



TECHNISCHE OMSCHRIJVING **PARKWONINGEN**

**eiken
stein.**
ECHT THUIS!

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 tussen de 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 koopovereenkomst. Na het tekenen van de koopovereenkomst 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 laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarop vallen buiten onze verantwoordelijkheid. Voor vragen daarover kunt u zich tot de Gemeente Zeist wenden.

ALGEMENE BEGRIPPEN

De overheid hanteert voor zijn regelgeving begrippen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL). Hierin komen ruimte omschrijvingen zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet meer voor. Deze zijn vervangen door de zogenaamde Bouwbesluitbegrippen. Op de verkoopdocumentatie en tekeningen BBL zijn de oude ruimte omschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze te lezen als:

RUIMTE OMSCHRIJVING	BOUWBESLUITBEGRIIP
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 krijtstreep-methode 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 water en elektra.

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

HOOGTELIKKING 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 Zeist vastgesteld.

GRONDWERK

Graafwerk wordt verricht ten behoeve van de aanleg van:

- de funderingen van de woningen;
- alle rioleringsleidingen;
- alle leidingen t.b.v. nutsvoorzieningen;
- infiltratiekragen bij bouwnummers 15 t/m 17 en 37 t/m 40.

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.

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 ontstoppingsmogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° C hittebestendig is en wordt aangesloten op de riolering.

Hemelwaterafvoeren van de bouwnummers 15 t/m 17 en 37 t/m 40 komen uit op een infiltratiesysteem, bestaande uit een zandvangput, infiltratiekragen en een overstortput die in de achtertuin onder het terras zijn ingegraven. Via de zandvangput wordt het water afgevoerd naar de kragen waarin het water geïnfiltreerd wordt in de bodem. Bij een grote hoeveelheid neerslag zal het teveel aan water worden afgevoerd via een overstortput naar het mandelig gebied. De zandvangput wordt ondergronds afgewerkt en dient periodiek schoongemaakt te worden.

Hemelwaterafvoeren van bouwnummers 9 t/m 14, 25 t/m 36 en 41 t/m 54 komen uit op een infiltratiesysteem, bestaande uit een zandvangput, infiltratiekragen en een overstortput die in de WADI in het mandelig binnengebied zijn ingegraven. Via de zandvangput wordt het water afgevoerd naar de kragen waarin het water geïnfiltreerd wordt in de bodem. Bij een grote hoeveelheid neerslag zal het teveel aan water worden afgevoerd via een overstortput naar de WADI in het mandelig gebied. De zandvangput wordt ondergronds afgewerkt en dient periodiek schoongemaakt te worden.

De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

BESTRATING

De terrassen aan de achterzijde van de woning worden voorzien van bestrating conform de Kleur- en materialenstaat.

TERREININRICHTING

Aan de 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

naast- en/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. Standaard wordt er geen terreininrichting aan de voorzijde van de woning aangebracht.

Erfafscheidingen worden aangebracht overeenkomstig de verkoopsituatietekening;

- Tuinmuurtjes en gemetselde plantenbakken aan zowel de voorzijde als de achterzijde van de woning.

Aanplant van groen 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 voor koper.

De bouwnummers 09 t/m 14 hebben aan de voorzijde een parkeerplaats op eigen terrein. Deze parkeerplaats wordt niet bestraat, maar dient wel in stand gehouden te worden.

FUNDERING

Aan de hand van een grondonderzoek (sonderingen) en een fundatieadvies wordt een fundering aangebracht. In de funderingsbalken worden sparingen opgenomen om rioleringen 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. De ruimte onder de begane grondvloer van de woning is niet toegankelijk (standaard geen kruip- of 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 prefab-betonnen vloerelementen. Aan de onderzijde blijft tussen de vloerelementen een V-naad zichtbaar.

DAKCONSTRUCTIE

Het constructieve platte dak van de woningen wordt uitgevoerd in prefab betonnen delen.

Het dak van de berging en de veranda worden voorzien van een sedumdak.

De regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in aluminium, conform de kleur- en materialenstaat, met uitzondering van de regenwaterafvoeren in de tuinkast. Deze is van PVC.

METSELWERK EN GEVELBEKLEDING

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

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

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

Boven de kozijnopeningen worden waar nodig metselwerkondersteuning aangebracht.

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

Een aantal woningen wordt voorzien van sierschoorstenen. Hierin worden nestplaatsen opgenomen voor vleermuizen. Ook wordt op een aantal plaatsen nestplaatsen in de gevel geplaatst voor de vleermuizen. Positie en aantallen worden door de ecooloog nader bepaald.

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.

Er wordt geen brievenbussleuf aangebracht.

Bij naar buiten draaiende buitendeuren wordt een deuropvangbeugel toegepast.

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. Het bovenlicht in het meterkastkozijn wordt voorzien van plaatmateriaal.

BEGLAZING

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

SCHILDERWERKEN

Er wordt geen schilderwerk uitgevoerd. De binnenzijde van de buitenkozijnen wordt 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 leuningen aangebracht, bevestigd op leuninghouders.

Op de verdiepingen worden aan de open zijde van het trapgat traphekken geplaatst van ca. 1000 mm hoog. In verband met de eisen ten aanzien van de overklimbaarheid kunnen de traphekken worden uitgevoerd met een dicht paneel.

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 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 en de wanden op de bovenste verdieping, 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.

De onderzijde van de veranda wordt afgetimmerd.

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. 80mm dik en verdiept uitgevoerd t.p.v. de douchehoek. In de dekvloeren worden diverse leidingen opgenomen.

De vloer van de bovenste verdieping wordt 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 afgedopt 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 keuken 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 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 de toiletten;
- de reservoirs van de toiletten;
- de keukenmengkraan (beëindigd met hoekstopkraan);
- de kraan met beluchter voor de wasmachineaansluiting;
- de kraan voor het vulpunt van de warmtepomp;
- het vulpunt voor de vloerverwarming;
- het boilervat lucht-water-warmtepomp;

Vanaf de lucht-water-warmtepomp 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 lucht-water-warmtepomp met voldoende capaciteit.

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.

Er wordt een bedieningsvoorschrift t.b.v. de warmtepomp bijgeleverd.

De temperatuurregeling vindt plaats middels een ruimtethermostaat in de woonkamer. De slaapkamers en badkamer kunnen worden nageregeld middels een handbediende thermostaat.

De lucht-water-warmtepomp bestaat uit een zogenaamde binnen- en buitenunit, binnenunit Mitsubishi ERST20D-VM2D, buitenunit Mitsubishi SUZ-SWM40VA2. De positie van deze units zijn op de verkooptekening aangegeven.

Bouwnummer 9 is voorzien van binnenunit ERST30D-VM2EE en buitenunit SUZ-SWM60 VA2. Indien er bad wordt gekozen bestaat de mogelijkheid, dat de warmtepomp verzwaaard moet worden. Zie hiervoor de koperskeuzelijst en informeer bij de kopersbegeleider voor een woningspecifiek advies.

In de binnenunit is een boiler vat opgenomen voor ca. 200 liter water met een temperatuur van 55°C. Bouwnummer 9 heeft een boiler vat van 300 liter welke opgenomen is in de binnenunit.

De lucht-water-warmtepomp is uitgerust met (top) koeling, waarmee de binnentemperatuur van de woning – afhankelijk van het gebruik en externe invloeden – ca. 3 – 5 graden kan worden gereduceerd. Een buitentemperatuuropmeter/voeler is in de buitenunit van de warmtepomp geïntegreerd.

VENTILATIE

De woning wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met Warmte Terug Winning (WTW), type Zehnder Comfoair E-300. 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 in de woning. Hiervoor worden in verschillende ruimtes inblaas- en afzuigventielen aangebracht.

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 Bouwbesluit.

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 berging. Schakelaars en wandcontactdozen, ook voor de binnen-unit van de warmtepomp, wasmachine en wasdroger op de bovenste verdieping worden als opbouw uitgevoerd indien geplaatst 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 Busch Jaeger systeem Balance SI, zuiver wit.

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 tekening. Er worden 5 PV-panelen van 465 Wp aangebracht, voorzien van micro-omvormers. Het totaal aantal WP is leidend. De ondernemer is vrij hierin een andere configuratie te kiezen. De PV-panelen worden op frames op het dak geplaatst.

TELECOMMUNICATIE

De woonkamer en de hoofdslaapkamer worden vanuit de meterkast voorzien van een bedrade buisleiding ten behoeve van UTP zoals 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.

AANGEBOUWDE HALFINPANDIGE STENEN BERGING

De woning wordt voorzien van een aangebouwde, halfinpandige stenen berging, als aangegeven op de verkoop- en de situatietekening. De prefab beton- en gasbetonwanden van de stenen berging worden aan de binnenzijde niet behandeld. De berging is niet geïsoleerd en heeft derhalve een vochtiger binnenklimaat dan de woning.

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.

Daarom 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. Na deze onderhoudsperiode van drie maanden gaat de garantietermijn in volgens Woningborg. Het is raadzaam in de beginperiode genoeg te nemen met zgn. "bouwbehang".

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 warmteweerstand 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.

WONINGBORG REGLING

WAT HOUDT DE WONINGBORG REGLING 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 REGLING?

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.

Zeist, september 2025

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

ONDERDEEL	MATERIAAL/OMSCHRIJVING	KLEUR
Woning (buitenzijde)		
Gevelsteen primair	Vormbak (Waalformaat)	Rodruza, WS WF (Dinkel) rood, gesinterd, voegkleur: BM 2745
Gevelsteen secundair	Vormbak (Waalformaat)	Rodruza, WF VB WS (Merwede), donkerbruin, genuanceerd, gesinterd, voegkleur: BM 2745
Metselverband	Basismetselwerk: Halfsteens Verbijzonderingen: cf details zie verkoop-tekeningen	
Buitenkozijnen	Hardhout	RAL 8004 (binnenzijde kozijnen RAL 8004)
Ramen	Hardhout	RAL 8004 (binnenzijde kozijnen RAL 8004)
Entreedeur	Hout Weekamp WK3001, glas in midden van deur, zonder brievenbus	RAL 8004 (binnenzijde kozijnen RAL 8004)
Bergingsdeur	Hout Weekamp WK3000	RAL 8004 (binnenzijde kozijnen RAL 8004)
Tuinkastdeur	Hout Weekamp WK3000	RAL 8004 (binnenzijde kozijnen RAL 8004)
Beglazing	Beglazing HR++	Blank
Screens t.b.v. zonwering, raam keuken, handbediend (bnrs. 38, 39, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 52, 53)	Zipscreens in kleur met aluminium systeem	Systeem in kleur RAL 8004, screendoek: donkerbruin
Screens t.b.v. zonwering, raam slaapkamer 2, handbediend (bnrs. 38, 48)	Zipscreens in kleur met aluminium systeem	Systeem in kleur RAL 8004, screendoek: donkerbruin
Waterslagen	Aluminium	RAL 8004 (binnenzijde kozijnen RAL 8004)
Lateien zichtbaar	Staal	Thermisch verzinkt (naturel) en gepoedercoat in kleur RAL 8004
Dakbedekking hoofddak	Bitumineuze	Zwart/antraciet
Plat dak randafwerking begane grond	Aluminium trim	gepoedercoat in kleur RAL 8004
Plat dak randafwerking 1 ^e verdieping	Aluminium muurafdekker, blind bevestigd op klangen	gepoedercoat in kleur RAL 8004
Plat dak randafwerking 2 ^e verdieping	Aluminium trim	gepoedercoat in kleur RAL 8004
Doorvoeren	WTW inblaas WTW uitblaas Rioolontspanning	Zwart Zwart Zwart
PV - panelen	Fotovoltaïsche panelen	Zwart
HWA	Tussen metselwerk	Vierkant, aluminium, RAL 8004
HWA tuinkast	In buitenhoek tuinkast	Wit RAL 9010
Schoorsteen	Metselwerk, gelijk aan primaire gevelsteen	voorzien van vleermuiskasten, aantallen en posities op advies van ecooloog
Bloembakken en tuinmuren	Vormbak (Waalformaat)	Rodruza, WS WF (Dinkel) rood, gesinterd
Woning (binnenzijde)		
Binnenkozijnen	Staal	Wit (bij benadering RAL 9010)
Binnendeuren	Opdek	Wit (bij benadering RAL 9010)
Trap, balustraden en trapgatbetimmeringen	Grenen	Wit gegrond
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 lepe hoeken trap	Plaatmateriaal	Wit gegrond
Horizontaal plafond	Spackspuitwerk	Wit

Berging		
Wanden	Beton (prefab) ter plaatse van buitengevel, gasbeton ter plaatse van binnenwanden	
Dak	Plat dak (gedeeltelijk), overig inpandig	
Dakbedekking	Bitumineuze en voorzien van mossedum	Zwart antraciet groen
HWA	Tussen metselwerk	Vierkant, aluminium, RAL 8004
Raamkozijn	Hout	RAL 8004 (binnenzijde kozijnen RAL 8004)
Tuinkast		
Wanden	Metselwerk	Gelijk aan primair metselwerk
Dak	Als basiswoning	Als basiswoning
Dak afwerking	Bitumineuze en voorzien van mossedum	Zwart antraciet groen
HWA	Inpandig cf verkooptekening	Rond, grijs PVC
Vloer	Betontegel 60 x 60 cm	Schellevis o.g.
Veranda		
Wanden	Niet van toepassing, steunt op tuinkast(en)	
Dak	Plat dak	
Dak afwerking	Bitumineuze en voorzien van mossedum	Zwart antraciet groen
Afwerking plafond	Houten afwerking	Gegronde
Verlichting	Plafondlichtpunt	
Vloer	Betontegel 50 x 50 cm	Schellevis o.g.

SANITAIRLIJST

Closestcombinatie	Artikeknummer
Villeroy & Boch Architectura pack wandcloset 53 cm z/spoelrand wit 5684HR01	1080359
Geberit Sigma 01 bedieningsplaat 2 toets wit *2600 115.770.11.5	1042129
Geberit Duofix sigma inbouwreservoir h:112 cm 111.308.00.5	1042116
Fonteincombinatie	
Villeroy & Boch O.Novo fontein 36x25cm 1 kraangat rechts m/overloop wit 43433601	1655632
De Beer wastafelbevestigingset m8x80 met plug 215200001	1308087
Procasa Sky fonteinkraan chroom	1979353
Procasa Sky flexibele slang 30cm 1/2'x3/8' chroom	1960659
Procasa Sky hoekstopkraan 1/2'x3/8' chroom	1960682
Viega Project plugbekersifon 1 1/4 m/muurbuis 200 mm 1 1/4 chroom 366681	1095030
De Beer rubber manchet pvc / metaal 40x32 mm zwart 11234000	1075880
Douchecombinatie	
Aco Flexdrain E rooster voor douchegoot 79cm rvs 44619	1588067
Aco Flexdrain E douchegoot met flens 78,7x8,7 cm rvs Z338674	1590501
Aco Flexdrain E puthuisset compl.met put-ring-stankslot zwart 406042.compl	1405981
Aco Flexdrain E butyltape 446220	1588107
Procasa Sky showeret safetouch hoogte verstelb chroom	1849093
Wastafelcombinatie	
Procasa Gino 2.0 meubelwastafel 100x45 cm m/1 kraangat m/overl. Wit	2012859
Viega kunststof meubelsifoncombinatie 1 1/4' wit 128913	1585037
De Beer rubber manchet pvc / metaal 40x32 mm zwart 112340001	1075880
Procasa Gino 2.0 wastafelonderkast 100 cm 2 la melamine licht eiken	2012843
Procasa Flowline pop up wastafelplug 1 1/4' 37 mm chroom	1564631
Procasa Sky Project wastafelkraan coldstart z/waste chroom	1979350
Procasa Piccolo hoekstopkraan 1/2'x10 chroom	1338148
Procasa Square spiegel rechthoekig 60x100 cm	1306008
De Beer verdekte spiegel bevestiging set tot 0,8m² max. 6 kg 320185001	1305905
Closestcombinatie badkamer	
Villeroy & Boch Architectura pack wandcloset 53 cm z/spoelrand wit 5684HR01	1080359
Geberit Sigma 01 bedieningsplaat 2 toets wit *2600 115.770.11.5	1042129
Geberit Duofix sigma inbouwreservoir h:112 cm 111.308.00.5	1042116
Badkamer radiator	
Zehnder Aura radiator el.m/stekker 400x786 mm 300w wit ral 9016 PBEZ-080-40/MQ	1501008

Wandtegels	
Wandtegel 1240TW01, 200x400 mm	Villeroy & Boch wit mat
Wandtegel 1240TW02, 200x400 mm	Villeroy & Boch wit glanzend
Vloertegels	
Vloertegel 2369CT60, 300x300 mm	Villeroy & Boch lichtgrijs mat
Vloertegel 2369CT61, 300x300 mm	Villeroy & Boch middelgrijs
Vloertegel 2369CT70, 300x300 mm	Villeroy & Boch greige mat
Vloertegel 2369CT80, 300x300 mm	Villeroy & Boch donkerbruin mat
Profielen	
Kunststof rondprofiel 8, mm Schlütter	Zuiver wit