thomas morehof

wonen rond
een levendig hof
in haarlem



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 gevel-tekeningen, 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 Haarlem 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-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 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 Midden Groningen 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 erfgrens 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.

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

De ruimte onder de begane grondvloer kan als een zg. “inspectieruimte” worden uitgevoerd.
Deze “inspectieruimte” wordt toegankelijk gemaakt middels een kruipluik onder de trap, wordt verder niet geventileerd en is toegankelijk tot aan de fundatiebalk van de stabiliteitswand in de woning.

Het niet bebouwde en/of bestraatte gedeelte van het perceel zal met 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.
Deafvoeren 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 (voorzijde woning), hemelwaterafvoeren aan de achterzijde van de woning en berging komen uit op een infiltratiesysteem, bestaande uit een zandvangput, infiltratiekratten en een overstortput die in de achtertuin zijn ingegraven. Via de zandvangput wordt het water afgevoerd naar de kratten waarin het water geïnfiltreerd wordt in de bodem. Bij een grote hoeveelheid neerslag zal het teveel aan water wordenafgevoerd via een overstortput naar de achterpaden / openbaar gebied. De zandvangput wordt ondergronds afgewerkt en dient periodiek schoongemaakt te worden.

De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt

BESTRATING

Standaard zal er geen bestratingsmateriaal worden geleverd. Rondom de woning wordt een betonband tegen de gevel aangebracht op maaiveldniveau.

TERREININRICHTING

Aan de achter- en voorzijde van de woningen worden, indien geen duidelijke erfgrens waarneembaar is, markeringen geplaatst.

Aan de voorzijde van elke woningen zit een pergola.
Het binnenterrein wordt gemarkeerd door een houten pergola, begroeid met klimmende beplanting, die in de zijtuinen overloopt in een houten afscherming die meeontworpen is.

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.

Erfafscheidingen worden aangebracht overeenkomstig de verkoopsituatietekening;
• Hagen t.p.v. voorgevel 60cm hoog.
• Hederahekwerk t.p.v. achtererfgrens 180cm hoog.
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 enbewatering van het groen na aanbrengen is voor koper.

Hedera beplanting kan gedurende het hele jaar worden aangeplant. De hedera 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.

FUNDERING

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

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 (met uitzondering van de topgevels van de eindwoningen), stabiliteitswand(en) en woningscheidende wanden zijn vervaardigd van prefab betonnen elementen.
De voor-, achtergevel en de topgevels van de eindwoningen zijn vervaardigd van prefab geïsoleerde houtskeletbouw-elementen met daarop een binnen- en buitenafwerking.

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in prefab houtskeletbouw-elementen.

De verdiepingsvloer wordt uitgevoerd in prefab-betonnen 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.
De dakelementen worden belegd met keramische dakpannen en voorzien van dakgoten met regenwaterafvoeren.

GEVELBEKLEDING

Voor de prefab betonnen eindgevels (met uitzondering van de topgevels) worden prefab geïsoleerde houtskeletbouw-elementen geplaatst met daarop debuitenafwerking van keramische steenstrips.

Onder de raamkozijnen met een borstwering worden waterslagen aangebracht.

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 en brievenbussleuf. De buitenkozijnen worden opgenomen in de prefab geïsoleerde houtskeletbouw.
De buiten- en binnenzijde van de kozijnen, ramen en deuren worden van dezelfde RAL kleur voorzien.

BINNENDEUREN EN -KOZIJNEN

De binnendeuren zijn fabrieksmatig-afgelakte opdekdeuren voorzien van een loopslot, deurkrukken en langschilden. De deuren van badkamer en toilet hebben een vrij- en bezetsluiting. De meterkast en trapkast zijn voorzien van een kastslot. De binnendeuren zijn afgehangen aan paumelles in binnenkozijnen zonder bovenlicht.

BEGLAZING

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

SCHILDERWERKEN

Er wordt geen schilderwerk en kitwerk uitgevoerd.

Binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt.
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 verdieping wordt aan de eventuele open zijde van het trapgat traphekken geplaatst van ca. 1000 mm hoog. In verband met de eisen ten aanzien van de overklim-baarheid wordt het traphek uitgevoerd met een dicht paneel.

TEGELWERK

De wanden in badkamer en toilet worden afgewerkt met wandtegels conform sanitair- en tegellijst.

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.
De wand- en vloertegels worden gevoegd conform sanitair- en tegellijst. 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, in de kleur wit.
De overige wanden, voor zover niet betegeld, worden, met uitzondering van de meterkast behangklaar (dus gereed om te behangen) 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.

In het toilet en de hal (deels) wordt een verlaagd plafond aangebracht. Tevens wordt het plafond op de overloop verlaagd aangebracht. Deze plafonds worden eveneens 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- en tweede verdieping worden eveneens afgewerkt met een dekvloer van ca. 60 mm met uitzondering van de natte ruimte op de eerste verdieping (badkamer). Deze wordt ca. 80mm dik en verdiept uitgevoerd t.p.v. de douchehoek. In de dekvloeren worden diverse leidingen opgenomen.
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. De verlaagde plafonds worden voorzien van een plint.

Op de begane grond worden onder de buitenkozijnen welke voorzien zijn van een borstwering vensterbanken aangebracht met een overstek van ca. 20 mm ten opzichte van de wand. De vensterbanken op de eerste verdieping hebben ook een overstek van ca. 20 mm, met uitzondering van de badkamer (omschreven onder tegelwerk).

De leidingkoker bij de trap wordt voorzien van demontabele panelen.

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 bij de keuze van een afwijkende keuken er 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. De keuzes die u maakt bij onze keukenshowroom kunnen tijdens of na de bouw worden uitgevoerd.

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 overlegd, kan Plegt-Vos tegen een 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 en wasdroger 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 voor de vaatwasser (gecombineerd met de keukenmengkraan);
- de kraan met beluchter voor de wasmachineaansluiting (tevens vulkraan ten behoeve van centrale verwarmingsinstallatie)

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

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 1e 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 buiten-unit. De positie van deze units zijn op de verkooptekening aangegeven.

Indien er (meerdere) uitbreidingsopties worden gekozen bestaat de mogelijkheid, dat de warmtepomp verzwaard moet worden. Zie hiervoor de koperskeuzelijst en informeer bij de kopersbegeleidervoor een woningspecifiek advies.

In de binnen-unit is een boilervat opgenomen met een nuttige inhoud van ca. 180 liter water met een temperatuur van 55°C.

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.

VENTILATIE

De woning wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met Warmte Terug Winning (WTW). Hierbij wordt op de 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 zg. inblaas- en afzuigventielen aangebracht.

De unit is regelbaar middels een hoofdbediening die in de nabijheid van de thermostaat in de woonkamer wordt geplaatst. Een tweede bediening wordt in de badkamer aangebracht. De benodigde capaciteit is berekend volgens de geldende normen in het BBL.

De volgende ruimten worden aangesloten op het ventilatiesysteem:
Afzuiging:
- keuken;
- badkamer;
- toilet;
- leidingschacht in trap;
- opstelplaats wasmachine;

Inblaas:
- woonkamer;
- slaapkamers.

Waar mogelijk worden ventilatiekokers uit het zicht opgenomen in de leidingschacht en boven de verlaagde plafonds.

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 boven het aanrechtblad in de keuken worden op ca. 125 cm van de vloer geplaatst.

In de gehele woning worden inbouw wandcontactdozen en draadloze schakelaars toegepast, met uitzondering van de houten berging. Dubbele wandcontactdozen 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). De draadloze schakelaars zijn van het merk Eaton, type X-comfort in de kleur 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 geschiedt draadloos. Rookmelders worden aangebracht op de posities die op de verkooptekening zijn aangegeven. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie.

Op de woning worden PV-panelen aangebracht. Aantal panelen conform tekening Het totaal aantal WP is leidend. De ondernemer is vrij hierin een andere configuratie te kiezen.
De omvormer is uitgevoerd met wifi-antenne.
De PV-panelen worden op consoles op het platte dak gemonteerd.

TELECOMMUNICATIE

De woonkamer en de hoofdslaapkamer worden vanuit de meterkast voorzien van een dubbel bedrade buisleiding ten behoeve van 2x UTP als aangegeven op de verkooptekening, aangebracht op een hoogte van ca. 30 cm vanaf de vloer in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer op een hoogte van ca. 150cm 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 woning wordt voorzien van een geschakelde buitenberging, als aangegeven op de situatietekening.

ALGEMENE ZAKEN

PRIJSSTIJGINGEN

De met u in de 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 downloadlink, waarna u alle benodigde informatie over uw woning kunt downloaden, 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 genoegen 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 Rc=0,09 W/m2K 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 lijmsoorten 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 Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechts-verhouding 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.

Hengelo, november 2026

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

ONDERDEEL	MATERIAAL/OMSCHRIJVING	KLEUR/BEHANDELING
Woning (buitenzijde)		
Gevelafwerking/verband 1	Keramische steenstrips	Rood (definitieve steen n.t.b.)
Gevelafwerking/verband 2	Keramische steenstrips	Bruin (definitieve steen n.t.b.)
Voegen	Voegmortel/ doorstrijk	Antraciet
Dilatatievoegen	Diltatatieband	Zwart
Pergola voorzijde	Lariks hout	Gebeitst in RAL 1019 (grijsbeige)
Houten constructie t.p.v. tuinen en inritten	Lariks hout	Gebeitst in RAL 1019 (grijsbeige)
Kaders kozijnen	Aluminium	RAL 9010 (zuiver wit)
Buitenkozijnen	Hardhout	RAL 9010 (zuiver wit)
Ramen	Hardhout	RAL 9010 (zuiver wit)
Entreedeur	Hout Weekamp WK3001	RAL 9010 (zuiver wit)
Achterdeur	Hout Weekamp WK042	RAL 9010 (zuiver wit)
Beglazing	Beglazing HR++	Blank
Waterslagen	Aluminium	RAL 9010 (zuiver wit)
Dakbedekking (hellend dak)	Keramische dakpan Nelskamp Flachdachpan F-12-U Zuid	Matzwart Engobe
Doorvoeren	Buitenunit warmtepomp (in dak)	RAL 7021 (zwartgrijs)
	WTW	Zwart
	Rioolbeluchtingspan	Zwart
Goten	Aluminium goot met beugels Vasco type 21	RAL 7016 (Antraciet)
HWA	PVC	Grijs
PV-panelen (opdak)	Fotovoltaïsche panelen	Zwart
Gevelarmaturen	BEGA Type:: 33 579 K3 (of gelijkwaardig)	Antraciet
Woning (binnenzijde)		
Binnenkozijnen	Staal	Alpine wit (bij benadering RAL 9010)
Binnendeuren		Alpine wit (bij benadering RAL 9010)
Trap	Spillen/bomen/treden: Grenen Leuningen: Grenen Stootborden (alleen bij trap bgg/1e verd.): MDF Trapgataftimmering: Multiplex	Wit gegrond 1 x blank gelakt Wit gegrond Wit gegrond
Onderdorpels (toilet/badkamer)	Hardsteen	Antraciet
Vensterbanken	Marmercomposiet	Wit met beige spikkel
Kap 2e verdieping	Plaatmateriaal onbehandeld	Naturel (groen/bruin)
Schakelmateriaal (wandcontactdozen en schakelaars)	Kunststof	RAL 9010 (zuiver wit)
Horizontaal plafond	Spackspuitwerk	Wit
Buitenberging		
Wanden	Geïmpregneerd vuren rabatdelen	Naturel
Dak	Plat dak	Mossedum
HWA	PVC	Grijs
Vloer	Beton (prefab)	Naturel
Kozijn	Hardhout	Wit afgelakt
Deur	Hardhout, met gelaagd mat glas	Wit afgelakt

SANITAIRLIJST

Closetcombinatie	Artikelnummer
Villeroy & Boch O.novo pack wandcloset twistflush + zitting + deksel	5660CL01
Geberit inbouwreservoir DuoFix Sigma UP320	111308005
Geberit Sigma 01 frontbediening wit	115770115
Fonteincombinatie	
Villeroy & Boch O.Novo fontein 36x25cm 1 kr.gat links	43433601
Villeroy & Boch O.Novo fontein 36x25cm 1 kr.gat rechts	43423601
Grohe Costa L fonteinkraan laag (chroom)	20404001
Viega project universele plugbekersifon met muurbuis 5/4"(chroom)	366681
GSchell Comfort Hoekstopkraan t.b.v. koud water met rozet en zelf dichtend draad 1/2'' x 3/8''	052120699
Neoperl Proflex flexibele slang DN8 bi 3/8x1/2 35cm	39809035
Overgangsring riolering 40x32 mm	112340001
Bevestiging set fontein	215200001
Douchecombinatie	
Grohe Grohtherm 1000 comfortset thermostaatkraan met S-koppelingen	34820005
Dyka doucheput 15x15cm RVS deksel	20024050 +20056516
Wastafelcombinatie	
Villeroy & Boch O Novo wastafel 60x46 cm met overloop (wit)	4A416001
Grohe Eurosmart S- size wastafelmengkraan met waste (chroom)	32926003
Viega universele plugbekersifon met muurbuis (chroom)	100674
Schell Comfort Hoekstopkraan t.b.v. warm + koud water met rozet en zelf dichtend draad 1/2'' x 3/8''	052120699
Overgangsring riolering 40x32 mm	112340001
Bevestiging set wastafel	215109001
Procasa Square spiegel rechthoekig 60x60 cm	1306035
Procasa M-line spiegelklem 4V (chroom)	1564540
Elektrische radiator badkamer	
Fabricaat Zehnder, type Aura PBEZ-080-40/MQ-9016 (hxbxd) 786x400x30 mm,300 Watt met digitale thermostaat	PBEZ-080-40/MQ
Wandtegels	
Wandtegel 1240TW01, 200x400 mm	Villeroy & Boch wit mat
Wandtegel 1240TW02, 200x400 mm	Villeror & Boch wit glanzend
Vloertegels	
Vloertegel 2368FT610010, 300x300 mm	Villeroy & Boch grijs mat
Vloertegel 2368FT700010, 300x300 mm	Villeror & Boch taupe mat
Vloertegel 2368FT720010, 300x300 mm	Villeroy & Boch donker taupe mat
Vloertegel 2368FT900010, 300x300 mm	Villeror & Boch zwart mat
Profielen	

RONDEC PRO PROFIEL SCH PRO80BW/300 PVC WIT, 82889	Zuiver wit
RONDEC-PRO UITW HOEK 90GR SCH E/PRO80BW, 82606	Zuiver wit
SCHIENE AE PROFIEL SCH AE100 MAT, 202861	Mat