

15 woningen - 'rij- en hoekwoningen' Fase 5/6

Technische Omschrijving

bouwnummers:

**297, 304, 324, 328, 344, 350, 351,
356, 357, 363, 412, 413, 418, 428 & 432**



Trebbe Wonen

Zwolle, 23 juli 2021

*Onderlegger BasisWonen TO
en handboek: Versie 01-2019*



BUITENOORD
Van Binnenveld tot Kortenoord

Inhoudsopgave

I Administratieve zaken	6
II Technische gegevens	9
00 Algemene projectgegevens	9
12 Grondwerk	9
14 Rioleringswerken	9
15 Terreinverhardingen	10
16 Beplanting	10
17 Terreininrichting	11
20 Funderingen	11
22 Metselwerk	11
23 Geprefabriceerde elementen	12
24 Ruwbouwtimmerwerk	12
30 Kozijnen, ramen en deuren	13
32 Trappen en Hekwerken	14
33 Dakbedekkingen	14
34 Beglazing	14
35 Natuur- en kunststeen	14
40 Plafond-, wand- en vloerafwerking	15
41 Tegelwerk	15
42 Dekvloeren en vloersystemen	15
46 Schilderwerk	15
47 Keukeninrichting	16
50 Dakgoten en regenwaterafvoeren	16
51 Binnenriolering	16
52 Waterinstallaties	16
53 Sanitair	17
60 Verwarmingsinstallaties	17
61 Ventilatievoorzieningen	18
70 Elektriciteit	18
III Andere belangrijke zaken	20
Bijlage 1 – Afwerkingsniveau	22
Bijlage 2 – Kleur- en materialenstaat	23

Van toepassing zijnde stukken

Verkoopstukken		
18013.situ.F5-6	Situatietekening Fase 5 en 6	09-06-2021
18013.00-JUR.297-304	Juridische situatie Fase bnrs 297 t/m 304	11-06-2021
18013.00-JUR.324-328	Juridische situatie Fase bnrs 324 t/m 328	11-06-2021
18013.00-JUR.344-350	Juridische situatie Fase bnrs 344 t/m 350	11-06-2021
18013.00-JUR.351-356	Juridische situatie Fase bnrs 351 t/m 356	11-06-2021
18013.00-JUR.357-363	Juridische situatie Fase bnrs 357 t/m 363	11-06-2021
18013.00-JUR.412-418	Juridische situatie Fase bnrs 412 t/m 418	11-06-2021
18013.00-JUR.428-432	Juridische situatie Fase bnrs 428 t/m 432	11-06-2021
BA/VK 003	Renvooi- en keuzelijst	24-06-2021
BA/VK 007	Tuinberging	24-06-2021
BA/VK 009	Optionele dakkapellen	24-06-2021
BA/VK 010	Standaard dakkapellen Trebbe	24-06-2021
BA/VK 211A	Begane grond, eerste verdieping blok 16A	24-06-2021
BA/VK 211C	Begane grond, eerste verdieping blok 16C	24-06-2021
BA/VK 212A	Tweede verdieping, gevels, doorsneden blok 16A	24-06-2021
BA/VK 212C	Tweede verdieping, gevels, doorsneden blok 16C	24-06-2021
BA/VK 213	Plattegronden, gevels, doorsneden blok 2D	24-06-2021
BA/VK 214	Begane grond, eerste verdieping blok 19A	24-06-2021
BA/VK 215	Tweede verdieping, gevels, doorsneden blok 19A	24-06-2021
BA/VK 227	Optieblad woningen 5400x10600 (blok 16A/16C/19A)	24-06-2021
BA/VK 229	Optieblad woningen 6000x10600 (blok 2D)	24-06-2021
BA/VK 306	Plattegronden, gevels, doorsneden blok 19D	24-06-2021
BA/VK 307	Begane grond, eerste verdieping blok 16B	24-06-2021
BA/VK 308	Tweede verdieping, gevels, doorsneden blok 16B	24-06-2021
BA/VK 309	Begane grond, eerste verdieping blok 2A	24-06-2021
BA/VK 310	Tweede verdieping, gevels, doorsneden blok 2A	24-06-2021
BA/VK 318	Optieblad woningen 5400x10600 (blok 2A, 16B & 19D)	24-06-2021
BA/VK 319	Optieblad woningen 6000x9000 (blok 2A)	24-06-2021
BA/VK 320	Optieblad woningen 5400x9000 (blok 2A)	24-06-2021
	Koperskeuzelijst	
	Procedure koperskeuzelijst	

Inleiding

In deze technische omschrijving vindt u alle informatie over uw woning. Dit document heeft samen met de verkoopcontracttekeningen en de documenten in de kopersmap een contractuele waarde.

Contractuele waarde technische omschrijving

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

Voor de duidelijkheid: de impressies op de website: www.nieuwbouw-kortenoord.nl/buitenoord is geen contractstuk en is een (vrije) impressie van hoe de woningen eruit gaan zien, hier kunt u geen rechten aan ontleen. De 3D visualisaties op de projectwebsite zijn een impressie van hoe de woningen en omgeving er straks uit komen te zien. De eventuele aankleding van de woning die is weergegeven op de plattegronden op de website behoren niet tot de woning.

Situatietekening en maten

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

Blok 19A:	bouwnummers 297 & 304
Blok 19D:	bouwnummers 324 & 328
Blok 16C:	bouwnummers 344 & 350
Blok 16B:	bouwnummers 351 & 356
Blok 16A:	bouwnummers 357 & 363
Blok 2A:	bouwnummers 412, 413 & 418
Blok 2D:	bouwnummers 428 & 432

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. Op de verkooptekeningen getekende ventilatioeroosters, aantal en positie hemelwaterafvoeren zijn indicatief. Indien uit ventilatieberekeningen of naar aanleiding van gekozen opties blijkt dat er een gewijzigd aantal roosters moeten worden toegepast zal dit tijdens de uitvoeringsfase worden aangepast.
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, vanzelfsprekend 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 onverhoopt 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 Wonen B.V. is bij Woningborg in het Register van ingeschreven bouwondernemingen ingeschreven onder nummer W-04597.

Opdrachtgever

Trebbe Wonen B.V.
Postbus 4
7500 AA Enschede

Uitvoerend bouwbedrijf

Trebbe Wonen B.V.
Postbus 250
8000 AG Zwolle

Architect

Bedaux de Brouwer Architecten
Dr.Keyzerlaan 2
5051 PB Goirle
post@bedauxdebrouwer.nl

Weusten Liedenbaum Architecten

Utrechtseweg 310, Gebouw B09
6812 AR Arnhem
info@weustenliedenbaum.nl

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

2. Makelaar(s):

Barten Tiemessen NVM makelaars BV
Generaal Foulkesweg 9
6703 BH Wageningen
Info@barten-tiemessen.nl

3. De contractgegevens zijn gedeponereerd bij:

Van Putten Van Apeldoorn notarissen
Generaal Foulkesweg 45
6703 BM Wageningen
wageningen@vpvanotarissen.nl

4. Betalingen

Alle betalingen kunt u richten aan:

Trebbe Wonen 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: Buitenoord Wageningen, fase 5/6

*Onderlegger BasisWonen TO
en handboek: Versie 01-2019*



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 geldverstrekker 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).

5. 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: Buitenoord Wageningen, fase 5/6

Wanneer u ons niet informeert over uw adreswijziging, gaan wij ervan uit dat u bereikbaar bent via **Van Putten Van Apeldoorn notarissen**. In dit geval sturen wij ook de correspondentie naar dit adres.

6. 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.

7. 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 380 werkbare werkdagen ter beschikking om de woning af te bouwen.

Dit aantal 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.

8. 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 2021.

9. Bouwbesluit

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan 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 bergruimte. 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	Functie
Woonkamer/keuken/slaapkamer	verblijfsruimte ¹⁾
badkamer	badruimte
toilet/wc	toiletruimte
hal/overloop/trap	verkeersruimte
meterkast	meterruimte
(trap)kast	technische ruimte
zolder	onbenoemde ruimte
berging	bergruimte

1) Volgens het Bouwbesluit worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keukens 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.

Weusten Liedenbaum architecten:

Bnr 412: Slaapkamer 1 & 2

Bnr 324 & 328: Slaapkamer 1, 2 & 3

Bedaux de Brouwer architecten:

Bnr 297, 304, 344, 350, 357 & 363: Slaapkamer 1, 2 & 3

II Technische gegevens

00 Algemene projectgegevens

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.

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.

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.

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 derden.

12 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 woning wordt voor oplevering voorzien van een Tuinklaar pakket van Spaansen. Dit houdt in dat er een basisinrichting voor de tuin wordt meegenomen. Zie hiervoor ook de flyer van Spaansen Tuinklaar voor de exacte uitvoering voor uw woning.

14 Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-en/of aanneemsom 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.

De regenwaterafvoer aan de voor- en achterzijde van de woning wordt ondergronds aangesloten op de gemeentelijke afvoer. De regenwaterafvoer van de hierbij horende buitenberging wordt ondergronds aangesloten op de woning.

15 Terreinverhardingen

De woning wordt voor oplevering voorzien van een Tuinklaar pakket van Spaansen. Dit houdt in dat er een basisinrichting voor de tuin wordt meegenomen. Zie hiervoor ook de flyer van Spaansen Tuinklaar voor de exacte uitvoering voor uw woning.

De gemeenschappelijke achterpaden (indien van toepassing) 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 afwatering van het achterpad is alleen bedoeld voor het hemelwater dat op deze bestrating valt. Wij adviseren om niet meer dan circa 30% van de tuin te voorzien van gesloten verharding dan wel extra afvoervoorzieningen (putjes o.i.d.) aan te brengen. Op deze manier wordt het regenwater zo veel mogelijk in de tuin zelf opgenomen en niet afgevoerd via de afwatering van het achterpad.

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

Bouwnummers 297, 344 & 357 krijgen een zogenaamde Delftse-stoep in de voortuin. De Delftse-stoep wordt uitgevoerd over de breedte van de woning en de gehele diepte van de voortuin. Deze valt buiten het Spaansen Tuinklaar pakket en kan niet worden gewijzigd of worden aangepast.

16 Beplanting

In de voortuin wordt op de erfgrans tussen tuin en openbaar gebied een haag aangeplant van circa 1,0m¹ hoog. Met uitzondering van bouwnummers 297, 344 & 357, hier wordt een klein deel van de voortuin voorzien van haag. Het overige deel wordt bestraat (Delftse-stoep). In de zijtuin van bouwnummers: 297, 304, 328, 344 350, 351, 356, 357, 363, 418 & 432. wordt vanaf de erfgrans aan de voorzijde van de kavel tot circa de basisachtergevel van de woning de lage haag doorgezet die ook op de erfgrans tussen de tuin en het openbaar gebied staat. Bij bouwnummer 304 zal de overgang van de lage haag, naar de hogere haag, niet bij de achtergevel zijn, maar ter plaatse van de voorgevel.

In de zijtuinen van de bouwnummers: 297, 304, 328, 344 350, 351, 356, 357, 363, 418 & 432, wordt op de erfgrans een haag aangeplant van circa 1,8m¹ hoog. Deze haag wordt doorgezet langs het achterpad tot circa 1,5 m vanaf de berging, met uitzondering van bouwnummer 344 & 363. De lage haag vanuit de voor- en/of zijtuin, zal vanaf circa de basisachtergevel van de woning overgaan in de hoge haag van circa 1,8m¹. Bij bouwnummer 304 zal de overgang van de lage haag, naar de hogere haag, niet bij de achtergevel zijn, maar ter plaatse van de voorgevel.

Zie ook de juridische situatietekening voor de exacte posities van de beplanting.

De beplanting wordt aangelegd met het woonrijp maken, dan wel uiterlijk in het eerste plantseizoen daarna. Wij vragen u 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 perioden 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 adviseren wij u 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.

17 Terreininrichting

Buitenbergingen

In de achtertuin van de woningen wordt een buitenberging geplaatst. De vloer van de buitenberging is een geprefabriceerde betonnen vloer. De buitengevels van de berging bestaan uit houten regelwerk afgewerkt met verduurzaamd vuren rabatdelen. Het dak van de bergingen bestaat uit een ongeïsoleerde houten balklaag, met een dakbeschot van spaanplaten en een bitumineuze dakbedekking. De dakrand wordt voorzien van een metalen afdekkap.

Waar nodig wordt een houten paaltje geplaatst om de erfgrans aan te geven.

20 Funderingen

De fundering van de woningen en bergingen bestaat uit betonnen palen en balken.

22 Metselwerk

Gevelmetselwerk

De gemetselde gevels van de woningen worden uitgevoerd als schoon metselwerk. De stenen worden in wildverband verwerkt. Waar nodig worden zogeheten verzinkte stalen lateien of geveldragers toegepast om het metselwerk op te vangen. Deze worden in een bijpassende kleur gecoat.

Bouwnummer: 324 & 328:

Op sommige plaatsen wordt het metselwerk circa 20 mm verspringend aangebracht, zoals aangegeven op de geveltekeningen.

Het gevelmetselwerk wordt voorzien van doorgestreeken voegwerk.

Het gevelmetselwerk zal worden voorzien een oranje bonte kleur baksteen met een donker grijze kleur voeg. Onder de kozijnen in de gemetselde gevels worden aan de buitenzijde prefab betonnen raamdorpels aangebracht. Bij de kozijnen in de achtergevel worden keramische raamdorpelstenen toegepast.

Bouwnummer: 351, 356, 412, 413 & 418:

Op sommige plaatsen wordt het metselwerk circa 20 mm verspringend aangebracht, zoals aangegeven op de geveltekeningen.

Het gevelmetselwerk wordt voorzien van doorgestreeken voegwerk.

Het gevelmetselwerk zal worden voorzien een oranje bouw bonte / koper roodbonte kleur baksteen met een donker grijze kleur voeg. Het metselwerk van de plint wordt voorzien van een Agaat (donkerbruine) kleurige steen met een antraciet kleurige voeg. Onder de kozijnen in de gemetselde gevels worden aan de buitenzijde prefab betonnen raamdorpels aangebracht. Bij de kozijnen in de achtergevel worden keramische raamdorpelstenen toegepast.

Bouwnummer: 428 & 432:

Op sommige plaatsen wordt het metselwerk circa 20 mm verspringend aangebracht, zoals aangegeven op de geveltekeningen.

Het gevelmetselwerk wordt voorzien van doorgestreeken voegwerk.

Het gevelmetselwerk zal worden voorzien een rode kleur baksteen met een grijs-bruine kleur voeg. Onder de kozijnen in de gemetselde gevels worden aan de buitenzijde aluminium lekdorpels aangebracht. Bij de kozijnen in de achtergevel worden keramische raamdorpelstenen toegepast.

Bouwnummer: 297, 304, 344, 350, 357 & 363:

Op sommige plaatsen wordt het metselwerk circa 20 mm verspringend aangebracht, zoals aangegeven op de geveltekeningen.

Het gevelmetselwerk wordt voorzien van doorgestreeken voegwerk.

Het gevelmetselwerk zal worden voorzien van gevelschilderwerk, in een licht grijze tint Als plint wordt een donkerbruin kleurige steen met antraciete voeg toegepast. Onder de kozijnen in de

gemetselde gevels worden aan de buitenzijde aluminium lekdorpels aangebracht. Bij de kozijnen in de achtergevel worden keramische raamdorpelstenen toegepast.

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.

Bij de voordeur wordt op het metselwerk een, armatuur, vlaggenstokhouder, vlaggenstok + vlag geplaatst. Ook wordt er een huisnummer aanduiding aangebracht.

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 $5,3 \text{ m}^2\text{K/W}$).

Binnenwanden

De binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton, 100mm dik achter de opstelplaats van het keukenblok (indien van toepassing) en op de verdieping(en). De overige binnenwanden op de begane grond zijn 70mm.

23 Geprefabriceerde elementen

Vloeren

De begane grondvloer van de woning is een geïsoleerde systeemvloer van gewapend beton (R_c is groter of gelijk aan $3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$). De eerste en tweede verdiepingsvloeren 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 zogeheten 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 wand is een constructie van ankerloze spouwmuren met een totale dikte van circa 250 mm. Deze wand bestaat uit geprefabriceerde betonnen wandelementen met een dikte van circa 100 mm en een luchtspouw van circa 50 mm. De wanden voor de trap zijn geprefabriceerde betonnen elementen met een dikte van ca. 100mm.

24 Ruwbouwtimmerwerk

De dakconstructie van de schuine daken wordt opgebouwd uit geïsoleerde geprefabriceerde dakelementen van hout, R_c is groter of gelijk aan $6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$. Op de dakplaten komen 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 aan de voor en achter -gevel. Deze knieschotten horen bij de dakconstructie, hieruit mogen geen onderdelen worden verwijderd. Het regelwerk alsmede de binnen beplating mag ook niet verwijderd worden.

In de daken, bij de woningen die geen raam in de voor- of achtergevel hebben op de 2^e verdieping, wordt een Fakro dakraam geplaatst en afgetimmerd, afmeting 94x140cm. De aftimmering is een houtvezelplaat, deze is hetzelfde als de plaat van het knieschot. De positie van de dakramen kan soms iets afwijken van de verkooptekeningen als de dakramen gekozen

worden in combinatie met de zonnepanelen.

30 Kozijnen, ramen en deuren

- Buitenkozijnen:
 - Hardhouten kozijnen voorzien van HR++ isolatieglas.
 - Schilderwerk aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
 - Eventuele houten betimmeringen boven- en naast kozijnen worden in een gelijke kleur geschilderd.
 - De kozijnstijlen en de bovendorpel worden achter het gevelmetselwerk geplaatst bij bouwnummers 297, 304, 344, 350, 357, 363, 428 & 432
- Woningtoegangsdeur bij bouwnummers: 297, 304, 344, 350, 357 & 363
 - Vlakke deur van plaatmateriaal met kurk of isolerende vulling en horizontale glasopening voorzien van HR++ isolatieglas.
 - Horizontale strook van RVS/aluminium naast de glasstrook.
 - Een dicht paneel in hetzelfde materiaal als de buitenzijde van de voordeur, met RVS/aluminium strook wordt naast de voordeur geplaatst.
 - Schilderwerk aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
- Woningtoegangsdeur bouwnummers : 428 & 432
 - Vlakke deur van plaatmateriaal met kurk of isolerende vulling.
 - Een dicht paneel in hetzelfde materiaal als de buitenzijde van de voordeur.
 - Schilderwerk aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
- Woningtoegangsdeur bouwnummers : 324 & 328
 - Vlakke deur van plaatmateriaal met kurk of isolerende vulling en 2 verticale glasopening voorzien van HR++ isolatieglas.
 - Schilderwerk aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
- Woningtoegangsdeur bouwnummers : 351, 356, 412, 413 & 418
 - Vlakke deur van plaatmateriaal met kurk of isolerende vulling en 1 verticale glasopening voorzien van HR++ isolatieglas.
 - Schilderwerk aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
- Terrasdeur:
 - Dubbele stapeldorpeldeuren van hardhout voorzien van HR++ isolatieglas.
 - Vaste zijlichten links en rechts van de dubbele deuren.
 - Schilderwerk aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
- Buitendeur berging:
 - Stapeldorpeldeur van hardhout voorzien van gelaagd glas met matte folie.
 - Bij schilderwerk aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
- Draaikiepramen:
 - Hardhouten ramen voorzien van HR++ isolatieglas.
- Binnenkozijn zonder bovenlicht: trapkast
 - Stalen montagekozijn zonder bovenlicht, fabrieksmatig afgelakt in een wittint.
- Binnenkozijnen met bovenlicht (glas):
 - Op de begane grond en eerste verdieping stalen montagekozijnen met bovenlicht, fabrieksmatig afgelakt in een wittint.
- Meterkast:
 - Stalen montagekozijn met dicht bovenpaneel en een vlakke dichte opdekdeur, fabrieksmatig afgelakt in een wittint en voorzien van twee ventilatieroosters (boven- en onderin de deur).
- Hang- en sluitwerk:
 - Alle hang- en sluitwerk van buitenkozijnen wordt inbraakwerend uitgevoerd volgens de eisen van het Bouwbesluit en Politie Keurmerk Veilig Wonen.
 - Buitendeuren krijgen inbraakwerend beslag.
 - De voordeur is voorzien van schilden met knop-kruk garnituur en briefplaat met veer.
 - De achterdeur en bergingsdeur zijn voorzien van schilden en kruk-kruk garnituur.
 - Gelijksluitende cilinders in de buitendeuren en in de deur van de berging

- Draairamen worden voorzien van afsluitbare raamboompjes.
- Binnendeuren worden voorzien van schilden en kruk/kruk garnituur.
- Binnendeuren toilet en badkamer worden voorzien van vrij & bezetslot.
- Binnendeur trapkast wordt voorzien van kruk/kruk garnituur en dag en nachtslot.
- Binnendeur meterkast wordt voorzien van kastslot.
- De voordeur is voorzien van schilden met knop-kruk garnituur en briefplaat met veer.

32 Trappen en Hekwerken

- Eerste verdiepingstrap:
 - Gesloten trap met bomen en treden van vurenhout en stootborden van plaatmateriaal.
 - Lepe hoek tot vloerpeil 2^e verdiepingvloer (daar waar nodig).
- 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 leuning, die in de fabriek wordt voorzien van blanke lak;
 - Langs de open zijde van het trapgat op de eerste en tweede verdieping komt een traphek zoals op de tekening staat aangegeven;
 - In de korte traphekken op de tweede verdieping wordt een dicht paneel in het traphek geplaatst.

33 Dakbedekkingen

Op de dakplaten komen Keramische dakpannen

34 Beglazing

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning: isolerende hoog rendement HR++ glas en waar noodzakelijk letselwerend uitgevoerd.

- Glazen luifel boven entree: blank gehard en gelaagd glas bij bouwnummers: 297, 304, 344, 350, 357, 363, 428 & 432
- Glasvlakken op de begane grond (voorgevel) ter plaatse van de keuken (bij bouwnummers 324, 328, 351, 356, 412, 413 & 418 geëmailleerd glas, met geïsoleerd paneel.
- Bovenlichten binnendeurkozijnen: enkel blank glas
- Glazen balustrade t.p.v. de balkons: blank glas doorvalveilig (bouwnummers 297, 304, 344, 350, 357 & 363)
- Brandwerend glas: Daar waar een gevelkozijn op minder dan 2,5m uit de erfgrans zit, zonder dat deze grenst aan het openbaar gebied zal er brandwerende beglazing worden toegepast in het desbetreffende kozijn.

Om te voldoen aan de geldende regelgeving onder andere m.b.t. winddruk en doorvalveiligheid kan het voorkomen dat beglazing in bepaalde mate gelaagd uitgevoerd dient te worden. Dit kan een licht verschil in kleurtinten van beglazing opleveren.

35 Natuur- en kunststeen

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

Alle kozijnen in de woonkamer, keuken en slaapkamers, krijgen een marmercomposit

vensterbank welke ca. 30mm oversteekt (25mm bij kozijnen ter plaatse van een keukenopstelling). De vensterbank ter plaatse van het kozijn in de badkamer wordt betegeld met tegels die ook op de wanden worden aangebracht.

41 Tegelwerk

Voor een overzicht van het tegelwerk in uw woning zie bijlage 1.

- Ter plaatse van de douchehoek wordt het tegelwerk circa 1 tegeldikte verdiept, afgewerkt met een aluminium vloerprofiel en onder afschot naar de douchegoot aangebracht
- Wandtegels worden staand aangebracht.
- De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.
- Bij uitwendige hoeken worden aluminium hoekprofielen toegepast.
- De leidingschacht in de badkamer en het toilet worden voorzien van tegelwerk conform bovenstaande.

42 Dekvloeren en vloersystemen

Op de vloeren in de woning komt een afwerkvloer van zandcement, vlakheidsklasse 4 volgens NEN 2747. Achter het knieschot op zolder en in de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht. In de badkamer en in het toilet komen vloertegels. Bij vloerverwarming wordt er een wapeningsnet en extra toeslagstoffen aan de zandcementvloer toegevoegd. 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.

Tip: Het kan voorkomen dat er na oplevering scheurtjes in de cementdekvloer van de woning ontstaan, als gevolg van het droogproces. Laat u, met name bij vloerafwerkingen als coating, gietvloer, epoxy, betonlook etc., goed informeren door uw leverancier. Vraag uw leverancier specifiek naar de zogenaamde 'Carbid-methode', waarmee het vochtpercentage tot diep in de vloer wordt gemeten. Een te hoog (rest)vochtgehalte in de vloer ten tijde van het aanbrengen van de vloerafwerking, leidt in veel gevallen tot luchtballen of andere oneffenheden.

46 Schilderwerk

Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. Geschilderd worden alle houten gevelkozijnen, -ramen en deuren, tenzij deze reeds fabrieksmatig volledig zijn afgewerkt. De kleur van de afwerking kunt u vinden in het kleurenschema.

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

Binnenschilderwerk

Het binnen schilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem. Geschilderd wordt de binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren in dezelfde kleur als de buitenzijde.

Niet geschilderd worden o.a.:

- De knieschotten en de onderzijde van de (hellende) dakconstructie;
- De zijwangen en het dak van de dakkappen;
- Leidingen centrale verwarmingsinstallatie;

- Leidingen ter plaatse van warmtepompinstallatie zolderverdieping, in de trapkast en meterkast.
- Leidingen verchroomd of van kunststof.
- De trappen en traphekken, deze zijn alleen fabrieksmatig gegrond.
- De onderzijde van de trap bij een dichte trap in de trapkast.
- Leuningen vaste trap worden fabrieksmatig afgelakt.

47 Keukeninrichting

In de woning wordt geen keukeninrichting gemonteerd. Wel worden er diverse (afgedopte) aansluitingen aangebracht. In de keuken wordt een aansluitpunt voor elektrisch koken aangebracht.

50 Dakgoten en regenwaterafvoeren

Goten en regenwaterafvoeren:

- Aan de onderzijde van de hellende daken worden zinken goten aangebracht mvv bouwnummers 428 & 432.
- Aan de onderzijde van de hellende daken van bouwnummers 428 & 432 worden aluminium goten, type plafondgoot aangebracht.
- Voor de afvoer van het regenwater wordt aan de voorgevel een rond zinken waterafvoer in de kleur grijs aangebracht.
- Voor de afvoer van het regenwater wordt aan de achtergevel een rond zinken waterafvoer in de kleur grijs aangebracht.
- Voor de afvoer van het regenwater van de bergingen worden kunststof waterafvoeren in de kleur grijs aangebracht.

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

51 Binnenriolering

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.

52 Waterinstallaties

In de koop-/ aaneemsom zijn alle aanleg- en aansluitkosten van de water installatie inbegrepen. Het warme water wordt geleverd door de gecombineerde cv-/warmwaterinstallatie 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 keukenkraan;
- Toiletreservoir en fontein in het toilet;
- Toiletreservoir, douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer
- Wasmachine aansluiting op zolder.
- Vaatwasseraansluiting in de keuken.

Voor warmwater krijgt u de volgende tappunten:

- Een keukenkraan;
- Douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer.

53 Sanitair

Voor een overzicht van het sanitair in uw woning zie bijlage 1

60 Verwarmingsinstallaties

Capaciteit

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt rekening gehouden met de hieronder vermelde ruimtetemperaturen, ook wel norm temperaturen 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 22 graden;
- De badkamer 22 graden;
- De hal, overloop & toilet 18 graden.

De capaciteit hangt af van de (transmissie)berekeningen die de installateur maakt.

Om aan bovengenoemde temperaturen te kunnen voldoen kan het in een aantal situaties nodig zijn om een elektrische radiator toe te voegen in de slaapkamer(s). De gekozen kopersopties kunnen van invloed zijn of een radiator wel, of niet noodzakelijk is. Tijdens het meer- en minderwerktraject wordt dit op woningniveau bepaald en zullen wij op de tekening van uw bouwnummer aangeven of/waar deze radiator geplaatst gaat worden.

Uitvoering

In de trapkast komt een modulerende brine-water warmtepomp met een geïntegreerd boiler van 180 liter, afmeting ca. 600x620x1800mm (bx dx h). Het systeem kan zowel verwarmen als passief koelen. De installatie wordt aangesloten op een gesloten verticale bron. Een bron bestaat uit 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 berekening wordt de bron onder de woning of in de tuin gemaakt.

De verwarmingsinstallatie wordt op de begane grond en 1^e verdieping voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. In de trapkast komen 2 vloerverwarming verdelers te staan met zichtbare leidingen op de wand (opbouw). De vloerverwarming wordt uitgevoerd volgens het tweepijpssysteem, met kunststofleiding, zoveel mogelijk opgenomen in de afwerkvloer. In de badkamer komt ook een elektrische handdoekradiator die dient als bijverwarming.

U kunt de temperatuur regelen met de thermostaat in de woonkamer. Slaapkamers en badkamer zijn voorzien van naregeling.

Op het dak wordt een (gecombineerde) dakdoorvoer toegepast ten behoeve van ventilatie en beluchting en ontluchting van de riolering.

61 Ventilatievoorzieningen

De woning krijgt een mechanisch CO₂-en vocht gestuurd ventilatiesysteem. Dit systeem houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd door de mv-box en verse lucht natuurlijk wordt aangevoerd door de ventilatieroosters in de gevels. De afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet, de badkamer en in de ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine. In de keuken komen twee afzuigpunten.

In de woonkamer en slaapkamer 1 wordt een CO₂-sensor van het systeem geplaatst. Bij een (te) hoog CO₂-gehalte schakelt het ventilatiesysteem automatisch in een hogere stand. Met de CO₂-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 (ruimte onder) deuren, ramen en zelfregelende ventilatieroosters in de buitenkozijnen. Daar waar nodig zullen geluidswerende ventilatieroosters (suskasten of susroosters) 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.

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 ventilatieopeningen. In de meterkast deur worden twee kunststof ventilatieroosters aangebracht. In de houten berging worden vier aluminium roosters geplaatst.

70 Elektriciteit

Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn inbegrepen in de koop-/aanneemsom. 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 de lichtschakelaar op de trapspil op de 2^e verdieping zijn deze van het type kunststof opbouwmodel.

Bij de voordeur, de tuindeur en op de buitenberging komt een aansluitmogelijkheid voor een buitenlamp. Alle lichtpunten en mv-punten die worden zijn aangegeven op tekening bevinden zich ongeveer op de aangegeven plaats. Naast de voordeur wordt er een buitenlicht-armatuur aangebracht.

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

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

Telecommunicatievoorzieningen

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

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

Niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen:

*Onderlegger BasisWonen TO
en handboek: Versie 01-2019*



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.

PV-panelen

De woningen worden voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De panelen worden op het dak geplaatst

De positie en aantallen zoals op tekening is aangegeven is indicatief. Het definitieve aantal PV-panelen is afhankelijk van het totaal aan gekozen meer- en minderwerkopties. Ten tijde van de oplevering moeten wij voldoen aan de BENG regelgeving. Wij zijn er dan ook vrij in om van de aangegeven panelen op tekening af te wijken indien dit nodig blijkt te zijn.

Op zolder wordt nabij de MV-installatie een omvormer geplaatst, op zolder wordt de omvormer aan de niet-installatie zijde geplaatst. Het aantal PV-panelen is afhankelijk van de energieprestatieberekening van de woning. De woning voldoet in basis aan de BENG eisen. In verband met het nastreven van een meer duurzame woning dan volgens de regelgeving nodig is wordt de woning voorzien van meer PV-panelen dan nodig is volgens de BENG. Door de toevoeging van deze PV-panelen komt de woning in basis in aanmerking voor een groenhypotheek (BENG2 \leq 0,0).

De energie-opbrengst is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021. Dit is afhankelijk van het weer, aantal zonne-uren en schoonhouden van de panelen en kan daarom niet gegarandeerd worden.

Meterkast

De meterkast bestaat uit 3-fase 3x25A en is geschikt voor max 12 groepen. De volgende groepen zijn bezet:

- 1 positie voor de pv panelen
- 2 posities voor elektrisch koken
- 3 posities voor huishoudelijk gebruik
- 1 positie voor de wasmachine
- 1 positie voor de wasdroger.

Er zijn nog 4 posities in de meterkast vrij die later ingevuld kunnen worden.

De warmtepomp krijgt een separaat kastje waar 4 posities gereserveerd zijn voor alleen de warmtepomp.

In de meterkast wordt een documenthouder geplaatst.

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 meer- of minder 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 kopers keuzes.

2. Schoonmaken en oplevering

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.

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.

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.

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 aan. 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.

Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 is een energielabel verplicht bij verkoop, verhuur of oplevering van een woning en wordt deze door Trebbe aan u overhandigd. 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.

Oplevering

Onvolkomenheden 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.

Spoedmeldingen

Spoedmeldingen 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 Service en Nazorg.

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 u vervolgens zo spoedig mogelijk helpen.

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

Ten tijde van de oplevering worden er diverse digitale stukken op Hoomcontrol geplaatst. Hierop 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.

Trebbe Wonen
Zwolle, juli 2021

Bijlage 1 – Afwerkingsniveau

1. Sanitair

Geberit Renova serie

Wandcloset

2x Geberit Renova

2x softclose zitting

Drukknop

Grohe arena chroom

Fontein toilet begane grond

Geberit Renova 36 cm

Sifon fontein

Muurbuis met bekersiston, verchromd

Wastafel badkamer

Geberit Renova serie 48x60cm

Sifon wastafel

Muurbuis met bekersiston, verchromd

Spiegel

Spiegel 57x40 cm

Glijstang

Grohe Tempesta II 90 cm

Douchemengkraan

Grohe Grohtherm 800

Kraan fontein

Grohe Eurostyle Cosmopolitan

Kranen wastafel met waste

Grohe Eurosmart Cosmopolitan

Douchescherm

Novelli Lunes glazen douchewand

2. Tegelwerk

LIV pakket Comfort

Wandtegel afmetingen

Wandtegel 20x33 cm stand

Vloertegel afmetingen

Vloertegel 30x30 cm

Doucheput

Draingoot Easydrain multi

Hoogte tegels badkamer

Tegelwerk tot aan plafond

Hoogte tegels toilet

Tegelwerk tot 140 cm hoogte

Hoekprofielen uitw. hoeken

Aluminium plat mat chroom

3. Keuken

Exclusief

Bijlage 2 – Kleur- en materialenstaat

	EXTERIEUR		
	element	materiaal	kleur
15	tegelpaden	betontegel	grijs
17	rabatbekleding berging	hout verduurzaamd	natuurlijk
	kozijn berging (bnr 297,304,344,350,357,363)	hardhout geschilderd	steengrijs
	deur berging (bnr 297,304,344,350,357,363)	hardhout geschilderd	steengrijs
	kozijn berging (bnr 428,432)	hardhout geschilderd	kwartsgrijs
	deur berging (bnr 428,432)	hardhout geschilderd	steengrijs
	kozijn berging (bnr 324,328,351,356,412,413,418)	hardhout geschilderd	zuiverwit
	deur berging berging (bnr 324,328,351,356,412,413,418)	hardhout geschilderd	leigrijs
	hemelwaterafvoer berging	pvc	grijs
	daktrim berging	plaatstaal (sendzimir verzinkt)	grijs
	vloer/ fundering berging	beton	grijs
22	gevelsteen waalformaat	keramisch (deels geschilderd)	zie hfdst. 22
	voeg schildersteen	doorgestreven voeg geborsteld	grijs
	voeg plintsteen	doorgestr voeg 10 mm verdiept	antraciet
	voeg rode steen	doorgestr voeg 10 mm verdiept	grijsbruin
	voeg oranje bont	doorgestr voeg 3 mm verdiept	donker grijs
	Raamdorpels (<i>achtergevel</i>)	keramisch	zwart verglaasd
	Raamdorpels (<i>voor- en achtergevel</i>)	prefab beton	grijs (zie hfdst. 23)
	vloerventilatiekokers	kunststof	grijs
	loodslabbe/ loodvervanger	lood met kunststof/ EPDM	grijs
	Waterslag (voor/zij-gevel) (bnr 297,304,344,350,357,363)	aluminium gemoffeld	steengrijs
	Waterslag (voor/zij-gevel) (bnr 428,432)	aluminium gemoffeld	kwartsgrijs
25	gevellateien (bnr 428,432)	staal verzinkt en gemoffeld	bleekbruin
	gevellateien (bnr 324,328,351,356,412,413,418)	staal verzinkt en gemoffeld	ombergrijs
	gevellateien (bnr 297,304,344,350,357,363)	staal verzinkt en gemoffeld	grijswit
30	Bouwnummers 428 & 432		
	buitenkozijnen	hardhout geschilderd	kwartsgrijs
	voordeur	plaatmateriaal geschilderd	kwartsgrijs
	achterdeur	hardhout geschilderd	kwartsgrijs
	ramen	hardhout geschilderd	kwartsgrijs
	ventilatioeroosters (<i>voorgevel verdekt</i>)	aluminium gemoffeld	kwartsgrijs
	ventilatioeroosters (<i>achtergevel op glas</i>)	aluminium gemoffeld	kwartsgrijs
	Bouwnummers 297,304,344,350,357,363		
	buitenkozijnen	hardhout geschilderd	steengrijs
	voordeur	plaatmateriaal geschilderd	steengrijs
	achterdeur	hardhout geschilderd	steengrijs
	ramen	hardhout geschilderd	steengrijs
	ventilatioeroosters (<i>voorgevel verdekt</i>)	aluminium gemoffeld	steengrijs
	ventilatioeroosters (<i>achtergevel op glas</i>)	aluminium gemoffeld	steengrijs
	Bouwnummers 324, 328, 351, 356, 412, 413, 418		
	buitenkozijnen	hardhout geschilderd	zuiverwit
	voordeur	plaatmateriaal geschilderd	leigrijs
	achterdeur	hardhout geschilderd	leigrijs
	ramen (bnr 325 t/m 327)	hardhout geschilderd	leigrijs

	ramen (bnr 351, 356, 412, 413 & 418)	hardhout geschilderd	zuiverwit
	Ventilatioeroosters	aluminium gemoffeld	zuiverwit
	onderdorpel maaiveld	aluminium gecoat	antraciet
	beglazingsprofielen buiten	aluminium geanodiseerd	natuurlijk grijs
	deur- en raambeslag	aluminium	natuurlijk grijs
	dakraam buitenzijde	aluminium gecoat	grijs
	dakraam binnenzijde	naaldhout geschilderd	wit
33	dakpannen (bnr 324,328)	keramisch vlakke pan	leikleur
	dakpannen (bnr 351, 356, 412, 413 & 418)	keramisch klassieke pan	blauw gesmoord
	dakpannen (bnr 297,304,344,350, 357,363,428,432)	keramisch vlakke pan	zwart
34	helder glas (luifel)	glas gehard en gelaagd	helder
	gekleurd glas	geëmailleerd glas	antraciet
50	dakgoot (bnr 428, 432)	aluminium (plafondmodel)	kwartsgrijs
	dakgoot (overige bouwnummers)	zink	natuurlijk grijs
	hemelwaterafvoer	zink	natuurlijk grijs
60	dakdoorvoer	kunststof	zwart met zwarte slabbe
70	beldrukker	kunststof	zwart
	PV-paneel	glas met aluminium gecoat	zwart
	INTERIEUR		
	element	materiaal	kleur
17	wanden/ plafond berging	hout verduurzaamd/ spaanplaat	natuurlijk
23	betonwanden	(licht-) beton	grijs
	binnenwanden	cellenbeton	wit/ lichtgrijs
24	dakplaten binnenzijde	spaanplaat	natuurlijk bruin
25	raveelijzer vloeren	staal verzinkt met spuitwerk	wit
30	binnendeurkozijnen	staal gecoat	alpinewit
	binnendeuren	plaatmateriaal gecoat	alpinewit
	deur- en raambeslag	aluminium	natuurlijk grijs
32	trappen	naaldhout gegrond	wit
	traphekken	naaldhout gegrond	wit
	trapleuningen	beukenhout	natuurlijk gelakt
	leuningdragers	aluminium	natuurlijk grijs
35	vensterbank	marmerscomposiet	gebroken wit
	binnendorpels	hardsteen	antraciet
36	kitvoeg spouwlat	kunstrubber	betongrijs
	kitvoeg wandtegels	siliconen	lichtgrijs
	kitvoeg vloertegels	siliconen	grijs
40	plafonds beton	spuitwerk	wit
41	wandtegels	keramisch	wit
	voeg wandtegels		licht grijs
	hoekprofiel wand	kunststof	wit
	vloertegels	keramisch	ivoorzwart
	voeg vloertegels		grijs
	vloerprofiel douchehoek	aluminium	natuurlijk grijs
42	dekvloer		grijs
43	matomranding	staal verzinkt	natuurlijk grijs
45	vloerluik	vezelplaat	grijs
51	wastafelafvoeren	kunststof	wit
	doucheputje	RVS	natuurlijk grijs

53	sanitair	keramisch	wit
	kranen, doucheset	chroom	natuurlijk grijs
60	elektrische radiator	staal gecoat	wit
61	ventilatieafvoerzetten	kunststof	wit
	bedieningsknop ventilatie	kunststof	wit
70	wandcontactdozen/ schakelaars	kunststof	Alpine wit