



-LANDGOED-
**IN DEN
HOUTE**

DEELPLAN 4

De Lanen

TYPE

D



**Blok 04
en 07**

Technische omschrijving

32 woningen 'Landgoed in den Houte fase 3B-I' te Noordwijkerhout

TREBBE
ONTWIKKELT EN BOUWT

Trebbe Wonen
Nieuwegein, 08-09-2022

Inhoudsopgave

I Administratieve zaken	5
II Technische gegevens	8
00 ALGEMENE PROJECTGEGEVENS	8
01 VOOR HET WERK GELDENDE VOORWAARDEN & BEPALINGEN	8
05 BOUWPLAATS VOORZIENINGEN	8
12 GRONDWERK	8
14 BUITENRIOLERING EN DRAINAGE	8
15 TERREINVERHARDINGEN	9
16 BEPLANTING	9
17 TERREININRICHTING	10
20 FUNDERINGEN	10
21 BETONWERK	10
22 METSELWERK	10
23 GEPREFABRICEERDE ELEMENTEN	11
24 RUWBOUWTIMMERWERK	12
25 METAALCONSTRUCTIES	12
30 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	12
32 TRAPPEN EN HEKWERKEN	13
33 DAKBEDEKKINGEN	14
34 BEGLAZING	14
35 NATUUR- EN KUNSTSTEEN	14
36 VOEGVULLING	14
38 SCREENS	14
40 PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING	14
41 TEGELWERK	15
42 DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN	15
43 METAAL- EN KUNSTSTOFWERKEN	16
44 PLAFOND- EN WANDSYSTEEM	16
45 AFBOUWTIMMERWERK	16
46 SCHILDERWERK	16
47 BINNENINRICHTING	17
50 DAKGOTEN EN REGENWATERAFVOEREN	17
51 BINNENRIOLERING	17
52 WATERINSTALLATIES	17
53 SANITAIR	18
55 ALGEMENE INSTALLATIEVOORZIENING	18
60 VERWARMINGSINSTALLATIES	18
61 VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIE	19
70 ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	19
III Andere belangrijke zaken	21
Bijlage 1 – Afwerkingsniveau	23
Bijlage 2 – Kleur- en materialenstaat	24

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.

- | | |
|--|--|
| <p>01 <u>ONTWIKKELAAR</u>
Trebbe Wonen B.V.
Postbus 4
7500 AA Enschede
T 088 – 259 00 00
E info@trebbe.nl</p> | <p>02 <u>DAKEN</u>
Emergo Houtcontracties
Postbus 323
9500 AH Stadskanaal
T 0599 696 410
E info@emergohout.nl</p> |
| <p>03 <u>CONSTRUCTEUR</u>
Lucassen Bouwconstructies
Postbus 748
7550 AS Hengelo
T 074 – 255 68
E info@lucassen-bc.nl</p> | <p>04 <u>ADVISEUR</u>
BDC ingenieurs
Postbus 263
7460 AG Rijssen
T 0548 – 51 44 43
E algemeen@bdc.nl</p> |
| <p>05 <u>HOUTEN BERGINGEN</u>
Trebbe Verbouw & Beheer
Postbus 4
7500 AA Enschede
T 088 259 00 00
E info@trebbe.nl</p> | <p>06 <u>FUNDERING</u>
IJB Funderingen B.V.
Postbus 210
8530 AE Lemmer
T 0514 – 56 88 00
E info@ijbgroep.nl</p> |
| <p>07 <u>CASCO</u>
Spaansen Bouwsystemen B.V.
Postbus 10
1730 AA Winkel
T 0224 – 54 18 44
E casco@spaansen.nl</p> | <p>08 <u>INSTALLATIES E</u>
KSO installaties B.V.
Postbus 334
2950 AH Alblisserdam
T 088 – 335 60 00
E info@kso-installaties.nl</p> |
| <p>09 <u>INSTALLATIES W</u>
Installatiebedrijf T. Breman
Postbus 2
8280 AA Genemuiden
T 038 – 385 56 77
E tb@breman.nl</p> | <p>10 <u>KOZIJNEN RAMEN EN DEUREN</u>
Westerveld & Nederlof B.V.
Postbus 37
7090 AA Dinxperlo
T 0315 – 65 71 11
E info@westerveld-nederlof.nl</p> |
| <p>11 <u>HOUTEN TRAPPEN</u>
De Vries Trappen B.V.
Tinweg 4
8445 PD Heerenveen
T 0513 – 63 73 83
E info@devriestrappen.nl</p> | |

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 ontlelen. 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:

- Type D: bouwnummer 31 t/m 36 (blok 04)
 bouwnummer 47 t/m 52 (blok 07)

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 ontlelen, 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-2022-04597-E001.

Opdrachtgever

Ontwikkelcombinatie Novaform - Trebbe B.V.

Kralingseweg 217A

3062 CE Rotterdam

Uitvoerend bouwbedrijf

Trebbe Wonen B.V.

Marconibaas 65

3439 MS Nieuwegein

Architect

KOW Architectuur B.V.

Alexanderstraat 2

2514 JL Den Haag

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

2. Makelaar(s):

Heemskerk Makelaardij

Wildlaan 3

2211 JL Noordwijkerhout

De Leeuw Makelaardij

Rijnsburgerweg 100

2231 AG Rijnsburg

3. 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: Landgoed in den Houte Fase 3B-I – Noordwijkerhout

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).

4. 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: Landgoed in den Houte Fase 3B-I – Noordwijkerhout

5. 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.

6. Uitvoeringsduur, datum van aanvang

Als officiële datum van aanvang hanteren wij de dag waarop we beginnen met het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van uw woning. We hebben dan nog 280 werkbare werkdagen ter beschikking om de woning af te bouwen.

Dit aantal dagen geldt 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.

7. 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.

8. 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	badruimte
toilet/wc	toiletruimte
hal/overloop/trap	verkeersruimte
meterkast	meterruimte
(trap)kast	techniekruimte
zolder	onbenoemde ruimte
berging	bergruimte

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

- bouwnummer 32, 33, 35, 36, 48, 49, 51 en 52 Slaapkamer 1, 2 en 4
- bouwnummer 34 en 50 Slaapkamer 1 t/m 4

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 u 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 van de hierbij horende buitenberging wordt ondergronds aangesloten op het regenwaterafvoersysteem van de woning. Het regenwater van de woning en buitenberging wordt via zogenaamde "overstroomkolken" in de voortuin geloosd op openbaar gebied.

Tussen de berging en de achtergevel komt een drainslang in de achtertuin. Het hemelwater zal deels via deze slang in de bodem zakken. Bij buien zal ook water worden geloosd op openbaar gebied via overstroomkolken in de voortuin.

15 TERREINVERHARDINGEN

De voor- en achtertuin worden aangelegd volgens het tuinklaar pakket van Spaansen. Informatie over de verharding, eventuele beplanting en/of overige terreininrichting van uw voor- en achtertuin en de mogelijke opties zal separaat worden verstrekt.

De gemeenschappelijke achterpaden worden voorzien van grijze betontegels met een afmeting 30x30cm gecombineerd met enkele straatkolken voor de afvoer van hemelwaterafvoer, welke worden aangesloten op de openbare riolering.

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

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

16 BEPLANTING

Bij bouwnummer 31 en 47 wordt ter plaatse van de gemetselde tuinmuren een heder met een hoogte van circa 800mm geplant. Deze heder wordt achter de tuinmuur geplaatst in de tuin, ter plaatse van de staalathekwerken (niet t.p.v. de penanten).

De voor- en achtertuin worden aangelegd volgens het tuinklaar pakket van Spaansen. Informatie over de verharding, eventuele beplanting en/of overige terreininrichting van uw voor- en achtertuin en de mogelijke opties zal separaat worden verstrekt.

De eventuele beplanting wordt aangelegd met het woonrijp maken, dan wel uiterlijk in het eerste plantseizoen daarna. Bewoners worden gevraagd hiervoor een zone vrij te houden van ca. 30cm breed (vrij van obstakels, beplanting, onkruid en straatzand) zodat de beplanting zoals aangegeven op de situatietekening kan worden aangeplant. Wij willen u vragen dan ook toegang te verlenen tot de achtertuin zodat wij de planten kunnen aanpoten.

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 woningen 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.

Bij bouwnummer 31 en 47 wordt in de achtertuin van de woningen een gemetselde buitenberging geplaatst. De vloer van de buitenberging is een geprefabriceerde betonnen vloer. De buitengevels van de berging bestaan uit metselwerk conform de kleur- en materiaalstaat (bijlage 2). 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 stalen afdekkap en een Rockpanel boeiboord.

Erfafscheiding

Bij bouwnummer 31 en 47 wordt conform situatietekening een tuinmuur van circa 1,80 m1 hoog aangebracht, voorzien van gemetselde penanten en halfhoog metselwerk (circa 90cm boven maaiveld). Tussen de penanten wordt een staalmethekwerk geplaatst (bovenop het halfhoge metselwerk) van het type Heras Pallas Light o.g. Bovenkant hekwerk is ca. 1,80 m1.

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 woning bestaat uit betonnen palen en balken, de fundering van de bergingen uit betonnen vloer op palen.

22 METSELWERK

Gevelmetselwerk

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

Op sommige plaatsen worden rollagen toegepast of wordt het metselwerk verspringend aangebracht, zoals aangegeven op de geveltekeningen. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van (doorgestreken) voegwerk. De rollagen boven de kozijnen en speklagen worden nagevoegd (niet doorgestreken).

Metselwerk van de gemetselde berging wordt aan buitenzijde 1-malig gehydrofobeerd, kleur verschil indien berging tegen metselwerk staat dat niet wordt gehydrofobeerd is niet te voorkomen.

Voor de kleuren van het metselwerk en de voegen, zie kleur- en materiaalstaat bijlage 2. In de verkoopbrochure zijn impressies van de woningen opgenomen waarop de kleur van de gevels weergegeven wordt. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

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

Onder de kozijnen in de gemetselde gevels worden aan de buitenzijde betonnen raamdorpelstenen aangebracht.

Bij de voordeur er een huisnummer aanduiding aangebracht.

Gevelisolatie

In het Bouwbesluit staan eisen geformuleerd waaraan de warmte-isolatie van woningen moeten voldoen. Voor de thermische warme isolatie (R_c) van de gevels van de woning worden isolatieplaten in de spouw gebruikt (R_c is groter of gelijk aan 5,6 m²K/W).

Binnenwanden

De binnenwanden achter het keukenblok en op de verdieping(en) worden uitgevoerd in cellenbeton, 100mm dik. De overige binnenwanden op de begane grond zijn 70mm. De binnenwanden onder de schuine kap (2^e verdieping) 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 m²→K/W). De eerste en tweede verdiepingvloeren zijn geprefabriceerde betonnen (kanaal)plaatvloeren. De V-naden aan de onderzijde tussen de afzonderlijke (kanaal)platen en het zogeheten raveelijzer ter plaatse van het trapgat blijven in het zicht. Voor de toegang naar de ruimte onder de begane grondvloer wordt (in de hal) een uitsparing in de vloer gemaakt. Deze uitsparing wordt afgedekt met een geïsoleerd luik. De plaats van het zogeheten kruipluik op de tekeningen is indicatief.

Binnenspouwbladen en bouwmuren

De binnenspouwbladen van de voor- zij- en achtergevels zijn geprefabriceerde betonnen gevelelementen met een dikte van circa 100 mm.

De woningscheidende wand is een constructie van ankerloze spouwmuren met een totale dikte van circa 250 mm. Deze wand bestaat uit geprefabriceerde betonnen wandelementen met een dikte van circa 100 mm en een luchtspouw van circa 50 mm. De wanden voor de trap zijn geprefabriceerde betonnen elementen met een dikte van ca. 100 mm.

Dakvloeren

De dakconstructie van de platte daken bouwnummers 31, 34, 47 en 50 bestaat uit een geprefabriceerde betonnen systeemvloer, voorzien van een isolatielaag. De R_c waarde is gemiddeld groter dan 6,30 m²K/W.

Op de isolatielaag van de platte daken wordt bitumineuze dakbedekking aangebracht met een ballastlaag van grind (niet op dakopbouw), waar nodig aangevuld met tegels. 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. De onderzijde van de dakplaten en de dragende knieschotten op de tweede verdieping zijn voorzien van onafgewerkt verlijmd houtvezelplaat (kleur bruin). De knieschotten worden voorzien van een afschroefbaar luik aan de voor en achter -gevel. Deze knieschotten horen bij de dakconstructie, hieruit mogen geen onderdelen worden verwijderd. Het regelwerk alsmede de binnen beplating mag ook niet verwijderd worden.

De zijwangen van de dakopbouw van bouwnummer 034 en 050 worden afgewerkt met onderhoudsarme beplating conform de kleur uit de kleur- en materiaalstaat. De beplating wordt zichtbaar bevestigd (geschroefd met schroeven in kleur).

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.

Opstaande dakranden

De opstaande dakranden op de schuine daken worden opgebouwd uit houten rekwerken, afgewerkt aan bovenzijde en zijkant (de kant van het schuine dak) met aluminium (gezette) beplating.

Dakranden platte daken

De dakranden van de platte daken van bouwnummer 31, 34, 47 en 50 worden aan de bovenkant afgewerkt met een dakkap. Bij bouwnummer 34 en 50 worden de zijwangen van de dakopbouw afgewerkt met een daktrim.

De platte daken worden daar waar aangegeven op tekening voorzien van een extra verhoging (penant). Deze hoekpenanten worden afgewerkt met aluminium kappen aan de bovenkant en aan de zijkant. Aan de gevelzijde komt metselwerk (voorgevel), de achterkant (plat dak zijde) wordt niet afgewerkt.

Sierschoorstenen

De eindwoningen, bouwnummer 36 en 52, krijgen een sierschoorsteen, welke is opgebouwd uit een houten rekwerk, afgewerkt aan bovenzijde en zijkant met aluminium beplating.

25 METAALCONSTRUCTIES

Franse balkons

Alle woningen m.u.v. bouwnummer 34 en 50 krijgen op de eerste en, indien van toepassing, tweede verdieping conform de geveltekening een Frans balkon.

Het Franse balkon is geen betreedbaar balkon die uitsteekt uit de gevel, maar een metalen lamellen hekwerk aan de buitenzijde van de naar binnendraaiende draaikiepramen met lage borstwering.

30 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

- Buitenkozijnen:
 - Hardhouten kozijnen voorzien van HR++ isolatieglas.
 - Schilderwerk aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
 - Eventuele houten betimmeringen boven- en naast kozijnen worden in een gelijke kleur geschilderd.

- Woningtoegangsdeur:
 - Vlakke deur van plaatmateriaal met kurk of isolerende vulling en glasopening voorzien van HR++.
 - Schilderwerk aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
- Terrasdeur:
 - Stapeldorpeldeur van hardhout voorzien van HR++ 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.
- Openslaande deuren:
 - Stapeldorpeldeur van hardhout voorzien van HR++ isolatieglas.
 - Schilderwerk aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
- Draaikiepramen:
 - Hardhouten ramen voorzien van HR++ isolatieglas.
- Binnenkozijn zonder bovenlicht:
 - Technische ruimte onder de trap van alle woningen en tweede verdieping van bouwnummer 32 t/m 36 en 48 t/m 52 stalen montagekozijn zonder bovenlicht, fabrieksmatig afgelakt in een wittint.
- Binnenkozijnen met bovenlicht (glas):
 - Op de begane grond en eerste verdieping van alle woningen en tweede verdieping van bouwnummer 31 en 47 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.
 - De achterdeur en bergingdeur zijn voorzien van schilden en kruk-kruk garnituur.
 - Gelijksluitende cilinders in de buitendeuren en in de deur van de berging.
 - Draairamen worden voorzien van afsluitbare raamboompjes.
 - Binnendeuren worden voorzien van schilden en kruk/kruk garnituur.
 - Binnendeuren toilet en badkamer worden voorzien van vrij & bezetslot.
 - Binnendeur trapkast wordt voorzien van kruk/kruk garnituur en dag- en nachtslot.
 - Binnendeur meterkast wordt voorzien van kastslot.

32 TRAPPEN EN HEKWERKEN

- Eerste verdiepingstrap:
 - Gesloten trap met bomen en treden van vurenhout en stootborden van plaatmateriaal.
 - Eén lepe hoek doorgaand tot onderzijde tweede verdiepingstrap.
- Tweede verdiepingstrap:
 - Open trap met bomen en treden van vurenhout.
 - Eén lepe hoek doorgaand tot vloerpeil tweede verdiegingsvloer.
- 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;
- Het korte traphek op de tweede verdieping wordt uitgevoerd met een dicht paneel.

33 DAKBEDEKKINGEN

Op de schuine daken komen keramische dakpannen, conform kleur- en materiaalstaat.

De dakconstructie van de platte daken en dakopbouw van bouwnummer 31, 34, 47 en 50 bestaat uit een geprefabriceerde betonnen systeemvloer, voorzien van een isolatielaag en bitumineuze dakbedekking. Bij bouwnummer 31 en 47 wordt op de dakbedekking een ballastlaag van grind aangebracht, waar nodig aangevuld met tegels.

34 BEGLAZING

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning: isolerend hoogrendement (HR++) glas en waar noodzakelijk letselwerend uitgevoerd.

- Bovenlichten binnendeurkozijnen: enkel blank 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 binnenkozijn van het toilet en de badkamer komen antracietkleurige kunststenen dorpels.

Bij de overige binnendeurkozijnen worden geen dorpels aangebracht.

Alle kozijnen in de woonkamer, keuken en slaapkamers en optionele dakkapel krijgen een marmercomposiet vensterbank welke ca. 30mm oversteekt. De vensterbank ter plaatse van het kozijn 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, de technische ruimte onder de trap, de meterkast en de te betegelen wanden.

De wanden van de berging worden niet nader 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 wordt de wand boven het wandtegелwerk voorzien van spuitwerk.

Tip: 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 verdiepingsvloer 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 en 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.
 - onderzijde platte daken bij bouwnummers 31 en 47: spuitwerk.
 - onderzijde platte dakopbouw bij bouwnummers 34 en 50: spuitwerk.
- Buitenberging:
 - niet nader afgewerkt.

41 TEGELWERK

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

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

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. Er wordt 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.

44 PLAFOND- EN WANDSYSTEEM

De binnenwanden op de zolderverdieping met uitzondering van bouwnummers 31 en 47 worden uitgevoerd als een metalstudwand van 100 mm dik.

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 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.

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.
- Leidingen centrale verwarmingsinstallatie.

- Leidingen ter plaatse van installatie op de zolderverdieping, in de technische ruimte en meterkast.
- Leidingen verchroomd of van kunststof.
- De trappen en traphekken, deze zijn alleen fabrieksmatig gegrond.
- De onderzijde van de trap in de technische ruimte.
- Leuningen vaste trap, deze 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 bak-goten aangebracht.
- Voor de afvoer van het regenwater wordt voor het gevelmetselwerk een ronde waterafvoer aangebracht. Ter plaatse van de voorgevel wordt de afvoer in zink uitgevoerd. Ter plaatse van de achtergevel wordt de afvoer in kunststof in de kleur grijs uitgevoerd.
- Er wordt een regenwaterafvoersysteem aangebracht dat het regenwater ter plaatse van de achterzijde van de woning transporteert naar de voorzijde van de woning.
- 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 douchegoot wordt een energiebesparende douchepijp-WTW opgenomen. WTW staat voor warmte-terug-winning. In deze warmtewisselaar wordt de warmte die vrijkomt uit het weglappende douchewater benut om het koude tapwater dat richting de douchekraan stroomt voor te verwarmen. De douchepijp-WTW wordt verticaal gemonteerd in de leidingschacht achter de meterkast.

De woning wordt voorzien van een gecombineerde afvoer voor de wasmachine en wasdroger.

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

52 WATERINSTALLATIES

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

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, die zich in de meterkast bevindt. De woning wordt voorzien van een individuele warmtepomp met een geïntegreerd boilervat met een capaciteit van ca. 180 liter warm water. De warmtepomp staat in de technische ruimte onder de trap op de begane grond.

De volgende tappunten voor koud water worden in de woning aangebracht:

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

Voor warmwater worden de volgende tappunten aangebracht:

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

53 SANITAIR

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

60 VERWARMINGSINSTALLATIES

De woning wordt voorzien van een individuele warmtepomp met een geïntegreerd boilervat met een capaciteit van ca. 180 liter warm water. De warmtepomp staat in de technische ruimte onder de trap op de begane grond. Het systeem kan zowel verwarmen als passief koelen.

De verwarmingsinstallatie wordt op de begane grond en 1e verdieping en 2^e verdieping (indien het een verblijfsruimte betreft) voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. In de technische ruimte onder de trap en op zolder komen vloerverwarming verdelers te staan met zichtbare leidingen op de wand (opbouw). De vloerverwarming wordt uitgevoerd volgens het tweepijpssysteem, met kunststofleiding, zoveel mogelijk opgenomen in de afwerkvloer. In de badkamer komt een elektrische handdoekradiator.

U kunt de temperatuur regelen met de hoofdthermostaat in de woonkamer en naregelen in de slaapkamers en badkamer. Dit houdt in dat de warmtevraag wordt bepaald door de thermostaat in de woonkamer. Wanneer er geen warmtevraag van de thermostaat in de woonkamer is, zal de ruimtetemperatuur regeling in de andere ruimtes niet werken. De ruimtetemperatuur in de slaapkamers en badkamer kunnen niet afzonderlijk geregeld worden.

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.

Capaciteit

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

Dit is voor:

- 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 overloop en de zolder worden geen verwarmingsvoorzieningen geplaatst. Deze ruimten blijven onverwarmd, dus hiervoor geldt geen normtemperatuur.

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

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. Een extra afzuigpunt als capaciteit voor eventuele uitbouwen kan noodzakelijk zijn. 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 meterkastdeur worden twee kunststof ventilatieroosters aangebracht. In de houten berging worden vier aluminium roosters geplaatst.

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

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. Op de verkooptekening kunt u zien waar de aansluitpunten zich bevinden. Alle lichtpunten en mv-punten die worden zijn aangegeven op tekening bevinden zich ongeveer op de aangegeven plaats. Tenzij anders aangegeven op tekening worden de elektrapunten op de volgende hoogte aangebracht:

- Wandcontactdozen in de woonkamer en slaapkamers ongeveer 300 mm boven vloerniveau.
- Lichtschakelaars ongeveer 1.050 mm boven vloerniveau.
- Elektrapunten in de keuken komen op verschillende hoogten zoals aangegeven op tekening.
- Wandcontactdozen in de hal en de overloop ongeveer 1.050 mm boven vloerniveau.
- Bediening ventilatie en verwarming ongeveer 1500 mm boven vloerniveau.

Alle wandcontactdozen en schakelaars in de woning zijn van het type kunststof inbouwmodel. In de meterkast, de trapkast en de lichtschakelaar op de trap op zolder zijn deze van het type kunststof opbouwmodel.

Naast de voor- en achterdeur wordt er een buitenlichtpunt voorzien van armatuur aangebracht.

Bij de bergingsdeur wordt er buitenlichtpunt voorzien van een armatuur met schemerschakelaar geplaatst. Een en ander 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 CAI- en UTP aansluiting aanwezig. De hoofdslaapkamer is voorzien van twee loze leidingen met een controledraad. Slaapkamer 2, 3 en zolder 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 vloerniveau.

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.

Meterkast

De meterkast bestaat uit 3-fase 3x25A, en is geschikt voor max. 10 groepen + 1 groep t.b.v. elektrisch koken (Perilex aansluiting, neemt 2 posities in). In de meterkast wordt een documenthouder geplaatst.

III Andere belangrijke zaken

1. Wijzigingen tijdens de bouw

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

U krijgt de gelegenheid om uw woning, binnen de mogelijkheden, naar uw wensen aan te passen. Hiervoor kunt u gebruik maken van de opties die we aanbieden in de keuzelijst. Individuele keuzes zijn alleen mogelijk indien de aannemer deze goedkeurt en ze voldoen aan de bepalingen genoemd in de Algemene Voorwaarden van Woningborg en het Bouwbesluit. Alle keuzes moeten voor de start van de bouw bekend zijn. Tijdens de bouw kan er niets meer worden gewijzigd. U leest hier meer over in de procedure 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
Nieuwegein, 05-09-2022

Bijlage 1 – Afwerkingsniveau

1. Sanitair

2x closetcombinatie

Geberit Econ wandcloset diepspoel, wit
 Geberit Econ closetzitting dubbel, wit
 GroheDal Rapid SL inbouwreservoir
 GroheDal Rapid SL Arena frontbedieningspaneel

1x fonteincombinatie

Geberit Renova fontein 36x25 cm (kraangat rechts), wit
 Stel fonteinplugbouten M8
 Grohe Eurostyle Cosmpolitan fonteinkraan
 Viega plugbekersifon 5/4 incl muurbuis 5/4, chroom
 Grohe hoekstopkraan met rozet

1x wastafelcombinatie

Geberit Econ wastafel 60 x45.5 cm
 Stel wastafelplugbouten M10
 Grohe Eurosmart Cosmopolitan met waste, chroom
 Spiegel 57x40 cm
 Stel spiegelklemmen
 Viega bekersistifon 5/4 incl. vloerbuis 5/4
 2x Grohe hoekstopkraan met rozet

1x douchecombinatie

Grohe Grohtherm 800 cosmopolitan douchethermostaat
 Grohe Tempesta II glijstang 60 cm
 Easydrain Multi, 70x10cm met RVS rooster
 Novellini Lunes H inloop douche

2. Tegelwerk

Grespania pakket	
Wandtegel (type n.t.b.)	Wandtegel 20x25 cm liggend
Vloertegel (type Kansas)	Vloertegel 30x30 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 comfort ECOOK Plus Uno	
Maatvoering, opstelling en uitvoering volgens verkooptekening en brochure	
Werkblad	vezelplaat
RVS inlegspoelbak rechthoekig met korfplug	
Keukenmengkraan	1-hendel mengkraan
Inbouwapparatuur	inductie kookplaat, koelkast, recirculatie
schouwkap	

Bijlage 2 – Kleur- en materialenstaat

EXTERIEUR

Zie K&M staat van architect d.d. 01-06-2022

INTERIEUR

	element	materiaal	kleur
17	wanden/ plafond berging	hout verduurzaamd/ spaanplaat	natuur
23	betonwanden	beton	grijs
	binnenwanden	cellenbeton	wit/ lichtgrijs
24	dakplaten binnenzijde	spaanplaat	natuur bruin
25	raveelijzer vloeren	staal verzinkt met spuitwerk	wit
30	binnendeurkozijnen	staal gecoat	alpinewit
	binnendeuren	plaatmateriaal gecoat	alpinewit
	deur- en raambeslag	aluminium	natuur grijs
32	trappen	naaldhout gegrond	wit
	traphekken	naaldhout gegrond	wit
	trapleuningen	beukenhout	blank gelakt
	leuningdragers	aluminium	natuur 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	spuitwerk	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	aluminium	natuur grijs
42	dekvloer		grijs
43	matomranding	staal verzinkt	natuur 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	natuur grijs
51	wastafelafvoeren	kunststof	wit
	draingoot douche	rvs	natuur grijs
53	sanitair	keramisch	wit
	kranen, doucheset	chroom	natuur grijs
60	radiator badkamer	staal gecoat	wit
61	ventilatieafvoerrozetten	kunststof	wit
	bedieningsknop ventilatie	kunststof	wit
70	wandcontactdozen/ schakelaars	kunststof	alpinewit

OVERZICHT KLEUREN & MATERIALEN

www.kow.nl



datum 01-06-2022 DEFINITIEF
 project Landgoed in den Houte - Fase 3B1 - Noordwijkerhout
 projectnummer A-2021534
 fase TM

** bemonstering gevraagd / gelijkwaardige alternatieven toegestaan

Onderdeel:	Materiaal, Fabr., Type:	Bewerking:	Kleur:	Toepassing:
Blokken 04 07 (Type D)				
EXTERIEUR				
METSELWERK				
Gevelmetselwerk	Wienerberger Passiebloem, wasserstrich	Waalformaat, doorstrijkmortel (6 mm verdiept) Remix Droge Mortel 300 antraciet, wildverband	Rood	
Trasramen & plint	Wienerberger Passiebloem, wasserstrich	Waalformaat, doorstrijkmortel (6 mm verdiept) Remix Droge Mortel 300 antraciet, wildverband	Rood	Staan metselwerk volgens geveltekeningen Hoekstenen buitenhoeken in plint van staan metselwerk uit te voerend als liggende kop
Rollagen	Wienerberger Passiebloem, wasserstrich	Waalformaat, doorstrijkmortel (6 mm verdiept) Remix Droge Mortel 300 antraciet, wildverband	Rood	Staan metselwerk volgens geveltekeningen
Zijwangen, aansluiting kap op 3-laags plat	Wienerberger Passiebloem, Wasserstrich	Waalformaat, doorstrijkmortel (6 mm verdiept) Remix Droge Mortel 300 antraciet, wildverband	Rood	Opgaand metselwerk tpv zijwangen aansluiting kap op 3-laags plat
GEVELOPENINGEN				
Kozijnen	Hout	Geschilderd	RAL 9010, puur wit	
Kozijnen, bewegende delen	Hout	Geschilderd	RAL 7022, Ombergrijs	Ramen en deuren
Kozijnen, decoratieroedes	Hout	Geschilderd	RAL 7022, Ombergrijs	
Voordeur	Suselbeek, type 9443	Geschilderd	RAL 7022, Ombergrijs	
Voordeur verlichting buitenarmatuur			Zwart	Gecentreerd boven elkaar, ca 3 koppen naast voordeur, zie bijlage voor principe
Voordeur huisnummer	Conform eerdere fases			Gecentreerd boven elkaar, ca 3 koppen naast voordeur, zie bijlage voor principe
Voordeur beldrukker	Zwarte beldrukker	Rechthoekig, standaard	Zwart	Gecentreerd boven elkaar, ca 3 koppen naast voordeur, zie bijlage voor principe
Voordeurbeslag	Conform eerdere fases			
Voordeur brievenbus	Conform eerdere fases			
Balustrades	Staal, lamellen	Gemoffeld	RAL 7038, Agaatgrijs	Frans balkon, volgens geveltekening
Waterslagen en lekdorpels	VEBO betondorpel		Beton grijs	Volgens detaillering
Lateien (geveldraggers)	Staal	Gemoffeld	RAL 9010, Puur wit	Conform eerdere fases
Ventilatie-roosters	Buva Fitstream	-	Blanco	Conform eerdere fases
Aanslagprofielen	Aluminium		Kleur gelijk aan bewegend deel	Ter plaatse van bewegende delen
(Temperatuur) sensor aan gevel	Kunststof		Kleur gelijk aan bewegend deel	Zo veel mogelijk uit het zicht
DAKEN				
Zijwangen, hoogte accenten	Rockpanel Colours	Zichtbare bevestiging	Colours, RAL 9011 Grafietzwart	Zijwangen hoogteaccenten, verdeling panelen volgens geveltekeningen/model
Daktrim	Aluminium	Gemoffeld	RAL 7038, Agaatgrijs	Hoogte accenten, volgens principedetail
Dakrand accent	Aluminium zetwerk, boeiboord	Gemoffeld	RAL 7038, Agaatgrijs	Hoogte accenten, volgens principedetail
Opstaande dakrand	Aluminium zetwerk		RAL 7038, Agaatgrijs	Dak zijde, eindgevels
Afdekkap (hoekpenanten)	Aluminium	Gemoffeld	RAL 7038, Agaatgrijs	Hoekpenanten hoogte accenten, volgens geveltekening
Afdekkap (kopse gevels)	Aluminium kraal	Gemoffeld	RAL 7038, Agaatgrijs	Kopgevels volgens geveltekening
Sierschoorsteen (kopgevels)	Wienerberger Passiebloem, Wasserstrich	Waalformaat, doorstrijkmortel (6 mm verdiept) Remix Droge Mortel 300 antraciet, wildverband	Rood	Kopgevels volgens geveltekening
Sierschoorsteen (kopgevels), beplating	Aluminium	Gemoffeld	RAL 7038, Agaatgrijs	Kopgevel, dakzijde
Sierschoorsteen (afdekker)	Aluminium	Gemoffeld	RAL 7038, Agaatgrijs	Zijkant en bovenkant sierschoorsteen, doorlopend in afdekkap kopsgevels
Dakpannen	Wienerberger Koramic Madura	Mat Engobe	Leikleur	
Dakbedekking	Bitumineuze dakbedekking		zwart	Platte daken en bergingen

Bakgoot	Zink			Volgens geveltekening
Hemelwaterafvoeren	Zink	Op het metselwerk		Volgens geveltekening
Hemelwaterafvoeren achtergevel	PVC, rond profiel	Op het metselwerk	RAL 7037, Stofgrijs	Volgens geveltekening
Noodoverstorten	Aluminium		RAL 7038, Agaatgrijs	Volgens geveltekening
Noodoverstorten in dakvlak	Aluminium		RAL 7038, Agaatgrijs	Achtergevels
TUINMUREN				
Steens muur	Wienerberger Passiebloem, wasserstrich	Waalformaat, doorstrijkmortel (6 mm verdiept) Remix Droge Mortel 300 donkergrijs	Rood	Conform eerdere fases, zie ook tuinmuurtekening
Penanten	Wienerberger Passiebloem, wasserstrich	Waalformaat, doorstrijkmortel (6 mm verdiept) Remix Droge Mortel 300 donkergrijs	Rood	volgens Variant B, van het document 90_tuinmuren van Trebbe zie ook tuinmuurtekening
Rollaag, steens muur	Wienerberger Passiebloem, wasserstrich	Waalformaat, doorstrijkmortel (6 mm verdiept) Remix Droge Mortel 300 antraciet	Rood	volgens Variant B, van het document 90_tuinmuren van Trebbe, hoogte conform hoogte metselwerk plint woning zie ook tuinmuurtekening
Rollaag, penanten	Wienerberger Passiebloem, wasserstrich	Waalformaat, doorstrijkmortel (6 mm verdiept) Remix Droge Mortel 300 antraciet	Rood	volgens Variant B, van het document 90_tuinmuren van Trebbe zie ook tuinmuurtekening
Hekwerk	Heras Pallas Light hekwerk		RAL 7016, Antracietgrijs	volgens Variant B, van het document 90_tuinmuren van Trebbe zie ook tuinmuurtekening
Beplanting	Hedera	In het werk aan te brengen		Achter tuinmuren, zie situatietekening en tuinmuurtekening
TUINBERGING, STEEN				
Gevelmetselwerk	Wienerberger Passiebloem, wasserstrich	Waalformaat, doorstrijkmortel (6mm verdiept) Remix Droge Mortel 300 antraciet, wildverband	Rood	Opgaand metselwerk tuinberging
Plint	Wienerberger Passiebloem, wasserstrich	Standaard metselwerk, waalformaat, doorstrijkmortel (6 mm verdiept) Remix Droge Mortel 300 antraciet	Rood	Standaard metselwerk in de plint van de tuinberging
Afdekkap	Staal	Plastisol	Goosewing Grey	
Hemelwaterafvoer	PVC	Op het metselwerk	RAL 7037, Stofgrijs	
TUINBERGING, HOUT				
Afdekkap	Staal	Plastisol	Goosewing Grey	
Gevelbekleding	Verduurzaamd vuren			
Hemelwaterafvoer	PVC		RAL 7037, Stofgrijs	
Kozijn	Hout	Geschilderd	RAL 9010, Puur wit	
Deur	Hout	Geschilderd	RAL 7022, Ombergrijs	

