

# Technische Omschrijving



# TUINWIJK

NIEUW KORTENOORD-WAGENINGEN

**(type A4, A6, A7 en A10)**

**Datum: 29 oktober 2016**

## **Inleiding**

Voor u ligt de "technische omschrijving" van uw nieuwe woning. In deze omschrijving kunt u alle informatie over uw woning vinden zodat u niet voor verrassingen komt te staan. Dit document heeft samen met de verkoopcontracttekeningen en de documenten in de kopersmap een contractuele waarde.

### **Contractuele waarde technische omschrijving**

In de koop- en aannemingsovereenkomst zet u een handtekening waarmee u aangeeft dat de inhoud van de contractdocumenten bij u bekend is. Op dat moment zijn de beschrijvingen en de verkoopcontracttekeningen een verplichting tussen u en ons geworden.

Voor de duidelijkheid: de verkoopbrochure is geen contractdocument en is een (vrije) impressie van hoe de woningen eruit gaan zien, hier kunt u geen rechten aan ontleen. De 3D visualisatie in de verkoopbrochure zijn een impressie van hoe de woningen en omgeving er straks uit komt te zien. De eventuele aankleding van de woning die zijn weergegeven op de plattegronden in de verkoopbrochure behoren niet tot de woning. De in de verkoopbrochure aangegeven mogelijke ruwbouwopties zijn niet in deze technische omschrijving opgenomen.

### **Situatietekening en maten**

Bij de koop-en/of aannemingsovereenkomst zijn tekeningen opgenomen. Deze horen bij de woningen die in deze omschrijving zijn aangeduid met:

Voor de 1<sup>e</sup> fase de bouwnummers: 19, 24, 191, 194 & 198.

Voor de 2<sup>e</sup> fase de bouwnummers: 40, 46, 47, 50, 59 & 62.

Voor de 3<sup>e</sup> fase de bouwnummers: 80, 84, 142, 145, 153 & 155.

1. De maten op de verkoopcontracttekeningen zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Wij hebben deze maten zo nauwkeurig mogelijk aangegeven. Toch kan het voorkomen dat de maten op de tekening iets afwijken van de uiteindelijke maten.
2. Wij geven de maatvoering tussen wanden aan. Daarbij is nog geen rekening gehouden met wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoorts.
3. De op de verkooptekeningen getekende roosters zijn indicatief. Indien blijkt uit ventilatieberekeningen of naar aanleiding van gekozen opties, dat er een gewijzigd aantal roosters moeten worden toegepast dan zal dit tijdens de uitvoeringsfase zonder overleg met u als koper worden toegepast.
4. De openbare inrichting (met uitzondering van het achterpad) wordt uitgevoerd door derden. De laatst bekende versie is in de situatietekening verwerkt. Hier kunnen echter buiten onze invloed nog eventuele wijzigingen in plaatsvinden.

De situatietekening is bedoeld om u een beeld te geven van het plan. U kunt hieraan geen rechten ontleen, uiteraard houden wij u op de hoogte van eventuele afwijkingen.

### **Afwijkingen van de technische omschrijving**

1. In deze technische omschrijving noemen we soms merken. Het kan zijn dat wij, om uiteenlopende redenen, kiezen voor een alternatief. Dit alternatief is altijd minimaal van gelijkwaardige kwaliteit als het type die in de technische omschrijving genoemd is.
2. In deze technische omschrijving proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. Woningborg hanteert regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Mocht het dus voorkomen dat in deze technische omschrijving een bepaling staat die niet verenigbaar is met de bepalingen van Woningborg, dan heeft de bepaling van Woningborg altijd voorrang.

### **Leeswijzer**

De technische omschrijving is verdeeld in drie hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk vindt u algemene projectgegevens en administratieve gegevens die voor de koop van uw woning van belang zijn. In het tweede gedeelte vindt u beschrijvingen van materialen en meer informatie over de afwerking van uw woning. In het derde deel leest u meer over wijzigingen tijdens de bouw, oplevering en de onderhoud van uw woning.

## **I Administratieve zaken**

### **1. Algemene projectgegevens**

#### *Woningborg-garantie*

Dit project is bij Woningborg aangemeld. Trebbe Oost & Noord B.V. is bij Woningborg in het Register van ingeschreven bouwondernemingen ingeschreven onder nummer W-00847.

#### *Opdrachtgever*

BPD Ontwikkeling BV  
Postbus 1  
3800 AA Amersfoort

#### *Uitvoerend bouwbedrijf*

Trebbe Oost & Noord B.V.  
Postbus 250  
8000 AG Zwolle

#### *Architect*

BDG Architecten Ingenieurs  
Grote Voort 5  
8041 AM Zwolle

*Voor inlichtingen over de verkoop, koop-en/of aannemingsovereenkomst en de eventuele financiering kunt u terecht bij:*

#### **Makelaar(s):**

Barten Tiemessen NVM makelaars  
Generaal Foulkesweg 9  
6703 BH Wageningen

#### **De contractgegevens zijn gedeponeerd bij:**

Smit & Moormann Notariaat  
Generaal Foulkesweg 11  
6703 BH Wageningen

### **2. Betalingen**

Alle betalingen kunt u richten aan:

Trebbe Oost & Noord B.V.  
Postbus 4  
7500 AA Enschede  
Het bankrekeningnummer is NL76 ABNA 0573 2540 60

Wilt u daarbij de volgende gegevens vermelden?

- uw naam
- bouwnummer
- factuurnummer
- de aanduiding: Tuinwijk Nieuw Kortenoord Wageningen

Als betalingsdatum geldt de datum waarop wij het geld hebben ontvangen.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van de notariële overdracht, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldgever binnen 14 dagen aan ons betaalt. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet wordt overschreden. Zo voorkomt u dat wij rente in rekening moeten brengen. Minimaal één werkdag voor de datum van sleuteluitgifte moeten wij een dagafschrift van onze bank hebben ontvangen, waaruit blijkt dat alle betalingen zijn gedaan (nog openstaande termijnen, eventuele rentenota's en meerwerk-nota's).

### 3. Adreswijziging

Wanneer u voor de datum van de sleuteluitgifte verhuist, verzoeken wij u ons binnen drie dagen na uw verhuisdatum te laten weten wat uw nieuwe adres is.

Wilt u de volgende gegevens doorgeven?

- uw naam
- bouwnummer
- oude adres
- nieuwe adres met postcode
- nieuwe telefoonnummer
- datum van ingaan adreswijziging
- aanduiding: Tuinwijk Nieuw Kortenoord Wageningen

Wanneer u ons niet informeert over uw adreswijziging, gaan wij ervan uit dat u bereikbaar bent via Smit & Moormann Notariaat. In dit geval sturen wij ook de correspondentie naar dit adres.

### 4. Notariële overdracht

De notariële- of eigendomsoverdracht van de te bouwen woningen geschiedt met een zogenaamde 'Akte van Levering' (akte van overdracht) bij de notaris. In de koop-en/of aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daar dient u rekening mee te houden bij de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. De notaris bepaalt de exacte datum van de grondoverdracht.

### 5. Uitvoeringsduur, datum van aanvang

Als officiële datum van aanvang hanteren wij de dag waarop we beginnen met de funderingswerkzaamheden van uw woning. Op het moment dat de begane grondvloer van uw woning klaar is, ontvangt u daarvan een factuur. We hebben dan nog 120 werkbare werkdagen ter beschikking om de woning af te bouwen.

Deze 120 dagen gelden in normale omstandigheden. Op het moment dat de woning schade ondervindt van onvoorziene omstandigheden zoals brand, storm of water, is extra bouwtijd nodig om de schade te verhelpen.

### 6. Groenvoorzieningen en hekwerken

Als er door ons of door derden groenvoorzieningen, bestrating en/of erfafscheidingen worden aangebracht vallen die niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2016.

### 7. Bouwbesluit

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in verkoopbrochures en op tekeningen. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een woning eenduidig en naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als woonkamer, hal of berging worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte of berging. Voor alle duidelijkheid vindt u hierna een opsomming. Daar waar in de technische omschrijving en op de tekeningen de benamingen zijn aangehouden kan ook de functie worden gelezen:

#### Benaming

Woonkamer/keuken/slaapkamer  
badkamer  
toilet/wc  
hal/overloop/trap  
meterkast  
(trap)kast  
zolder  
berging

#### Functie

verblijfsruimte <sup>1)</sup>  
badruimte  
toiletruimte  
verkeersruimte  
meterruimte  
bergruimte  
onbenoemde ruimte  
bergruimte

*1) Volgens het Bouwbesluit worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keuken aangeduid als 'verblijfsruimten'. De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht onvoldoende om het volledige vertrek een verblijfsruimte te noemen. In dit geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het Bouwbesluit. Deze methode wordt in het Bouwbesluit ook wel de "krijtstreepmethode" genoemd. Voor enkele verblijfsruimten in dit plan is van deze methode gebruik gemaakt.*

De trapkast wordt voorzien van een warmtepompsysteem en is daarom ook een technische ruimte. De ruimte voor berging in de trapkast is dus beperkt.

## **II Technische gegevens**

### **1. Gegevens over het bouwterrein**

#### *1.1 Ligging*

Op de situatietekening ziet u de ligging van het bouwterrein en de bouwkavels. De nummers in/bij de woningen zijn de bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in de officiële stukken en correspondentie. Het zijn geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres, deze worden in een later stadium bepaald door de gemeente.

#### *1.2 Grootte*

In de koopovereenkomst hebben we de 'circa' grootte van de kavels vermeld in vierkante meters. De kavelgrootte is gebaseerd op een voorlopige opgave. Het is mogelijk dat de grootte iets wijzigt. De juiste maten van de kavel worden pas na opmeting door het Kadaster definitief vastgesteld. Dit zal plaatsvinden na de oplevering van de woningen.

#### *1.3 Erfdienstbaarheden*

Het kan zijn dat het bouwplan vestiging van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt. Als dat het geval is, legt de notaris deze erfdienstbaarheden in een lijst met bijzondere bepalingen vast. Dit geldt ook voor bepalingen of bedingen die de gemeente nog oplegt. Bij de koopovereenkomst vindt u een bijlage van de notaris. Daarin staan alle bijzondere bepalingen. Ook kunt u informatie opvragen bij de notaris.

#### *1.4 Peil van de woning*

Alle hoogtematen worden ten opzichte van het peil P aangegeven. Dit komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste peilmaat ten opzichte van het maaiveld wordt bepaald door de gemeente.

### **2. Grondwerk**

Het grondwerk bestaat uit alle werkzaamheden die nodig zijn om funderingen, leidingen, stoepen en paden aan te leggen. Onder de bestrating komt een aanvulling van straatzand. De tuinen worden afgewerkt met de reeds aanwezige grond. Om hoogteverschillen vanaf de woning in het plan te overbruggen worden de kavels daar waar nodig onder afschot aangelegd.

### **3. Rioleringswerken**

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom inbegrepen. De riolering wordt uitgevoerd in recyclebare pvc-buis. Het materiaal voor de afvoeren van diverse lozingstoestellen is tot 90 graden hittebestendig. De riolering wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast, dit betekent dat het regenwater afzonderlijk van het overige afvalwater wordt afgevoerd.

Het regenwaterafvoer aan de voor- en achterzijde van de woning wordt ondergronds aangesloten op de gemeentelijke afvoer. De hemelwaterafvoer van de buitenberging wordt eveneens ondergronds aangesloten op het hemelwaterafvoersysteem van de woning.

Er worden twee strengen drainage onder het woningblok aangebracht. Eén onder de woning en één in de achtertuin. De drainagestreng wordt aangesloten op een put aan het einde van het woningblok.

### **4. Terreinverhardingen**

In de voortuin komt, vanaf de voordeur tot de tuinafscheiding, een 100cm breed looppad van grijze betontegels met een afmeting van 50x50cm.

De gemeenschappelijke achterpaden worden voorzien van 5 rijen grijze betontegels met een afmeting 30x30cm gecombineerd met enkele straatkolken voor de afvoer van hemelwaterafvoer naar het gemeentelijk riool.

De bestrating in het openbaar gebied rondom uw woning wordt aangelegd door de gemeente en valt buiten deze kopersinformatie.

## **5. Terreininrichting**

### Buitenbergingen

In de achtertuin van de woningen wordt een buitenberging geplaatst. De vloer van de buitenbergingen is een geprefabriceerde betonnen vloer met een opstaande rand. De buitengevels van de bergingen bestaan uit houten regelwerk afgewerkt met gemodificeerde houten delen in een kleur conform kleur- en materialenstaat. Het dak van de berging bestaat uit een ongeïsoleerd houten dak voorzien van een balklaag met houten dakbeschot, spaanplaat en een bitumineuze dakbedekking. De dakrand wordt voorzien van een aluminium daktrim.

### Erfafscheiding

In de voortuin wordt op de erfgrans tussen tuin en openbaar gebied een haag van olijfwilg aangeplant van circa 0,60m<sup>1</sup> hoog.

In de achtertuinen van de woningen die grenzen aan het openbaar gebied wordt op de zijerfgrans tussen de tuin en het openbaar gebied een stalen staafmathekwerk geplaatst van circa 1,80m<sup>1</sup> hoog. Deze hekwerken worden voorzien van olijfwilg beplanting van circa 1,00m<sup>1</sup> hoog.

Op de situatietekening is de plaats aangegeven waar de erfafscheidingen worden geplaatst. Waar nodig wordt een houten paaltje geplaatst om de erfgrans aan te geven.

De beplanting wordt aangelegd met het woonrijp maken dan wel uiterlijk in het eerste plantseizoen daarna. Bewoners worden gevraagd hiervoor een zone vrij te houden zodat de beplanting zoals aangegeven op de situatietekening kan worden aangeplant.

Om de beplanting goed tot wasdom te laten komen is het aan te bevelen de jonge beplanting voldoende water te geven tijdens droge periode en de haagvoet vrij te houden van onkruid, split, grind of andere verhardingen die de groei en het aanslaan van de nieuwe haagplanten belemmeren. Tevens dient de koper bij de inrichting van de tuin, met bijvoorbeeld verhardingen, voldoende rekening te houden met de afwatering van hemelwater. Zo nodig dienen afwateringsvoorzieningen te worden opgenomen die de haagvoet vrij houden van overtollig regenwater ter voorkoming van het vergaan, door rotting, van de haagplant.

## **6. Funderingen**

Voordat we ergens gaan bouwen, voeren we een bodemonderzoek uit. Op basis van de resultaten van dit onderzoek bepalen we welke funderingsconstructie wordt toegepast. Bij dit project bestaat de fundering van de woningen uit betonnen palen met funderingsbalken van beton.

## **7. Gevel**

### Gevelmetselwerk

De gemetselde gevels van de woningen worden uitgevoerd als schoon metselwerk in een kleur conform de kleur- en materialenstaat. De stenen worden in halfsteens verband verwerkt. Voor het vlak naast de entree onder de luifel wordt een tegelverband toegepast. En in een enkele situatie wordt staand metselwerk in wildverband aangebracht. Op sommige plaatsen worden rollagen toegepast of wordt het metselwerk verspringend aangebracht, zoals aangegeven op de geveltekeningen.

Het gevelmetselwerk wordt voorzien van (doorgestroken) terugliggend voegwerk.

Het metselwerk van de woningblokken 4 t/m 7 en blok 12 wordt (deels) voorzien van wit schilderwerk.

Waar nodig worden zogeheten verzinkte stalen lateien of geveldragers toegepast om het metselwerk op te vangen. Deze worden in een bijpassende kleur gecoat.

In het gevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van vochtafvoer. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Op een aantal plaatsen in het metselwerk kunnen, volgens opgave van de fabrikant, dilataties (onderbrekingen) opgenomen worden. Een dilatatie maakt het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

Onder de kozijnen in de gemetselde gevels worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht welke in een bijpassende kleur worden gepoedercoat.

#### Gevelisolatie

In het Bouwbesluit staan eisen geformuleerd waaraan de warmte- en geluidsisolatie van woningen moeten voldoen. Voor de thermische warme isolatie ( $R_c$ ) van de gevels van de woning worden isolatieplaten in de spouw gebruikt ( $R_c$  is groter of gelijk aan  $5,2 \text{ m}^2\text{K/W}$ ).

#### Luifels

De woningen worden voorzien van een aluminium luifel welke fabrieksmatig in kleur worden gepoedercoat. De positie van de luifel is in de tekening aangegeven. Luifels welke niet nabij een hemelwaterafvoer zijn gelegen worden voorzien van een zogenaamde spuwver.

### **8. Vloeren en wanden**

#### Vloeren

De begane grondvloer van de woning is een geïsoleerde systeemvloer van gewapend beton ( $R_c$  is groter of gelijk aan  $3,50 \text{ m}^2\text{K/W}$ ). De eerste en tweede verdiepingvloeren zijn geprefabriceerde betonnen (kanaal)plaatvloeren. De V-naden aan de onderzijde tussen de afzonderlijke (kanaal)platen en het zogeheten raveelijzer ter plaatse van het trapgat blijven in het zicht. Voor de toegang naar de ruimte onder de begane grondvloer wordt in de hal een uitsparing in de vloer gemaakt. Deze uitsparing wordt afgedekt met een geïsoleerd luik. De plaats van het kruipluik op de tekeningen is indicatief.

#### Binnenspouwbladen en bouwmuren

De binnenspouwbladen van de voor-, zij- en achtergevels zijn geprefabriceerde betonnen gevelelementen met een dikte van circa 100 mm. De woningscheidende wanden is een constructie van ankerloze spouwmuren van circa 250 mm bestaande uit geprefabriceerde betonnen wandelementen met een dikte van circa 100 mm en een luchtspouw van circa 50 mm.

#### Binnenwanden

De binnenwanden in de woningen op de begane grond en eerste verdieping worden uitgevoerd als cellenbeton met een dikte van circa 70 en 100 mm. De binnenwanden op de tweede verdieping van type A6 worden uitgevoerd als metal stud wand.

### **9. Daken**

De dakconstructie van de schuine daken wordt opgebouwd uit geïsoleerde dakelementen van hout,  $R_c$  is groter of gelijk aan  $6,00 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Op de dakplaten komen vlakke keramische dakpannen. De onderzijde van de dakplaten en de dragende knieschotten op de tweede verdieping zijn voorzien van onafgewerkt verlijmd houtvezelplaat (kleur bruin). De knieschotten worden voorzien van een afschroefbaar luik. Deze knieschotten horen bij de dakconstructie en hieruit mogen geen onderdelen worden verwijderd.

De goot- en kopgeveloverstekken worden uitgevoerd met onderhoudsarme aluminium beplating.

In de daken wordt een Velux CK02 dakraam (afmeting  $55 \times 78 \text{ cm}$ ) geplaatst en afgetimmerd,. Bij woningtype A6 wordt in plaats van een CK02 een PK08 dakraam met Ventil+ aangebracht ten behoeve van slaapkamer 3. Deze heeft een afmeting van  $94 \times 140 \text{ cm}$ .



## 10. Kozijnen, ramen en deuren

- Buitenkozijnen:
  - hardhouten kozijnen voorzien van HR++ isolatieglas.
  - aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
- Woningtoegangsdeur:
  - vlakke deur van plaatmateriaal met schuimvulling en glasopening voorzien van HR++ isolatieglas.
  - voorzien van briefplaat met veer en weldorpel.
  - aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
- Terrasdeur:
  - stapeldorpeldeur van hardhout voorzien van HR++ isolatieglas.
  - aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
- Buitendeur berging:
  - stapeldorpeldeur van hardhout voorzien van gelaagd glas met matte folie.
  - aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
- Draaikiëpramen:
  - hardhouten ramen voorzien van HR++ isolatieglas.
- Binnenkozijn trapkast
  - stalen montagekozijn zonder bovenlicht, fabrieksmatig afgelakt in een wittint.
- Binnenkozijnen overig:
  - op begane grond en eerste verdieping stalen montagekozijnen met bovenlicht, fabrieksmatig afgelakt in een wittint.
  - op de tweede verdieping bij type A6 stalen montagekozijn zonder bovenlicht, fabrieksmatig afgelakt in een wittint.
- Binnendeuren:
  - vlakke dichte opdekdeuren, fabrieksmatig afgelakt in een wittint.
- Meterkast:
  - stalen montagekozijn met dicht bovenlicht (paneel) en een vlakke dichte opdekdeur, fabrieksmatig afgelakt in een wittint en voorzien van twee ventilatieroosters.
- Hang- en sluitwerk:
  - alle hang- en sluitwerk wordt inbraakwerend uitgevoerd volgens de eisen van het Bouwbesluit.
  - buitendeuren krijgen inbraakwerend beslag.
  - de voordeur is voorzien van schilden met knop-kruk garnituur en briefplaat met veer
  - de achterdeur en bergingdeur zijn voorzien van schilden en kruk-kruk garnituur.
  - gelijksluitende cilinders in de buitendeuren en in de deur van de berging.
  - draaivalramen worden voorzien van afsluitbare raamboompjes.
  - binnendeuren worden voorzien van kortschilden en kruk/kruk garnituur.
  - binnendeuren toilet en badkamer worden voorzien van kruk/kruk garnituur en vrij & bezetslot.
  - binnendeur trapkast wordt voorzien van kruk/kruk garnituur en dag en nachtslot.
  - binnendeur meterkast wordt voorzien van kastslot

## 11. Trappen

- Eerste verdiepingstrap:
  - gesloten trap met bomen en treden van vurenhout en stootborden van plaatmateriaal.
- Tweede verdiepingstrap:
  - open trap met bomen en treden van vurenhout.
- Timmerwerk trappen:
  - langs de trap komt aan één zijde ter plaatse van de aansluitende wand een blank gelakte houten leuning;
  - langs de open zijde van het trapgat op de eerste en tweede verdieping komt een traphek zoals op de tekening staat aangegeven;
  - op de tweede verdieping met uitzondering van type A6 wordt ter plaatse van de opstelling van de mechanische ventilatiebox een dicht paneel in het traphek geplaatst.

## 12. Beglazing

- Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning: isolerende hoogrendement (HR++) glas en waar van toepassing letselwerend uitgevoerd.
- Bovenlichten binnendeurkozijnen: enkel blank glas
- Raamopening in de deur van de buitenberging: gelaagd glas met matte folie.

## 13. Plafond-, wand- en vloerafwerking

### Vloerafwerking

Op de vloeren in de woning komt een afwerkvloer van zandcement. Achter het knieschot op zolder en in de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht. In de badkamer en in het toilet komen vloertegels. De geprefabriceerde betonvloer in de berging is glad afgewerkt.

In het Bouwbesluit zijn eisen opgenomen voor de hoogte van de onderdorpel van onder meer de woningtoegangsdeur. Wij gaan ervan uit dat de bewoner een 'vloerbedekking' in de woning aanbrengt met een dikte van circa 15 mm. Alleen zo voldoet de hoogte van de onderdorpel aan de eisen uit het bouwbesluit.

### Wandafwerking

De wanden zijn, met uitzondering van de knieschotten op de tweede verdieping en de te betegelen wanden en de meterkast/trapkast, behangklaar. Voordat u gaat behangen, adviseren wij u nog wel wat voorbereidingen treffen. Bijvoorbeeld kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbehandelen. De wanden van de berging worden niet nader afgewerkt.

Tip: in de eerste periode na de oplevering is nog bouwvocht in de woning aanwezig. Dat kan zorgen voor verkleuringen of vocht- en schimmelplekken op de wandafwerking. Om dit te beperken, kunt u het beste alle ruimtes gelijkmatig verwarmen (met een lage temperatuur) en tegelijk extra ventileren totdat het meeste vocht verdampt en uit de woning verdwenen is.

In het toilet bevindt zich boven het wandtegelwerk nog een wandgedeelte. Dit wordt voorzien van spuitwerk. Wij raden u sterk af later zelf grote wandoppervlakten te voorzien van spuitwerk. Wij bieden dit ook niet als meerwerk aan, omdat wij u niet kunnen garanderen dat er geen haarscheurtjes in het spuitwerk komen.

### Tegelwerken

De kleur van de tegels kunt u zelf kiezen door middel van de keuzelijst.

- Wandtegels toilet:
  - afmeting tegels circa 200x250mm (bxh)
  - betegeld tot een hoogte van ongeveer 1500mm boven de vloer
- Wandtegels badkamer:
  - afmeting tegels circa 200x250mm (bxh)
  - betegeld tot plafond
- Vloertegels toilet en badkamer:
  - afmeting circa 200x200mm
  - ter plaatse van de douchehoek wordt het tegelwerk circa 1 tegeldikte verdiept, afgewerkt met een aluminium vloerprofiel en onder afschot naar de doucheput aangebracht
- Wandtegels worden staand aangebracht.
- De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.
- Bij uitwendige hoeken worden aluminium hoekprofielen toegepast.

### Vensterbanken en binnendeurdorpels

Alle kozijnen in de woonkamer, keuken en slaapkamers, krijgen een marmercomposiet vensterbank. De vensterbank van het kozijn in de badkamer wordt betegeld met tegels die ook op de wanden worden aangebracht.

Bij het kozijn van het toilet en de badkamer komen antracietkleurige hardstenen dorpels. Bij de overige binnendeurkozijnen worden geen dorpels aangebracht.

### Plafondafwerking

Hieronder vindt u een overzicht van de plafondafwerking in elke ruimte. Het plafond is de onderkant van de volgende verdiepingvloer of de onderkant van het dak.

- Begane grond:
  - spuitwerk, met uitzondering van de meterkast en de onderzijde van de trap.
- Eerste verdieping:
  - spuitwerk.
- Tweede verdieping:
  - onderzijde schuine dakelementen: niet nader afgewerkt.
- Buitenberging:
  - niet nader afgewerkt.

## **14. Schilderwerk**

### Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. Geschilderd worden alle houten gevelkozijnen, -ramen en deuren, tenzij al een volledige fabrieksmatige afwerking heeft plaatsgevonden. De kleur afwerking kunt u vinden in het kleurenschema.

Het metselwerk van de woningblokken 4 t/m 7 en blok 12 wordt (deels) voorzien van wit schilderwerk.

Het kan zijn dat het jaargetijde niet geschikt is om het buitenschilderwerk te verrichten. Is dit het geval, dan gebeurt dit later.

### Binnenschilderwerk

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem.

Geschilderd worden:

- Leuning vaste trap: bij alle woningen 1x blank gelakt.
- De binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren in dezelfde kleur als de buitenzijde.

Niet geschilderd worden:

- De knieschotten en de onderzijde van de (hellende) dakconstructie;
- Leidingen verchroomd of van kunststof.
- De trappen en traphekken worden niet afgeschilderd, deze zijn alleen fabrieksmatig gegrond.

## **15. Keukeninrichting**

In de woning wordt vóór oplevering geen keukeninrichting gemonteerd. De standaard keuken wordt na oplevering aangebracht in overleg met de keukenleverancier. In de woning komt geen gasaansluiting. In de keuken wordt daarom een aansluitpunt voor elektrisch koken aangebracht. De gedetailleerde uitwerking van de keuken vindt u bij de informatie van de keukenleverancier Eigenhuis. De (afgedopte) aansluitingen voor deze keuken worden wel vóór de oplevering aangebracht.

## **16. Dakgoten en regenwaterafvoeren**

- Goten:
  - Aan de onderzijde van de hellende daken worden aluminium goten aangebracht welke in kleur worden geopoedercoat.
- Regenwaterafvoeren:
  - Voor de afvoer van het regenwater wordt voor het gevelmetselwerk een ronde, naturel zinken waterafvoer aangebracht bij de voorgevel en een ronde, kunststof waterafvoer in de kleur grijs ter plaatse van de achtergevel.
  - Voor de afvoer van het regenwater van de bergingen worden kunststof waterafvoeren in de kleur grijs aangebracht.

Op de tekening kunt u zien waar de regenwaterafvoeren ongeveer geplaatst worden. De definitieve plaats wordt nader bepaald.

## **17. Waterinstallaties**

In de koopsom zijn alle aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie inbegrepen. Het warme water, wordt geleverd door een warmtepomp die in de trapkast is geplaatst. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, die zich in de meterkast bevindt.

U krijgt de volgende tappunten voor koud water in uw woning:

- Een keukenmengkraan (afgedopt);
- Toiletreservoir en fontein in het toilet;
- Toiletreservoir, douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer;
- Wasmachine aansluiting op zolder.

Voor warmwater krijgt u de volgende tappunten:

- Een keukenmengkraan (afgedopt);
- Douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer.

### Douche warmte-terug-winning

In de afvoerleiding van de doucheput wordt een energiebesparende douche-WTW opgenomen. WTW staat voor warmte-terug-winning. In deze warmtewisselaar wordt de warmte die vrijkomt uit het weglopende douchewater benut om het koude tapwater dat richting de douchekraan stroomt voor te verwarmen. De douche-WTW wordt verticaal gemonteerd in de leidingschacht naast de meterkast. Er wordt een afneembaar paneel opgenomen ten behoeve van inspectie.

## **18. Sanitair**

Hieronder vindt u een overzicht van het sanitair dat wordt aangebracht in de toiletruimte en de badkamer.

- Toiletruimte:
  - Sphinx 320 hangend toilet, type diepspoeler, met inbouwreservoir met frontbediening en witte kunststof zitting met deksel;
  - Sphinx 310 wit keramische fontein met Grohe Costa verchromde koudwaterkraan en een verchromde bekersiston en afvoer via weggewerkte muurbuis.
- Badkamer:
  - Sphinx 335 hangend toilet, type diepspoeler, met inbouwreservoir met frontbediening en witte kunststof zitting met deksel;
  - Sphinx 335 witte wastafel met Grohe Eurosmart S-size verchromde wastafelmengkraan en een verchromde bekersiston en afvoer via weggewerkte muurbuis;
  - Een rechthoekige spiegel (90\*40 cm) met onzichtbare bevestiging;
  - Grohe New Tempesta Cosmopolitan 160 douchesysteem;
  - Novellini glazen douchewand.
- Overige:
  - Verchromde tapkraan voor de wasmachine aansluiting op de zolder.

Het sanitair bevat de noodzakelijke stankafsluiters op de riolering.

In de procedure Koperskeuzes vindt u een nadere omschrijving van het sanitair, alsmede ter illustratie enkele afbeeldingen.

## **19. Verwarmingsinstallaties**

De woning wordt voorzien van een individuele Warmte en Koude Opslag installatie (WKO). Dit houdt in dat in de trapkast een elektrisch aangedreven warmtepomp wordt geplaatst. Deze warmtepomp is uitgerust met een mogelijkheid voor passieve vrije koeling. Hierdoor is het mogelijk om de woning in de winter te verwarmen en in de zomer (beperkt) te koelen. De warmtepomp heeft een geïntegreerd boilervat (180 liter) met warm water voor levering van warm tapwater. De WKO-installatie wordt aangesloten op een gesloten verticale bron. Een bron bestaat één of meerdere buizen die tot een diepte van meer dan 100 meter in de bodem wordt aangebracht. De definitieve diepte van de bron en het aantal bronnen is afhankelijk van

de grootte en de ligging van de woning. De bron haalt in de wintermaanden de warmte uit de aarde om de woning te verwarmen. Afhankelijk van de berekeningen wordt de bron onder de woning of in de tuin gemaakt.

In de woning komt vloerverwarming. Dit is een zogenaamd laag temperatuursysteem en is daarom geschikt voor toepassing in combinatie met een warmtepomp. De vloerverwarming wordt ook gebruikt voor de (beperkte) koeling. De leidingen van dit systeem worden opgenomen in de dekvloer, de onderlinge afstanden tussen leidingen kunnen variëren, daarom is het mogelijk dat sommige vloerdelen warmer aanvoelen dan andere delen in dezelfde ruimte. De verblijfsruimten en badkamer zijn afzonderlijk regelbaar van elkaar, het gelijktijdig verwarmen en koelen van verschillende ruimtes is niet mogelijk. U kunt geen nachtverlaging toepassen. De verdeler ten behoeve van de vloerverwarming op de begane grond wordt in de trapkast geplaatst. De trapkast is een technische ruimte en hier is in principe geen ruimte voor het stallen van goederen. De verdeler voor de eerste en eventueel tweede verdieping wordt afhankelijk van het ontwerp geplaatst in de trapkast of op de tweede verdieping. In de badkamer komt een elektrische radiator.

U kunt de temperatuur regelen met de (hoofd)thermostaat in de woonkamer en met de ruimtethermostaten in de slaapkamers.

Aandachtspunt: niet alle soorten vloerbedekking, bijvoorbeeld (dikke) tapijtsoorten en parketvloeren, zijn geschikt om toe te passen in combinatie met vloerverwarming/koeling. Dit omdat ze door hun isolerende werking het systeem niet optimaal laten functioneren. Houdt u hier rekening mee tijdens de verdere inrichting van uw woning. U ontvangt ter zijner tijd meer informatie over dit onderwerp.

#### Capaciteit

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt rekening gehouden met de hieronder vermelde ruimtetemperaturen, ook wel normtemperaturen genoemd. Deze temperaturen zullen worden gehaald als beschreven in de ISSO 51, met de daarin genoemde uitgangspunten is het mogelijk bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren de normtemperatuur te handhaven.

Dit is voor:

- de woonkamer, keuken en de slaapkamers 20 graden en;
- de badkamer 22 graden.

## **20. Ventilatievoorzieningen**

De woning krijgt een mechanisch CO<sup>2</sup>-en vochtgestuurd ventilatiesysteem. Dit systeem houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd en verse lucht natuurlijk wordt aangevoerd. De afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet, de badkamer en in dezelfde ruimte als de wasmachine opstelplaats. In de keuken komen twee afzuigpunten.

In de woonkamer wordt de CO<sup>2</sup>-sensor van het systeem geplaatst. Bij een (te) hoog CO<sup>2</sup>-gehalte schakelt het ventilatiesysteem automatisch in een hogere stand. Middels de CO<sup>2</sup>-sensor in de woonkamer kan tevens het mechanisch ventilatiesysteem worden bediend. De ventilatie-unit wordt op de tweede verdieping aangebracht.

De luchtverversing van de woon- en slaapkamers gebeurt door middel van deuren, ramen en zelfregelende roosters in de buitenkozijnen. Daar waar nodig zullen geluidswerende ventilatieroosters worden toegepast. Deze geluidswerende ventilatieroosters kunnen voorbij de binnenmuren steken, hiermee dient rekening te worden gehouden met de plaatsing van (eventuele) gordijnen o.i.d.

Op de daken worden (gecombineerde) dakdoorvoeren toegepast ten behoeve van ventilatie en beluchting en ontluchting van de riolering.

De ruimte onder de begane grondvloer wordt geventileerd door muisdichte roosters in de voor- en achtergevel. De meterkast en de buitenbergingen worden geventileerd door middel van daarvoor aangebrachte openingen.

## **21. Elektriciteit**

### Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn inbegrepen in de koopsom. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast. Daarbij wordt deze verdeeld over meerdere groepen naar diverse aansluitpunten. Op de verkooptekening kunt u zien waar de aansluitpunten zich bevinden. Tenzij anders aangegeven op tekening worden de elektrapunten op de volgende hoogten aangebracht: de wandcontactdozen in de woonkamer en slaapkamers bevinden zich op een hoogte van ongeveer 300 mm + vloerniveau. De lichtschakelaars bevinden zich op ongeveer 1.050 mm boven de vloer. De elektrapunten in de keuken komen op verschillende hoogten zoals aangegeven op tekening. De wandcontactdozen in de hal en de overloop bevinden zich op ongeveer 1.050 mm boven de vloer. Alle wandcontactdozen en schakelaars in de woning zijn van het type kunststof inbouwmodel. In de meterkast en een aantal wandcontactdozen in de keuken ter hoogte van de keukenplint zijn deze van het type kunststof opbouwmodel. Bij de voordeur, de tuindeur en op de buitenberging komt een aansluitmogelijkheid voor een buitenlamp.

Op zolder wordt een extra loze leiding aangebracht, om het na oplevering plaatsen van PV-panels mogelijk te maken.

Op diverse plaatsen komen rookmelders die worden aangesloten op het lichtnet.

Ook wordt in de woning een belinstallatie aangebracht. Deze bestaat uit een drukknop naast de voordeur op een hoogte van ongeveer 1250 mm + vloer, een schel in de hal en een transformator in de meterkast.

### Telecommunicatievoorzieningen

In de woonkamer is een bedrade en afgemonteerde CAI aansluiting en een loze leiding ten behoeve van een telefoonaansluiting aanwezig. De hoofdslaapkamer is voorzien van een loze leiding met een controledraad.

Deze aansluitpunten komen indien niet anders aangegeven op een hoogte van circa 300 mm boven de vloer.

Niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen:

Voor een abonnement kunt u zelf een contract afsluiten met een telecombedrijf en een kabelexploitant. De telecom aansluiting vanaf de openbare weg tot in de meterkast van de woning wordt gemaakt zodra door de bewoner van de woning een telecommunicatiedienst is besteld bij een provider die telecommunicatiediensten levert via het netwerk van KPN. KPN zal in dat geval constateren dat er nog geen kabel aanwezig is in de woning. Zij dragen er vervolgens zorg voor dat uw woning alsnog wordt aangesloten.

### **III      Andere belangrijke zaken**

#### **1. Wijzigingen tijdens de bouw**

Als het tijdens de uitvoering van de (af)bouw noodzakelijk is, kunnen wij wijzigingen in het bouwplan doorvoeren. Deze wijzigingen doen echter nooit afbreuk aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen, voor u én voor ons, nooit het recht geven tot vergoeding van meerdere of mindere kosten.

U krijgt de gelegenheid om uw woning, binnen de mogelijkheden, naar uw wensen aan te passen. Hiervoor kunt u gebruik maken van de opties die we aanbieden in de keuzelijst. Individuele keuzes zijn alleen mogelijk indien de aannemer deze goedkeurt en ze voldoen aan de bepalingen genoemd in de Algemene Voorwaarden van Woningborg en het Bouwbesluit. Alle keuzes moeten voor de start van de bouw bekend zijn. Tijdens de bouw kan er niets meer worden gewijzigd. U leest hier meer over in de procedure koperskeuzes.

#### **2. Schoonmaken en oplevering**

##### *2.1 Voorschouw en oplevering*

Circa 6 weken voor de verwachte opleveringsdatum ontvangt u een brief met een voorlopige datum van voorschouw en oplevering.

De voorschouw is een belangrijk hulpmiddel om het verloop van de oplevering soepel te laten verlopen. Ongeveer één week voor sleuteluitgifte wordt u in de gelegenheid gesteld samen met de uitvoerder een rondgang door uw woning te maken.

Aan de hand van de opnamelijst wordt geconstateerd of er nog onvolkomenheden zijn, die voor de sleuteluitgifte kunnen worden verholpen. Vervolgens hebben wij dan de gelegenheid in de resterende of daaropvolgende week, de puntjes op de "i" te zetten. Kopers zijn niet verplicht gebruik te maken van deze voorschouw. Wel raden wij het dringend aan, omdat het bijdraagt aan een soepel verlopende sleuteluitgifte.

##### *2.2 Brief aankondiging definitieve datum*

Minimaal 2 weken voor de definitieve oplevering ontvangt u als koper een brief met de definitieve datum en tijdstip van voorschouw en oplevering.

##### *2.3 Oplevering*

Nadat u in de gelegenheid bent gesteld de woning op eventuele onvolkomenheden te controleren, wordt samen met u een proces-verbaal van oplevering gemaakt. Hierin worden ook de meterstanden vastgelegd.

Met de oplevering van de woning tekent u ook een zogenaamde "Melding van Oplevering" van Woningborg, zodat zij ook weten wanneer de woning is opgeleverd en wanneer de garantietermijn ingaat. Van dit formulier ontvangt u een afschrift.

##### *2.4 Sleuteluitgifte*

Na de oplevering ontvangt u de sleutels. Vanaf dat moment berust de woning onder uw verantwoordelijkheid en is deze niet langer door Trebbe verzekerd. U doet er dan ook goed aan, de opstalverzekering voor uw nieuwe woning uiterlijk op de dag van sleuteluitgifte te laten ingaan. Stelt u de verzekeringsmaatschappij hiervan tijdig op de hoogte om problemen te voorkomen. Wij vragen van alle termijnen, de eventuele rentenota's en het eventuele meerwerk uiterlijk op de ochtend voorafgaand aan de werkdag voor sleuteluitgifte een bericht van betaling te hebben. Wij verzoeken u hierop acht te slaan en uw bank hierop te wijzen.

Is de bank in tijdnood, dan kan zij telefonisch geld aan ons overmaken. Is het geld niet tijdig op onze rekening bijgeschreven, dan moeten wij de sleuteluitgifte helaas uitstellen.

##### *2.5 Energielabel*

Vanaf 1 januari 2015 is een energielabel verplicht bij verkoop, verhuur of oplevering van een woning en wordt deze ook voor uw woning afgegeven. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig uw huis is. Er staat bijvoorbeeld informatie op over de vloerisolatie, ramen en verwarming. Woningen met een A-label zijn het zuinigst. Woningen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Een nieuwbouwwoning heeft een A-label. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig.

### *2.6 Klachten bij oplevering*

De klachten die tijdens de oplevering worden vastgesteld worden zo spoedig mogelijk verholpen. U dient ons daartoe op een door ons in overleg met u gewenst tijdstip, tijdens werkuren, toegang te verlenen tot de woning. In de map die u bij de oplevering van ons ontvangt leest u hier meer over.

### *2.7 Spoedklachten*

Spoedklachten die tijdens de onderhoudsperiode aan het licht komen, kunnen tijdens werkuren worden gemeld bij onze uitvoerder, of indien niet meer op de bouwplaats aanwezig bij onze afdeling Klantenservice.

### *2.8 Onderhoudstermijn*

Er geldt een onderhoudstermijn van drie maanden na oplevering. Eventuele onvolkomenheden, die tijdens de onderhoudstermijn aan het licht zijn gekomen kunt u melden bij de afdeling Service en Nazorg. Zij zullen vervolgens u zo spoedig mogelijk helpen.

### *2.9 Schoonmaken*

U treft uw hele woning bezemschoon aan. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden éénmaal voor u schoongemaakt. Dit betekent dat bouwresten en stickers worden verwijderd, maar dat u zelf nog wel enige werkzaamheden moet verrichten om alles echt schoon te krijgen.

## **3. Onderhoud aan uw woning**

Bij de oplevering van uw woning ontvangt u van ons een '*Woning informatie map*'.

In deze map treft u allerlei informatie aan over het gebruik en onderhoud van uw nieuwe woning. U vindt hierin onder meer advies en informatie over de mogelijke afwerkingen, die u op wanden en vloeren kunt aanbrengen. Ook vindt u verwijzingen naar onderhoudstermijnen en diverse onderhoudsadviezen. Houdt u zich goed aan deze adviezen!

Deze informatie is een aanvulling op de brochure 'Gebruik en onderhoud van uw huis' van Woningborg. Deze ontvangt u gelijktijdig met uw waarborgcertificaat van Woningborg.



**Bijlage 1: Kleur- en materialenstaat rijwoningen**

29-10-2016

Onderdeel	Materiaal / bewerking	Kleur
<b>Gevel</b>		
Metselwerk blok 1, 2, 8 t/m 11 en 13 t/m 25	baksteen, halfsteens verband	rood/bruin
Metselwerk blok 4 t/m 7 en 12	baksteen, halfsteens verband	wit geschilderd
Metselwerk plint, doorgaande gevelrand rollaag en vlak rondom entree	baksteen, diverse verbanden	bruin
Voegwerk	terugliggende doorgestreeken voeg	antraciet
Voegwerk bij wit schilderwerk	doorgestreeken voeg	wit geschilderd
Lateien & geveldragers	staal, in kleur gecoat	signaalbruin (bij rood/bruin m.w.) grijsbruin (bij bruin m.w.) wit (bij geschilderd m.w.)
Waterslagen	aluminium, in kleur gecoat	signaalbruin (bij rood/bruin m.w.) grijsbruin (bij bruin m.w.) wit (bij geschilderd m.w.)
Kozijnen	hout, geschilderd	wit
Ramen	hout, geschilderd	wit
Voordeuren	hout, geschilderd	ombergrijs
Achterdeuren	hout, geschilderd	wit
Ventilatieroosters	aluminium	wit
Luifels	aluminium	wit
HWA (voorgevel)	zink	natuur, onbehandeld
HWA (achtergevel)	kunststof	grijs
<b>Dak</b>		
Dakpannen	keramische dakpan	antraciet
Dakgoot	aluminium	wit
Overstek / windveer	aluminium	wit
Daktrim & muurafdekkers t.p.v. balkons	aluminium, in kleur gecoat	signaalbruin (bij rood/bruin m.w.) grijsbruin (bij bruin m.w.) wit (bij geschilderd m.w.)
<b>Berging:</b>		
Gevel	gemodificeerde houten delen	ombergrijs
kozijn	hout, geschilderd	wit
Deur	hout, geschilderd	wit