

NIEUW KRALLINGEN

Casco
oplevering

Op de kop van de Avenue



DEEL A.

CASCO OPLEVERING

VAN DE WONING

Binnen een door ons gebouwde schil je eigen droomwoning realiseren. Dat is in het kort wat de koop van een van de 4 casco woningen in het project inhoudt. Wij bouwen het casco van je woning en de gehele invulling regel je verder helemaal zelf in eigen beheer nadat wij de sleutels aan je hebben overgedragen. Wat de koop van een casco woning precies inhoudt, waar je rekening mee moet houden en wat de risico's zijn, vind je in dit document. Ook wanneer je kiest voor de aangeboden optionele indeling vind je in dit document wat dat dan inhoudt.

Wat houdt de casco oplevering van je woning in basis in?

Bij de casco oplevering wordt je woning zonder binnenwanden en installaties opgeleverd. Na oplevering kun je dan in eigen beheer de gewenste indeling en afwerking realiseren. Wil je misschien toch de aangeboden optionele indeling via de bouw meenemen? Dan maak je deze keuze via de makelaar of maak je die na het gesprek met de wooncoach kenbaar.

Hou je de woning standaard, dus zonder indeling? Houd er dan rekening mee dat je bij de casco oplevering geen gebruik kunt maken van de Warehouse en in slechts beperkte mate begeleid wordt door de wooncoach. Voor de casco woning worden er geen keuze opties aangeboden.

Daar waar in dit document wordt verwezen naar de technische omschrijving, wordt bedoeld de technische omschrijving van de 47 woningen d.d. 7-4-2022.

1. Hoe wordt de woning standaard opgeleverd?

Als je de standaard casco woning instapt, zijn alle verdiepingen uitgevoerd als één open ruimte. Er zijn geen binnenwanden. Onderstaande zaken zijn aanwezig in de woning bij casco oplevering.

- Er wordt een bodembron aangebracht met een Warmtepomp voorzien van een 200 liter boiler met er naast een extra 200 liter boiler.
- De meterkast met gasbeton wanden en een stalen Svedex deurkozijn (zonder bovenlicht) en een vlakke Svedex superlakdeur (opdek), inclusief kastslot en ventilatieroosters. De meterkast wordt voorzien van 3 elektragroepen, 1 aardlekschakelaar en één watertappunt (koud water) en een dubbele wandcontactdoos (opbouw). Tevens worden een elektrameter en een watermeter aangebracht.

- Trapgaten volgens verkooptekening, rondom niet afgewerkt. De trapgaten zijn niet verplaatsbaar en niet aanpasbaar.
- De trappen en hekken worden in geground vuren uitgevoerd, zonder aftimmering en leuning. De hoogte van de bovenste trede is gebaseerd op het naderhand aanbrengen van een schuim-betonlaag van ca. 110mm en een dekvloer van ca. 70mm.
- Daken, gevels en gevelkozijnen worden uitgevoerd volgens verkooptekening en specificaties in de betreffende hoofdstukken van de technische omschrijving.
- Begane grondvloer, zonder dekvloer, voorzien van een kruipluik.

- De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd zonder installaties en zonder dekvloer.
 - Uitgangspunt bij oplevering is dat de voor de te realiseren indeling gewenste / benodigde installaties op de verdiepingsvloeren worden gelegd waarna er een schuimbetonlaag van 110mm aangebracht kan worden. Daar bovenop is gerekend op een dekvloer van 70mm waarin tevens de vloerverwarming in voorzien kan worden.
- In de vloer zijn sparingen aanwezig t.p.v. leidingschachten, deze sparingen zijn gebaseerd op de optioneel aangeboden indeling. Hierin zijn geen wijzigingen mogelijk.
- Plafonds blijven onafgewerkt en worden niet voorzien van spuitwerk
- Bij de gevelkozijnen worden geen vensterbanken aangebracht.
- Een schoonwaterriool en regenton, aangesloten op de grindkoffer in de achtertuin (zie hoofdstuk 2.2 van de technische omschrijving).
- Een vuilwaterriool, aangesloten op het gemeenteriool en afgedopt ter plaatse van het kruipluik (in de woning is geen vuilwaterriolerings aanwezig).
- Terreininrichting, beplanting en tuinaanleg zoals omschreven in de technische omschrijving hoofdstuk 2.3.

1.2 Indeling via Meer- en minderwerk

Besluit je voor de optioneel aangeboden woningindeling te gaan, dan wordt dit gezien als 'meerwerk' en betaal je hiervoor een meerprijs. Deze meerprijs varieert per bouwnummer en wordt ter goedkeuring bij je aangeboden via de meer- en minderwerklijst. Na goedkeuring wordt het meerwerk aan jouw opdrachtbevestiging toegevoegd. Zie voor verdere informatie deel B van dit document

2. Wat zijn de consequenties qua garantiebepalingen als de woning standaard als 'casco woning' wordt opgeleverd?

Met de aankoop van de casco woning zal de Bouwcombinatie Nieuw Kralingen (BCNK) in feite een niet complete woning voor je realiseren. Alleen op de wél door de BCNK gerealiseerde onderdelen is de geldende SWK Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. Voor de afbouw van de woning die je na de oplevering zelf uitvoert of laat uitvoeren door derden, kan geen beroep worden gedaan op de SWK Garantie- en Waarborgregeling.

De eisen van de garantie en het bouwbesluit gelden dus alleen voor het contractueel vastgelegde werk. Omdat bij een casco woning niet aan alle uitgangspunten van het bouwbesluit wordt voldaan (zoals verwarming, ventilatie, geluid e.d.) zal er een gelimiteerde regeling toegepast worden met een vermelding op het SWK certificaat.

3. Heeft de keuze voor de casco woning of de optionele indeling invloed op de planning van de bouw?

Alle woningen zijn onderdeel van een seriematig project. Bij de keuze voor de casco woning blijven de bouwrouting, het oplevertempo- en volgorde ongewijzigd. Wanneer je kiest voor de optioneel aangeboden woningindeling dan gelden de regulier sluitings datums van de desbetreffende opties.

4. Waar moet ik rekening mee houden bij de afbouw en inrichting van mijn woning?

4.1 Contracteer erkend- en gecertificeerde partijen

Wij adviseren de realisatie van woninginstallaties, zoals ventilatie, elektronica, PV cellen en verwarming en loodgieterswerk uit te laten voeren door erkende en gecertificeerde partijen. Deze partijen contracteer je

zelf en je bent ook zelf verantwoordelijk voor de gemaakte afspraken en het uitgevoerde werk. Het is niet mogelijk om projectgebonden onderaannemers en adviseurs te benaderen en te contracteren.

4.2 Houd je aan de geldende wet- en regelgeving

Je bent verplicht binnen een redelijke termijn na de oplevering, maar in ieder geval vóór de bewoning, de woning af te werken. Als de woning af is en je kunt wonen, moet je de woning zelf 'gereed melden' bij de gemeente.

Ook als particulier moet je je houden aan de geldende voorschriften van de wet- en regelgeving en de eventuele in de omgevingsvergunning opgenomen aanvullende eisen. Houd hierbij ook rekening met het eventueel aanvragen van een omgevingsvergunning. Of er een vergunning nodig is moet je zelf controleren. De eventuele vergunningsaanvraag regel je uiteraard ook zelf.

4.3 risico's afbouwtraject en tips

Het afbouwtraject in eigen beheer brengt risico's met zich mee. We geven je graag een paar tips.

- Laat je goed adviseren door erkende partijen, zoals een tegelzetter en loodgieter over kimbanden, kitwerk, legionella-eisen, etc. Dit om de kans op lekkages te voorkomen.
- Stem werktijden en werkzaamheden af met de burens, zodat overlast tot een minimum beperkt blijft.
- Overhandig dit document aan de door jou betrokken partijen.

4.4 Do's and don'ts infrezen leidingen in (prefab) betonwanden

De binnenspouwbladen in de woning worden uitgevoerd als prefab betonwanden met een dikte van 100mm. Zie ook hoofdstuk 2.6 van de technische omschrijving. Om in deze wanden elektra aan te brengen, moet je wellicht leidingwerk infrezen.

Frezen mag onder de onderstaande voorwaarden:

- Er mag alleen verticaal gefreesd worden.
 - Als uitzondering geldt dat er een horizontale sleuf van maximaal 300 mm vanuit de verticale sleuf gefreesd mag worden voor een extra doos (met uitzondering van de hieronder uitgesloten zones)
- De maximale freesdiepte is 30 mm.
- Er mag niet in een zone van minimaal 300 mm uit een raam- en deursparing (gevelopening) gefreesd worden.
- Er mag niet in een zone van minimaal 300 mm uit begin- en einde van een wand gefreesd worden.
- Er mag niet in de lateien en onderregels van (buiten)deuren gefreesd worden.
- Er mag niet onder de oplegging van stalen liggers gefreesd worden.
- Ook de achtergevel wordt als dragend uitgevoerd, het realiseren van een uitbouw is hierdoor niet mogelijk.

4.5 Boren van sparingen de constructievloer

De woning is voorzien van een voorgespannen breedplaatvloer met diverse constructieve voorzieningen. In verband met de hoeveelheid constructieve wapening is het niet overal mogelijk in de vloeren te boren. Daarom wordt de woning opgeleverd met een trapgat en leidingschacht, zoals op de verkooptekening staat. Dergelijke sparingen kunnen niet worden aangepast en/of verplaatst. Wil je elektra, zoals inbouwspots, aanbrengen? Pas dan verlaagde plafonds toe, waar deze elektrapunten ingebouwd kan worden.

4.6 Verwarmings installatie:

De bronnen voor de warmtepomp worden aangebracht zoals in de technische omschrijving staat.

In de cascowoning is een warmtepomp opgenomen incl. een 200 liter boiler. Om voldoende extra capaciteit te generen is er een extra 200 liter boiler naast de warmte pomp geplaatst. De koper dient het warmte afgifte systeem (vloerverwarming) zelf aan te sluiten op de warmte pomp. De exacte technische aansluitgegevens van de bron en warmte pomtp worden t.z.t. verstrekt.

5. Belangrijke aandachtspunten 'casco woning'

Tot slot zetten we nog een aantal aandachtspunten op een rij.

- Deel deze informatie met de door jou gekozen afdelingspartij(en).
- De begeleiding van de wooncoach wordt beperkt. De keuze voor de optionele woningindeling maak je uiterlijk ná het kopersgesprek. Laat je de woning standaard, dus casco uitvoeren, dan is er daarna geen keuzetraject meer via de wooncoach en worden er geen opties aangeboden. Bij de keuze voor de optionele indeling volgt er wel een keuzetraject via de wooncoach. Zie hiervoor verder deel B van dit document
- Bij het casco uitvoeren van de woning kun je geen showroomkeuzes via de Warehouse maken.

Rest ons nog je veel succes en plezier te wensen met het afbouwen en afwerken van je woning!



DEEL B.

WONING MET

OPTIONELE INDELING

Wat houdt de keuze voor de woning met optionele indeling in? Kies je er na je gesprek met de wooncoach, of wellicht vooraf al via de makelaar, toch voor om je woning al via de bouw uit te voeren met een indeling dan wordt deze optie, tegen de daarvoor aangegeven meerprijs, aan je meerwerklijst toegevoegd.

De optionele indeling zoals voor jouw bouwnummer is ingetekend op de optietekening van jouw woning wordt dan van toepassing en wordt daarmee het nieuwe basis uitgangspunt. Op basis van deze indeling volg je dan het verdere keuzetraject met de wooncoach voor het bespreken en vaststellen van alle keuze opties, en volg je het keuzetraject via de Warehouse voor het uitzoeken van de keuken (indien gewenst), het sanitair en tegelwerk. Voor dit gehele keuzetraject volg je dan ook het tijdspad zoals dit in de Reisgids is aangegeven. Dit betekent dus ook dat je voor het maken van je keuzes gebonden bent aan de voor jouw woning aangegeven sluitingsdata. Uiteraard begeleidt jouw wooncoach je hierbij en wordt je hier ook tijdig over geïnformeerd en aan herinnerd.

Wanneer je voor de optionele woningindeling kiest dan worden alle onderdelen van jouw woning uitgevoerd zoals voor die betreffende onderdelen is omschreven in de technische omschrijving. Denk hierbij bijvoorbeeld aan alle installaties (water, ventilatie, verwarming, elektra), wanden, wand- en plafondafwerkingen, dekvloeren, trappen, binnendeuren en -kozijnen, sanitair.

Alle wijzigingen worden ten opzichte van de optioneel gekozen indeling beoordeeld en afgeprijsd. In de Reisgids vind je de kaders waarbinnen je kunt wijzigen, maar ook wat er niet gewijzigd kan worden. Realiseer je dus goed dat je niet een zelf ontworpen woningindeling kunt aangeven. In dat geval kies je beter voor de standaard casco woning en realiseer je die indeling in eigen beheer na oplevering.

Voor verdere vragen of informatie verwijzen
wij je graag naar het verkoopteam:

Kettner Makelaardij

Remco de Groot
Kralingse Plaslaan 9
3062 DA Rotterdam
010 452 65 55
info@kettner.nl

TW3

Tom van Noord
Veerhaven 4
3016 CJ Rotterdam
010 300 71 17
info@tw3.nl

Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen

John Jansen
06 801 51 596
info@nieuwkralingen.nl



