



# Randvoorwaarden koperskeuze

## De Juffer Pijnacker

d.d. 25 maart 2023  
Kenmerk: VDV543407v2

[WWW.VORM.NL/DEJUFFER](http://WWW.VORM.NL/DEJUFFER)

# Inhoudsopgave

<b>1. Introductie</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Indeling van uw woning</b> .....	<b>4</b>
2.1 Constructieve wanden en kolommen .....	4
2.2 Technische ruimtes en schachten .....	4
2.3 Sanitaire ruimte(n) en keuken .....	4
2.4 Terrassen .....	5
2.5 Schil van het gebouw .....	5
2.6 Overig .....	5
2.7 Tekening .....	5
<b>3. Wet en regelgeving</b> .....	<b>7</b>

# 1. Introductie

Voor u ligt het document 'Randvoorwaarden koperskeuzes' voor de woningen in het project de Juffer te Pijnacker.

Om u handvatten te geven bij het bedenken en opstellen van individuele koperswensen heeft VORM Bouw B.V. in samenwerking met alle partners die betrokken zijn bij het project een aantal randvoorwaarden opgesomd die tijdens het koperskeuzetraject van toepassing zijn. Deze randvoorwaarden zijn van technische of juridische aard. U dient deze brochure te lezen in samenhang met de 'Toelichting op overeenkomsten', de 'Technische Omschrijving' en de 'Kopersgids' die u nader toegelicht krijgt van uw kopersadviseur.

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van dit document, dan kunt u daarmee terecht bij de makelaar (tot het moment van aankoop) of de kopersadviseur (vanaf het moment van aankoop).

VORM Bouw B.V.  
VORM Ontwikkeling B.V.

## 2. Indeling van uw woning

Door de architect is de indeling van de woning bepaald. Voor ieder appartement is ook een alternatieve indeling uitgewerkt. U kunt de keuze maken tussen deze indelingen.

Wenst u een andere indeling dan de basis of de alternatieve indeling? Denk hierbij aan het samenvoegen van slaapkamers, het creëren van een extra slaapkamer of het vergroten dan wel verkleinen van ruimtes. Bespreek dit dan met uw kopersadviseur. De door u gewenste indeling zal per situatie besproken worden met de kopersadviseur. Uw kopersadviseur zal uw wensen onderzoeken en indien mogelijk met een voorstel en bijbehorende prijsopgave aan u terugkoppelen.

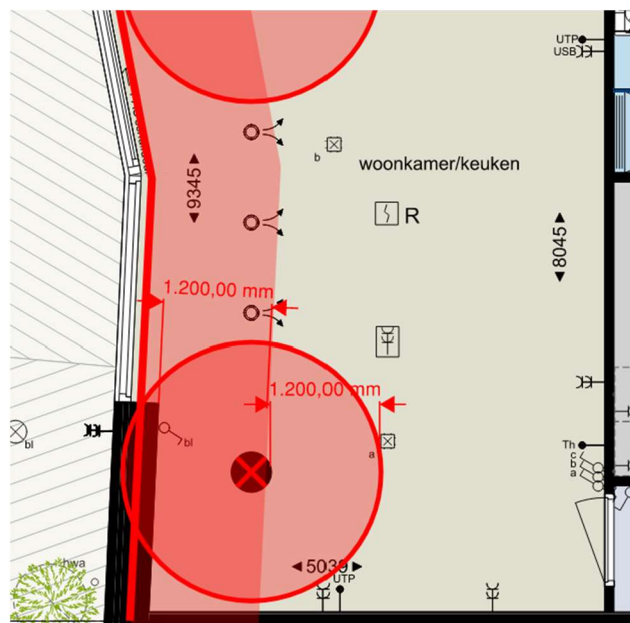
### 2.1 CONSTRUCTIEVE WANDEN EN KOLOMMEN

De constructieve wanden en kolommen zijn in het rood aangegeven op de tekening. Deze kunnen niet worden gewijzigd, verplaatst of vervallen. Ook sparingen in deze onderdelen kunnen niet worden aangepast. Sparingen in deze wanden die dichtgezet moeten worden zullen in sommige gevallen met een ander materiaal dichtgezet moeten worden. In de afwerking van de naad kan later mogelijk scheurvorming ontstaan.

In de ruimte van 1,2 meter rondom een kolom en de gevelelementen zijn geen installatieonderdelen mogelijk in het plafond en de ruwe betonvloer. Installatieonderdelen die wél binnen deze zones vallen en welke op de verkooptekening zijn opgenomen kunnen wél gerealiseerd worden.

In betonwanden kunnen niet meer dan drie elektrapunten horizontaal in één raamwerk naast elkaar geplaatst worden in verband met de hoeveelheid wapening in de wand en het waterpasstellen van de elektra punten.

In betonkolommen kunnen geen elektrapunten worden geplaatst.



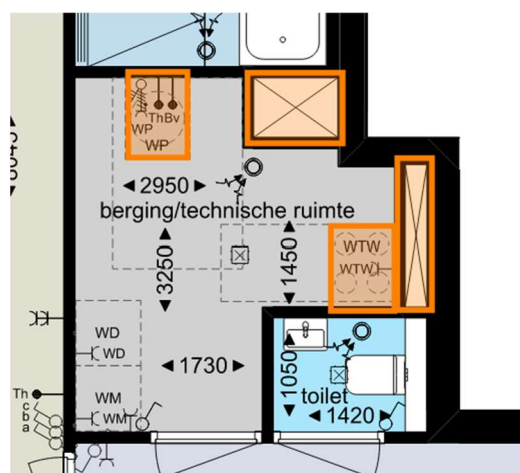
### 2.2 TECHNISCHE RUIMTES EN SCHACHTEN

De technische ruimtes, leidingschachten, meterkasten en opstelplaats voor warmtepomp en ventilatie systeem zijn in het oranje aangegeven op de tekening. Deze kunnen niet worden gewijzigd, verplaatst of vervallen.

Verdelerskastingen kunnen alleen in haakse hoeken gemaakt worden. Deze worden recht uitgevoerd.

### 2.3 SANITAIRE RUIMTE(N) EN KEUKEN

De sanitaire ruimte(n) (toilet, badkamer) dienen ten alle tijden gekoppeld te zijn aan een schacht in de woning. In constructieve wanden is het niet mogelijk om kranen in te bouwen.



In de woningscheidende wanden (wand tussen uw woning en die van de burens), betonwanden en kolommen kunnen geen inbouwkransen of rioolafvoeren toegepast worden. De oplossing hiervoor is dat er een voorzetwand geplaatst wordt waar deze inbouwkransen en riolering in aangebracht kunnen worden. Dit is ook bekend bij de showroom waarmee wij samenwerken.

De maximale afstand van een watertappunt naar een leidingschacht is 5 meter. Dit is voornamelijk van toepassing bij de indeling van de keukenruimte.

In de woning is geen apart afvoerkanaal voor een afzuigkap mogelijk, dit betekent dat een recirculatiekap nodig is. Houd hier rekening mee bij de keuze van de keuken.

#### **2.4 TERRASSEN**

Het is in verband met de constructie van de uitkragende terrassen niet mogelijk om onderdelen met een hoge belasting (zoals een jacuzzi) te plaatsen.

Verlichting op de terrassen is voorzien. Het aanbrengen van permanente terrasverlichting is conform de flora- en fauna wetgeving niet mogelijk. Aanvullende verlichting is namelijk niet toegestaan in de periode maart tot en met oktober.

Andere installatieonderdelen zijn niet mogelijk in de plafonds van de terrassen.

#### **2.5 SCHIL VAN HET GEBOUW**

De schil van het gebouw is vastgesteld door de welstandcommissie en hier mogen geen aanpassingen aan plaatsvinden. De schil betekent eenvoudig gezegd: de buitenkant van het gebouw. Tijdens het ontwikkelproces heeft de architect een plan ingediend dat door de gemeente is goedgekeurd. Dit betekent dat wij geen wijzigingen meer mogen doorvoeren zoals grotere gevelopeningen, extra ramen, een andere kleur gevelsteen, andere soorten hekwerken/balustrades en zelfs het toevoegen van een wandlichtpunt wordt gezien als een verandering van het gevelbeeld.

In de gevel van het gebouw zijn nestkasten en vleermuisvoorzieningen geïntegreerd. Aan deze voorzieningen mogen conform de flora- en fauna wetgeving geen wijzigingen aangebracht worden en dienen in stand gehouden te worden.

#### **2.6 OVERIG**

Een rookgasafvoer ten behoeve van een gas- of hout gestookte haard is niet mogelijk.

#### **2.7 TEKENING**

De beperkingen van de constructieve wanden en kolommen én de technische ruimtes, leidingschachten, meterkasten en opstelplaats voor warmtepomp en ventilatie systeem zijn ter indicatie aangegeven op de tekening. Deze onderdelen hebben de grootste impact op de individuele koperskeuzes. De tekening is ter indicatie opgesteld en het individuele meerwerk kan mogelijk na controle van de constructeur, installateur of partner van VORM Bouw B.V. wijzigen.



### 3. Wet en regelgeving

VORM Bouw B.V. moet voldoen aan het op moment van het indienen van de omgevingsvergunning vigerende Bouwbesluit en bouwt onder garantie van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Het ontwerp en de bijbehorende woningplattegronden zoals deze in het contract worden aangeboden, zijn getoetst en voldoen aan alle eisen die gesteld worden. Indien in het kader van meer- en minderwerk zaken anders dan wel niet worden aangebracht (bijvoorbeeld binnendeuren), dan kan de woning bij oplevering mogelijk in strijd zijn met de geldende eisen. In dat geval komt de SWK-garantie (deels) te vervallen. U wordt hierover nader geïnformeerd door uw kopersadviseur.

## Contactgegevens

### **VORM Bouw B.V.**

Schiehaven 13  
3024EC Rotterdam

Postbus 16  
3350AA Papendrecht

Telefoon: +31(0)10 642 13 00

Email: [post@vorm.nl](mailto:post@vorm.nl)