



OP DE
ROEIBAAN
DE ZEILEN • MEERSTAD

TECHNISCHE OMSCHRIJVING GALJOEN

11 maart 2026

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 aannemingsovereenkomst. Na het tekenen van de 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 Groningen wenden.

Algemene begrippen

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

Hierin komen ruimte omschrijvingen zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet meer voor. Deze zijn vervangen door de zogenaamde Besluit bouwwerken leefomgeving-begrippen. Op de verkoopdocumentatie en tekeningen zijn de oude ruimte omschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving dient u deze te lezen als:

Ruimte omschrijving	Besluit bouwwerken leefomgeving begrip
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 Besluit bouwwerken leefomgeving ten aanzien van daglichttoetreding. De woningen voldoen aan de eisen zoals deze zijn gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

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-atte

bestaat, moeten met dit attest geleverd worden. Tevens zijn van toepassing het Besluit bouwwerken leefomgeving, 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 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.

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 woning komen uit op het oppervlakte water aan de achterzijde van de woning.

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

Bestrating

Zoals weergegeven en beschreven op de situatietekening zal er bestrating ter plaatse van de rijbanen van beide parkeerplaatsen worden aangelegd.

Terreininrichting

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

Het kan voorkomen dat er hoogteverschillen en/of afschotverschillen met het openbaar gebied of naastgelegen 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 aangebracht.

Erfafscheidingen worden aangebracht overeenkomstig de verkoopsituatietekening;

Een gedeelte van de haagbeplanting zal worden aangebracht door de gemeente Groningen en een gedeelte van de haagbeplanting zal worden aangebracht door Plegt-Vos.

Haagbeplanting wat door de gemeente Groningen wordt aangebracht is een haagbeuk ter plaatse van de voorgevel van circa 100cm hoog. Bij de zijgevel van bouwnummer 15, 18, 19 en 22 zal een haagbeuk -aansluitend op het openbaar gebied- tot de voorgevel circa 100cm hoog en vanaf de voorgevel naar achterzijde erfgrens circa 160-200cm hoog worden aangebracht.

Haagbeplanting wat door Plegt-Vos wordt aangebracht is een haagbeuk tussen woningen vanaf voorzijde erfgrens tot halverwege de woningen.

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

Onderhoud en eventueel bewateren van het groen is vanaf het moment van oplevering voor de bewoner.

Als weergegeven op de situatietekening worden er hardhouten schuttingen met loopdeur geplaatst. Deze schutting en loopdeur maakt onderdeel uit van het ontwerp en dient in stand te worden gehouden.

Opstelplaats buitenunit conform positie situatietekening. Er wordt een Kokowall erfgrensafscheiding van ca. 1800x1800mm geplaatst tussen de buitenunits op de erfgrens, conform positie situatietekening.

Het niet bebouwde en/of bestrate gedeelte van het perceel zal met de resterende uitkomende grond worden afgewerkt. Er wordt geen grond aan- of afgevoerd (gesloten grondbalans). De verwachting is dat koper, één en ander afhankelijk van tuininrichting, grond aan moet voeren. Koper dient daarbij rekening te houden met de beperkte bereikbaarheid achter de woning in verband met de bij oplevering geplaatste erfafscheidingen.

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, met uitzondering van de stabiliteitswand achter de trap. De stabiliteitswand wordt ook in beton uitgevoerd.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in prefab-betonnen vloerelementen. Aan de onderzijde blijft tussen de vloerelementen een V-naad zichtbaar. De V-naad zal in bepaalde situaties niet doorlopen in naastgelegen vloerveld.

De uitvoering van het casco voldoet aan de NPR9998;2020 ('aardbevingsbestendiger bouwen').

Dakconstructie

Het hellende dak van de woning wordt opgebouwd uit geïsoleerde houten prefab-dakelementen, afwerking volgens afwerkstaat. De dakelementen worden belegd

met dakpannen, inclusief de benodigde hulpstukken, en worden voorzien van aluminium dakgoten.

Het platte dak van de woning wordt opgebouwd uit een betonnen dakvloer met daarop het dakpakket en de bitumineuze dakbedekking.

De regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in aluminium.

De luifels van de woningen worden opgebouwd uit betonnen dakvloer constructie. Aan de onderzijde van de luifels komt plaatmateriaal. Zie de kleur- en materiaalstaat voor de afwerking.

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 met doorgestroken voegen.

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

Boven kozijnopeningen worden waar nodig metselwerkondersteuning aangebracht.

Onder de raamkozijnen met een borstwerping van metselwerk worden waterslagen aangebracht.

Naast de voordeur, ter plaatse van de inpandige berging wordt verticaal houten gevelbekleding aangebracht. Deze houten gevelbekleding bestaat uit een open lattenstructuur met een donkere achterplaat.

Ten behoeve van ecologische maatregelen worden er in de gevels van de woningen gierzwaluw nestkasten ingemetseld.

De woningen worden voorzien van huisnummerbordjes en beldrukkers.

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 een brievenbussleuf aangebracht.

Bij naar buiten draaiende buitendeuren wordt een deuropvangbeugel toegepast.

Bij een aantal kozijnen op de eerste verdieping worden metalen hekwerken (frans balkons) voor de kozijnen aangebracht.

Binnendeuren en -kozijnen

De binnendeuren zijn fabrieksmatig-afgelakte houten stompe deuren 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 houten binnendeuren zijn afgehangen aan scharnieren in houten binnenkozijnen zonder bovenlicht.

Beglazing

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

Schilderwerken

Er wordt geen schilderwerk uitgevoerd, met uitzondering van de onderzijde van de luifels. 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.

De woningen krijgen open trappen op de begane grond en de 1^e verdieping.

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. Uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof hoekprofielen. Onder de toilet- en badkamerdeur wordt een dorpel aangebracht.

Wand- en plafondafwerkingen

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

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

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

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

Cementdekvloeren

De vloeren van de begane grond van de woningen worden voorzien van een dekvloer, dikte ca. 80 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 tweede verdieping wordt, met uitzondering van het gedeelte achter de -eventuele- knieschotten, voorzien van een dekvloer van ca. 60 mm dik.

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

Aftimmerwerk

Er worden geen vloerplinten geleverd cq. aangebracht.

Op de begane grond worden onder de buitenkozijnen welke voorzien zijn van een borstwering in de woonkamer vensterbanken aangebracht met een diepte van ca. 150 mm. De vensterbanken op de eerste en

tweede verdieping zijn ook ca. 150 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 het toilet;
- ✓ de reservoirs van de toiletten;
- ✓ de keukenmengkraan (beëindigd met hoekstopkraan);
- ✓ de kraan met beluchter voor de wasmachineaansluiting (tevens vulpunt cv);
- ✓ 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, de 1^e en 2^{de} 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
✓ inpandige berging	15 °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 temperatuurregeling vindt plaats middels een ruimtethermostaat in de woonkamer, de slaapkamers en de badkamer.

De lucht-water warmtepomp bestaat uit een zogenaamde binnen- en buitenunit, binnenunit Vaillant uniTOWER Split plus VWL 58/8.2 IS, buitenunit Vaillant aroTHERM Split plus VWL 55/8.2 AS. De positie van deze units zijn op de verkooptekening aangegeven. Indien er (meerdere) uitbreidingsopties worden gekozen bestaat de mogelijkheid, dat de warmtepomp verzawaard 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. 190 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.
Een buitentemperatuuropnemer/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 Q600. 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 Besluit bouwwerken leefomgeving.

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.

De ventilatie aan- en afzuig van de tuinkamer verloopt via de keuken/ woonkamer. De tuinkamer en keuken/ woonkamer dienen daardoor in open verbinding van minimaal 2600mm vrije hoogte met elkaar te blijven

De ventilatie van de inpandige berging is geregeld met een separaat systeem. Natuurlijke aanvoer lucht middels een ventilatioerooster. Afzuiging middels mechanische pijpventilator.

Direct na oplevering, in de onderhoudsperiode worden de filters van de WTW-unit vervangen met nieuwe filters door de installateur.

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 binnen-unit van de warmtepomp, wasmachine en wasdroger (wandcontactdozen). Bij deze aangegeven uitzonderingen zullen opbouw wandcontactdozen toegepast worden.

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).

Positie lichtaansluitingen als aangegeven op de verkooptekening. 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 luifels worden aan de onderzijde voorzien van lichtspotjes.

De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een bel/gong die in de meterkast wordt geplaatst en een drukknop die naast de voordeur op het kozijn wordt aangebracht. De bediening hiervan geschied bedraad.

Rookmelders worden aangebracht op de posities die op de verkooptekening is aangegeven. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie.

Indien er vanuit de BENG berekening PV panelen benodigd zijn, worden deze op de woning aangebracht conform tekening.

Het totaal aantal WP uit de BENG berekening is leidend.
De ondernemer is vrij hierin een andere configuratie te kiezen, wat betekend dat er eventueel minder PV-panelen met een hogere opbrengst toegepast kunnen gaan worden.
De omvormer is voorzien van een wifi-antenne.

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. 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.

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 keukens, 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, onderhoudsvorschriften 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, gietvloeren, 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 Besluit bouwwerken leefomgeving. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent dit voor u?

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

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

de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.

- ✓ wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

Wat valt niet onder de regeling?

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

Voorrang Woningborg bepalingen

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

Tot slot

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

Assen, 11-03-2026

KLEUR- EN MATERIAAL STAAT

ONDERDEEL	MATERIAAL / OMSCHRIJVING	KLEUR
Woning (buitenzijde)		
Gevelsteen	Rodruza WF VB WS Spaarne (JW1047)	Oranjebruin
Metselverband	Wildverband rondom voorzien van koppenlaag rollaag	
Voegen	Doorgestreken (ca. 2mm diep)	Megamix 9330
Gevelbekleding	Verduurzaamd vuren, open latten op achterplaat	Overeenkomstig RAL 7023 / betongrijs
Gevelbekleding achterplaat	Vezelcement	Antracietgrijs
Buitenkozijnen	Hardhout	RAL 7023 / betongrijs (binnen- en buitenzijde)
Ramen	Hardhout	RAL 7023 / betongrijs (binnen- en buitenzijde)
Entredeur	Hardhout v.v. glasspleet	RAL 7023 / betongrijs (binnen- en buitenzijde)
Dubbele tuindeuren achtergevel	Hardhout	RAL 7023 / betongrijs (binnen- en buitenzijde)
Beglazing	Beglazing HR++	Blank
Houten latten (op de kozijnen)	Verduurzaamd vuren, open latten	Overeenkomstig RAL 7023 / betongrijs
Hekwerken (Franse balkons)	Staal	RAL 7023 / betongrijs
Verlichting luifels	Luminance insaver led	Wit
Voordeurknop	Aluminium Artitec96165	Naturel
Deurgrepen overige buitendeuren	Aluminium L-model met ronde rozetten	Naturel
Beldrukker	Friedland AV 1001	Chroom, vernikkeld
Brievenbus (in de deur)	Hoppe RVS	F60 aluminiumlook
Deuropvangbeugel	Staal	Naturel
Plafond luifels	Multipaint	Ral 8023 / Oranjebruin
Waterslagen	Aluminium	RAL 7023 / betongrijs
Lateien/ geveldragers zichtbaar	Staal	RAL 8023 / Oranjebruin
Dakbedekking (hellend dak)	Keramische pan Nelskamp OVH H-10	Matzwart engobe 671
PV-panelen	Fotovoltaïsche panelen: Opdak	Zwart
Dakbedekking (plat dak)	Bitumineuze	
Afdekkap dakrand (bij plat dak)	Staal gefolied plastisol	Pure Grey
Doorvoeren	Rioolontspanning	Grijs/Zwart
	Afvoer WTW	Zwart
	Toevoer WTW	Zwart
Goten	Aluminium goot met beugels type B44	Zilver (≈ RAL 9006)

ONDERDEEL	MATERIAAL / OMSCHRIJVING	KLEUR
HWA	Aluminium rond	Zilver (≈ RAL 9006)
Noodoverstort	Aluminium	Ral 8023 / Oranjebruin
Afdekker penant voor- en achtergevel	Aluminium	RAL 7023 / betongrijs
Afdekker schoorsteen	Aluminium	RAL 7023 / betongrijs
Gierzwaluwkast	Houtbeton	Betonlook
Huisnummer	Cijfers op pootjes	Aluminium, naturel

Woning (binnenzijde)		
Binnenkozijnen	Hout	Wit (bij benadering RAL 9010)
Binnendeuren	Stomp	Wit (bij benadering RAL 9010)
Trappen	- Spillen/bomen/treden: Grenen - Leuning: Grenen - Trapgataftimmering: Multiplex	Wit gegrond 1 x blank gelakt Wit gegrond
Onderdorpels (toilet/badkamer)	Hardsteen	Antraciet
Vensterbanken m.u.v. badkamer	Marmercomposiet	Wit met beige spikkel
Kap 2e verdieping	Spaanplaat	Wit gegrond (RAL 9010)
Schakelmateriaal (wandcontactdozen en schakelaars)	Kunststof	RAL 9010 (zuiver wit)
Horizontaal plafond	Spackspuitwerk	Wit

Terrein		
Hekwerk	Verduurzaamd vuren, gesloten latten, dubbele rhombus	Overeenkomstig RAL 7023 / betongrijs
Poort in hekwerk	Verduurzaamd vuren, gesloten latten, dubbele rhombus	Overeenkomstig RAL 7023 / betongrijs
Schutting (op de erfgrans, naast de warmtepomp)	Kokowall	Bruin
Hagen (voorzijde woningen)	Haagbeuk (ca. 100cm hoog)	
Hagen (tussen de woningen)	Haagbeuk (ca. 40-60cm hoog)	
Hagen (zijgevels diverse woningen)	Haagbeuk (ca. 160-200cm)	Bnr. 15, 18, 19 en 22
Bestrating parkeren	Betontegels 50x50cm	Grijs

