

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 en appartementen. 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 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 laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarop vallen buiten onze verantwoordelijkheid. Voor vragen daarover kunt u zich tot de Gemeente Utrecht wenden.

Algemene begrippen

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

Hierin komen ruimte omschrijvingen zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet meer voor. Deze zijn vervangen door de zogenaamde BBL (Besluit bouwwerken leefomgeving) begrippen. Op de verkoopdocumentatie en tekeningen zijn de oude ruimte omschrijvingen aangehouden.

Omgezet naar begrippen uit het BBL (Besluit bouwwerken leefomgeving) dient u deze te lezen als:

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

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 en appartementen getoetst wordt aan het BBL (Besluit bouwwerken leefomgeving) ten aanzien van daglichttoetreding. De woningen en appartementen voldoen aan de eisen zoals deze zijn gesteld in het BBL (Besluit bouwwerken leefomgeving)

Garantie

De woningen en appartementen 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 Bouwbesluit, ministeriële regelingen en aansluitvoorwaarden water en elektra.

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

Hoogteligging van de woning

Het peil van het gebouw is nagenoeg gelijk aan de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het gebouw en wordt in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Utrecht vastgesteld.

Technische omschrijving

Grondwerk

Graafwerk wordt verricht ten behoeve van de aanleg van:

- ✓ alle rioleringsleidingen;
- ✓ alle leidingen t.b.v. nutsvoorzieningen;
- ✓ Uitbreiding van de bestaande kelderbak als stallingsgarage

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

De fundering van de woningen en appartementen worden aan de buitenzijde met uitkomende grond aangevuld.

Riolering

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

De buitenriolering voor het "vuile" water wordt aangesloten op het openbare rioelstelsel. 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. De hemelwaterafvoeren worden aangeboden aan de voorzijde en achterzijde van de woningen en appartementen.

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

Bestrating

Er zal bestrating worden aangebracht conform de verkoopteekeningen.

Kelder

Er worden parkeerplaatsen gerealiseerd gelegen in de nog te bouwen ondergrondse stallingsgarage ter hoogte van de Oudenoord 370. De ingang van de stallingsgarage zal zich bevinden aan de Huurweerstraat.

De eigenaren van de parkeerplekken worden bij aankoop lid van de vereniging van eigenaren (VVE) die de

gemeenschappelijke ruimten beheert. Maandelijks zal er een bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren voldaan moeten worden.

De stallingsgarage wordt voorzien van een afgewerkte betonvloer waarop middels belijning de parkeervakken zijn aangegeven, zie hiervoor ook hoofdstuk omtrent stallingsgarage.

Binnenterrein

In het terrein kan het voorkomen dat er hoogteverschillen en/of afschotverschillen aanwezig zijn. Bij de tuinaanleg dient hier door koper rekening mee te worden gehouden en waar nodig opgevangen te worden. Dit geldt enkel voor de 4 stadswoningen. De erfafscheidingen zijn opgenomen in de situatietekening.

Eventuele aanplant van gemeenschappelijk 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 gemeenschappelijk groen na aanbrengen is voor rekening en risico van de VvE.

Fundering

Aan de hand van een grondonderzoek (sonderingen) en een fundatieadvies wordt een kelderverdieping aangebracht

Begane grondvloer

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

Casco

De dragende bouwmuren en woning scheidende wanden zijn vervaardigd van prefab en in het werk gestorte betonnen elementen en kalkzandsteen. Het binnenspouwblad in de voor- en achtergevel zijn van houtskeletbouw elementen

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in metalstud of Gibo wanden.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in prefab-betonnen vloerelementen. Aan de onderzijde blijft tussen de vloerelementen een V-naad zichtbaar.

Dakconstructie

Het platte dak van de woning wordt opgebouwd uit een in het werk te storten verdiepingsvloer, afwerking volgens afwerkstaat.

De regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC.

Het dak van de appartementen is voor onderhoud middels een dakluik te bereiken. Het dakluik bevindt zich ter plaatse van de lift. Het dak van de stadswoningen is eveneens bereikbaar middels een dakluik. Het dakluik zal zich bevinden in de gang op de 2^e verdieping van bouwnummer 14.

Balkons en galerijen

De balkons en galerijen worden middels stalen hoeklijnen aan de constructie bevestigd en zijn vervaardigd van prefabbeton, voorzien van een anti-slipmotief op het loopvlak. Het balkon zal worden voorzien van een hekwerk bestaande uit stalen lamellen. Ook de hekken rondom de dakterrassen worden zodanig uitgevoerd. De galerij worden eveneens voorzien van een stalen lamellenhekwerken.

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 doorgestreeken voegwerk.

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

Naast het metselwerk worden er gevelelementen (Sierankers van Neolith en borstweringspanelen) toegepast.

Boven kozijnopeningen worden waar nodig metselwerkondersteuning aangebracht.

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

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen en -deuren zijn van Aluminium en worden gecoat. Het hang- en sluitwerk voldoet aan

inbraakwerendheid klasse 2 en de woning wordt voorzien van een politiekeurmerk veilig wonen (PKVW). De voordeur wordt voorzien van voordeurgarnituur.

Verder worden er voor de appartementen postkasten bij de entree gerealiseerd als één element. De stadswoningen en de appartementen met een eigen opgang vanaf de straat, krijgen ieder hun eigen postkast aan de gevel nabij de eigen entree.

Binnendeuren en -kozijnen algemene ruimten

De kozijnen van de algemene ruimtes zijn gemaakt van Hardhouten inmettselkozijnen en geschilderd in kleur. De kozijnen van de algemene technische ruimtes zijn gemaakt van stalen kozijnen die fabrieksmatig zijn afgelakt.

Het hang- en sluitwerk voldoet aan inbraakwerendheid klasse 2 conform het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). De kozijnen en deuren zijn waar nodig voorzien van ventilatieroosters en -openingen.

Binnendeuren en -kozijnen appartementen

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 in stalen montagekozijn zonder bovenlicht.

Beglazing

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de gehele woning worden voorzien van isolerende beglazing.

Schilderwerken

Het schilderwerk wordt, daar waar geen fabrieksmatig afgewerkte materialen worden toegepast, uitgevoerd in een dekkend systeem. De in het zicht zijnde leidingen en kabelgoten worden niet geschilderd.

Trappen

De algemene trappen in het woongebouw zijn van prefabbeton. Langs de binnenzijde van de trappen worden stalen hekken geplaatst. Voor de hoefdentree wordt een betonnen trap geplaatst.

Aan de galerijen worden stalen vluchtrappen opgehangen die zijn gecoat in kleur. De treden van deze trappen zijn uitgevoerd als roosters die thermisch verzinkt zijn

afgewerkt. Tevens zijn de trappen voorzien van een leuning en balustrade.

Tegelwerk

De wanden in badkamer en toilet worden afgewerkt met wandtegels.

De wanden in de badkamer en toilet worden verdiepingshoog betegeld. De omkanten (ofwel de negge) van de gevelopening ten behoeve van het raamkozijn in de badkamer worden eveneens betegeld.

De vloeren in badkamer en toilet worden afgewerkt met vloertegels.

Het voegwerk van het wandtegelwerk wordt standaard in zilvergrijs uitgevoerd. Het voegwerk van het vloertegelwerk wordt standaard in grijs uitgevoerd. Inwendige hoeken worden voorzien van een kitvoeg. Onder de toilet- en badkamerdeur wordt een dorpel aangebracht.

Wand- en plafdrafwerkingen

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.

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

Cementdekvloeren

De vloeren van de appartementen worden voorzien van een zwevende cementdekvloer, dikte ca. 70 mm. Aanvullend op de dekvloer wordt er ook een isolatiepakket aangebracht van ca. 20 mm.

Voor de stadswoningen worden de vloeren van de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping worden eveneens voorzien van een dekvloer, dikte ca. 70 mm. Aanvullend op de dekvloer wordt er ook een isolatiepakket aangebracht van ca. 20 mm.

De vloeren worden aangebracht conform vlakheidsklasse 4 overeenkomstig de NEN 2747:2001.

Aftimmerwerk

Er worden geen vloerplinten geleverd c.q. aangebracht. Voor de appartementen worden ter plaatse van de buitenkozijnen vensterbanken aangebracht met een overstek van ca. 30 mm.

Voor de stadswoningen worden op de begane grond onder de buitenkozijnen welke voorzien zijn van een borstwering vensterbanken aangebracht met een overstek van ca. 30 mm ten opzichte van de borstwering. De vensterbanken op de eerste, tweede en derde verdieping zijn ca. 250 mm diep, met uitzondering van de badkamer (omschreven onder hoofdstuk 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 keukenshowsroom kunnen u hierover informeren. Alle keuzes die u maakt bij onze keukenshowsroom 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 keukenshowsroom 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

In het bijbehorende sanitair overzicht staat het sanitair omschreven.

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 kraan op de wastafel in de badkamer;
- ✓ de kraan op het fonteintje in het toilet;
- ✓ de reservoirs van de toiletten;
- ✓ de keukenkraan (beëindigd met hoekstopkraan);
- ✓ de kraan met beluchter voor de wasmachineaansluiting;
- ✓ het vulpunt voor de vloerverwarming;
- ✓ het boilervat van de warmtepomp;

Vanaf de warmtepomp wordt een warmwaterleidingnet aangelegd naar de volgende tappunten:

- ✓ de thermostatische douchemengkraan;
- ✓ de mengkranen op de wastafel in de badkamer;
- ✓ de keukenkraan (beëindigd met hoekstopkraan);

Verwarmingssysteem

Er wordt een centrale verwarmingsinstallatie in de woning aangelegd bestaande uit een warmtepomp d.m.v. PVT/PV-panels met voldoende capaciteit.

De stadswoningen worden op de begane grond, 1^e verdieping en 2^e verdieping voorzien van vloerverwarming (laagtemperatuur verwarming LTV). Ter plaatse van de keukenopstelplaats en de douchehoek wordt geen vloerverwarming aangebracht.

De appartementen worden in zijn geheel voorzien van vloerverwarming (laagtemperatuur 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 stallingsgarage zal onverwarmd worden opgeleverd. 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 slaapkamer(s) (badkamer niet) kunnen worden nageregeld middels een handbediende thermostaat.

De warmtepomp bestaat uit een zogenaamde binnendeel, welke voorziet in warmte voor de vloerverwarming en voor het warm tapwater. Buiten op het dak worden PVT-panels van TripleSolar geplaatst. De positie van de PVT-panels zijn op tekening aangegeven.

In de binnenunit is een boilervat opgenomen met een temperatuur van 55°C.

De warmtepomp is uitgerust met koeling, waarmee de binnentemperatuur van de woning – afhankelijk van het gebruik en externe invloeden - enkele graden kan worden gereduceerd.

Ventilatie

De stadswoningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met Warmte Terug Winning (WTW), type Zehnder Comfoair Q450 (of een gelijkwaardig product). De appartementen worden voorzien van een mechanisch (WTW), type ITHO HRU 300 (of een gelijkwaardig product). Hierbij worden op de verkooptekeningen de posities aangegeven waar de WTW-unit wordt 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.

In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt een co₂-sensor geplaatst, in de badkamer wordt een standenschakelaar aangebracht. De benodigde capaciteit is berekend volgens de geldende normen in het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving).

De volgende ruimten worden aangesloten op het ventilatiesysteem:

Afzuiging:

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

Inblaas:

- ✓ woonkamer;
- ✓ slaapkamer(s).

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 (eenvoudig), 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. 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).

Op de verkooptekening wordt aangegeven waar de lichtaansluitpunten worden aangebracht. Het wandlichtpunt boven de wastafel in de badkamer wordt aangebracht op een positie achter de spiegel.

De appartementen en stadswoningen worden voorzien van een belinstallatie bestaande uit een bel die is aangesloten op de videofoon waarvoor een drukknop bij de centrale entree wordt aangebracht. De stadswoningen en appartementen die vanaf straat zijn ontsloten, worden daarnaast voorzien van een belinstallatie bestaande uit een bel die boven de meterkast deur geplaatst wordt en een drukknop die naast de eigen voordeur op het kozijn wordt aangebracht. Rookmelders worden aangebracht op de posities die op de verkooptekening zijn aangegeven. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie.

Op de stadswoningen en het appartementengebouw worden PVT-panelen aangebracht.

De PVT-panelen worden op frames gemonteerd.

Telecommunicatie

De woonkamer wordt vanuit de meterkast voorzien van een 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.

Berging in stallingsgarage

Alle appartementen en stadswoningen hebben een eigen inpandige berging, die is aangegeven op de plattegrond van de stallingsgarage. De berging is niet te gebruiken als stallingsruimte voor het stallen van motorvoertuigen.

De installaties in de bergingen bestaan uit een lichtaansluitpunt en een schakelaar combinatie wandcontactdoos opbouw en aangesloten op de centrale elektrameter (CVZ) van het gebouw.

Algemene ruimten

Hoofdentree:

De vloeren van de hoofdentree van het gebouw worden voorzien van tegelwerk. Achter de toegangsdeur is een schoonloopmat opgenomen. De wanden van de hoofdentree worden waar nodig geïsoleerd en afgetimmerd met gipsplaat. Hierover heen wordt een fijn spuitpleisterwerk aangebracht.

Het plafond bestaat uit betonplafonds welke worden afgewerkt met fijn spuitpleisterwerk en indien noodzakelijk akoestisch spuitpleisterwerk.

Lift

Het appartementengebouw is uitgevoerd met een lift. De lift is voorzien van een volledig RVS front, RVS deuren en een zwart gespikkelde rubberen vloerafwerking.

Fietsenstalling

Alle appartementen en stadswoningen hebben een eigen externe berging in de stallingsgarage. De berging is geschikt voor het stallen van fietsen. Aanvullend zijn er in de stallingsgarage enkele algemene opstelplaatsen voor fietsen beschikbaar.

Stallingsgarage:



De vloer van de stallingsgarage bestaat uit een Monolithische betonvloer voorzien van een slijtlaag. De parkeerplaatsen worden aangeduid met belijning en een nummer.

De wanden van de stallingsgarage bestaan uit betonwanden. De kolommen in de stallingsgarage bestaan uit schoonwerk beton. Deze onderdelen worden niet nader afgewerkt.

Het plafond van de stallingsgarage wordt, waar nodig, geïsoleerd waarbij de isolatieplaat is voorzien van een vezelhoutwolcementplatafwerking. De installaties in de stallingsgarage worden opgebouwd uitgevoerd.

De stallingsgarage is voor auto's toegankelijk door middel van een stalen garagedeur.

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 koperskeuzelijst 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 zo ver 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 bijvoorbeeld 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. 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 regeling

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 BBL (Besluit bouwwerken leefomgeving). 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.

Vorrang 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 ervan overtuigd zijn, dat wij alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u ons geeft, waar te maken.

Utrecht, juni 2024

