

# Hoef en Haag Het Lint fase 3

35 (VAN 49) WONINGEN

Technische Omschrijving rijwoningen



**Trebbe Wonen**

**Nieuwegein**, 25 november 2020

# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b> .....	<b>3</b>
Contractuele waarde technische omschrijving .....	3
Situatietekening .....	3
Maatvoering .....	4
Gelijkwaardigheid .....	4
Voorrang bepalingen Woningborg .....	4
<b>I Administratieve zaken</b> .....	<b>5</b>
Algemene projectgegevens .....	5
Makelaar(s).....	5
Contractgegevens .....	5
Betalingen .....	6
Adreswijziging .....	6
Notariële overdracht.....	6
Uitvoeringsduur, datum van aanvang .....	6
Groenvoorzieningen en hekwerken.....	7
Wet- en regelgeving.....	7
<b>II Technische gegevens</b> .....	<b>8</b>
Peil van de woningen .....	8
Grondwerk.....	8
Rioleringswerken .....	8
Bestrating.....	8
Terreininrichting .....	9
Funderingen.....	10
Gevels en wanden.....	10
Vloeren.....	11
Daken .....	12
Kozijnen en trappen .....	13
Vloer-, wand- en plafondafwerking.....	15
Tegelwerken .....	15
Schilderwerk .....	16
Keukeninrichting.....	17
Waterinstallatie .....	17
Sanitair .....	18
Verwarmingsinstallaties .....	18
Ventilatie-installatie .....	18
Elektrotechnische installaties.....	19
<b>III Andere belangrijke zaken</b> .....	<b>22</b>
Wijzigingen tijdens de bouw.....	22
Schoonmaken en oplevering.....	22
Onderhoud aan uw woning.....	23
<b>Bijlage 1 – Overzicht sanitair</b> .....	<b>24</b>
Woningtype R-A1.....	24
Woningtype R-B1 en R-C1 .....	25
<b>Bijlage 2 – Kleur- en materialenstaat</b> .....	<b>26</b>

## Inleiding

Gefeliciteerd met de aankoop van je nieuwe woning. Een mooi moment, maar er komt ook veel bij kijken. Om je daarbij te helpen hebben wij deze technische omschrijving (TO) opgesteld. Je leest hierin niet alleen wat je koopt/ hebt gekocht, maar ook wanneer je waaraan moet denken. Bewaar dit document goed, wij zullen het ook in het digitale dossier op MijnTrebbehuis plaatsen.

De TO is verdeeld in drie hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk vind je algemene projectgegevens en administratieve gegevens die voor de koop van jouw woning van belang zijn. In het tweede gedeelte vind je beschrijvingen van materialen en meer informatie over de afwerking van jouw woning. In het derde deel lees je meer over eventuele wijzigingen tijdens de bouw, oplevering en het onderhoud van jouw woning. Daarnaast tref je enkele bijlages aan. Bijlage 1 is een beschrijving van het sanitair en bijlage 2 is een beschrijving van de kleuren van de materialen.

### Woningtype en bouwnummers

Deze TO is van toepassing op de volgende woningtypes:

- R-A1-E (s)
- R-A1-T (s)
- R-B1-E
- R-B1-H (s)
- R-B1-T (s)
- R-C1-Ea (s)
- R-C1-Eb (s)
- R-C1-Ha (s)
- R-C1-Hb (s)
- R-C1-T (s)

Dit betreft de bouwnummers: 5 t/m 14, 16 t/m 33, 35, 36, 37, 38, 45, 46 en 47.

## Contractuele waarde technische omschrijving

Dit document heeft samen met de stukken die zijn aangemerkt in de koop- en aannemingsovereenkomst een contractuele waarde. In de koop- aannemingsovereenkomst zet je een handtekening waarmee je aangeeft dat de inhoud van alle contractdocumenten bij jou bekend is. Op dat moment zijn deze documenten een verplichting tussen jou en ons geworden.

Voor de duidelijkheid: de verkoopbrochure is geen contractdocument. Hier kun je geen rechten aan ontlenen. De 3D visualisaties in de verkoopbrochure zijn een (vrije) 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 in de verkoopbrochure behoort niet tot de woning. De in de verkoopbrochure aangegeven mogelijke (ruwbouw)opties zijn niet in deze technische omschrijving opgenomen.

## Situatietekening

De situatietekening in de brochure is bedoeld om je een beeld te geven van het plan. Deze tekening vormt geen onderdeel van de contractstukken en je kunt hieraan geen rechten ontlenen. 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 na opmeting door het Kadaster definitief vastgesteld. Dit vindt plaats na de oplevering. Ook de inrichting van de openbare ruimte, waarvan de laatst bekende versie op tekening is verwerkt, geeft een impressie. Hier

kunnen echter buiten onze invloed nog eventuele wijzigingen in plaatsvinden. Vanzelfsprekend houden wij je op de hoogte van eventuele afwijkingen.

Op de situatietekening zie je 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 jouw nieuwe adres, deze worden in een later stadium bepaald door de gemeente. Wij geven dit nieuwe adres uiteraard zo snel mogelijk aan je door.

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 vind je een bijlage van de notaris met alle bijzondere bepalingen. Ook kun je informatie opvragen bij de notaris.

## **Maatvoering**

In de koop-en/of aannemingsovereenkomst zijn verkooptekeningen opgenomen. De op de verkooptekeningen aangegeven maten zijn globale maten in millimeters, tenzij anders is aangegeven. Als deze maatvoering tussen de wanden staat aangegeven zijn het netto maten. Hierbij is dan geen rekening gehouden met eventuele wandafwerkingen zoals wandtegels, spuitwerk en dergelijke.

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De ligging van het peil ten opzichte van het maaiveld/ straatniveau wordt door de gemeente bepaald. Voor de hoogtematen wordt alles vanaf dit peil gemaatvoerd. Let op: In het Bouwbesluit zijn eisen opgenomen voor de hoogte van de onderdorpel van onder meer de woningtoegangsdeur. Wij gaan ervan uit dat je een 'vloerafwerking' in de woning aanbrengt met een dikte van maximaal 1,5 cm. Alleen zo voldoet de hoogte van de onderdorpel aan de eisen uit het bouwbesluit. Wanneer je een vloerafwerking wilt aanbrengen dikker dan 1,5 cm, houd dan achter de voordeur voldoende ruimte voor het open draaien van de deur.

Wij geven de maatvoering zo nauwkeurig mogelijk aan. Toch kan het voorkomen dat de maten op de tekening iets afwijken van de uiteindelijke maten. Gebruik de maten van de tekening daarom als indicatieve maten. Ga je onderdelen bestellen die op maat gemaakt worden voor jou woning (rolgordijnen of iets dergelijks), dan adviseren wij je om het inmeetmoment in jouw woning af te wachten.

## **Gelijkwaardigheid**

In deze TO noemen we soms merknamen. 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 deze TO genoemd is.

## **Voorrang bepalingen Woningborg**

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

# I Administratieve zaken

## Algemene projectgegevens

### Woningborg

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 4  
7500 AA Enschede  
T 088 – 259 00 00  
E info@trebbe.nl

### Architect

Zeinstra Veerbeek Architecten  
2497 GA Den Haag

## Makelaar(s)

Voor inlichtingen over de verkoop, koop-en/of aannemingsovereenkomst en de eventuele financiering kun je terecht bij

### De Keizer Makelaarsgroep

Voorstraat 54  
4132 AS Vianen  
0347 - 751 170  
vianen@dekeizersmit.nl

### Via Makelaardij

Klooster 2  
4132 BG Vianen  
0347 – 37 42 77  
info@viamakelaardij.nl

### WERV Makelaars

Willem Berkhemerstraat 49  
6709 TG Wageningen  
Ernst Kleijn 06 - 83 57 90 07 of 0900 - 317 0318  
info@werv-makelaars.nl

## Contractgegevens

De contractgegevens zijn gedeponereerd bij:  
Hermans & Schuttevaer Notarissen  
Jutfaseweg 1  
3522 HA Utrecht

## Betalingen

### Facturen

Facturen van Trebbe ontvang je per mail vanaf [debiteuren@trebbe.nl](mailto:debiteuren@trebbe.nl).

Alle betalingen kun je richten aan:

Trebbe Wonen B.V.  
Postbus 4  
7500 AA Enschede

Het bankrekeningnummer is NL76 ABNA 0573 2540 60

### Betalingsgegevens

Wil je bij jouw betaling de volgende gegevens vermelden?

- jouw naam
- bouwnummer
- factuurnummer
- de aanduiding: 14051 – 49 woningen Hoef en Haag

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

Zie er op toe dat jij of jouw bank de termijnen, na de notariële overdracht, voor de vervaldatum aan ons heeft betaald. Wij adviseren je om deze periode niet te overschrijden. Zo voorkom je dat wij rente in rekening moeten brengen. Zorg ervoor dat de nog openstaande termijnen, eventuele rente- en meerwerkfacturen minimaal één werkdag voor de sleuteluitgifte staan bijgeschreven op onze bankrekening.

## Adreswijziging

Wanneer je voor de sleuteluitgifte verhuist, verzoeken wij jou ons jouw nieuwe adres door te geven. Dit kan via [MijnTrebbeHuis.nl](http://MijnTrebbeHuis.nl). Dit geldt uiteraard ook als je mailadres wijzigt.

Wanneer je ons niet informeert over jouw adreswijziging, gaan wij ervan uit dat je bereikbaar bent via jouw huidige (mail)adres of via Hermans & Schuttevaer Notarissen, Jutfaseweg 1, 3522 HA Utrecht.

## 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 staat aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk plaatsvindt. Houd daar rekening mee bij de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. De notaris bepaalt de exacte datum van de grondoverdracht.

## Uitvoeringsduur, datum van aanvang

Als officiële datum van aanvang voor woningtype R-B1 en R-C1 hanteren wij de dag waarop met het boren van de bodembronnen van jouw woning wordt gestart (je ontvangt daarvan ook een factuur). Voor woningtype R-A1 geldt als officiële datum van aanvang hanteren wij de dag waarop we beginnen met de funderingswerkzaamheden van jouw woning (je ontvangt daarvan ook een factuur). Vanaf dat moment hebben we 372 werkbare werkdagen om de woning af te bouwen. Dit geldt in normale omstandigheden. Op het moment dat de woning schade ondervindt als gevolg van onvoorziene omstandigheden zoals brand, storm of water, is extra bouwtijd nodig om de schade te verhelpen.

## Groenvoorzieningen en hekwerken

Als er door ons of door derden groenvoorzieningen, bestrating en/of erfafscheidingen worden aangebracht, vallen deze niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2020.

## Wet- en regelgeving

### Benaming volgens Bouwbesluit

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn de verschillende vertrekken in de woning anders genoemd dan in verkoopbrochures en op tekeningen. Begrippen als woonkamer, hal of berging worden in het Bouwbesluit niet gebruikt. In het Bouwbesluit zijn alle vertrekken in een woning eenduidig en naar het karakter van het vertrek benoemd. Er wordt gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte of bergruimte. Voor alle duidelijkheid vind je hierna een opsomming. Daar waar in de TO en op de tekeningen de benamingen zijn aangehouden, kan ook de functie worden gelezen:

<b>Benaming</b>	<b>Functie</b>
woonkamer/keuken/slaapkamer	verblijfsruimte
badkamer	badruimte
toilet/wc	toiletruimte
hal/overloop/trap	verkeersruimte
meterkast	meterruimte
(trap)kast	bergruimte
zolder	onbenoemde ruimte
berging	bergruimte

### Krijtstreepmethode

Volgens het Bouwbesluit worden vertrekken zoals de woonkamer, slaapkamers en keuken aangeduid als 'verblijfsruimten'. De grootte van de verblijfsruimten bepaalt de mate van de benodigde hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht onvoldoende om het volledige vertrek een verblijfsruimte te noemen. In dat 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 de volgende verblijfsruimten in dit plan is van deze methode gebruik gemaakt:

- R-C1-Ha, slaapkamer 1
- R-C1-Hb, slaapkamer 1
- R-C1-T, slaapkamer 1

## II Technische gegevens

### Peil van de woningen

Het peil – P – waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane vloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

### Grondwerk

De tuinen worden afgewerkt met de al aanwezige grond of uitkomende grond die tijdens bouw in depot ligt opgeslagen. Het grondwerk bestaat uit alle werkzaamheden die nodig zijn om funderingen, leidingen en paden aan te leggen. Onder de bestrating komt een aanvulling van ongeveer 20 cm straatzand. Om hoogteverschillen in de voortuin vanaf de woning in het plan te overbruggen wordt de tuin daar waar nodig onder afschot naar de erfgrans aangelegd. De achtertuinen worden aangevuld tot ongeveer 30 cm onder vloerpeil van uw woning. De tuin is ontdaan van bouwresten, maar wordt niet omgespit. Je kunt de tuin verder inrichten zoals je wilt.

Tip: Het komt bij nieuwbouwprojecten veelvuldig voor dat de eerste tijd het regenwater in de tuinen moeilijk wegvloeit, zelfs na omspitten van de tuin. De bodemstructuur is tijdens de bouw ontregeld geraakt (onder andere door het zware bouwverkeer). Het kan geruime tijd duren voor de stabiliteit en capillaire werking van de bodem is hersteld. Voor optimaal plezier en gemak van jouw tuin raden wij je aan om advies in te winnen bij een hoveniersbedrijf betreffende afwatering, bemesting en soorten beplanting die geschikt zijn voor jouw tuin.

### Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-en/of aanneemsom inbegrepen. Het materiaal (recyclebare pvc-buis) voor de afvoeren van diverse lozingstoestellen is tot 90 graden hittebestendig. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Dit betekent dat het regenwater afzonderlijk van het overige afvalwater wordt afgevoerd. De regenwaterafvoer aan de voor- en achterzijde van de woning, inclusief aangebouwde berging (bouwnummers 5, 7, 8, 10, 14, 35, 38, 45 en 47), wordt ondergronds aangesloten op de gemeentelijke afvoer. De riolering wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Heb je een vrijstaande berging bij je woning, dan wordt de regenwaterafvoer op het openbaar riool aangesloten (bouwnummers 6, 9, 16 t/m 21 en 46) of op het riool van het gezamenlijke achterpad. Dit is van toepassing bij bouwnummers 11, 12,13, 22 t/m 33, 36, 37 en 45.

### Bestrating

In de voortuin komt, vanaf de voordeur tot de openbare weg/terrein, een 60 cm breed looppad van grijze betontegels met een afmeting van 40 x 60 cm.

### Gemeenschappelijk achterpad

De gemeenschappelijke achterpaden (bouwnummers 11 t/m 14, 22 t/m 33 en 35 t/m 38), zijn belast met erfdienstbaarheid, zodat de aanliggende kavels die onder deze erfdienstbaarheid vallen hiervan gebruik kunnen maken. Dit betekent ook dat jullie gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud van dit pad. Het pad wordt voorzien van vijf rijen grijze betontegels met een afmeting 30 x 30 cm, gecombineerd met enkele straatkolken voor hemelwaterafvoer naar het gemeentelijk riool.

Tip: De afwatering van het achterpad is alleen bedoeld voor en berekend op het hemelwater dat op deze bestrating valt. Wij adviseren om niet meer dan 30% van de tuin te voorzien van gesloten verharding of anders een extra afvoervoorzieningen (drainage, putjes of iets



dergelijks) aan te brengen. Op deze manier wordt het regenwater zo veel mogelijk in de tuin zelf opgenomen. Het mag niet worden afgevoerd via de afwatering van het achterpad.

De bestrating in het openbaar gebied rondom jouw woning wordt aangelegd door Hoef en Haag CV en valt buiten deze TO.

## **Terreininrichting**

### **Buitenbergingen**

Afhankelijk van het woningtype dat je hebt gekocht, krijg je een aangebouwde stenen berging of een vrijstaande houten berging. De omschrijving van de aangebouwde stenen berging (bouwnummers 5, 7, 8, 10, 14, 35, 38, 45 en 47) vind je later in deze omschrijving. In de achtertuin van de bouwnummers 6, 9, 11, 12, 13, 16 tot en met 33, 36, 37 en 46 wordt een houten buitenberging geplaatst. De vloer van de buitenberging is een geprefabriceerde vlakke betonnen vloer. De buitengevels van de berging bestaan uit houten regelwerk afgewerkt met thermisch behandeld Europees zachthouten rabatdelen. Het dak van de bergingen bestaat uit een ongeïsoleerde houten balklaag, met een dakbeschoot van spaanplaten en een bitumineuze dakbedekking. De dakrand wordt voorzien van een metalen afdekkap. Deze buitenberging is bedoeld als stalling voor bijvoorbeeld fietsen. Omdat de wanden van de berging niet waterdicht zijn, kun je er geen spullen in opslaan die gevoelig zijn voor vocht. De betonvloer kan in bepaalde periodes vochtig worden door condensatie en vochtdoorslag.

### **Erfafscheiding**

De perceelsgrenzen worden op de hoeken van de kavel aangegeven met vurenhouten paaltjes, voor zover deze niet is bepaald door een hekwerk, berging of een woning.

Op de perceelsgrenzen worden groenblijvende hagen, behalve bij de opstelplaatsen van de auto(s), met een hoogte variërend van 80 cm tot 180 cm geplant of een hekwerk begroeid met hедера. De hekwerken, zogenaamde gaasmathekwerken, zijn ongeveer 180 cm hoog en deze worden voorzien van ongeveer 100 cm hoge hедера. In het gaasmathekwerk zit, bij bouwnummers 11, 12, 13, 22, 23, 26 t/m 29, 32, 33, 37 en 38, een afsluitbare metalen poort. Bij de bouwnummers 16 t/m 21, 24, 25, 30, 31, 36 en 46 wordt ter plaatse van de vrijstaande berging een metalen poort voorzien die aansluit op de groenblijvende haag. Zie de juridische situatietekening voor de juiste soort haag en hoogte. De hagen maken onderdeel uit van het inrichtingsplan van de wijk en dienen gehandhaafd te worden.

Als er door ons of door derden groenvoorzieningen, bestrating en/of erfafscheidingen worden aangebracht, vallen die niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2020.

### **Verzorging**

De beplanting wordt aangelegd met het woonrijp maken, dan wel uiterlijk in het eerste plantseizoen daarna. We vragen je om hiervoor een zone vrij te houden zodat de beplanting zoals aangegeven op de situatietekening na de oplevering alsnog 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. Ook dien je bij de inrichting van de tuin, zoals bij verhardingen, voldoende rekening te houden met de afwatering van hemelwater. Zo nodig dienen afwateringsvoorzieningen te worden opgenomen die de haagvoet vrijhouden van overtollig regenwater ter voorkoming van het vergaan, door rotting, van de haagplant.

Mocht er iets met je groenblijvende hagen gebeuren, ben je verplicht om een nieuwe gelijksoortige plant aan te planten.

### **Japanse duizendknoop**

Als we de Japanse duizendknoop (plantsoort, afgekort JDK) aantreffen in de bouwgrond, nemen we passende maatregelen om deze te bestrijden. Wij kunnen bij oplevering niet

garanderen dat er geen zaden, sporen en/of restanten van beplanting en/of wortels van deze exoot in de bouwgrond aanwezig zijn. Wij vragen je daarom om ook na de oplevering van jouw woning alert te zijn op exoten zoals de JDK in jouw tuin. Tref je de plant aan, dan adviseren wij je deze direct te bestrijden. In alle gevallen geldt: gooi plantresten als stengels, bladeren en wortels van de JDK altijd bij het restafval en nooit op een composthoop of in een GFT-bak. Via het restafval wordt de plant verbrand en is er geen kans op verspreiding.

Op de website <https://bestrijdingduizendknoop.nl/> lees je hoe je de exoot herkent en deze kunt bestrijden.

## Funderingen

De fundering van de woningen en gemetselde aangebouwde bergingen (bouwnummers 5, 7, 8, 10, 35, 38, 45 en 47) bestaat uit prefab betonnen palen en balken. De ruimte onder de vloer is toegankelijk via een kruipluik achter de voordeur. De vloer onder de berging is niet toegankelijk.

## Gevels en wanden

### Gevels

De gemetselde gevels van de woningen, en indien van toepassing de aangebouwde berging, worden uitgevoerd als schoon metselwerk. De stenen worden in wild verband verwerkt en voorzien van (doorgestroken) voegwerk. Voor de thermische isolatie van de gevels wordt minerale wol<sup>1</sup> toegepast, met uitzondering van de aangebouwde bergingen. Boven de buitenkozijnen komen, waar nodig, stalen lateien om het metselwerk op te vangen. In het gevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van vochttafvoer. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Waar nodig worden dilataties (onderbrekingen) opgenomen. Dilatatie maakt het uitzetten en krimpen van gevelmetselwerk mogelijk.

### Gevelaccenten

Bij de woningen wordt, met uitzondering van de woningtypes R-A1-E (s) en R-A1-T (s), aan de bovenzijde van de gemetselde plint een prefab betonnen spekbands toegepast. Hiermee wordt een doorlopende betonnen sierrand in het metselwerk bedoeld. Onder de kozijnen in de gemetselde gevels worden aan de buitenzijde betonnen raamdorpels aangebracht. Op sommige plaatsen worden rollagen toegepast en wordt het metselwerk ongeveer 2 cm terugliggend aangebracht of wordt de gevelsteen voorzien van gevelschilderwerk (ook wel keimwerk genoemd). De afwerking en accent van jouw woning vind je terug op de kleur- en materiaalstaat en op de verkooptekening.

Bij de voordeur wordt een huisnummeraanduiding aangebracht.

### Gevelbetimmering

In sommige delen van de gevels worden onderhoudsarme sidings (verticaal gemonteerde rabatdelen) toegepast. Deze sidings worden uitgevoerd volgens de kleur- en materialenstaat.

### Wanden

De dragende binnenwanden van de voor- zij- en achtergevels worden uitgevoerd in prefabbeton. De binnenwanden van de aangebouwde buitenberging zijn van kalkzandsteen. Grenst de wand aan de woning van de burens, dan worden twee los van elkaar staande betonwanden geplaatst om geluidsoverdracht te minimaliseren. Bij woningtype R-A1-E (s), R-A1-T (s), R-B1-E, R-B1-H (s) en R-B1-T (s) is de wand aan één zijde van de trap op de begane grond en op eerste verdieping ook van prefabbeton gemaakt.

---

<sup>1</sup> Gevelisolatie

In het Bouwbesluit staan eisen geformuleerd waaraan de warmte-isolatie van woningen moeten voldoen. Voor de thermische isolatie (Rc) van de gevels van de woning worden isolatieplaten in de spouw gebruikt (Rc is groter of gelijk aan 4,5 m<sup>2</sup>K/W).

De niet dragende binnenwanden zijn van lichte elementen van cellenbeton, behalve de binnenwanden onder de schuine kap. Deze worden uitgevoerd met een stalen of houten frame en afgewerkt met een gipsplaat.

## Vloeren

### Begane grondvloer

De begane grondvloer van de woning is een systeemvloer van beton met een isolatielaag<sup>2</sup>. De ruimte onder de vloer is toegankelijk. 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. De vloer van de aangebouwde berging is een betonvloer met een niet bereikbare kruipruimte.

### Verdiepingsvloeren

De verdiepingvloeren zijn systeemvloeren van beton met naden aan de onderzijde. De woningen van type R-A1-E krijgen ter plaatse van de tweede verdiepingvloer een stalen ligger om de vloerplaten te kunnen dragen. De exacte uitvoering van deze constructies worden bepaald in de engineeringfase en zijn daarom nog niet aangegeven op de verkooptekening.

### Afwerkvloeren

Alle vloeren worden voorzien van een zandcementdekvloer<sup>3</sup> met uitzondering van de losstaande buitenberging, badkamer en toilet. In de badkamer en toilet komen vloertegels. Achter het knieschot op zolder en in de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht. In verband met de vloerverwarming in jouw woning wordt er een wapeningsnet en extra toeslagstoffen aan de zandcementvloer toegevoegd. De geprefabriceerde betonvloer in de berging is glad afgewerkt.

Tip: Het kan voorkomen dat er na oplevering scheurtjes in de cementdekvloer van de woning ontstaan, als gevolg van het droogproces. Laat je, met name bij vloerafwerkingen als coating, gietvloer, epoxy, betonlook, pvc et cetera, goed informeren door jouw leverancier. Vóór het aanbrengen van vloerafwerking is het noodzakelijk dat de leverancier het vochtpercentage van de dekvloer controleert. Een te hoog (rest)vochtgehalte in de vloer ten tijde van het aanbrengen van de vloerafwerking, leidt in veel gevallen tot luchtbellen of andere oneffenheden.

Tip: Bij het versturen van het certificaat heeft Woningborg je op de hoogte gesteld van de downloadlink inzake de folder "Gebruik en onderhoud van uw woning". Bespreek de tekst over wand- en vloerafwerking op pagina 10 goed met de applicateur, welke jouw vloerafwerking aanbrengt, om zo de kans op eventuele scheurvorming in de dekvloer (wat kan resulteren in o.a. opbolling van de pvc-vloer, scheurvorming in de gietvloer) tot een minimum te beperken.

Sommige afwerkingsmaterialen zijn extra gevoelig voor scheurvorming. De momenteel veelal toegepaste afwerkingsmaterialen zijn kwetsbaar. Deze kunnen het normaal optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/onthechting) ontstaat. Door restvocht in de bouwdelen of in de onderliggende constructies, kan scheurvorming ontstaan (hetgeen is aan te merken als een gevolg van een natuurlijk werkingsproces). Hierdoor kan ook na verloop van tijd schade aan de aangebrachte afwerking ontstaan. Er kan daarom niet gegarandeerd worden dat er na verloop van tijd geen schade ontstaat aan afwerking van wanden en vloeren.

Houd in het geval van vloerverwarming rekening met een maximale isolatiewaarde (Rc-waarde) van de vloerafwerking. Er bestaat een maximaal toegestane Rc-waarde van de door jou aan te (laten) brengen vloerafwerking van 0,15 m<sup>2</sup>K/W conform ISO 49. Trebbe adviseert

---

<sup>2</sup> De isolatiewaarde van de begane grondvloer: Rc is groter of gelijk aan 4,0 m<sup>2</sup>K/W)

<sup>3</sup> Vlakheidsklasse 4 volgens NEN 2747

echter een afwerkvloer met een maximale waarde van 0,10 m<sup>2</sup>K/W om te besparen op het energieverbruik. Jouw vloerenleverancier kan je hierover nader informeren.

## Daken

### Dakconstructie

De dakconstructie van de schuine daken bestaat uit geïsoleerde<sup>4</sup> geprefabriceerde dakelementen van hout. De onderzijde van de dakplaten, welke zichtbaar zijn op de eerste verdieping, zijn voorzien van een fabrieksmatig witgelakte plaat. De plaatnaden worden afgedekt met een kunststof strip. De onderzijde van de dakplaten, welke zichtbaar zijn op de tweede verdieping, zijn niet afgewerkt. De dakconstructie wordt aan de buitenzijde afgewerkt met keramische dakpannen. Op het dak wordt een dakkap geplaatst voor de ventilatie en beluchting/ ontluchting van de riolering. Deze is gemaakt van onderhoudsarme aluminium beplating.

In de volgende daken worden één of meerdere dakramen (voorzien van isolerend dubbelglas) geplaatst en afgetimmerd:

- Woningtype R-A1\_E(s), op de eerste verdieping in de badkamer, afmeting 55x98 cm, en bij bouwnummer 16 en 21 ook op de tweede verdieping, afmeting 55x98 cm;
- Woningtype R-A1-T(s), op de eerste verdieping in de badkamer, afmeting 55x98 cm, en op de tweede verdieping, afmeting 55x98cm;
- Woningtype R-B1-H(s), op de eerste verdieping in de badkamer, afmeting 55x98 cm, en in slaapkamers 2 en 3, afmeting 94x140cm;
- Woningtype R-B1-T(s), op de eerste verdieping in de badkamer, afmeting 55x98 cm, in slaapkamers 2 en 3, afmeting 94x140 cm; en op de tweede verdieping, afmeting 55x98 cm.
- Woningtype R-C1-T(s) op de tweede verdieping, afmeting 55x98 cm.

De aftimmering is een houtvezelplaat van hetzelfde materiaal als de plaat van het knieschot.

De daken worden op de tweede verdieping uitgevoerd met een dragend knieschot. Dragend wil zeggen dat deze onderdeel zijn van de constructie en hieruit geen onderdelen mogen worden verwijderd, zowel het regelwerk als de beplating niet. De knieschotten worden voorzien van een afschroefbaar luik aan de voor- en achtergevel en worden niet verder afgewerkt.

In de verkooptekeningen zijn, indien van toepassing voor jouw woning (woningtype R-B1 en R-C1), indicatief de (houten) liggers gestippeld welke onder de dakelementen zitten. Deze hebben een constructieve functie en mogen dus niet worden verwijderd of aangepast.

### Dak aangebouwde berging

Het platte dak van de aangebouwde berging (woningtypes 5, 7, 8, 10, 35, 38, 45 en 47) is opgebouwd uit een vurenhouten balklaag met plaatmateriaal en aan de buitenzijde voorzien van een isolatielaag en tweelaagse dakbedekking, geballast met grind. De onderzijde van de dakconstructie wordt niet afgewerkt.

### Dakkapel

De dakkapel is een geprefabriceerde dakkapel die aan de buitenzijde bekleed is met een watervaste houten beplating op regelwerk. De dakkapel krijgt EPDM-dakbedekking en de dakrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim.

De volgende woningtypes krijgen een dakkapel: type R-A1-T, R-B1-E en R-B1-H (bouwnummers 11, 14, 17, 18, 19, 20, 26, 27, 28, 29, 35 en 38).

---

<sup>4</sup> Isolatiewaarde van de dakelementen: Rc is groter of gelijk aan 6,00 m<sup>2</sup>K/W

## **Veranda**

De woningen van type R-C1 krijgen een houten veranda-overkapping aan de voorgevel.

## **Overstekken, windveren en boeiboorden**

De gootoverstekken, windveren en boeiboorden worden afgetimmerd met een watervaste multiplex beplating en in kleur geschilderd volgens de kleur- en materiaalstaat.

## **Dakgoten en regenwaterafvoeren**

Aan de onderzijde van de hellende daken worden zinken bakgoten aangebracht, en daar waar op de tekening is aangegeven voorzien van een houten omtimmering. Voor de afvoer van het regenwater wordt voor het gevelmetselwerk van de achtergevels en van de (aangebouwde) berging een ronde kunststof waterafvoer in de kleur grijs aangebracht. De regenwaterafvoer van de berging krijgt een bladvanger. Voor het gevelmetselwerk in de zijgevels en voorgevels worden de regenwaterafvoeren in zink uitgevoerd.

Op tekening kunt u zien waar de regenwaterafvoeren geplaatst worden. Het definitieve aantal en de plaats worden nader bepaald.

## **Kozijnen en trappen**

### **Buitenkozijnen, -ramen en -deuren**

De buitenkozijnen en -draai-kiepramen worden uitgevoerd in hardhout. Alle glasopeningen, met uitzondering van de bergingsdeuren, in de buitengevel worden voorzien van driedubbele hoog rendement beglazing (triple isolatieglas). De bergingsdeuren krijgen helder gelaagd enkelglas. Het glas van de vrijstaande bergingen wordt voorzien van een matte folie.

Om te voldoen aan de geldende regelgeving, onder andere met betrekking tot 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.

De voordeur is opgebouwd uit plaatmateriaal met kurk of isolerende vulling en glasopening(en). Er zit een brievenbus(opening) in de voordeur. De terras- en aangebouwde bergingdeuren van de woning, model volgens tekening, zijn van hardhout.

De onderdorpels van de voordeur, terrasdeuren en aangebouwde bergingsdeur worden uitgevoerd in aluminium.

De aanbouwde berging (bouwnummers 5, 7, 8, 10, 35, 38, 45 en 47) krijgt aan de voorzijde een inbraakwerende stalen geïsoleerde sectionaal deur met horizontale profilering, zonder loopdeur.

### **Vensterbanken**

Alle kozijnen in de woonkamer, keuken en slaapkamers krijgen een natuurstenen vensterbank welke ongeveer 3 cm oversteekt ten opzichte van de wand. De vensterbank ter plaatse van het kozijn in de badkamer wordt betegeld met tegels die ook op de wanden worden aangebracht.

### **Binnenkozijnen en -deuren**

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen uitgevoerd met bovenlichten met afgeslankte bovendorpel. Uitzondering hierop zijn het kozijn van de trapkast (woningtype R-B1 en R-C1) en de techniekruimte op zolder. Die kozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlichten. De bovenlichten worden voorzien van helder glas, behalve bij de meterkast (woningtype R-B1 en R-C1). Hier krijgt het bovenlicht een dicht paneel.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdek deuren en voorzien van standaard loopsloten en bijbehorend hang- en sluitwerk.

- Woningtype R-A1: De deuren worden vlak uitgevoerd: Svedex Superlak 1 met honinggraadvulling. De deuren van de slaapkamers worden geluidwerend uitgevoerd (in verband met de open trapverbinding met de woonkamer);
- Woningtype R-B1 en R-C1: De deur van de hal naar de woonkamer wordt een lijndeur: Superlak Lijndeur Connect (CN55 of CN12) of Svedex Superlak Lijndeur Linea (AL15). De overige deuren worden vlak uitgevoerd: Svedex Superlak 1 met honinggraadvulling.
- De deur van de techniekruimte op zolder wordt geluidwerend uitgevoerd (bij woningtype R-B1 en R-C1).

### **Algemeen**

Woningtype R-A1 krijgt een prefab meterkastfront. Bij alle woningtypes krijgt de deur in de meterkast twee ventilatieroosters (boven- en onderin). Onder de deur van het toilet en de badkamer komt op de vloer een antracietkleurige kunststenen dorpel.

### **Hang- en sluitwerk**

Alle cilindersloten in de buitendeuren zijn gelijksluitend.

- Al het hang- en sluitwerk van buitenkozijnen wordt inbraakwerend uitgevoerd volgens de eisen van het Bouwbesluit;
- De buitendeuren krijgen inbraakwerend beslag;
- De voordeur is voorzien van schilden met aan de buitenzijde een vaste greep en aan de binnenzijde een kruk in geëloxeerd aluminium;
- De voordeur krijgt een briefplaat met veer (en borstel) in aluminium;
- De achterdeur en bergingdeur worden voorzien van schilden met aan beide zijden een kruk in geëloxeerd aluminium;
- De sectionaal deur krijgt een aan één zijde te bedienen cilinder;
- De draairamen worden voorzien van afsluitbare raamboompjes;
- De binnendeuren krijgen schilden met aan weerszijde een kruk;
  - Woningtype R-A1 krijgt Buvalux extra, rechthoekige kortschilden, aluminium (kleur);
  - Woningtype R-B1 en R-C1 krijgen Buvalux Design plus, afgeronde kortschilden, aluminium (kleur);
- De binnendeuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- & bezetslot;
- De binnendeur van de trapkast (indien aanwezig) krijgt een dag- en nachtslot;
- De binnendeur van de meterkast wordt voorzien van kastslot.

### **Aftimmerwerk**

- Waar nodig worden, voor een goede aansluiting, de buitenkozijnen voorzien van houten betimmeringen;
- Er komt een houten beplating aan de zijkanten en achterkant van de meterkast;
- Er worden geen stofdorpels onder de deuren toegepast;
- Er komen geen vloerplinten.

### **Trappen**

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een vurenhouten trap.

- Woningtype R-A1 krijgt een open trap
- Woningtype R-B1 en R-c1 krijgen een dichte trap. De stootborden (dichte delen tussen de treden) zijn van plaatmateriaal.

De trap van de eerste naar de tweede verdieping is een vurenhouten open trap (achterzijde van de treden is niet dicht). Beide trappen van woningtype R-A1 hebben aan één zijde een lepe (afgeschuinde) hoek. 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.

De trap wordt in de grondverf aangeleverd. De in het zicht komende delen van de bomen, de spil en de traphekjes worden dekkend geschilderd. De overige delen blijven fabrieksmatig gegrond. De leuning is blank gelakt.

## **Vloer-, wand- en plafondafwerking**

### **Vloerafwerking**

In het toilet en de badkamer worden de vloeren afgewerkt met vloertegels. De overige vloeren krijgen geen afwerking.

### **Wandafwerking**

Wanden in de woning zijn behangklaar<sup>5</sup>, met uitzondering van de meterkast, knieschotten op de tweede verdieping en de te betegelen wanden. Ook de wanden van de trapkast zijn niet nader afgewerkt. De wanden van de aangebouwde berging worden niet nader afgewerkt.

In het toilet wordt het wandgedeelte boven het wandtegelwerk voorzien van spuitwerk. Ook de zijwangen van de dakkapellen (type R-A1 en R-B1) worden afgewerkt met spuitwerk.

Tip: Tref voordat je gaat behangen enkele voorbereidingen. Verwijder kleine oneffenheden, vul kleine gaatjes, maak de wand stofvrij en behandel sterk zuigende ondergronden voor. Wij adviseren je om renovlies, glasweefsel of dik behang aan te brengen welke kleine oneffenheden en gaatjes kan opnemen.

Tip: In de eerste periode na de oplevering is nog bouwvocht in de woning aanwezig. Dat kan zorgen voor verkleuringen, vocht- en schimmelplekken of krimpscheuren op de wandafwerking. Dit is niet te voorkomen. Om dit te beperken, kun je 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.

Wij raden je sterk af later zelf grote wandoppervlakten te voorzien van spuitwerk, omdat wij niet kunnen garanderen dat er geen haarscheurtjes in het spuitwerk ontstaan. Wij bieden dit dan ook niet als optie aan.

### **Plafondafwerking**

De plafonds van de begane grond, met uitzondering van de berging, meterkast en onderzijde van de trap, en van de eerste verdieping, met uitzondering van de onderzijde van de trap en de onderzijde van de schuine plafonds (onderzijde dakplaten), worden voorzien van spuitwerk. De V-naden van de vloeren blijven in het zicht.

Het plafond van de aangebouwde en buiten berging wordt niet verder afgewerkt.

## **Tegelwerken**

### **Woningtype R-A1**

Voor de wand- en vloertegels in de toiletten en badkamer kunt u kiezen uit een standaard selectie van Mosa. De wandtegels in het toilet worden aangebracht tot ongeveer 1,2 m boven de vloer. In de badkamer wordt het tegelwerk aanbracht tot het plafond.

Wandtegels, afmeting 20x25 cm, liggend aangebracht:

- Standaardkleur: glanswit (27510)
- Kleurkeuze: wit mat (27010), beige glans (27520), beige mat (27020), grijs glans (27540) of grijs mat (27040)

---

<sup>5</sup> Kwaliteit volgens Stabu standaard 40, bijlage A, groep 3 voor kalkzandsteen en groep 2 voor binnenwanden met uitzondering van de knieschotten op de tweede verdieping en de te betegelen wanden

Vloertegels, afmeting 30x30 cm:

- Standaardkleur donkergrijs (1105V)
- Kleurkeuze: koelgrijs (1104V), crème (1103V), warm (1101V)

### **Woningtype R-B1 en R-C1**

Voor de wand- en vloertegels in de toiletten en badkamer kunt u kiezen uit een standaard selectie van Mosa. Het wandtegels in het toilet worden aangebracht tot ongeveer 1,5 m boven de vloer. In de badkamer wordt het tegelwerk aanbracht tot het plafond.

Wandtegels, afmeting 15x30 cm, liggend aangebracht:

- Standaardkleur: glanswit (27510)
- Kleurkeuze: wit mat (27010), beige glans (27520), beige mat (27020), grijs glans (27540) of grijs mat (27040)

De bovenkant van de inbouw reservoir van het toilet wordt afgedekt met kunststeen in de kleur antraciet.

Vloertegels, afmeting 30x30 cm:

- Standaardkleur donkergrijs (1105V)
- Kleurkeuze: koelgrijs (1104V), crème (1103V), warm (1101V)

### **Voegwerk**

Voegkleur voor alle woningen geldt:

- Wand: lichtgrijs
- Vloer: grijs

### **Algemeen**

- Ter plaatse van de douchehoek wordt het douche gedeelte afgescheiden van de rest van de badkamer met een kunststenen dorpel, afmeting 5x2 cm (bxh).
- De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.
- Bij uitwendige hoeken worden (wit) aluminium hoekprofielen toegepast.
- De bouwplaten van de leidingschacht in de badkamer en het toilet worden voorzien van tegelwerk in overeenstemming met het overige wandtegels.
- De vensterbank in de badkamer wordt betegeld.

## **Schilderwerk**

### **Buitenschilderwerk**

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem. Alle houten gevelkozijnen, -ramen en deuren worden geschilderd, tenzij deze al fabrieksmatig volledig zijn afgewerkt. De watervaste beplating ter plaatse van onder andere de goten, de overstekken, de windveren, de boeiboorden en de erkers worden voorzien van een dekkende kleur. De kleur van de afwerking kun je vinden in de kleur- en materiaalstaat in bijlage 2. Het kan zijn dat het jaargetijde niet geschikt is om het buitenschilderwerk te verrichten. Is dit het geval, dan gebeurt dit later.

Bij sommige delen van de gevels wordt de gevelsteen voorzien van gevelschilderwerk (ook wel keimwerk genoemd). Zie geveltekeningen voor welke woningen en welke van de gevels worden voorzien van keimwerk.

### **Binnenschilderwerk**

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem. De binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden geschilderd in dezelfde kleur als de buitenzijde.

Niet geschilderd worden onder andere:



- De knieschotten en de onderzijde van de (hellende) dakconstructie, tenzij specifiek benoemd.
- De nietgaten van de dakelementen worden afgedekt met een kunststof strip. Eventuele plinten langs de wanden tegen de dakplaat worden in het werk geschilderd.
- De zijwangen en het dak van de dakkappen.
- Leidingen centrale verwarmingsinstallatie.
- Leidingen ter plaatse van warmtepompinstallatie zolderverdieping (woningtype R-A1), in de trapkast en meterkast.
- Leidingen verchroomd of van kunststof.
- De trappentreden en stootborden, deze zijn alleen fabrieksmatig gegrond. (De bomen van de trap en de traphekken worden dus wel geschilderd).
- De onderzijde van de trap bij een dichte trap in de trapkast.
- Leuning vast trap worden fabrieksmatig afgelakt.

## **Keukeninrichting**

Alle woningen zijn in basis voorzien van een keuken, met uitzondering van Type R-A1-T. Zie voor meer informatie en wat er is inbegrepen de projectflyer en de 0-tekening van KeukenDesign Nijmegen. Type R-A1-T krijgt wel een projectaanbieding, maar heeft geen keukens in de basisprijs zitten.

Kies je voor het plaatsen van een andere keuken dan de standaard keuken in jouw woning, dan wordt deze keuken na oplevering geplaatst. Eventuele installatietechnische aanpassingen voor een keuken die na oplevering wordt geplaatst, worden alleen voor de oplevering aangebracht als deze voor de sluitingsdatum zijn doorgegeven.

## **Waterinstallatie**

### **Waterleidingen**

In de koop-/ aanneemsom zijn alle aanleg- en aansluitkosten van de water installatie inbegrepen. Het warme water wordt geleverd door de warmtepomp die in de trapkast wordt geplaatst behalve bij woningtype R-A1. Bij woningtype R-A1 staat de warmtepomp op zolder. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, die in de meterkast zit. Op de begane grond en eerste verdieping worden de waterleidingen zoveel als mogelijk weggewerkt.

Je krijgt de volgende tappunten voor koud water in je woning:

- Een keukenmengkraan;
- Toiletreservoir en fontein in het toilet;
- Toiletreservoir en fontein in het toilet op de eerste verdieping (bij woningtype R-A1 niet van toepassing);
- Toiletreservoir (woningtype R-A1), douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer;
- Wasmachine aansluiting op zolder;
- Vaatwasser.

Voor warmwater krijg je de volgende tappunten:

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

### **Warmteterugwinning douche**

In de afvoerleiding van de doucheput (woningtype R-A1) of douchegoot (overige woningtypes) wordt, behalve bij woningtype R-A1, 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 of achter de meterkast.

## **Sanitair**

Welk sanitair je in uw woning krijgt, lees je in bijlage 1.

## **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 worden gehaald zoals beschreven is 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. De volgende normtemperaturen zijn aangehouden:

- Verblijfsruimten 22 graden;
- Badkamer 22 graden;
- Verkeersruimten 18 graden.

De capaciteit hangt af van de (transmissie)berekeningen die de installateur maakt. Ter plaatse van het toilet, de hal, de zolder en de overloop worden geen verwarmingsvoorzieningen geplaatst. Het kan wel zijn dat hier leidingen lopen van de vloerverwarming. Deze ruimten en de aangebouwde berging blijven onverwarmd en niet regelbaar.

### **Uitvoering**

#### **Woningtype R-B1 en R-C1**

In de trapkast komt een modulerende brine-water warmtepomp met een geïntegreerd boiler van ongeveer 150 liter. Het systeem kan zowel verwarmen als passief koelen. In de trapkast komen twee vloerverwarming verdelers te staan met zichtbare leidingen op de wand (opbouw).

#### **Woningtype R-A1**

Op zolder komt een modulerende ventilatieluchtwater warmtepomp met een geïntegreerde boiler van ongeveer 190 liter. Dit systeem kan niet koelen. Onder de open trap komen twee vloerverwarming verdelers te staan met zichtbare leidingen op de wand (opbouw). De verdelers en leidingen worden voorzien van een ombouw.

### **Vloerverwarming**

Jouw woning wordt op de begane grond en eerste verdieping voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. De vloerverwarming wordt, met kunststofleiding, uitgevoerd volgens het tweepijpssysteem en zoveel mogelijk opgenomen in de afwerkvloer. In de badkamer komt een elektrische handdoekradiator.

De temperatuur kun je regelen met de hoofdthermostaat in de woonkamer en naregelen in de slaapkamers en badkamer.

## **Ventilatie-installatie**

### **Woningtype R-A1**

Deze woning krijgt een mechanisch CO<sub>2</sub>-gestuurd systeem. Dit houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd door de mechanische ventilatiebox 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. De luchtverversing van de woon- en slaapkamers gebeurt door middel van (ruimte onder) deuren en zelfregelende ventilatieroosters in de buitenkozijnen. Daar waar nodig worden

geluidswerende ventilatieroosters (suskasten of susroosters) toegepast. Houd er bij het plaatsen van raambekleding rekening mee, dat deze geluidswerende ventilatieroosters voorbij de binnenmuren kunnen steken.

Op de verkooptekeningen zijn de getekende ventilatieroosters (aantal en positie) indicatief. Als uit ventilatieberekeningen of naar aanleiding van gekozen opties blijkt dat er een gewijzigd aantal roosters moeten worden toegepast, dan wordt dit tijdens de uitvoeringsfase aangepast.

### **Woningtype R-B1 en R-C1**

Deze woning krijgt een mechanisch CO<sub>2</sub>-gestuurd balansventilatiesysteem met warmte-terugwinning (WTW). Dit houdt in dat de "vuile" warme lucht mechanisch, via afzuigventielen in het plafond, wordt afgevoerd (luchtafvoer). Deze afzuigventielen zitten in de keuken, het toilet, de badkamer en in de ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine. Via de warmtewisselaar wordt de warmte die vrijkomt uit de warme binnenlucht afgegeven aan de binnenstromende koele lucht. De toevoerventielen bevinden zich in de woonkamer en slaapkamer(s). Bij dit systeem zijn er geen gevel toevoerrooster meer nodig.

### **Bediening**

In de woonkamer en slaapkamer 1 wordt een CO<sub>2</sub>-sensor geplaatst. Bij een (te) hoog CO<sub>2</sub>-gehalte schakelt het ventilatiesysteem automatisch in een hogere stand. Met de CO<sub>2</sub>-sensor in de woonkamer kan ook het mechanisch ventilatiesysteem worden bediend. Je kunt dus zelf ingrijpen op het systeem, bijvoorbeeld wanneer je aan het koken bent. De ventilatie-unit wordt op de tweede verdieping aangebracht. Optioneel kan worden gekozen voor een vochtsensor in de badkamer.

### **Ventilatiekanalen**

De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de betonvloer weggewerkt. Op tekening zijn de posities van de ventielen indicatief aangegeven. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden zullen de ventielen ofwel op het plafond of aan de wand worden geplaatst. Op zolder zal een deel van de mechanische ventilatiekanalen zichtbaar zijn buiten de techniekruimte, deze is gestippeld aangegeven op de plattegrond, deze wordt niet verder afgetimmerd.

### **Overig**

De ruimte onder de begane grondvloer wordt geventileerd door muisdichte roosters in de voor- en achtergevel. De meterkast en de aangebouwde berging worden natuurlijk geventileerd (dus niet aangesloten op het mechanische ventilatiesysteem) door middel van daarvoor aangebrachte ventilatieopeningen. In de vrijstaande houten berging worden vier aluminium roosters geplaatst.

## **Elektrotechnische installaties**

### **Elektrische installatie**

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn inbegrepen in de koop-/aanneemsom. De aansluiting vanuit het elektriciteitsnet vindt plaats in de meterkast. In de meterkast hangt een groepenkast, bestaande uit 3-fasen (minimaal 3x25A) en is geschikt voor maximaal tien groepen en één groep ten behoeve van elektrisch koken. In de meterkast wordt een documenthouder geplaatst. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast. Deze wordt verdeeld over meerdere groepen, waaronder één voor de wasmachine en één voor de droger (met uitzondering van woningtype R-A1), naar diverse aansluitpunten. De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozensysteem. Op de verkooptekening kunt u zien waar de aansluitpunten zich bevinden. Bij de voordeur, de tuindeur en op de buitenberging komt een aansluitmogelijkheid voor een buitenlamp. Bij de vrijstaande bergingen komt ter plaatse van het achterpad een armatuur met schemerschakelaar. Alle lichtpunten en mv-punten die worden zijn aangegeven op de tekening, bevinden zich ongeveer op de aangegeven plaats.

Tenzij anders aangegeven op de tekening worden de elektrapunten op de volgende hoogten aangebracht:

- De wandcontactdozen in de woonkamer en slaapkamers bevinden zich op een hoogte van ongeveer 30 cm + vloerniveau;
- De lichtschakelaars bevinden zich op ongeveer 105 cm 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 105 cm boven de vloer;
- Bediening ventilatie en verwarming op ongeveer 150 cm + vloer
- Alle wandcontactdozen en schakelaars in de woning zijn van het type kunststof inbouwmodel. In de meterkast, trapkast (woningtype R-A1) en technische ruimte (woningtype (R-A1) zijn deze van het type kunststof opbouwmodel.

In verband met de brandveiligheid van je woning worden er rookmelders in je woning geplaatst. Waar deze zitten, kun je op de verkooptekening terugvinden. De rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet.

De belinstallatie bestaat uit een metalen/ aluminium drukknop, rond model, naast de voordeur op een hoogte van ongeveer 125 cm + vloer, een schel in de hal en een transformator in de meterkast.

### **PV-panelen**

De woningen worden voorzien van indaks PV-panelen (zonnepanelen). Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De panelen worden tussen de dakpannen geplaatst, volgens geveltekening. Op zolder wordt nabij de MV-installatie een omvormer geplaatst. Het aantal PV-panelen is afhankelijk van de energieprestatieberekening van de woning. De energieopbrengst is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020. Dit is afhankelijk van het weer, aantal zonne-uren en schoonhouden van de panelen en kan daarom niet gegarandeerd worden.

### **Telecommunicatievoorzieningen**

In je woning komen UTP en/ of CAI aansluitpunten, indien niet anders aangegeven, op een hoogte van ongeveer 30 cm boven de vloer.

Woningtype R-A1

- woonkamer: één afgemonteerd aansluitpunt UTP + één ledige leiding voor aansluitpunt
- slaapkamer 1:

Woningtype R-B1 en R-C1

- woonkamer: afgemonteerd aansluitpunt UTP + één ledige leiding voor aansluitpunt
- slaapkamer 1: één afgemonteerd aansluitpunt CAI

**Niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen:**

Je kunt zelf een abonnement afsluiten met een telecombedrijf en een kabelexploitant. De telecomaansluiting vanaf de openbare weg tot in de meterkast van de woning wordt gemaakt zodra je een telecommunicatiedienst hebt 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 zorgen er vervolgens voor dat uw woning alsnog wordt aangesloten.

## **III Andere belangrijke zaken**

### **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 geven, voor jou én voor ons, nooit het recht op vergoeding van meer- of minder kosten.

Je krijgt de gelegenheid om jouw woning, binnen de mogelijkheden, naar jouw wensen aan te passen. Hiervoor kun je gebruik maken van de opties die we aanbieden in de keuzelijst. Individuele keuzes zijn NIET mogelijk. Alle keuzes moeten voor de start van de bouw bekend zijn. Tijdens de bouw kan er niets meer worden gewijzigd. Je leest hier meer over in de koperskeuzeprocedure.

### **Schoonmaken en oplevering**

#### **Voorschouw en oplevering**

Ongeveer zes weken voor de verwachte opleveringsdatum ontvang je 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 word je in de gelegenheid gesteld samen met de uitvoerder een rondgang door jouw 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 twee weken voor de definitieve oplevering ontvang je een brief met de definitieve datum en tijdstip van voorschouw en oplevering.

#### **Oplevering**

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

Onvolkomenheden die tijdens de oplevering worden vastgesteld, worden zo spoedig mogelijk verholpen. Je dient ons daartoe op een door ons in overleg met jou gewenst tijdstip, tijdens werkuren, toegang te verlenen tot de woning. In de map die je bij de oplevering van ons ontvangt lees je hier meer over.

#### **Sleuteluitgifte**

Na de oplevering ontvang je de sleutels. Vanaf dat moment berust de woning onder jouw verantwoording en is deze niet langer door Trebbe verzekerd. Je doet er dan ook goed aan, de opstalverzekering voor jouw nieuwe woning uiterlijk op de dag van sleuteluitgifte te laten ingaan. Stel jouw 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 je hierop acht te slaan en jouw bank hierop te wijzen. Is de bank in tijdnood, dan is het mogelijk dat 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 jou overhandigd. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig jouw 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.

### **Spoedmeldingen**

Meld spoedmeldingen die tijdens de onderhoudsperiode en tijdens werkuren aan het licht komen bij onze uitvoerder, indien aanwezig. Als hij niet aanwezig is, meld je dan bij de afdeling Service van Trebbe via [service@trebbe.nl](mailto:service@trebbe.nl).

### **Onderhoudstermijn**

Er geldt een onderhoudstermijn van drie maanden na oplevering. Meld eventuele onvolkomenheden, die tijdens de onderhoudstermijn aan het licht zijn gekomen, bij de afdeling Service van Trebbe via [service@trebbe.nl](mailto:service@trebbe.nl). Zij helpen je zo spoedig mogelijk.

### **Schoonmaken**

Bij de oplevering is jouw woning bezemschoon. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten zijn éénmaal voor je schoongemaakt en bouwresten en stickers zijn verwijderd. Je dient zelf nog enige werkzaamheden te verrichten om alles echt schoon te krijgen.

### **Onderhoud aan uw woning**

Bij de oplevering van uw woning ontvang je van ons informatie over het gebruik en onderhoud van jouw nieuwe woning. Je krijgt hierbij onder meer advies en informatie over de mogelijke afwerkingen die je op wanden en vloeren kunt aanbrengen. Ook vind je verwijzingen naar onderhoudstermijnen en diverse onderhoudsadviezen. Houd je goed aan deze adviezen!

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

## **Bijlage 1 – Overzicht sanitair**

### **Woningtype R-A1**

#### **Toilet**

Wandcloset	Grohe Rapid SL 3-in-1 set voor WC met GD-2 reservoir V&B O.novo wandcloset diepspoel met zitting SC & QR Combipack
Fontein	V&B O.novo fontein 36*27,5 met kraangat rechts Viega Project universele plugbekersifon met muurbuis, rozet 1 1/4 chroom Grohe Costa L fonteinkraan hoog model Schell wastafelhoekstopkraan + aansluitbuisje

#### **Badkamer**

Wandcloset	Grohe Rapid SL 3-in-1 set voor WC met GD-2 reservoir V&B O.novo wandcloset diepspoel met zitting SC & QR Combipack
Wastafel	V&B O.novo wastafel 60*49 Viega Project universele plugbekersifon met muurbuis, rozet 1 1/4 chroom Grohe Costa L wastafelmengkraan Schell wastafelhoekstopkraan Swallow Square spiegel rechthoekig 80*60 cm
Douchehoek	Dyka ABS vloerput no. 17 zijuitl.50mm met RVS rooster 15 x 15 Grohe Costa L douchemengkraan Grohe Tempesta New glijstangset II 60 cm 5,7 l/m chroom



## **Woningtype R-B1 en R-C1**

### **Toilet**

Wancloset	Grohe Rapid SL WC element met GD-2 reservoir Grohe Skate Cosmopolitan bedieningsplaat mat chroom V&B Architectura wandcloset Design met zitting SC & QR Combipack
Fontein	V&B Architectura fontein 36*26 Viega Project universele plugbekersifon met muurbuis, rozet 1 1/4 chroom Grohe Eurostyle Cosmopolitan toiletkraan XS-size Schell wastafelhoekstopkraan + aansluitbuisje

### **Badkamer**

Wastafel	V&B Architectura wastafel 60*47 Viega Project universele plugbekersifon met muurbuis, rozet 1 1/4 chroom Grohe Eurosmart wastafelmengkraan S-size Schell wastafelhoekstopkraan Swallow Square spiegel rechthoekig 80*60 cm
Douchehoek op tegels	Berg Premium douchegoot 700 mm zij uitlaat en gesloten design rvs Grohe Eurosmart douchemengkraan Grohe Tempesta New glijstangset II 60 cm 5,7 l/m chroom Novellini Lunes H glazen inlopdouchewand (profiel matchroom, helder glas)

## Bijlage 2 – Kleur- en materialenstaat

Element	Materiaal	Kleur
<b>EXTERIEUR</b>		
<b>Bestaring en terreininrichting</b>		
tegelpaden	betontegel	grijs
vloer/ fundering berging	beton	grijs
rabatbekleding berging	euro	antraciet
kozijn berging	hardhout geschilderd	grijs
deur berging	hardhout geschilderd	grijs
hemelwaterafvoer berging	pvc	grijs
daktrim berging	aluminium geanodiseerd	natuurlijk grijs
gaashekwerk	staal verzinkt	natuurlijk grijs
toegangspoort	staal verzinkt	natuurlijk grijs
<b>Gevels</b>		
gevelsteen waalformaat	keramisch E611	rood (bouwnummers 5 t/m 14, 22, 23, 24, 31, 32 en 33)
gevelsteen waalformaat	keramisch E711	aubergine (bouwnummers 45, 46 en 47)
gevelsteen waalformaat	keramisch E621	Grijs (bouwnummers 35 t/m 38)
gevelsteen plint	keramisch E643	zwart
accentsteen	keramisch E511	roodpaars (bouwnummers 16 t/m 21 en 25 t/m 30)
accentsteen	keramisch E643	zwart (bouwnummers 5 t/m 14, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 35 t/m 38, 45, 46 en 47)
voegwerk		antraciet
raamdorpels	beton	grijs
raamdorpels	beton	grijs
spekbanden	beton	grijs
gevelsteen waalformaat geschilderd	keramisch met schilderwerk	wit (naturweiss) (bouwnummers 16 t/m 21 en 25 t/m 30)
vloerventilatiekokers	kunststof	voeggrijs
loodslabbe/ loodvervanger	lood met kunststof/ EPDM	grijs
gevellateien	staal verzinkt en gemoffeld	antraciet
geveltimmerwerk	cape cod o.g.	zie verkoop tekening  <u>donkergrijs:</u> (bouwnummers 5 t/m 14, 16 t/m 33, 45, 46 en 47)  <u>zwart:</u> (Bouwnummers 35 t/m 38)
dakoverstekken	watervast houten beplating	wit
zijwangen dakkapel	watervast houten beplating	grijs

<b>Daken</b>		
dakpannen	keramisch	<u>leikleur</u> (antraciet) (bouwnummers 5 t/m 14, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 35 t/m 38, 45, 46 en 47)  <u>rood</u> (bouwnummers 16 t/m 21 en 25 t/m 30)
dakbedekking plat dak	bitumen/EPDM	zwart
daktrim platdak	aluminium geanodiseerd	natuurlijk grijs
daktrim boeidelen/luifels/getimmerde goot	Zinken kraal	grijs
dakgoot	zink	natuurlijk grijs
hemelwaterafvoer	Zink in voorgevel/ zijgevel	zinkgrijs
	pvc in achtergevel	grijs
PV-paneel	glas met aluminium gecoat	zwart
<b>Buitenkozijnen</b>		
buitenkozijnen	hardhout geschilderd	wit
onderdorpel maaiveld	aluminium gecoat/ kunststof	antraciet
voordeur	plaatmateriaal geschilderd	grijs
achterdeur	hardhout geschilderd	wit
ramen	hardhout geschilderd	wit
dakraam buitenzijde	aluminium gecoat	grijs
dakraam binnenzijde	naaldhout geschilderd	wit
kozijn dakkapel	hardhout geschilderd	wit
ramen dakkapel	hardhout geschilderd	wit
beglazingsprofielen buiten	aluminium geanodiseerd	natuurlijk grijs (plakroedes wit)
ventilatieroosters (type R-A1)	aluminium gemoffeld	wit
deur- en raambeslag	aluminium	natuurlijk grijs
beldrukker	metalen/aluminium	rond model, blank
<b>INTERIEUR</b>		
<b>Binnenwanden</b>		
wanden/ plafond berging	hout verduurzaamd/ spaanplaat	natuurlijk
binnenwanden, dragend	(licht-) beton/ kalkzandsteen (aangebouwde berging)	grijs
binnenwanden, niet dragend, begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping	cellenbeton	wit/ lichtgrijs
reparaties beton	cement	grijs
reparaties cellenbeton	gips	wit
voegen gipskarton		wit
<b>Vloeren</b>		
dekvloer		grijs
matomranding	staal verzinkt	natuurlijk grijs
binnenwanden zolder	gipskarton	lichtgrijs
vloerluik	vezelplaat	grijs

<b>Plafonds</b>		
plafonds beton	sputwerk	wit
dakplaten binnenzijde	spaanplaat (op 1 <sup>e</sup> vd fabrieksmatig gelakte plaat)	natuurlijk bruin (op 1 <sup>e</sup> vd wit gelakt fabrieksmatig)
raveelijzer vloeren	staal verzinkt met sputwerk	wit
<b>Kozijnen en deuren</b>		
binnendeurkozijnen	staal gecoat	alpinewit
binnendeuren	plaatmateriaal gecoat	alpinewit
meterkast front	geplastificeerd plaatmateriaal	wit
deur- en raambeslag	aluminium	natuurlijk grijs
vensterbank	marmere composit	gebroken wit
kitvoeg spouwlat	kunststof	betongrijs
<b>Trappen</b>		
trappen	naaldhout gegrond	wit
traphekken	naaldhout afgelakt	wit
trapleuningen	beukenhout	blank gelakt
leuningdragers	aluminium	natuurlijk grijs
binnendorpels	kunststeen	antraciet
<b>Tegelwerken</b>		
bovenkant plateau inbouwreservoir	kunststeen	antraciet
kitvoeg wandtegels	siliconen	lichtgrijs
kitvoeg vloertegels	siliconen	grijs
<b>Keukeninrichting</b>		
keukenkasten	geplastificeerd plaatmateriaal	wit
<b>Installaties</b>		
ventilatie toevoer/afvoerrozetten	kunststof	wit
bedieningsknop ventilatie	kunststof	wit
wandcontactdozen/ schakelaars	kunststof	alpinewit