



**DORDTS
BUITEN**

AMSTELWIJCK MIDDEN

PLEGT-VOS



Wisteria

Bouwnummers 37, 38, 40 t/m 45



Camelia

Bouwnummers 39 en 46

Fase 3

Technische omschrijving

Algemeen

Deze documentatie is met zorg samengesteld. De bouw geschiedt overeenkomstig de bijbehorende verkooptekeningen en beschrijvingen, behoudens geringe architectonische-, bouwtechnische-, stedenbouwkundige en constructieve afwijkingen en eventueel van overheidswege verlangde wijzigingen.

Plegt-Vos is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woningen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten.

Als de woning gekocht wordt terwijl deze al in aanbouw of gereed is, en er een verschil mocht zijn tussende technische omschrijving en de werkelijkheid, dan wordt de voorkeur gegeven aan de uitvoering van de woning.

De maten op de tekeningen zijn "circa-maten". De maatvoering is niet geschikt voor opdrachten door koper aan derden (bijvoorbeeld keukeninrichting).

De op tekening aangegeven apparatuur, meubilair en groenvoorziening dient alleen ter oriëntatie en is, voor zover niet uitdrukkelijk in de omschrijving genoemd, niet in de koopsom inbegrepen. Hoewel de geveltekeningen, artist impression en situatietekening zo exact mogelijk zijn, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. De samenstellers van deze brochure kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele zet-, druk- en andere fouten.

De tekeningen en technische omschrijving worden onderdeel van de koop-aannemingsovereenkomst. Na het tekenen van de koop-aannemingsovereenkomst wordt u in de gelegenheid gesteld een keuze te maken uit een aantal alternatieven (koperskeuzelijst).

De inrichting van het openbaar gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarop vallen buiten onze verantwoordelijkheid. Voor vragen daarover kunt u zich tot de Gemeente Dordrecht wenden.

Algemene begrippen

De overheid hanteert voor zijn regelgeving (onder andere de omgevingsvergunning activiteit bouwen) begrippen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) uit 2024.

Hierin komen ruimte omschrijvingen zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet meer voor. Deze zijn vervangen door algemene ruimte begrippen. Op de verkoopdocumentatie en tekeningen zijn de oude ruimte omschrijvingen aangehouden.

Omgezet naar begrippen uit het Bbl dient u deze te lezen als:

Ruimte omschrijving	Bouwbesluitbegrip
Woonkamer, keuken, slaapkamers	verblijfsruimte
Berging	bergruimte
Badkamer	badruimte
Toilet	toiletruimte
Hal, overloop	verkeersruimte
Zolder, technische ruimte	onbenoemde ruimte
Meterkast	meterruimte

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten kan gebruik worden gemaakt van de zogenoemde "krijtstreepmethode". De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij door middel van berekening het ontwerp van de woningen getoetst wordt aan het Bbl ten aanzien van daglichttoetreding. De woningen voldoen aan de eisen zoals deze zijn gesteld in het Bbl.

Garantie

De woningen worden door ons verkocht met een door Woningborg N.V. afgegeven waarborgcertificaat.

Het certificaat waarborgt dat uw woning wordt afgebouwd en dat de kwaliteitsgarantie wordt nagekomen. Kortweg beschermt de garantie- en waarborgregeling u gedurende vele jaren voor eventuele technische en financiële risico's, die aan de bouw en aankoop van een woning verbonden zijn.

Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen en voorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, ofwel nadeliger zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. De bouwstoffen, waarvan een KOMO- of KIWA-attest bestaat, moeten met dit attest geleverd worden. Tevens zijn van toepassing het Bbl, ministeriële regelingen en aansluitvoorwaarden warmte, water en elektra.

Indien tekening en technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving maatgevend.

Hoogteligging van de woning

Het peil van de woning is gelijk aan de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning en wordt in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Dordrecht vastgesteld.

Technische omschrijving

Grondwerk

Graafwerk wordt verricht ten behoeve van de aanleg van:

- de funderingen van de woningen;
- alle rioleringsleidingen;
- alle leidingen t.b.v. nutsvoorzieningen.

Leidingsleuven ten behoeve van alle leidingwerk vanaf de erfgrans tot aan de woning worden na het aanbrengen van de leidingen aangevuld met uitkomende grond.

De fundering van de woning wordt aan de buitenzijde met uitkomende grond aangevuld.

Het niet bebouwde en/of bestrate gedeelte van het perceel zal met de resterende uitkomende grond worden afgewerkt.

Bebouwde en/of bestrate gedeelte krijgen een onderlaag van schoon zand.

Riolering

Vanaf de diverse afvoerpunten in de woning worden kunststof afvoerleidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering.

De buitenriolering voor het “vuile” water wordt uitgevoerd in een kunststof buis en wordt aangesloten op het openbare rioolstelsel. Het “vuile” watersysteem is voorzien van onstoppingsmogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° C hittebestendig is en wordt aangesloten op de riolering. Een deel van de hemelwaterafvoeren worden bovengronds aangeboden, hemelwaterafvoeren aan de achterzijde van de woning worden ondergronds verbonden met de afvoer aan de voorzijde van de woning. Op de hemelwaterafvoer achter de woning wordt een regenton aangesloten. Een deel van de hemelwaterafvoeren van de bergingen worden bovengronds aangeboden. Een ander deel wordt aangesloten op de hemelwaterafvoeren van de woning.

De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. Toepassen van een bladvangert op 1000 mm boven maaiveld.

Terreininrichting

Aan de achter- en voorzijde van de woningen worden, indien geen duidelijke erfgrans waarneembaar is door bijvoorbeeld een berging, markeringen geplaatst.

Het kan voorkomen dat er hoogteverschillen en/of afschotverschillen met het openbaar gebied of naasten/ of achtergelegen kavels aanwezig zijn.

Bij de tuinaanleg dient hier door koper rekening mee te worden gehouden en waar nodig opgevangen te worden. Graag verwijzen wij naar de situatietekening waarop de peilhoogtes zijn aangegeven.

Paden richting de voordeur worden aangebracht overeenkomstig de verkoopsituatietekening.

Erfafscheidingen worden aangebracht overeenkomstig de verkoopsituatietekening.

In de voortuin zal beplanting worden aangebracht voor een collectieve groenzone dan wel een klassieke voortuin conform de verkoopsituatietekening.

Aan de achterzijde van de woning zal een hekwerk met hederen en een poort worden geplaatst ter plaatse van de overgang met het openbaar gebied.

Aanplant van groen/hagen vindt plaats in het plantseizoen, vanaf het najaar (oktober) tot het voorjaar (uiterlijk half april). Afhankelijk van het moment van oplevering kan dit dus eventueel ná oplevering van de woning plaatsvinden. Onderhoud en bewatering van het groen na aanbrengen is de verantwoordelijkheid voor de koper na oplevering.

Hederen beplanting kan gedurende het hele jaar worden aangeplant. De hederen beplanting wordt in combinatie met het hekwerk aangebracht. Onderhoud en bewatering van het groen na aanbrengen is voor koper, dit is een aandachtspunt, vooral in drogere perioden.

De woningen grenzend aan de wadi (bouwnummers 37-39) hebben een pergola. Dit is een houten frame wat gekoppeld zit aan de woning en zorgt voor een zachte overgang tussen de woning en het openbaar gebied.

Bouwnummers 39 en 44 t/m 46 hebben een pergola constructie grenzend aan het parkeerhof waar de auto geparkeerd kan worden op eigen kavel.

De bouwnummers 37, 38 en 40 t/m 43 hebben een eigen parkeerplaats in het achtergelegen parkeerhof, zie de verkoopsituatietekening.

Fundering

Aan de hand van een grondonderzoek (sonderingen) en een fundatieadvies wordt een fundering aangebracht. In de funderingsbalken worden sparingen opgenomen om rioleringen, stadsverwarming en NUTS-voorzieningen binnen de woning te brengen.

Begane grondvloer

De begane grondvloer van de gehele woning wordt gemaakt van een betonnen systeemvloer, voorzien van isolatie.

Achter de voordeur zit een inspectieluik welke toegang geeft tot een kruipruimte onder de begane grondvloer (inspectieruimte).

Casco

De dragende bouwmuren en woningscheidende wanden zijn vervaardigd van prefab betonnen elementen.

Het binnenspouwblad in de voor- en achtergevel zijn eveneens vervaardigd van prefab betonnen elementen.

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gasbeton.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in prefabbetonnen vloerelementen. Aan de onderzijde blijft tussen de vloerelementen een V-naad zichtbaar.

Dakconstructie

Het hellende dak van de woning wordt opgebouwd uit geïsoleerde houten prefab-dakelementen, afwerking volgens afwerkstaat. De dakelementen worden belegd met dakpannen, inclusief de benodigde hulpstukken, en worden voorzien van aluminium dakgoten.

Het platte dak (bouwnummer 10 en 11) wordt opgebouwd uit een prefab betonnen geïsoleerde vloerelementen. Aan de onderzijde blijft tussen de vloerelementen een V-naad zichtbaar. De bovenzijde wordt afgewerkt met bitumen en grind als ballastlaag.

De hemelwaterafvoer worden uitgevoerd in aluminium.

Metselwerk en gevelbekleding

Het gevelmetselwerk van de buitengevels van de woningen zal worden uitgevoerd in gevelsteen.

In het metselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van afwatering. Het voegwerk van de gevels wordt uitgevoerd als doorgestreken voegwerk.

In het gevelmetselwerk worden, indien noodzakelijk, dilatatievoegen aangebracht. Deze dilatatievoegen worden niet afgewerkt.

Boven kozijnopeningen worden waar nodig metselwerkondersteuning aangebracht.

Onder de raamkozijnen met een borstwering van metselwerk worden aluminium waterslagen aangebracht.

Ter plaatse van de houten gevelbekleding worden rabatdelen op een HSB element bevestigd welke voor de prefab betonnen elementen worden geplaatst.

In het gevelmetselwerk en de houten gevelbekleding worden schuil- en nestvoorzieningen aangebracht voor vogels, vleermuizen en insecten. Zie de verkooptekeningen voor de posities van de nestvoorzieningen.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen en -deuren zijn van hout en worden fabrieksmatig afgelakt. Het hang- en sluitwerk voldoet aan inbraakwerendheid klasse 2.

De voordeur wordt voorzien van voordeurgarnituur. Naast de voordeur wordt er een armatuur, huisnummer en beldrukker aangebracht. Afhankelijk van het type woning worden er losse brievenbussen op de gevel naast de voordeur (Tussen de Velden) of brievenbussen geïntegreerd in de voordeur (Aan de Lanen) aangebracht. Bij bouwnummers 42 en 43 wordt boven de voordeur een luifel geplaatst.

Binnendeuren en -kozijnen

De binnendeuren zijn fabrieksmatig-afgelakte opdekdeuren voorzien van een loopslot, deurkrukken en rozetten. De deuren van badruimte en toilet hebben een vrij- en bezetsluiting. De meterkast is voorzien van een kastslot. De binnendeuren zijn afgehangen aan paumelles in binnenkozijnen met bovenlicht.

Beglazing

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de gehele woning worden voorzien van isolerende en deels voorzien van zonwerende beglazing. Blank enkelglas wordt toegepast in bovengenoemde bovenlichten van de binnendeurkozijnen.

Schilderwerken

Er wordt geen schilderwerk uitgevoerd. De binnenzijde van de buitenkozijnen wordt afgelakt en afgekit.

Binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt in een witte kleur. De binnenbeplating wordt niet nader behandeld.

Trappen

De trappen worden fabrieksmatig gegrond. Aan de muurzijde van de trappen worden leuninggen aangebracht, bevestigd op leuninghouders. In de hoek van de trappen bevindt zich een lepe hoek voor leidingwerk.

Op de verdiepingen worden aan de open zijde van het trapgat traphekken geplaatst van ca. 1000 mm hoog. De traphekken worden uitgevoerd met een spijlenhekwerk en op enkel punten met een dicht paneel, conform tekening.

Tegelwerk

De wanden in badkamer en toilet worden afgewerkt met wandtegels.

De wanden in de badkamer worden betegeld tot aan het plafond. De omkanten (ofwel de negge) van de gevelopening (indien van toepassing) ten behoeve van het raamkozijn in de badkamer worden eveneens betegeld.

De wanden in het toilet worden betegeld tot een hoogte van ca. 1200 mm.

De vloeren in badkamer en toilet worden afgewerkt met vloertegels.

Het tegelwerk wordt gevoegd. Inwendige hoeken worden voorzien van een kitvoeg.

Onder de toilet- en badkamerdeur wordt een dorpel aangebracht.

Wand- en plafondafwerkingen

Boven de wandtegels in het toilet worden de wanden voorzien van structuurspuitwerk. De overige wanden, voor zover niet betegeld, worden, met uitzondering van de meterkast, behangklaar opgeleverd.

Behangklaar betekent dat de betreffende wand geschikt is om wat dikker behang aan te brengen. De wanden worden daar waar nodig plaatselijk uitgevlakt, en dus niet egaal wit afgewerkt. Er wordt standaard geen behang aangebracht. Indien u een andere afwerking kiest kan het noodzakelijk zijn dat de wand door u of derden nader moet worden afgewerkt.

Afhankelijk van de lengte van de betonwanden bestaat de mogelijkheid dat deze middels een dilatatievoeg wordt gescheiden om krimp- en/of scheurvorming te voorkomen. Deze dilatatievoeg blijft in het zicht.

De betonnen plafonds, uitgezonderd het betonplafond van de meterkast, worden voorzien van structuurspuitwerk.

Cementdekvloeren

De vloeren van de begane grond van de woningen worden voorzien van een dekvloer, dikte ca. 60 mm. De vloeren op de eerste verdieping worden afgewerkt met een dekvloer van ca. 60 mm met uitzondering van de natte ruimte op de verdieping (badkamer). Deze wordt ca. 80 mm dik en verdiept uitgevoerd ter plaatse van de douchehoek. In de dekvloeren worden diverse leidingen opgenomen.

De vloer van de zolder wordt, met uitzondering van het gedeelte achter de –eventuele– knieschotten, voorzien van een dekvloer van ca. 60 mm dik.

De vloeren worden aangebracht conform vlakheidsklasse 4 overeenkomstig de NEN 2747:2001. De cementdekvloeren worden niet voorzien van randisolatie of krimpnetten.

Aftimmerwerk

Er worden geen vloerplinten geleverd cq. aangebracht.

Op de begane grond worden onder de buitenkozijnen welke voorzien zijn van een borstwering in de woonkamer vensterbanken aangebracht met een diepte van ca. 220 mm. De vensterbanken op de eerste verdieping zijn ook ca. 220 mm diep, met uitzondering van de badkamer (omschreven onder tegelwerk).

Keukenblok en -kasten

De woning wordt standaard niet voorzien van een keuken. De koud- en warmwaterleidingen en de afvoer op de riolering worden op vooraf vastgestelde plaatsen afdoopt in de keuken aangebracht. Dit wordt bij de koud- en warmwaterleidingen middels het toepassen van hoekstopkraantjes gedaan.

U dient er bij de keuze van een afwijkende keukenopstelling rekening mee te houden dat er wijzigingen kunnen optreden met betrekking tot de installatiewerken en dat hieraan extra kosten verbonden kunnen zijn. De medewerkers van onze keukenshowroom kunnen u hierover informeren.

Alle keuzes die u maakt bij onze keukenshowroom zullen tijdens de bouw worden uitgevoerd, zodat u bij de oplevering uw keuken volledig tot uw beschikking heeft.

Mocht u de keuken niet via onze keukenshowroom kopen, dan zal de installatie op de standaardwijze (conform verkooptekening) worden afgedopt. Wanneer u echter voor de nader te bepalen sluitingsdatum de correcte en duidelijke (volgens de richtlijnen van Plegt-Vos) tekeningen overlegt, kan Plegt-Vos tegen een meerprijs het leidingwerk aanpassen aan de door u gewenste situatie. Het plaatsen van de keuken door derden kan pas na oplevering verricht worden. De keuken valt in dit geval buiten de garantie.

Sanitair en riolering

Voor het sanitair zie het sanitairoverzicht.

Op de verkooptekening is een opstelplaats voor de wasmachine aangegeven. Hier bevindt zich een kunststof sifon (afvoer) en een kraan t.b.v. de wasmachine aansluiting.

Loodgieterswerk

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt in de woning een compleet afsluit- en aftapbaar koudwaterleidingnet aangelegd naar de volgende tappunten:

- de thermostatische douchemengkraan;
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- de kraan op het fonteintje in het toilet;
- de reservoirs van de toiletten;
- de keukenmengkraan (beëindigd met hoekstopkraan);
- de kraan met beluchter voor de wasmachineaansluiting;
- het vulpunt voor de vloerverwarming;

Vanaf het stadsverwarmingselement wordt een warmwaterleidingnet aangelegd naar de volgende tappunten:

- de thermostatische douchemengkraan;
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- de keuken mengkraan (beëindigd met hoekstopkraan);

Verwarmingssysteem

Er wordt een centrale verwarmingsinstallatie in de woning aangelegd bestaande uit een stadsverwarming unit met voldoende capaciteit, welke is aangesloten op het warmtenet van HVC.

Koper is ermee bekend dat in het plan een warmtesysteem zal worden aangelegd ten behoeve

van de levering van warmte voor ruimteverwarming en warm tapwater. De op de onroerend de zaak te realiseren woning dient met het oog op de ruimteverwarming en de warmwatervoorziening te worden aangesloten op het warmtesysteem. De eigendom en het recht op exploitatie van het warmtesysteem berust exclusief bij HVC of door deze nader aan te wijzen rechtspersoon.

De woning wordt op de begane grond en de 1^e verdieping voorzien van vloerverwarming (laag temperatuur verwarming LTV). Ter plaatse van de keukenopstelplaats en de douchehoek wordt geen vloerverwarming aangebracht.

Bij de capaciteitsberekening is uitgegaan van de hierna te noemen ruimtetemperaturen, waarbij wordt uitgegaan van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur van -10 °C en een windsnelheid van 8 meter per seconde, e.e.a. volgens de in de Woningborg-regeling opgenomen waarden:

• woonkamer	22 °C
• keuken	22 °C
• hal / entree	18 °C
• slaapkamers	22 °C
• badkamer	22 °C

De overige ruimten worden niet verwarmd.

De badkamer wordt bijverwarmd middels een elektrische radiator om de vastgestelde temperatuur te behalen.

De temperatuurregeling vindt plaats middels een ruimtethermostaat in elke verblijfsruimte, waardoor elke ruimte zijn eigen gewenste temperatuur kan instellen. De badkamer kan ingesteld worden via de thermostaat op de handdoekradiator.

Ventilatie

De woning wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met Warmte Terug Winning (WTW). Hierbij wordt op de verkooptekening aangegeven positie een WTW-unit aangebracht. Deze unit zorgt voor de inblaas van voorverwarmde verse lucht en afzuiging van "gebruikte" lucht uit de woning. Hiervoor worden in verschillende ruimtes inblaas- en afzuigventielen aangebracht. Het aantal en de positie van de ventielen wordt door de installateur definitief vastgelegd na keuze van kopersopties. Het aantal kan dus afwijken van de verkooptekening.

De unit is regelbaar middels een hoofdbediening die in de nabijheid van de thermostaat in de woonkamer/ keuken wordt geplaatst. Een tweede bediening wordt in de badkamer aangebracht. De benodigde capaciteit is

berekend volgens de geldende normen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

De volgende ruimten worden aangesloten op het ventilatiesysteem:

Afzuiging:

- keuken;
- badkamer;
- toilet;
- opstelplaats wasmachine.

Inblaas:

- woonkamer;
- slaapkamers.

Waar mogelijk worden ventilatiekokers uit het zicht opgenomen in de leidingschacht.

Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010, de laatste druk. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar. De wandcontactdozen worden geplaatst op een hoogte van ca. 30 cm vanaf de vloer en de lichtschakelaars op een hoogte van ca. 105 cm vanaf de vloer. De wandcontactdozen gecombineerd met een lichtschakelaar worden op een hoogte van ca. 105 cm aangebracht. De wandcontactdozen boven het aanrechtblad in de keuken worden op ca. 125 cm van de vloer geplaatst.

In de gehele woning worden inbouw wandcontactdozen en inbouwschakelaars toegepast, met uitzondering van de losstaande berging.

Schakelaars en wandcontactdozen op de 2e verdieping zijn opbouw indien deze geplaatst worden tegen trapspil of traphek. Dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik worden horizontaal uitgevoerd. Alle wandcontactdozen worden voorzien van randaarde. De plaats van de diverse aansluitpunten, wandcontactdozen en dergelijke is schematisch aangegeven op de verkooptekening. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in Gira systeem 55 Standaard, zuiver wit (RAL 9010).

Waar op de verkooptekening aangegeven worden lichtaansluitpunten aangebracht. De lichtaansluitpunten

worden in de plafonds of in de wanden aangebracht. Het wandlichtpunt boven de wastafel in de badkamer wordt aangebracht op een positie achter de spiegel. De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een bel/gong die in de meterkast wordt geplaatst en een drukknop (met batterij) die naast de voordeur op het kozijn wordt aangebracht. De bediening hiervan geschied draadloos. Rookmelders worden aangebracht op de posities die op de verkooptekening is aangegeven. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie.

Op de woning worden PV-panelen aangebracht conform de verkooptekeningen (afmeting panelen ca. 100x180cm). Deze panelen hebben een opbrengst van 405 WP/paneel. De omvormer is voorzien van wifi. De PV-panelen worden op de dakpannen gemonteerd.

Telecommunicatie

De woonkamer en de hoofdslaapkamer worden vanuit de meterkast voorzien van een dubbel bedrade buisleiding ten behoeve van CAI (1x) en UTP (1x) als aangegeven op de verkooptekening, aangebracht op een hoogte van ca. 30 cm vanaf de vloer. De bedrading is niet te vervangen. Voor het verkrijgen van een aansluiting/signaal dient u een contract af te sluiten bij uw leverancier. Aansluitkosten zijn niet inbegrepen.

Buitenberging

De bouwnummers 39, 44 en 45 worden voorzien van een vrijstaande buitenberging als aangegeven op de situatietekening. De berging is niet te gebruiken als stallingsruimte voor het stallen van motorvoertuigen, aangezien de beschikbare ruimte ontoereikend is voor de combinatie van het stallen van een motorvoertuig en het gelijktijdig gebruik als berging voor bijvoorbeeld fietsen.

Aangebouwde houten berging

De bouwnummers 37, 38, 40 t/m 43 en 46 worden voorzien van een aangebouwde houten berging, als aangegeven op de situatietekening. Deze aangebouwde berging is niet geïsoleerd of aan de binnenzijde afgewerkt. Net als de vrijstaande buitenberging is deze niet te gebruiken als stallingsruimte voor het stallen van motorvoertuigen.

Algemene zaken

Prijsstijgingen

De met u in de koop-aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

Meer- en minderwerk

De kopersopties uit de kopersoptielijst bieden u de gelegenheid om wijzigingen en/of uitbreidingen aan te brengen aan installaties en afwerkingen, maar ook in bouwkundige opties. Uw woning maakt deel uit van een projectmatige bouw. Om de bouw van de diverse woningen op het project zo voorspoedig en efficiënt mogelijk te laten verlopen, hebben wij een hoeveelheid opties uitgewerkt welke in de koperskeuzelijst zijn opgenomen. Deze opties passen binnen het toegepaste bouwsysteem en de bouwplanning.

Andere wijzigingen dan opgenomen op de koperskeuzelijst zijn niet mogelijk binnen het project. U kunt in het gesprek met de kopersbegeleider een keuze maken uit de optiemogelijkheden welke opgenomen zijn in koperskeuzelijst.

Indien u na oplevering in eigen beheer (kopers)opties gaat uitvoeren, valt dit onder uw eigen verantwoordelijkheid. U dient er dan zelf voor te zorgen dat de woning voldoet aan de bouwregelgeving. Alle zelfwerkzaamheden aan uw woning (wanden, vloeren, kozijnen, installaties, enzovoort) kunnen consequenties hebben voor de garantie. Deze kan beperkt worden, of zelfs helemaal vervallen. Dit is ook van toepassing op bijvoorbeeld zelfwerkzaamheden aan casco opgeleverde keuken, badkamer en/of toiletruimte. Tijdens de bouw wordt er geen rekening gehouden met het in eigen beheer na oplevering uitvoeren van opties.

Tijdig aanleveren van opties

Plegt-Vos bouwt uw woning procesmatig. Dit houdt in dat een groot deel van uw woning in de fabriek wordt geprefabriceerd en op de bouwplaats wordt gemonteerd. Het aanbrengen van wijzigingen in uw huis vraagt een zorgvuldige planning. Daarom is het van groot belang dat u de keuzes voor de sluitingsdatum doorgeeft aan de kopersbegeleider.

Na de aangegeven sluitingsdata worden uw gegevens bij ons in het systeem verwerkt en tevens wordt er een koperscontracttekening vervaardigd.

Daarna is het niet meer mogelijk om nog wijzigingen aan te brengen, ook al lijkt het dat de bouw nog niet zover gevorderd is.

Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten, deze worden schoon opgeleverd.

Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Oplevering

Wanneer de opleveringsdatum van uw woning bekend is, nodigen wij u uit voor de voorschouw en de "oplevering en sleuteloverhandiging". Deze uitnodiging ontvangt u circa twee weken voor de opleveringsdatum, zodat u in de gelegenheid wordt gesteld u (desgewenst) tijdens de opleveringsprocedure te laten bijstaan door een vertegenwoordiger van Vereniging Eigen Huis. Tijdens de oplevering worden de mogelijke geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Wij doen ons uiterste best deze onvolkomenheden zo spoedig mogelijk te verhelpen. Let u met name op beschadigingen van sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn met betrekking tot de bewijslast vaak zeer moeilijk te honoreren.

Bij de oplevering ontvangt u een USB-stick, waarop u alle benodigde informatie over uw woning vindt, zoals installatietekeningen, onderhoudsvoorschriften en handleidingen.

Sleuteloverdracht

Als u aan uw financiële verplichtingen hebt voldaan en de akte van transport van het huis en de eventuele hypotheekakte zijn getekend, ontvangt u na de oplevering de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd.

Onderhoudsperiode

De procedure- en garantienormtermijnen zijn omschreven in de Woningborg brochure 'Een huis met zekerheid'. Na de "oplevering/sleuteloverhandiging" van uw woning is er een onderhoudsperiode van drie maanden waarin u eventuele nieuwe gebreken kunt melden. Dit kan alleen met gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het hieronder vermelde "werken" van materialen. Een overzicht van de garantietermijnen en uitsluitingen van garantie vindt u als bijlage A in uw Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Na deze onderhoudsperiode van drie maanden gaat de garantietermijn in volgens Woningborg.

Een nieuwe woning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan. Bij het spuitwerk kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan, deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet “wennen” aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine zaken kunnen amper worden voorkomen.

Voor de wanden is het raadzaam in de beginperiode genoeg te nemen met zogenoemde “bouwbehang”. Dit is specifiek stevig, vezelversterkt behang voor nieuwbouw dat muren egaliseert, scheuren overbrugt en een gladde ondergrond biedt voor schilderwerk.

Bij de keuze van uw vloerafwerking adviseren wij om advies in te winnen over de verwerkingsvoorschriften bij een erkend bedrijf. Niet alle vloerafwerkingen kunnen (direct) op de vloer worden aangebracht, bijvoorbeeld in verband met hechting, vereiste vlakheid van de vloer of bouwvocht dat nog in de vloer of woning aanwezig is. In verband met de vloerverwarming mag de warmte-weerstand van de vloerafwerking maximaal $R_c=0,09 \text{ W/m}^2\text{K}$ bedragen.

Tegelvloeren, pvc-vloeren, grindvloeren, natuursteen-vloeren enz. kunnen niet zondermeer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en verwerking van de onderliggende constructievloer en van de zandcement afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes, die doorgegeven worden aan de vloerafwerking. Speciale voorzieningen in/op de afwerkvloer zijn in dit geval een vereiste.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Let u er ook op bij het (laten) leggen van plavuizen dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en aansluitingen met wanden.

Ten aanzien van de toepassing van harde vloerbedekking geldt dat deze geluidstechnisch specifieke voorzieningen vergen.

Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle woningen door ons verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade tot de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade.

Controleer voor de opleveringsdatum nog even uw eigen opstal- en inboedel verzekering.

Onderhoudsdisclaimer gebruiksfase

Onderhoud aan uw woning is voor eigen rekening en risico. Vraag advies en neem veiligheidsadviezen en -regels in acht.

Woningborgregeling

Wat houdt de Woningborg regeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg: meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept koop-aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent dit voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de regeling?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Tot slot

Indien u besluit een woning van ons te kopen, dan kunt u er van overtuigd zijn, dat wij alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u ons geeft, waar te maken.

Utrecht, januari 2026

Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal/omschrijving	Kleur	Bouwnummers
Woning (buitenzijde)			
Gevelsteen	Machinale handvorm (Waalformaat)	Beige - VDS Brama o.g.	
Metselverband	Cf. ontwerp Beltman architecten		
Voegen	Doorgestreken (ca. 3mm diep)	Antraciet	
Gevelbekleding	Hout Waxedwood o.g. (vooraf vergrijsd)	Bruin/grijs	
Buitenkozijnen	Hardhout	Ombergrijs - RAL 7022	
Ramen, draaiende delen	Hardhout	Ombergrijs - RAL 7022	
Dakraam	Velux MK 04	Antraciet	
Entredeur	Hout Weekamp WK3001	Ombergrijs - RAL 7022	
Achterdeur	Hout Weekamp Wk046	Ombergrijs - RAL 7022	
Beglazing	Beglazing HR++	Blank	
Waterslagen	Aluminium	Ombergrijs - RAL 7022	
Luifel	Aluminium	Antraciet - RAL 7016	n.v.t. bouwnummer 39
Lateien zichtbaar	Staal	Thermisch verzinkt (naturel)	
Dakbedekking (hellend dak)	Betonpan golfend	Zwartgrijs	
Goten	Zinken goot met beugels type Vasco B44	Grijs - RAL 7036	
HWA	Zink	Grijs - RAL 7036	
PV panelen	Fotovoltaïsche panelen	Donkerblauw	
Pergola	Hout, onderhoudsarm	Bruin/grijs	Bouwnummers 37, 38 en 39
Pergola achterzijde t.p.v. parkeerplaats	Hout, onderhoudsarm	Bruin/grijs	Bouwnummers 37, 44 t/m 46
Huisnummers	Losse nummers aluminium	Zwart - RAL 9005	
Brievenbus	Aluminium	Antraciet - RAL 7016	
Dakoverstek	Aluminium	Antraciet - RAL 7016	
Muurafdekker	Zink		
Nestkasten	Conform tekening		
Verlichting voordeur	Downlight led buitenlamp met bewegingssensor	Zwart	

Onderdeel	Materiaal/omschrijving	Kleur	Bouwnummers
Woning (binnenzijde)			
Binnenkozijnen	Staal	Zuiver wit - 9010	
Binnendeuren	Opdek	Zuiver wit - 9010	
Trap: balustraden, trapgatbetimmeringen Trap: spillen/bomen/treden	Grenen	Wit gegrond	
Trap: leuning	Grenen	Blank gelakt	
Onderdorpels (toilet/badkamer)	Hardsteen	Antraciet	
Vensterbanken m.u.v. badkamer	Marmercomposiet	Wit met beige spikkel	
Schakelmateriaal (wandcontactdozen en schakelaars)	Kunststof	RAL 9010 (zuiver wit)	
Leidingkoker overloop	Plaatmateriaal	Wit gegrond	
Horizontaal plafond	Spackspuitwerk	Wit	

Buitenberging tegen de woning (bouwnummers 37, 38, 40 t/m 43 en 46)			
Wanden	Hout Waxedwood (vooraf vergrijsd)	Bruin/grijs	
Dak	Plat dak		
Dak afwerking	Bitumen	Zwart	
HWA	Aluminium	Grijs - RAL 7036	
Vloer	Beton (prefab)	Naturel	
Kozijn	Hardhout	Ombergrijs RAL7022	
Deur	Hardhout	Bruin/grijs	

Buitenberging losstaand (bouwnummers 39, 44 en 45)			
Wanden	Geïmpregneerd vuren rabatdelen	Naturel	
Dak	Plat dak met mossedum		
Dak afwerking	Bitumen	Zwart	
Dak	Plat dak		
Dak afwerking	Bitumineus	Zwart / antraciet	
HWA	PVC	Grijs	
Vloer	Beton (prefab)	Naturel	
Kozijn	Hardhout	Wit afgelakt - RAL 9016	
Deur	Hardhout, met gelaagd mat glas	Ombergrijs RAL7022	

Erfafscheiding			
Groene afscheiding	Haag		
Hekwerk met klimplanten	Hout		Ook tegen berging aan parkeerhof
Poort in hekwerk	Hout		

Sanitairlijst

Bouwlaag	Begane grond
Toiletcombinatie	
Closet	Villeroy & Boch O Novo; wandcloset diepspoel directflush; wit (artnr.:5660HR01)
Reservoir met stopkraan	Geberit Duo-fix inbouwreservoir; wit (artnr.:111308005)
Bedieningsplaat	Geberit Sigma 01 frontbediening; wit (artnr.: 115770115)
Closetzitting met deksel	Inbegrepen
Fonteincombinatie	
Handwastafel	Villeroy & Boch O Novo fontein 36 x 27,5 cm; wit (artnr.:53603601)
Fonteinkraan	Grohe Costa S fonteinkraan laag Chroom (artnr.:20405001)
Sifon met afvoer	Viega Project universele plugbekersifon met muurbuis chroom (artnr.:366681)
Tegelwerktoilet	
Wandtegelwerk	300 mm x 600 mm (liggend) (BxH) met voeg Zilvergrijs
Vloertegelwerk	600 mm x 600 mm met voeg Grijs
Bouwlaag	1 ^e verdieping
Wastafelcombinatie	
Wastafel	Villeroy & Boch Memento wastafel 100x47 cm met overloop met 2 kraangaten CeramicPlus, wit - 5133AKR1 De Beer Schallfix wastafelbevestigingsset met plug M10z 110 mm (artnr. 215109001)
Wastafelmengkraan	Grohe Eurosmart s-size; wastafelmengkraan met waste; chroom (artnr.: 32926002) 2x
Sifon met afvoer	Universele plugbekersifon met muurbuis; roset chroom (artnr.: 100674) 2x
Spiegel	Rechthoekige spiegel ca. 100x60cm
Douchecombinatie	
Doucheplaats	Tegelwerk op afschot met draingoot ca. 70x10cm
Douchemengkraan	Grohe Grohtherm 1000 New douchethermostaat hoh 15 cm met kopp. chroom (artnr.: 34143003)
Glijstang	Grohe Tempesta New 60 cm; chroom (artnr.: 2759810E)
Toiletcombinatie badkamer	
Closet	Villeroy & Boch O Novo; wandcloset diepspoel directflush; wit (artnr.:5660HR01)
Reservoir met stopkraan	Geberit Duo-fix inbouwreservoir; wit (artnr.:111308005)
Bedieningsplaat	Geberit Sigma 01 frontbediening; wit (artnr.: 115770115)
Closetzitting met deksel	Inbegrepen
Tegelwerk badkamer	
Wandtegelwerk	300 mm x 600 mm (liggend) (BxH) met voeg Zilvergrijs
Vloertegelwerk	600 mm x 600 mm met voeg Grijs