

29 woningen 'Graven Es' te Oldenzaal

Technische Omschrijving



Trebbe Wonen
Enschede, 27-06-2022

versie 2022.01

GRAVEN
WEIDE

Pagina **1** van **27**

Inhoudsopgave

OMSCHRIJVING.....	4
I Administratieve zaken.....	7
II Technische gegevens.....	10
00 ALGEMENE PROJECTGEGEVENS	10
01 VOOR HET WERK GELDENDE VOORWAARDEN & BEPALINGEN	11
05 BOUWPLAATS VOORZIENINGEN.....	11
12 GRONDWERK.....	10
14 BUITENRIOLERING EN DRAINAGE	10
15 TERREINVERHARDINGEN	11
16 BEPLANTING.....	11
17 TERREININRICHTING.....	12
20 FUNDERINGEN.....	12
21 BETONWERK	13
22 METSELWERK	13
23 GEPREFABRICEERDE ELEMENTEN.....	13
24 RUWBOUWTIMMERWERK	14
25 METAALCONSTRUCTIES	15
30 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN.....	14
32 TRAPPEN EN HEKWERKEN	15
33 DAKBEDEKKINGEN	15
34 BEGLAZING.....	15
35 NATUUR- EN KUNSTSTEEN	16
36 VOEGVULLING	17
38 SCREENS	17
40 PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING.....	16
41 TEGELWERK	17
42 DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN	17
43 METAAL- EN KUNSTSTOFWERKEN	18
44 PLAFOND- EN WANDSYSTEEM	18
45 AFBOUWTIMMERWERK.....	18
46 SCHILDERWERK.....	17
47 BINNENINRICHTING	18
50 DAKGOTEN EN REGENWATERAFVOEREN	18
51 BINNENRIOLERING	18
52 WATERINSTALLATIES	19
53 SANITAIR.....	19
55 ALGEMENE INSTALLATIEVOORZIENING	20
60 VERWARMINGSINSTALLATIES	19
61 VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIE.....	20
70 ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	21
III Andere belangrijke zaken	23
Bijlage 1 – Afwerkingsniveau	25
Bijlage 1 – Afwerkingsniveau (koop-comfort)	25

Bijlage 2 – Kleur- en materialenstaat 26

OMSCHRIJVING

ALGEMENE OMSCHRIJVING

In dit document is de algemene omschrijving voor Trebbe BasisWonen vastgelegd. Deze omschrijving dient, samen met de projectspecifieke contractstukken, als onderlegger voor uit te schrijven offertes.

ONTWIKKELAAR
Trebbe Wonen B.V.
Postbus 4
7500 AA Enschede
T 088 – 259 00 00
E info@trebbe.nl

DAKEN
Emergo Houtconstructies
Postbus 323
9500 AH Stadskanaal
T 0599 696 410
E info@emergohout.nl

CONSTRUCTEUR
Lucassen Bouwconstructies
Postbus 748
7550 AS Hengelo
T 074 – 255 68
E info@lucassen-bc.nl

ADVISEUR
BDC ingenieurs
Postbus 263
7460 AG Rijssen
T 0548 – 51 44 43
E algemeen@bdc.nl

HOUTEN BERGINGEN
Trebbe Verbouw & Beheer
Postbus 4
7500 AA Enschede
T 088 259 00 00
E info@trebbe.nl

FUNDERING
IJB Funderingen B.V.
Postbus 210
8530 AE Lemmer
T 0514 – 56 88 00
E info@ijbgroep.nl

CASCO
Spaansen Bouwsystemen B.V.
Postbus 10
1730 AA Winkel
T 0224 – 54 18 44
E casco@spaansen.nl

INSTALLATIES
Ordelman & Dijkman Installaties Hengelo B.V.
Zelhemseweg 30
7255 PT Hengelo
T 0575 461 285
E o-d@vlogroep.nl

KOZIJNEN RAMEN EN DEUREN
Westerveld & Nederlof B.V.
Postbus 37
7090 AA Dinxperlo
T 0315 – 65 71 11
E info@westerveld-nederlof.nl

HOUTEN TRAPPEN
De Vries Trappen B.V.
Tinweg 4
8445 PD Heerenveen
T 0513 – 63 73 83
E info@devriestrappen.nl

Van toepassing zijnde stukken

Verkoopstukken		
DO.01	Tekeningenlijst	27-06-2022
DO.02	Renvooi	27-06-2022
DO.10A	Situatie	27-06-2022
DO.18	Plattegronden bouwnummers 15 t/m 22	27-06-2022
DO.19	Plattegronden bouwnummers 23 t/m 29	
DO.28	Gevels bouwnummers 15 t/m 22	27-06-2022
DO.29	Gevels bouwnummers 23 t/m 29	
DO.30	Houten bergingen	27-06-2022
	Koperskeuzelijst	27-06-2022
Trebbe Wonen		
	Procedure koperskeuzelijst	27-06-2022
	BasisWonen Handboek 2021	01-2022
	Leaflet Trebbe BasisWonen 2021	01-2022
BPD		
1	BRM	07-04-2022
2	WRM	07-04-2022
Peters & Lammerink Architecten / Trebbe Wonen		
B10	Principe details	27-06-2022
BB-01	Toetsing Bouwbesluit	01-06-2022 / 20-06-2022
BB-02	Materialen-/kleurenstaat (exterieur)	01-2022
VGM-01	VGM-plan Ontwerpfase	27-06-2022
Lucassen		
C-01	Statische berekening	21-02-2022
IJB		
IJB-01	Sonderingen en fundatieadvies IJB	07-03-2022
BDC		
EPC-01	EPC berekening	24-03-2022
Van der Sluis		
BA-01	Rioleringsoverzicht	27-06-2022

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 verkoopbrochure is geen contractdocument en is een (vrije) impressie van hoe de woningen eruit gaan zien, hier kunt u geen rechten aan ontleen. De 3D visualisaties in de verkoopbrochure 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 in de verkoopbrochure behoren niet tot de woning. De in de verkoopbrochure aangegeven mogelijke (ruwbouw)opties zijn niet in deze technische omschrijving opgenomen.

Situatietekening en maten

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

Voor de 1e fase de bouwnummers 15 t/m 29

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 ventilatieroosters, aantal en positie HWA's zijn indicatief. Als 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 regeling 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
Peters & Lammerink architecten
Paul Krugerstraat 437551 GW Hengelo

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

2. Makelaar(s):

KockvanBenthem Makelaars
Bisschopstraat 18
7571 CZ Oldenzaal
0541-522022

3. De contractgegevens zijn gedeponeerde bij:

Notariskantoor VWZ
Lange Voor 20
7591 GE Denekamp
0541-358000

4. Betalingen

Facturen worden door Trebbe per mail aan u verzonden vanaf mailadres debiteuren@trebbe.nl

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: ... (projectnaam)

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: Graven Es vlek 10a

Wanneer u ons niet informeert over uw adreswijziging, gaan wij ervan uit dat u bereikbaar bent via Notariskantoor VWZ. 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 rijwoning 250 (o.a. afhankelijk van type woning) 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 in verkoopbrochures en op tekeningen. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een woning eenduidig en naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als woonkamer, hal of berging worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte of berging. Voor alle duidelijkheid vindt u hierna een opsomming. Daar waar in de technische omschrijving en op de tekeningen de benamingen zijn aangehouden kan ook de functie worden gelezen:

Benaming	Functie
woonkamer/keuken/slaapkamer	verblijfsruimte 1)

badkamer
toilet/wc
hal/overloop/trap
meterkast
(trap)kast
zolder
berging
dakterras

badruimte
toiletruimte
verkeersruimte
meterruimte
bergruimte
onbenoemde ruimte
bergruimte
bouwwerk geen gebouw zijnde

1) Volgens het Bouwbesluit worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keuken aangeduid als 'verblijfsruimten'. De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht onvoldoende om het volledige vertrek een verblijfsruimte te noemen. In dit geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het Bouwbesluit. Deze methode wordt in het Bouwbesluit ook wel de "krijtstreepmethode" genoemd. Voor enkele verblijfsruimten in dit plan is van deze methode gebruik gemaakt . Bij de bouwnummers 16, 21, 24, 25, 26, 27 en 28.

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 de gemeente.

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 tuinen worden afgewerkt met de reeds aanwezige grond of uitkomende grond die tijdens bouw in depot ligt opgeslagen. Om hoogteverschillen vanaf de woning in het plan te overbruggen worden de kavels daar waar nodig onder afschot aangelegd.

14 BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

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 rioleringssysteem 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 het infiltratiesysteem met een overloop naar de gemeentelijke bestrating. De regenwaterafvoer van de hierbij horende buitenberging wordt ondergronds aangesloten op het regenwaterafvoersysteem van de woning.

15 TERREINVERHARDINGEN

In de voortuin komt, vanaf de voordeur tot de tuinafscheiding, een 600 mm breed looppad van grijze betontegels met een afmeting van 400 x 600 mm. In de achtertuin komt vanaf het terras naar de berging een looppad van betontegels met een afmeting van 500 x 500 mm.

In de achtertuin wordt een terras en een pad van het terras naar de berging gelegd van grijze betontegels met een afmeting van 500 x 500 mm.

De gemeenschappelijke achterpaden worden voorzien van 5 rijen grijze betontegels met een afmeting 300 x 300 mm, 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 de woning wordt aangelegd door de gemeente en valt buiten deze informatie.

01 ALGEMEEN

- a) De kosten voor inritvergunning (indien van toepassing) zijn voor rekening van de opdrachtgever.
- b) Zand volgens hoofdstuk 12.
- c) Bestrating op afschot (min. 10 mm/m1).

02 BESTRATING

- a) Toegangspaden vanaf de erfgrenzen naar de voordeuren worden voorzien van grijze betontegels (BRL 2313) afmeting 400 x 600 x 50 mm breed 600 mm.
- b) Toegangspaden vanaf de erfgrenzen naar de voordeuren worden voorzien van grijze betontegels (BRL 2313) afmeting 500 x 500 x 50 mm breed 1,0 meter.
- c) Gemeenschappelijk achterpad wordt voorzien van 5 rijen grijze betontegels afmeting 300 x 300 x 45 mm en opsluitbanden 50 x 100mm. (BRL 2314).

Terras en pad naar achterpad wordt voorzien van grijze betontegels afmeting 500x500x50 mm (BRL 2313) excl. Opsluitbanden. Bovenkant terras in achtergevel 0=peil aflopend naar de erfgrrens.

16 BEPLANTING

In de voortuin wordt op de erfgrrens, tussen tuin en openbaar gebied, een beukenhaag aangeplant van circa 0,60m¹ hoog. Bij de hoekkavels loopt de beukenhaag +/- 9.00 m¹ door aan de zijdelinkse perceelsgrens.

De erfgrrens tussen de achtertuinen en openbaar gebied, bestaat uit een zogenaamd stalen zwart gecoat "gaasmathekwerk". De hekwerken worden voorzien van beplanting van circa 1,00m¹ hoge hedera.

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

Om de beplanting goed tot wasdom te laten komen is het aan te bevelen de jonge beplanting voldoende water te geven tijdens droge 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 dient de koper bij de inrichting van de tuin, met bijvoorbeeld verhardingen, voldoende rekening te houden met de afwatering van hemelwater. Zo nodig

dienen afwateringsvoorzieningen te worden opgenomen die de haagvoet vrij houden van overtollig regenwater ter voorkoming van het vergaan, door rotting, van de haagplant.

Wanneer 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 u daarom om ook na de oplevering van uw woning alert te zijn op exoten zoals de JDK in uw tuin. Treft u de plant aan, dan adviseren wij u 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 groene bak. Via het restafval wordt de plant verbrand en is er geen kans op verspreiding.

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

17 TERREININRICHTING

Buitenbergingen

In de achtertuin van de rijwoningen wordt een buitenberging geplaatst. De vloer van de buitenberging is een geprefabriceerde vlakke 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.

Deze buitenberging is bedoeld als stalling voor bijvoorbeeld fietsen. Omdat de wanden van de berging niet waterdicht zijn, kunt u er geen spullen in opslaan die gevoelig zijn voor vocht. De betonvloer kan in bepaalde periodes vochtig worden door condensatie en vochtdoorslag.

Berging met dubbele deuren (bij 2¹ kap woningen)

Deze buitenberging is geen garage en daarmee niet geschikt voor het stallen van motorvoertuigen.

Erfafscheiding

De erfgrans tussen de achtertuinen en openbaar gebied (bestaat uit een zogenaamd zwart stalen "gaasmatekwerk". De hekwerken zijn circa 1,80 m¹ hoog worden voorzien van beplanting van circa 1,00 m¹ hoge hедера.

De hekwerken in de achtertuinen worden gecombineerd met een afsluitbare poort, geplaatst tussen de vrijstaande berging en het hekwerk gelijksluitend met de buitendeuren van de woning.

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

20 FUNDERINGEN

De fundering van de woningen en bergingen bestaat uit prefab betonnen funderingen.

22 METSELWERK

Gewelklaar:

De buitengevels worden opgebouwd uit een betonnen binnenspouwblad, voorzien van fabrieksmatig aangebrachte isolatie (EPS) en verlijmd steenstrips met een dikte van ca. 2cm.

Let op: In verband met dit bouwsysteem is het niet mogelijk om zware elementen (knikarmschermen, overkappingen o.i.d.) aan de gevel te bevestigen. Indien dit wel gewenst is, dan zal er een voorziening getroffen moeten worden naar het betonnen binnenspouwblad.

Lichte elementen kunnen wel op de gevel gemonteerd worden en middels speciale pluggen worden bevestigd.

Zie ook de uitgebreide informatie van Spaansen die ten tijde van de oplevering wordt overhandigd.

Binnenwanden

De binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton, 100mm dik achter het keukenblok en op de verdieping(en). De overige binnenwanden op de begane grond zijn veelal 70mm. De binnenwanden onder de schuine kap worden uitgevoerd met een Metalstudwand van 100 mm.

23 GEPREFABRICEEERDE ELEMENTEN

Vloeren

De begane grondvloer van de woning is een geïsoleerde systeemvloer van gewapend beton (R_c is groter of gelijk aan $3,70 \text{ m}^2\text{-K/W}$). 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, fabrieksmatig voorzien van 170mm isolatie (EPS) en steenstrips .

De woningscheidende wand is een constructie van ankerloze spouwmuren 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.

Dakvloeren

De dakconstructie van de platte daken van de optionele uitbouwen bestaat uit een geprefabriceerde betonnen systeemvloer, voorzien van een isolatielaag. De R_c waarde is gemiddeld groter dan $6,30 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Op de isolatielaag van de platte daken wordt EPDM dakbedekking aangebracht. De dakranden van de platte daken worden voorzien van een aluminium daktrim.

24 RUWBOUWTIMMERWERK

De dakconstructie van de schuine daken wordt opgebouwd uit geïsoleerde geprefabriceerde dakelementen van hout, Rc is groter of gelijk aan 6,30 m²K/W. Op de dakplaten komen keramische dakpannen, type Flachdach antraciet licht engobe.. De onderzijde van de dakplaten en de dragende knieschotten op de tweede verdieping zijn voorzien van onafgewerkt verlijmd houtvezelplaat in de kleur bruin. De knieschotten worden voorzien van een afschroefbaar luik.. Deze knieschotten horen bij de dakconstructie, hieruit mogen geen onderdelen worden verwijderd. Het regelwerk alsmede de binnen beplating mag ook niet verwijderd worden.

De gootoverstekken, windveren en boeiboorden worden afgetimmerd met een onderhoudsarme beplating.

In de daken wordt een Fakro dakraam geplaatst en afgetimmerd, afmeting 94x140cm. De aftimmering is een houtvezelplaat en 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, bouwnummers 16, 21, 24 en 28 hebben triple isolatieglas.
 - Schilderwerk aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
 - Eventuele houten betimmeringen boven- en naast kozijnen worden in een gelijke kleur geschilderd.
- Woningtoegangsdeur:
 - Vlakke deur van plaatmateriaal met kurk of isolerende vulling en glasopening voorzien van HR++ / triple isolatieglas.
 - Schilderwerk aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
- Terrasdeur:
 - Stapeldorpeldeur van hardhout voorzien van HR++ isolatieglas, bouwnummers 16, 21, 24 en 28 hebben triple isolatieglas.
 - 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.
- Draaikiëpramen:
 - Hardhouten ramen voorzien van HR++ isolatieglas, bouwnummers 16, 21, 24 en 28 hebben triple isolatieglas.
- Binnenkozijn zonder bovenlicht: trapkast en op zolder onder de schuine kap..
 - 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.
- Vlakke dichte opdekdeuren, 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.
- Bij de rijwoning is de voordeur voorzien van een briefplaat met veer. De achterdeur, bergingdeur(en) en poort zijn voorzien van schilden en kruk-kruk garnituur.
- Gelijksluitende cilinders in de buitendeuren en in de deur van de berging en de poort.
- Draairamen worden voorzien van afsluitbare raamboompjes.
- Binnendeuren worden voorzien van schilden en kruk/kruk garnituur.
- Aluminium dubbele deur in aangebouwde berging.
- 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.

32 TRAPPEN EN HEKWERKEN

- Eerste verdiepingstrap:
 - Gesloten trap met bomen en treden van vurenhout en stootborden van plaatmateriaal.
- Tweede verdiepingstrap:
 - Open trap met bomen en treden van vurenhout.
- Timmerwerk trappen:
 - Langs de trap komt aan één zijde ter plaatse van de aansluitende wand een 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;

33 DAKBEDEKKINGEN

Op de dakplaten komen keramische dakpannen.

34 BEGLAZING

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning: isolerend hoogrendement (HR++), bouwnummers 16, 21, 24 en 28 hebben triple isolatieglazen waar noodzakelijk letselwerend uitgevoerd.

- Bovenlichten binnendeurkozijnen: enkel blank glas
- De op tekening aangegeven panelen in kozijnen: geëmailleerd glas.
- Raamopening in de deur van de buitenberging: gelaagd glas met matte folie.

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 binnendeurkozijn van het toilet en de badkamer komen antracietkleurige kunststenen dorpels.

Bij de overige binnendeurkozijnen worden geen dorpels aangebracht.

Alle gevelkozijnen in de woonkamer, keuken en slaapkamers krijgen een marmercomposiet vensterbank welke ca. 30mm oversteekt. De vensterbank ter plaatse van het gevelkozijn in de badkamer wordt betegeld met tegels die ook op de wanden worden aangebracht.

40 PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING

Wandafwerking

De grijze betonwanden en 'witte' binnenwanden van de woning zijn behangklaar, kwaliteit conform stabu standaard 40, bijlage A, groep 6, met uitzondering van de knieschotten op de tweede verdieping en de te betegelen wanden.

De wanden van de aangebouwde berging worden nbehangklaar afgewerkt.

Tip: Tref voordat u gaat behangen enkele voorbereidingen. Verwijder kleine oneffenheden, vul kleine gaatjes, maak de wand stofvrij en behandel sterk zuigende ondergronden voor. Wij adviseren u om glasvlies, 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, kunt u het beste alle ruimtes gelijkmatig verwarmen (met een lage temperatuur) en tegelijk extra ventileren totdat het meeste vocht verdampt en uit de woning verdwenen is.

In het toilet en de badkamer kan zich boven het wandtegelwerk nog een wandgedeelte bevinden zonder tegelwerk. Dit wordt voorzien van spuitwerk. Wij raden u sterk af later zelf grote wandoppervlakten te voorzien van spuitwerk. Wij bieden dit ook niet als optie aan, omdat wij u niet kunnen garanderen dat er geen haarscheurtjes in het spuitwerk ontstaan.

Plafondafwerking

Hieronder vindt u een overzicht van de plafondafwerking in elke ruimte. Het plafond is de onderkant van de volgende verdiepingvloer of de onderkant van het (platte) dak. De V-naden van de vloeren blijven in het zicht.

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

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 max. 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, pvc 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 luchtbellen of andere oneffenheden.

Tip: Bij het versturen van het certificaat heeft Woningborg u 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 voor u de 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. Zij 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.

Bij de toepassing van vloerverwarming in uw woning moet ook rekening worden gehouden met een maximale isolatiewaarde (Rc-waarde) van de vloerafwerking. Er bestaat een maximaal toegestane Rc-waarde van de door u aan te (laten) brengen vloerafwerking van 0,15 m²K/W conform ISO 49. Trebbe adviseert echter een afwerkvloer met een maximale waarde van 0,10 m²K/W om te besparen op het energieverbruik. Uw vloerenleverancier kan u hierover nader informeren.

46 SCHILDERWERK

Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. Alle houten gevelkozijnen, -ramen en deuren worden geschilderd, 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 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 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 BINNENINRICHTING

Voor een overzicht van de keukeninrichting in uw woning zie bijlage 1.

Kiest u ervoor om een andere keuken dan de standaard keuken in de woning te plaatsen, dan wordt deze keuken na oplevering geplaatst. Eventuele installatietechnische aanpassingen voor een keuken die na oplevering wordt geplaatst, worden alleen voor oplevering aangebracht als deze voor de sluitingsdatum zijn doorgegeven.

50 DAKGOTEN EN REGENWATERAFVOEREN

Goten en regenwaterafvoeren:

- Aan de onderzijde van de hellende daken worden zinken mast-goten aangebracht.
- Voor de afvoer van het regenwater wordt voor het gevelmetselwerk een ronde zinken waterafvoer in de kleur naturel aangebracht met zinken bladvangens.
- Er wordt een regenwaterafvoersysteem aangebracht dat het regenwater ter plaatse van de voorzijde van de woning transporteert naar de voorzijde van de woning (infiltratiesysteem).
- Voor de afvoer van het regenwater van de bergingen worden kunststof waterafvoeren met bladvanger in de kleur grijs aangebracht.

Op tekening kan je 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 achter de meterkast.

52 WATERINSTALLATIES

In de koop-/ aaneemsom zijn alle aanleg- en aansluitkosten van de water installatie inbegrepen.

Het warmte water wordt geleverd door de warmtepomp die op zolder is geplaatst.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, die zich in de meterkast bevindt.

De volgende tappunten voor koud water komen in jouw woning:

- Een keukenmengkraan;
- Toiletreservoir en fontein in het toilet;
- Toiletreservoir, douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer;
- Wasmachine aansluiting op zolder.
- =
- Vaatwasserkraan in de keuken

Voor warmwater krijg je de volgende tappunten:

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

53 SANITAIR

Voor een overzicht van het sanitair in jouw 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. (In afwijking van Woningborg gelden onderstaande ruimtetemperaturen)

Dit is voor:

- 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. Deze ruimten blijven onverwarmd, dus hiervoor geldt geen normtemperatuur.

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

Op zolder komt nabij de MV box een warmtepomp voor warmtapwater. Verwarming door elektrische radiatoren in de verblijfsruimtes en badkamer.

De temperatuur is per verblijfsruimte afzonderlijk te regelen.

Op de zolder komt het binnendeel van een modulerende lucht-water warmtepomp met een geïntegreerd boiler van 200 liter, afmeting ca. 500x340x892mm (bx dxh). In de unit in het dakvlak komt een buitenunit, afmeting ca. 875x320x795mm (bx dxh). Het systeem kan zowel verwarmen als actief koelen. Bij het koelen stijgt de energie (stroom) behoefte aanzienlijk.

De verwarmingsinstallatie wordt op de begane grond en 1e verdieping voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. In de trapkast en op de zolder komt een vloerverwarmingverdeler 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 een elektrische handdoekradiator en vloerverwarming.

Je kan de temperatuur regelen met de hoofdthermostaat in de woonkamer, en naregelen in de slaapkamers en badkamer.

Let op: in basis zal de vloer (met vloerverwarming) niet warm aanvoelen. Door de lage temperatuur die door de vloerverwarmingsleidingen stroomt kan het zo zijn dat de vloer niet warm aanvoelt wanneer de maximale capaciteit van de verwarming niet wordt gevraagd.

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

61 VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIE

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.

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.

In het platte dak van de aangebouwde berging wordt een dakdoorvoer opgenomen, zodat deze ruimte sterk geventileerd kan worden.

70 ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES

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. De elektrapunten op de volgende hoogten aangebracht: de wandcontactdozen in de woonkamer en slaapkamers bevinden zich op een hoogte van ongeveer 300 mm boven de vloer. De lichtsakelaars bevinden zich op ongeveer 1.050 mm boven de vloer als deze naast de schakelaar onder één afdekraam gemonteerd worden. De elektrapunten in de keuken komen op verschillende hoogten. De wandcontactdozen in de hal en de overloop bevinden zich op ongeveer 1.050 mm boven de vloer en 250 mm uit elkaar. Bediening ventilatie en verwarming op ongeveer 1500 mm boven de vloer. Alle wandcontactdozen en schakelaars in de woning zijn van het type kunststof inbouwmodel. In de meterkast en de lichtsakelaar op de trap op zolder zijn deze van het type kunststof opbouwmodel.

Bij de voordeur, de tuindeur en op de buitenberging komt een aansluitmogelijkheid voor een buitenlamp. Op de verkooptekening kunt u zien waar de aansluitpunten zich bevinden. Alle lichtpunten en mv-punten die zijn aangegeven op tekening bevinden zich ongeveer op de aangegeven plaats.

Naast de voordeur wordt er een buitenlicht-armatuur aangebracht.

Bij de berging komt t.p.v. het achterpad een armatuur met schemerschakelaar. E.e.a. conform tekeningen contractstukken.

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 UTP aansluiting aanwezig. Alle slaapkamers zijn 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 en worden onder één afdekraam gemonteerd met een dubbel wcd.

Niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen:

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

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, conform geveltekening. 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 energieopbrengst 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. 8 groepen + 1 groep t.b.v. elektrisch koken (Perilex aansluiting, neemt 2 posities in) + 1 groep t.b.v. warmtepomp. In de meterkast wordt een documenthouder geplaatst. Indien blijkt dat 8 groepen + 1 groep t.b.v. elektrisch koken + 1 groep t.b.v. warmtepomp niet volstaat kan het noodzakelijk zijn de

meterkast uit te breiden. Tevens kan het noodzakelijk zijn dat de aansluiting van 3x25A verhoogd wordt naar 3X35A. Dit laatste heeft gevolgen voor het vast recht voor uw aansluiting.

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. Alle opties dienen voor de betreffende sluitingsdata bekend te zijn. Tijdens de bouw kan er niets meer worden gewijzigd. U leest hier meer over in de procedure koperskeuzes.

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 verantwoording 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. Stel uw 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. Op de USB-stick die u bij de oplevering van ons ontvangt, staan documenten, daarin 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.

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. Zij zullen u 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

Bij de oplevering van uw woning ontvangt u van ons een USB stick. Hierop treft u 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. Houd u 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
Enschede, 06-2022

Bijlage 1 – Afwerkingsniveau (koop-luxe)

(Bij een ander afwerkingsniveau onderstaand overzicht aanpassen)

1. Sanitair

2x closetcombinatie

Villeroy en Boch O-Novo wandcloset diepspoel, wit
Villeroy en Boch O-Novo softclose zitting, wit
GroheDal Rapid SL inbouwreservoir
GroheDal Rapid SL Arena chroom, frontbedieningspaneel

1x fonteincombinatie

Villeroy en Boch O-Novo 36x27,5 cm
Stel fonteinplugbouten M8
Grohe Eurostyle Cosmopolitan fonteinkraanViega plugbekersifon 5/4 incl muurbuis 5/4, chroom
Grohe hoekstopkraan met rozet

1x wastafelcombinatie

Villeroy en Boch O-Novo 60x49 cm Stel wastafelplugbouten M10
Grohe Eurosmart Cosmopolitan met waste, chroom
Spiegel rechthoekig 57x40 cm met Silkline verdekt
Stel spiegelklemmen
Viega plugbekersifon 5/4 incl. vloerbuis 5/4, chroom
2x Grohe hoekstopkraan met rozet

1x douchecombinatie

Grohe Grohtherm 800 cosmopolitan douchethermostaat
Grohe Tempesta II glijstang 60 cm
Easydrain Multi, 70x10cm met RVS rooster

2. Tegelwerk

Grespania/Kermos pakket

Specifieke afmetingen en kleuren op projectniveau met klantmanager af te stemmen

Wandtegel (type Gespania)	Wandtegel 25x40 cm liggend
Vloertegel (type Gespania Boston)	Vloertegel 45x45 cm (R10)
Hoogte tegels badkamer	Tegelwerk tot plafond
Hoogte tegels toilet	Tegelwerk tot 140 cm hoogte
Hoekprofielen uitw. hoeken	aluminium plat mat chroom hoekprofiel
Vloerprofiel tbv verdiepte douchehoek	tegel verdiept rand met aluminium profiel
Kimband en coating douchehoek	ja
Wandtegels keuken	nee

3. Keuken

Keuken luxe ECOOK Plus Uno
Maatvoering, zie standaard opstellingen: Luxe
Werkblad vezelplaat
RVS inlegspoelbak rechthoekig
Keukenmengkraan: type n.t.b. 1-hendel mengkraan (levering door installateur)

Bijlage 2 – Kleur- en materialenstaat

EXTERIEUR			
	element	materiaal	kleur
15	tegelpaden	betontegel	grijs
17	rabatbekleding berging	hout verduurzaamd	natuur
	kozijn berging	hardhout geschilderd	wit
	deur berging	hardhout geschilderd	grijs
	hemelwaterafvoer berging	pvc	grijs
	daktrim berging	sedzimir verzinkt staal	grijs
	vloer/ fundering berging	beton	grijs
	gaashekwerk	staal gecoat	
	zwarttoegangspoort	staal gecoat	zwart
22	gevelsteen steenstrip	keramisch	oker geel
	genueanceerd		
	voeg	mortel	grijs
	gevelsteen steenstrip	keramisch	gebroken wit
	genueanceerd		
	voeg	mortel	lichtgrijs
	gevelsteen steenstrip	keramisch	antraciet
	voeg	mortel	antraciet
	vloerventilatiekokers	RVS	natuur
	loodslabbe/ loodvervanger	lood met kunststof/ EPDM	grijs
	raamdorpels		grijs
	spekbanden		grijs
24	dakoverstekken	vezelplaat gecoat	wit
30	buitenkozijnen	hardhout geschilderd	steengrijs
	voordeur	plaatmateriaal geschilderd	kwartsgrijs
	achterdeur	hardhout geschilderd	kwartsgrijs
	ramen	hardhout geschilderd	kwartsgrijs
	garagedeuren	aluminium gecoat	kwartsgrijs
	kader rondom kozijn	aluminium gecoat	kwartsgrijs
	paneel kozijn	vezelplaat gecoat	steengrijs
	onderdorpel maaiveld	aluminium gecoat / kunststof	antraciet
	ventilatiroosters	aluminium gemoffeld	steengrijs
	beglazingsprofielen buiten	aluminium geanodiseerd	natuur grijs
	deur- en raambeslag	aluminium	natuur grijs
	dakraam buitenzijde	aluminium gecoat	grijs
	dakraam binnenzijde	naaldhout geschilderd	wit
33	dakpannen	keramisch	antraciet
	licht engobe		
	dakbedekking plat dak	bitumen/EPDM	zwart
	daktrim platdak	aluminium geanodiseerd	licht grijs
34	ondoorzichtig glas	glas gecoat	donker grijs
	hekwerk frans balkon	staal gecoat	kwartsgrijs
50	dakgoot	zink	natuur grijs
	hemelwaterafvoer	zink	natuur grijs
	boeirand	vezelplaat gecoat	wit
70	beldrukker	kunststof	zwart
	brievenbus	aluminium	zwart
	PV-paneel	glas met aluminium gecoat	zwart
	dakunit warmtepomp	aluminium	zwart
INTERIEUR			
	element	materiaal	kleur
17	wanden/ plafond berging	hout verduurzaamd/ spaanplaat	natuur
23	betonwanden	beton	grijs
	Binnenwanden	cellenbeton	wit/ lichtgrijs
24	dakplaten binnenzijde	spaانplaat	natuur 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	blank gelakt
	leuningdragers	aluminium	natuurlijk grijs
35	vensterbank	marmercomposiet	gebroken wit
	binnendorpels	kunststeen/harsteen	antraciet
36	kitvoeg spouwlat	kunstrubber	betongrijs
	kitvoeg wandtegels	siliconen	lichtgrijs
	kitvoeg vloertegels	siliconen	grijs
40	plafonds beton	sputwerk	wit
	reparaties beton	gips	wit
	reparaties cellenbeton	gips	wit
	voegen gipskarton		wit
41	wandtegels	keramisch	wit
	voeg wandtegels		licht grijs
	hoekprofiel wand	kunststof	wit
	vloertegels	keramisch	ivoorzwart
	voeg vloertegels		grijs
	vloerprofiel douchehoek	rvs	natuurlijk grijs
42	dekvloer		grijs
43	matomranding	staal verzinkt	natuurlijk grijs
44	binnenwanden zolder	gipskarton	lichtgrijs
45	vloerluik	vezelplaat	grijs
47	keukenkasten	geplastificeerd plaatmateriaal	wit
	keukendeurtjes	geplastificeerd plaatmateriaal	wit
	keukenblad	geplastificeerd plaatmateriaal	antraciet
	keukengreepjes	mat chroom	natuurlijk grijs
51	wastafelafvoeren	kunststof	wit
	doucheputje	RVS	natuurlijk grijs
53	sanitair	keramisch	wit
	kranen, doucheset	chroom	natuurlijk grijs
60	radiatoren	staal gecoat	wit
61	ventilatieafvoerrozetten	Kunststof / staal	wit
	bedieningsknop ventilatie	kunststof	wit
70	wandcontactdozen/ schakelaars	kunststof	alpine wit