwnummertekening en ter controle en ondertekening aan u aangeboden. Voor dit proces hebben wij een verwerkingsperiode staan van circa twee tot drie weken. Na het afronden van deze periode worden de stukken definitief verzonden naar het bouwteam, waarna zij alles gaan verwerken in de werktekeningen en gaan bespreken met de onderaannemers, zodat al uw wensen op de juiste manier worden uitgevoerd.

1.6 Individuele koperskeuzes

Naast de standaard koperskeuzes kunt u kleine aanpassingen (individuele wensen) aanvragen voor uw woning. Individuele verzoeken zijn niet altijd uitvoerbaar. Wij beoordelen of deze wensen passen binnen het bouwproces, technisch mogelijk zijn en/of voldoen aan wet- en regelgeving.

Helaas kunnen wij geen medewerking verlenen aan onderstaande wijzigingen:

- Die in strijd zijn met het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning van de woning;
- Die het ontwerp van de woning beïnvloeden;
- Die niet voldoen aan de voorschriften en regelgeving;
- Gevelwijzigingen aan de woning, anders dan opgenomen in de standaard optielijst;
- Constructieve wijzigingen aan de woning;
- Van de hoofdopzet van de technische installatie;
- Van de schachten en de ventilatiekanalen in de betonvloer;
- Het laten vervallen van dekvloeren;
- Aanbrengen van harde vloerafwerking in niet standaard betegelde ruimten;
- Aanbrengen van wandafwerking zoals stucwerk (i.v.m. grote kans op scheurvorming);
- Maken van doorvoeren door gevel, dak en vloeren t.b.v. afzuigkap, ventilatie, rookgassen, haardkanalen e.d.;
- Uitvoeren van werkzaamheden door derden in opdracht van kopers.

Uw wensen voor individuele wijzigingen kunt u voor 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/berekeningen;
- Materiaal (indien van toepassing);
- Uitvoering;
- Provisie;
- Coördinatie;
- Administratieve verwerking;
- 21 % BTW.

1.7 Sluitingsdata

Rekening houdend met de bouwplanning en de bijkomende voorbereiding- en verwerkingstijd is het noodzakelijk om sluitingsdata aan te houden voor de verschillende koperskeuzes.

1.8 Facturatie koperskeuzes

Sluitingsdatum 1 ***Ruwbouw*** **Bouwkundige opties in AO (indien van toepassing op uw woning)**	**Sluitingsdatum 2** ***Indelingswijzigingen***	**Sluitingsdatum 3** ***Interne ruwbouw***	**Sluitingsdatum 4** ***Afbouw***
• Uitbouw • Dubbele deuren • Dakkapel • Dakraam • Etc. (alle opties met gevelwijzigingen)	• Vergrote boiler; Indelingswijzigingen: • Positie keukenopstelling • Vergroten badkamer • Bad aansluiting • Apart toilet 1e verdieping • Extra slaapkamer(s) • Extra badkamer zolder	• Individuele koperskeuzes • Keukenofferte/-installatie • Sanitair offerte • Elektra wijzigingen en toevoegingen • Loodgieters wijzigingen en toevoegingen	• Tegelwerk offerte • Trapafwerking offerte • Binnendeuren offerte
Sluitingsdatum: gelijktijdig bij het tekenen van de aannemingsovereen-komst bij de makelaar	Sluitingsdatum: nog niet bepaald	Sluitingsdatum: nog niet bepaald	Sluitingsdatum: nog niet bepaald

De grote kopersopties, zoals bijvoorbeeld een uitbouw aan de achterzijde van de woning, worden in rekening gebracht tezamen en naar rato met de bouwtermijnen van de woning zelf.

Alle overige wijzigingen worden aan de hand van het definitieve totaaloverzicht van uw meer- en minderwerk gefactureerd per sluitingsdatum in twee termijnen. De eerste termijn wordt in rekening gebracht na ondertekening van de door u gemaakte koperskeuzes; het termijnbedrag bedraagt 25% van het totaalbedrag van het definitieve totaaloverzicht. Het resterende gedeelte wordt tezamen met de laatste termijn van uw woning in rekening gebracht en dient vóór de oplevering te worden voldaan.

1.9 Kopers kijkmiddagen

Bij het kopen van een nieuwbouwwoning hoort ook het bezoeken van de bouwplaats om te zien hoever de bouw is gevorderd en hoe de woning er van binnen uit gaat zien. Daarom worden er gedurende het project kijkmiddagen georganiseerd. U krijgt dan de mogelijkheid om de bouw te betreden. Voor uw veiligheid vindt de eerste kijkmiddag vaak plaats **na het verwijderen van de gevelsteigers.**

Tijdens deze kijkmiddagen wordt er op de bouwplaats rekening gehouden met uw bezoek, zodat u zo veilig mogelijk de bouw kunt betreden. Omdat de bouwplaats is beveiligd, vinden deze bezoeken altijd plaats in aanwezigheid van de kopersbegeleiding en 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.

1.10 Inmeten

Tegen het einde van het project, wanneer de binnenwanden zijn aangebracht, worden er kijk- en inmeetmiddagen georganiseerd waarbij u de mogelijkheid krijgt om uw woning te bezichtigen en maatvoering op te nemen van bijvoorbeeld de installatiepunten van de keuken of de kozijnen voor de na oplevering aan te brengen stoffering. Uw eventuele eigen (keuken/vloeren) leveranciers en onderaannemers hebben dan de mogelijkheid om in te meten.

1.11 BENG-berekening

Voordat wij starten met de bouw van uw nieuwe woning wordt er door een adviseur een voorlopige BENG-berekening gemaakt (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Middels de BENG-berekening wordt getoetst of uw woning voldoet aan de normen zoals deze zijn vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het voormalige Bouwbesluit. De scores van de BENG-berekening geven (fictief) aan hoe energiezuinig uw woning is, hoeveel energie u jaarlijks gebruikt en hoeveel energie u zelf opwekt. Dit kan voor iedere woning anders zijn en is ook afhankelijk van uw comfortwensen. Ter informatie en voor de financiering van uw woning is er een voorlopig energielabel afgegeven. Zodra de woning is afgebouwd wordt het definitieve label afgegeven; dit kan altijd zowel naar boven als naar beneden iets afwijken.

Koperskeuzes kunnen van invloed zijn op de BENG-berekening en het energielabel.

Nadat u de wijzigingen aan de gevel en/of het dak van uw woning uit de standaard keuzelijst aan ons heeft doorgegeven zullen wij de BENG-berekening van uw woning herzien. Als gevolg van deze herberekening is er een (kleine) kans dat de opgegeven wijziging en/of combinatie van wijzigingen niet conform de regelgeving kan worden doorgevoerd in uw woning. In dat geval kunnen wij uw opdracht tot wijziging niet in behandeling nemen en komt deze te vervallen. Indien wenselijk kijken wij samen met u naar de mogelijkheden om tot een gewenst eindresultaat te komen.
De keuzes van uw meerwerk wensen hebben invloed op de BENG-berekeningen en op het energielabel van uw woning. Het energielabel kan door uw wijzigingen lager uitvallen dan in het eerder afgegeven energielabel is aangegeven.

Bij de beoordeling van de definitieve BENG-berekening is het mogelijk dat bepaalde optiekeuzes, met name in combinatie met elkaar (zoals grotere glasoppervlakken, afwijkende oriëntatie of andere gevelafwerkingen), invloed hebben op de berekende energieprestatie. Indien deze combinatie van keuzes ertoe leidt dat aanvullende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de geldende BENG-eisen, kan het toepassen van zonwering verplicht worden gesteld.

De eventuele kosten die hieruit voortvloeien worden als meerwerk aan de koper doorberekend. Het is dan overigens wel nog mogelijk om van de gekozen ruwbouw opties af te zien.

1.12 Belangrijke mededeling

Bouwbedrijf Niersman realiseert uw woning op de voor haar meest praktische en economische wijze. Daarbij worden uitsluitend de basis verkoopinformatie 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 de woning.

2. Wijzigingen na oplevering

2.1 Minderwerk en de waarborggarantie

Bouwbedrijf Niersman dient alle woningen te realiseren volgens het Besluit bouwwerken en leefomgeving, NEN-normen, eisen van nutsbedrijven en de Woningborg-garantieregeling.

Alle woningen van dit project worden gerealiseerd onder de nieuwe Wet kwaliteitsborging. Onder deze nieuwe wet is er geen toetsing vooraf door de gemeente om te controleren of het bouwplan voldoet aan de bouwtechnische eisen. Deze toetsing vindt plaats vooraf en tijdens de bouwperiode door een onafhankelijk kwaliteitsborger. Deze kwaliteitsborger ziet toe op de bouwkwaliteit en de gestelde wettelijke eisen. Voor uw woning wordt deze taak vervuld door Woningborg Toetsing en Toezicht (WTT), met uitzondering van de beneden- en bovenwoningen die vallen onder een andere regeling. Bij deze woningen toetst de gemeente de bouwplannen aan het omgevingsplan en de technische bouwactiviteiten (bouwbesluit).

Let op! Indien u voor een casco badkamer en casco toiletruimte kiest of binnendeuren laat vervallen, is het voor Bouwbedrijf Niersman niet mogelijk om bij oplevering een compleet dossier bevoegd gezag aan te leveren. Dit staat de oplevering niet in de weg. Echter voor een goedkeuring tot **ingebruikname** van de woning door de gemeente is het wel noodzakelijk dat een compleet dossier bevoegd gezag wordt aangeleverd. Dit dient in het geval van een casco badkamer en toilet of het laten vervallen van de binnendeuren, door u als koper na de oplevering voor eigen rekening en risico te worden verzorgd.

Voor nadere informatie verwijzen wij u naar:

- De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024 versie 01-01-2026;
- De nadere overeenkomst over meer- en minderwerk van Woningborg;
- Melding minderwerk Woningborg;
- De folder sanitair badruimte;
- De folder sanitair toilet;
- De folder binnendeuren.

2.2 Overige belangrijke informatie

Onderstaand enkele aandachtspunten behorende tot onderhavige procedures:

- De Technische Omschrijving en de kopers contracttekeningen van het bouwplan vormen de contractstukken tussen u en Bouwbedrijf Niersman. Mogelijk zijn er nog meer of andere contractstukken die de overeenkomst vormen 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 na oplevering van uw woning 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 voorkomen dat producten op het moment van bestellen niet meer leverbaar zijn. Indien dit het geval is wordt u hierover geïnformeerd. Bouwbedrijf Niersman biedt in een dergelijke situatie een gelijkwaardig alternatief.
- Wordt de woning gekocht na de sluitingsdata of nadat de voorbereiding en/of de bouw van het project is aangevangen, zijn wijzigingen helaas niet meer mogelijk.
- 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 niet geschikt voor opdracht aan derden.

3. Showrooms

3.1 Algemeen

Voor de inrichting van uw woning 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 de woning volgens de basis verkoop contractset afgebouwd opgeleverd.

Om tegemoet te komen aan uw individuele wensen zijn er onder andere voor de keuken, het sanitair en het tegelwerk, de trapafwerking en de 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 woning.

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 gegevens door aan de projectshowrooms.

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

Enige weken na uw showroombezoeken krijgt u de offertes 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 na de sluitingsdatum 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 dan 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.

3.2 Keuken

3.2.1 Keukeninrichting

Uw woning is (met uitzondering van bouwnummers 4 t/m 9) 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 ter inspiratie op basis waarvan de standaard aan te brengen keukeninstallatie wordt aangelegd, de zogenaamde nul-tekening.
Dit 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 hieromtrent worden separaat van de keukenofferte door de showroom in beeld gebracht.

De meerwerkkosten voor het aanpassen van uw keukeninstallatie worden na de sluitingsdatum 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 ervoor gekozen dat de keuken altijd na de oplevering van de woning 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 interne 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 € 450,00 in rekening. Ervan uitgaande dat de informatie zoals door u wordt aangeleverd bruikbaar is voor onze verdere verwerking. Wij adviseren u altijd uw keuken nul-tekening mee te nemen naar deze leverancier.

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

- De aansluitwaardes 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 in verband met de BENG-berekeningen.

3.3 Sanitair

3.3.1 Algemeen sanitair

Uw woning is standaard voorzien van wit sanitair en verchroomde (meng)kranen. Er is een basisopstelling en sanitair bepaald, zie de sanitairbrochure voor de details. De indeling van de sanitaire ruimten en de uitvoering van het sanitair en de kranen kunnen bij de geselecteerde showroom naar wens en tegen meerkosten 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:

- Meerwerk van het gekozen sanitair ten opzichte van het standaard sanitair;
- Montagekosten sanitair;
- Installatie- en aansluitkosten;
- Plattegronden van de badkamer- en toiletindeling.

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

De sanitaire ruimtes kunnen desgewenst casco worden opgeleverd. In dat geval vervallen alle wand- en vloerafwerkingen, het sanitair en verschillende installatiecomponenten. Indien u voor casco kiest voldoet de woning bij oplevering niet meer aan de voorschriften van het Bouwbesluit. U dient daarom dan ook zelf, vóór ingebruikname, te voorzien in de afbouw. Bouwbedrijf Niersman past bij de cascokeuze in uw badkamer en toilet géén installatie aan. Deelcasco behoort niet tot de mogelijkheden.

Als u voor casco kiest, geeft dit een beperking op de garantie. Voor deze cascokeuze dient u het daarvoor bestemde formulier van Woningborg te tekenen. Deze krijgt u toegestuurd door de kopersbegeleider. Alleen na ontvangst van het getekende Woningborgformulier kan uw cascoaanvraag worden verwerkt en met uw overige meer- en minderwerk worden verrekend. U ontvangt een aangepast Woningborg certificaat. Meer informatie hierover vindt u in paragraaf 2.1.

3.3.2 Verrekening sanitair

De aankoop van het door u gekozen sanitair wordt vastgesteld op basis van de bruto showroomwaarde. Dit bedrag wordt verrekend met de nettowaarde van het basis sanitair; over het verschil van deze berekening ontvangt u een korting van 5%.

Naast de aankoop van het 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.

3.3.3 Aandachtspunten sanitair

Bij het sanitair dient u met onderstaande punten rekening te houden:

- Tussen kunststof en keramische materialen kunnen kleine kleurverschillen aanwezig zijn;
- Bij keuze voor een wastafel met zuil blijven de afvoer en waterleidingen gedeeltelijk in het zicht;
- Uw offerte is pas definitief na bevestiging door Bouwbedrijf Niersman, middels de opdrachtbevestiging;
- 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** of voor casco. De showroom geeft uw keuze door aan Bouwbedrijf Niersman.

3.4 Tegelwerk

3.4.1 Algemeen tegelwerk

Uw woning wordt standaard voorzien van wand- en vloertegels in de badkamer en het toilet. Het standaard tegelwerk betreft een glans of mat witte wandtegel van 25 x 33 cm (liggend) en een vloertegel van 30 x 30cm in het toilet en in de badkamer. Keuze voor de standaard vloertegel in de kleur beige, grijs of antraciet.

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

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.

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. Uw woning wordt dan opgeleverd met een witte wandtegel (glans) en een antraciet vloertegel.

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

3.4.2 Verrekening tegelwerk

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

Naast de aankoop van tegelwerk worden, indien van toepassing, extra arbeid- en/of materiaalkosten doorberekend in de offerte. De overige wijzigingsbedragen worden door de showroom aan u bekend gemaakt.

Voor de aankoop van tegels geldt dat deze afgerond worden op verpakkingshoeveelheden. Indien het formaat van het tegelwerk buitenstandaard is, wordt er extra snijverlies doorberekend.

Aandachtspunten tegelwerk:

- In de badkamer wordt het douchegedeelte (circa 900x900mm), op afschot aangebracht naar de doucheput middels schuin geplaatste vloertegels met een afmeting van 30 x 30 cm;
- In verband met de eventueel aanwezige elektra is het advies om tussen 100cm en 130cm hoogte geen striptegels aan te brengen;
- Tussen de wandtegels, striptegels en strooitegels 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 of voor casco. De showroom geeft uw keuze door aan Bouwbedrijf Niersman.

3.5 Binnendeuren

Uw woning wordt standaard voorzien van binnendeurkozijnen en binnendeuren conform de technische omschrijving. Wij stellen u in de gelegenheid om de standaard binnendeuren en/of het deurbeslag te wijzigen. Onze projectleverancier stelt zijn (digitale) showroom voor u open. U kunt in deze showroom de standaard deuren bekijken, dan wel andere deurpakketten en deurbeslag bekijken en bestellen. De in de showroom genoemde bedragen zijn de meerkosten ten opzichte van de standaard.

De geselecteerde deurenshowroom wordt op een later tijdstip aan u bekend gemaakt. U ontvangt van uw kopersbegeleider de inloggegevens voor de digitale showroom. Via het hoofdstuk homeconfigurator/showrooms in uw woningdossier kunt u vervolgens inloggen bij de deurenshowroom. Wij verzoeken u de digitale showroom te doorlopen en uw keuze kenbaar te maken, ook al wenst u gebruik te maken van de standaard binnendeurkozijnen en -deuren.

3.6 Trappen

Uw woning wordt standaard voorzien van vurenhouten trappen conform de technische omschrijving. Wij stellen u in de gelegenheid om deze trappen qua afwerking te wijzigen. Onze projectleverancier stelt zijn digitale showroom voor u open. U kunt in deze showroom de standaard trappen bekijken, aanpassen en bestellen. De in de showroom genoemde bedragen zijn de meerkosten ten opzichte van de standaard.

De geselecteerde digitale trappenshowroom wordt op een later tijdstip aan u bekend gemaakt. U ontvangt van uw kopersbegeleider de inloggegevens voor de digitale showroom. Wij verzoeken u de digitale showroom te doorlopen en uw keuze kenbaar te maken, ook al wenst u gebruik te maken van de standaard trappen.

4. Tot slot

Deze procedure meer- en minderwerk geeft een overzicht van het proces waarmee u uw nieuwe woning 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 woning kunt u altijd contact opnemen met de afdeling kopersbegeleiding van Bouwbedrijf Niersman.

Vanwege het (ingewikkelde) bouwproces zijn wijzigingen, na sluitingsdata, helaas niet meer mogelijk.

Wij wensen u een fijne bouwtijd toe!

5. Optielijst

Voor de standaard koperskeuzelijst zie document:

- Optielijst Park Arsenaal d.d. 01-05-2026