



**35 eigentijdse  
woningen**

Stadshagen  
Zwolle

**Verkooptechnische  
omschrijving.**

14 december 2022

# Verkooptechnische omschrijving.

## ALGEMEEN.

### 1. Projectomschrijving

De 35 grondgebonden koopwoningen bestaande uit: 18 hoek-/tussenwoningen 12 twee-onder-één-kapwoningen en 5 vrijstaand geschakelde woningen, maken deel uit van het project 'Thuis in Breezicht'. Dit project wordt gerealiseerd in woonwijk 'Breezicht Noord, een nieuwe wijk in Stadshagen te Zwolle. In deze verkooptechnische omschrijving staat de project-specifieke informatie van deze 35 grondgebonden koopwoningen van Dura Vermeer Bouw Hengelo. Het betreft particuliere koop, ontworpen onder architectuur van Zeinstra Veerbeek Architecten.

### 2. SWK-bepalingen

Ongeacht wat in deze Verkooptechnische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, regelementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door het SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen). Ingeval bepalingen in deze Verkooptechnische omschrijving nadeliger voor de koper/verkrijger is, hebben de bovengenoemde bepalingen van het SWK, zoals vastgelegd in de vigerende "SWK Garantie- en Waarborgregeling", voorrang op de Verkooptechnische Omschrijving.

De op de tekeningen weergegeven buitenbergingen, tuinhekwerken, beplantingen, bestratingen en overige terreininrichtingen vallen niet onder de SWK-garantie.

Bij oplevering ontvangt u een consumentendossier. 'Inhoud consumentendossier: *Op basis van artikel 7:757a BW is de ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.*

### 3. Terminologie Bouwbesluit

In het Bouwbesluit worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in deze verkooptechnische omschrijving en op de tekeningen. In het Bouwbesluit wordt niet gesproken over woonkamer, hal of berging, maar over verblijfsruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte. Voor alle duidelijkheid vindt u op deze pagina een opsomming. Daar waar in de technische omschrijving en op de tekeningen de benamingen zijn aangehouden kan ook de desbetreffende benaming vanuit het Bouwbesluit worden gelezen:

FUNCTIE.	BENAMING RUIMTE.
Verblijfsruimte	Woonkamer / keuken / slaapkamer <sup>1</sup>
Verkeersruimte	Hal / overloop / trap
Toiletruimte	Toilet
Badruimte	Badkamer
Technische ruimte	Meterkast
Bergruimte	Buitenberging
Onbenoemde ruimte	Zolder

<sup>1</sup> *Krijtstreepmethode: Het ontwerp en de huisindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op een enkele plaats enigszins in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode. De krijtstreepmethode is een wettig legitieme methode, wat er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsruimten (in dit geval de slaapkamer) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.*

### 4. Peil

Als vloerpeil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning achter de voordeur. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het peil van de begane grond zal zich ten minste 5 cm. boven het omliggende maaiveld bevinden.

## 5. Wijzigingen tijdens de bouw

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. De verkoopbrochure, artist impressies en andere verkoopuitingen zijn geen contractstuk. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De verkooptekeningen zijn wel een contractstuk.

Om uitvoeringstechnische redenen of ten gevolge van wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen aanpassingen op de verkoopcontractstukken noodzakelijk zijn. Deze wijzigingen maken wij schriftelijk aan u kenbaar via een 'nota van wijzigingen'. De (eventuele) nota maakt eveneens onderdeel uit van de contractstukken. Deze wijzigingen mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van de woning.

# RUWBOUW.

## 6. Grondwerk

Voor het maken van de funderingen, leidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. De tuinen worden afgewerkt met grond.

## 7. Fundering

Alle woningen en aangebouwde garages van de twee-onder-één-kapwoningen en geschakelde vrijstaande woningen worden gerealiseerd met een betonnen fundatiesysteem, dat bestaat uit een fundering op mortelschroefpalen.

De houten buitenbergingen van de hoek-/tussenwoningen worden uitgevoerd met een voorgefabriceerde betonnen vloer met vorstrand.

De constructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

## 8. Vloeren

De begane grondvloer van alle woningen is een geïsoleerde ribcassettevloer van beton. Onder de begane grondvloer van alle woningen is beperkte ruimte die bereikbaar is via het inspectieluik in de hal. Deze ruimte is geen volwaardige

kruipruimte en wordt niet geventileerd. De verdiepingsvloeren van de twee-onder-één-kapwoningen en geschakelde vrijstaande woningen zijn betonnen kanaalplaatvloeren. Bij dit vloertype blijven de onderlinge aansluitingen van de vloerplaten als V-naad zichtbaar in het plafond. Op al deze betonvloeren komt een zandcementdekvloer met uitzondering van de meterkast en achter de knieschotten. De hoek- en tussenwoningen krijgen de verdiepingen zg. kant en klaar vloeren, dit type vloer is fabrieksmatig voorzien van installaties en heeft geen afwerking met een cementdekvloer. Bij deze vloeren is een V-naad zichtbaar in het plafond.

Alle betonnen verdiepingsvloeren worden aan de onderzijde afgewerkt met fijn structuur spuitwerk. De leidingen voor elektra, water, ventilatie en verwarming worden in alle woningen veelal weggewerkt in de vloeren en wanden. Om die reden wordt boren in vloeren en wanden afgeraden.

## 9. Gevels, buitenwanden en dragende wanden

De buitengevel van de woning bestaat uit een binnenspouwblad en een buitenspouwblad. Het buitenspouwblad wordt uitgevoerd in gevelmetselwerk volgens de kleur- en materiaalstaat. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in schoonmetselwerk, in halfsteensverband. Gevelmetselwerk wordt voorzien van de benodigde dilatatievoegen om scheurvorming tegen te gaan. De kleuren van het voegwerk zijn ook in de kleur- en materiaalstaat weergegeven. Bouwnummer 6 en 13 krijgen ook deels een zijgevel met dakpannen, conform de kleur- en materiaalstaat. Het binnenspouwblad is van prefab beton.

## 10. Daken

De woningen hebben een zadeldak dat wordt uitgevoerd met geïsoleerde houten elementen. Het zadeldak wordt bedekt met keramische dakpannen en 'opdak-zonnepanelen'. De binnenzijde van het dak wordt afgewerkt met een bruine spaanplaat. De houten dakelementen van het schuine dak worden ondersteund door houten knieschotten met dezelfde beplating als de dakplaten. De knieschotten, inclusief beplating, zijn onderdeel van de dakconstructie en mogen daarom niet verwijderd worden. In de beplating wordt een deel afschroefbaar uitgevoerd voor (beperkte) bereikbaarheid van de ruimte achter het knieschot (Knieschotluiken). De exacte plaats van de knieschotten en luiken is mede afhankelijk van de kapvorm van de woning en wordt mede bepaald door de constructeur.

De platte daken van de houten buitenbergingen van de hoek- en tussenwoningen worden uitgevoerd als een ongeïsoleerd houten element. Het dak wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking en een 'mos-sedumlaag. De dakrand van de platte daken worden voorzien van een daktrim. De platte daken van de garages bij de vrijstaande- en twee-onder-één-kap woningen worden uitgevoerd in de houten balklaag met plaatmateriaal waarop bitumineuze dakbedekking met een mossedumlaag wordt aangelegd. De buitenste randen/stroken worden voorzien van grind.

Op het zadeldak van de woningen komen dakdoorvoeren ten behoeve van het installatiewerk. De pv-panelen worden op het schuine dak geplaatst. Bij de geschakelde vrijstaande woningen en de twee-onder één kap woningen zal er ook een hydrotop (buiteneenheid installatie) in het dak worden geplaatst.

## 11. Goten en hemelwaterafvoer

De daken van de woningen worden voorzien van een bakgoot. Het regenwater wordt afgevoerd door een hemelwaterafvoer, op de verkooptekening weergegeven als 'hwa'. Het aantal en de aangegeven posities van de 'hwa's' op de verkooptekeningen zijn indicatief. Dit kan, naar aanleiding van de berekening, nog wijzigen. Een en ander wordt uitgevoerd volgens de kleur- en materiaalstaat. De hemelwaterafvoeren van de woningen worden voorzien van een bladvanger.

Het regenwater van de woningen en garages/bergingen met bouwnummers 7 t/m 27 wordt afgevoerd naar het gemeentelijk infiltratieriool.

Het hemelwaterwater van de bouwnummers 1 t/m 6 en 28 t/m 35 wordt bovengronds afgevoerd. Zowel het hemelwater van de woning (voor- en achterzijde) alsook de garages/bergingen zal via een infiltratie-afwateringssysteem naar de voorzijde van de woning worden afgevoerd. Aan de voorzijde van de woning nabij de erfgrans zal een straatkolk worden toegepast. Bij regenval waarbij de infiltratiebuis volloopt, zal er een overstort via de straatkolk op de openbare weg plaatsvinden. Het hemelwater zal via de openbare weg naar de watergangen/wadi's nabij de woningen worden afgevoerd. Zowel aan de voor- als achterzijde van de woningen worden bladscheiders toegepast om zoveel mogelijk te voorkomen dat bladeren, takjes en zwerfvuil in het infiltratieriool terecht komen. De woning-eigenaren dienen de bladscheiders schoon te houden.

## 12. Isolatiewaarden

Sinds 1 januari 2021 is de EPC-berekening vervangen voor de BENG-berekening, dat staat voor 'Bijna Energie Neutraal Gebouw'. BENG heeft alleen betrekking op gebouw gebonden energie. Gebouw gebonden energie is de energie die het gebouw nodig heeft voor verwarmen en koelen, tapwaterverwarming en hulpenergie voor installaties zoals pompen en ventilatoren. De woning is afgestemd op 100% hernieuwbare energie (BENG 3), oftewel een energieneutrale woning.

De BENG wordt in belangrijke mate beïnvloed door de isolatiewaarden van de buitenschil van de woning. Deze isolatiewaarden zijn in de tabel weergegeven.

ONDERDEEL.	ISOLATIEWAARDE.
Begane grondvloer	Rc ≥ 3,7 m2 K/W
Gevels	Rc ≥ 4,7 m2 K/W
Dak	Rc ≥ 6,3 m2 K/W
Glas	HR++ isolatieglas (dubbel glas) en/of triple glas
Berging en garage	Ongeïsoleerd

# AFBOUW.

## 13. Buitenkozijnen, -deuren en ramen

De buitenkozijnen, -deuren en ramen van alle woningen worden uitgevoerd in hout, met uitzondering van de schuifpui, deze wordt uitgevoerd in aluminium. De kleur van de buitenkozijnen, -deuren en ramen zijn weergegeven in de kleur- en materiaalstaat. De voordeur van de woning uitgevoerd als een geïsoleerde deur met een glasopening en een brievenleuf. Onder de kozijnen met een borstwering komt een betondorpel. De kozijnen tot op vloerniveau krijgen een onderdorpel van kunststof die niet wordt geschilderd. Daar waar zogenaamde franse balkons worden toegepast, worden "stalen hekwerken" toegepast. Bij de houten buitenberging komt een hoekprofiel i.p.v. een onderdorpel. De aangebouwde garages bij de twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen worden voorzien van een stalen kanteldeur.



#### 14. Trappen

De trappen naar de eerste verdieping bij de hoek- en tussenwoningen zijn dichte trappen van grenenhout. Alle overige trappen zijn open trappen van dezelfde houtsoort. Alle trappen van de vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen zijn open trappen van grenenhout. Langs de muur van de trappen worden aan de buitenzijde trapleuningen aangebracht. Aan de open zijde van de trappen en rondom de trapgaten komen traphekken.

#### 15. Binnenwanden

Bij de twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen worden de binnenwanden op de begane grond en eerste verdieping uitgevoerd als lichte scheidingswand, dikte volgens tekening. De binnenwanden op de tweede verdieping (indien van toepassing) worden uitgevoerd in houtskeletbouw.

Bij de rijwoningen worden zogenaamde geprefabriceerde ‘brouwer’ wanden toegepast. Deze lichte scheidingswanden worden toegepast in combinatie met de kant-en-klaarvloeren op de begane grond en de 1e verdieping. De binnenwanden op de tweede verdieping (indien van toepassing) worden uitgevoerd in houtskeletbouw.

#### 16. Binnenkozijnen, -deuren en vensterbanken

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte stalen deurkozijnen met een bovenlicht (enkel glas boven de deur) en een afgeslankte bovendorpel. In het bovenlicht van het kozijn ter plaatse van de technische ruimte van de hoek- en tussenwoningen en bij alle meterkasten komt i.p.v. glas een dicht paneel. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren van circa 2,315 meter hoog zonder glasopening. De meterkastdeur wordt voorzien van twee kunststof ventilatieroosters. Onder de binnendeuren worden m.u.v. de badkamer en het toilet geen dorpels aangebracht. De borstweringen van de raamkozijnen worden aan de binnenzijde afgewerkt met een vensterbank van kunststeen, met uitzondering van het raamkozijn in de badkamer, hier wordt de borstwering afgedekt met wandtegels. Vensterbanken worden uitgevoerd in kunststeen. Kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

#### 17. Hang- en sluitwerk

Alle draaiende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk (weerstandsklasse II) en kierdichting. Alle deuren die toegang geven tot de woning, inclusief de schuifpui en de deur van de buitenberging en de

tuinpoort, zijn zowel van binnen als van buiten met een gelijke sleutel te openen. De draairichting van de draaiende delen staat weergegeven op de verkooptekening. De binnendeur van het toilet en de badkamer wordt voorzien van een vrij-bezet slot. De meterkast heeft een kastslot en de overige binnendeuren hebben een loopslot, deze deuren zijn eenvoudig te sluiten en te openen zonder sleutel.

#### 18. Beglazing

In alle glasopeningen van de woning worden de buitenkozijnen, -deuren en ramen uitgevoerd met dubbel of triple glas. Een en ander volgens de BENG-berekening. In de gevels worden ventilatieroosters boven de kozijnen aangebracht, met uitzondering van de schuifpui, hier wordt het ventilatierooster in het glas geplaatst. Een en ander volgens de verkooptekening. In de deur van de houten buitenberging van de hoek- en tussenwoningen wordt gelaagd enkelglas toegepast. Bij woningen met een kozijn met een borstwering lager dan 75 cm. wordt veiligheidsbeglazing toegepast.

#### 19. Stukadoorswerk

Alle wanden in de woning worden “behangklaar” opgeleverd, met uitzondering van de meterkast, het toilet, de badkamer, de wanden op de 2e verdieping en de eventuele techniekruimte.

*NB. ‘Behangklaar’ betekent dat de wanden voldoende vlak zijn t.b.v. het aanbrengen van dikkere behangsoorten en glasvlies-behang, voor fijnere behangsoorten en ook het sausen van wanden, dienen de wanden vlakker te worden afgewerkt. Er wordt geen behang aangebracht.*

De wanden boven het tegelwerk in het toilet en alle plafonds worden afgewerkt met wit spuitwerk met fijne structuur. De wanden en het plafond van de meterkast wordt niet afgewerkt. Een en ander als beschreven in de kleur- en materiaalstaat.

#### 20. Schilderwerk

##### Buitenschilderwerk

Alle houten buitenkozijnen, inclusief ramen en buitendeuren van de woning en de (buiten)berging, worden in de fabriek dekkend geschilderd en krijgen op de bouw geen verdere behandeling. Kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat.

##### Binnenschilderwerk

De trappen, de traphekken en de trapleuning worden in de grondverf gezet en verder niet afgewerkt. De binnendeur-

kozijnen en binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt en krijgen op de bouw geen verdere behandeling. Leidingen worden niet geschilderd.

#### 21. Binnentimmerwerk

Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht. Waar nodig worden houten aftimmeringen aangebracht.

## INSTALLATIES.

#### 22. Buitenriolering

De buitenriolering is een gescheiden rioolsysteem voor vuilwater en voor regenwater. Het vuilwaterriool van de woningen wordt op het gemeenteriool aangesloten. De afvoer van het regenwater is aangegeven in hoofdstuk 11. ‘Goten en hemelwaterafvoer’

#### 23. Binnenriolering

De leidingen van de binnenriolering zijn van kunststof en worden aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente. Dit zijn de afvoeren van het toilet, de keuken, de badkamer, de wasmachine en de warmtepomp. De muuraansluitleidingen en sifons in de badkamer en op het toilet blijven in het zicht. De overige leidingen worden m.u.v. de de zolder en de techniekruimte weggewerkt.

#### 24. Waterinstallatie

De watermeter komt in de meterkast. Vanaf hier worden koudwaterleidingen aangelegd naar het toilet, de keuken, de badkamer, de wasmachineaansluiting en de warmtepomp. Vanaf de warmtepomp worden warmwaterleidingen aangelegd naar de keuken en de badkamer. De warmtepomp van de hoek- en tussenwoningen en twee onder één kap woningen zijn voorzien van een interne boiler met een bruto inhoud van 200 liter en voldoet aan de garantievoorwaarden van het SWK. De geschakelde, vrijstaande woningen hebben een externe boiler met een bruto inhoud van 300 liter en voldoet ook aan de garantievoorwaarden van het SWK.

*NB. De tijdsduur van het beschikbare warme water is afhankelijk van de hoeveelheid water dat gevraagd wordt.*

#### 25. Warmteinstallatie

Alle woningen worden voorzien van een luchtwater warmtepomp (LWWP), deze installatie bestaat uit vloerverwarming, een warmtepomp en een buitenunit. De warmtepomp krijgt ook een koelmodule, waarmee (in de zomer) beperkt actief gekoeld kan worden. Hierbij moet u rekening houden bij gebruik van de koelfunctie dat in combinatie met gebruik van het bad en/of de douche, eventuele condensvorming kan optreden op de badkamervloer. Ook zal het elektraverbruik bij gebruik van de koelfunctie toenemen.

De warmtepomp wordt bij de geschakelde vrijstaande woningen en de twee-onder-één-kapwoningen en bij de rijwoningen bouwnummers 7 t/m 12 op zolder geplaatst. Bij de hoek- en tussenwoningen met bouwnummers 1 t/m 6 en 13 t/m 18 staat de warmtepomp op de begane grond in de techniekruimte. De vrijstaande woning en twee-onder-één-kapwoningen krijgen de buitenunit in/op het dak, in de vorm van een hydro-top. De buitenunit van de hoek- en tussenwoningen wordt in de houten buitenberging geplaatst. Vanaf de buitenunit worden leidingen aangebracht naar de warmtepomp. Op de begane grond en eerste verdieping wordt vloerverwarming toegepast. De posities van de vloerverwarmingverdelers zijn weergegeven op de verkooptekening. Als de vloerverwarmingsverdelers niet in een verblijfsruimte wordt geplaatst, blijft deze in het zicht en deze wordt niet nader afgewerkt. In de woningen heeft de vloerverwarming een bepaalde temperatuur. Bij het actief koelen van de warmtepomp moet u rekening houden met een minimale afkoeling, de afkoeling is afhankelijk van de tijd dat de warmtepomp op ‘koelen’ staat. De koeling moet handmatig aangezet worden en het neemt enige tijd in beslag voordat het effect merkbaar is.

*NB. Onder vloerverwarming wordt verstaan dat de ruimte door lage temperatuur in de verwarmingsleidingen in de vloer wordt verwarmd. De vloer zelf zal om de gemiddelde temperatuur in de ruimte te behalen niet altijd en overal warm aanvoelen.*

In alle woningen komt een zg. ‘master-master regeling’ waarbij de hoofdthermostaat in de woonkamer wordt geplaatst en er daarnaast ruimtethermostaten in alle verblijfsruimtes worden geplaatst om de temperatuur afzonderlijk per ruimte te kunnen regelen. Op één van de gevels van de woning wordt een buitenvoeler geplaatst.

De te behalen temperaturen in de woning zijn volgens de SWK-garantieregeling. Overeenkomstig de eisen van het SWK wordt er vanuit gegaan dat ruimtetemperaturen volgens onderstaand schema zijn.

RUIMTE.	TEMPERATUUR IN °C.
Woonkamer en keuken	22°C
Hal en overloop	18°C
Slaapkamers	22°C
Badkamer	22°C
Zolder	18°C
Toilet	18°C
Berging en garage	Onverwarmd

### 26. Ventilatie

De woningen zijn voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem wat bestaat uit natuurlijke luchttoevoer en mechanische luchtafvoer. De woningen hebben ook mechanische lucht-afvoer met CO2-sturing in de woonkamer en hoofdslaapkamer.

De aanvoer van lucht vindt plaats via zelfregelende ventilatieroosters, boven het kozijn, van de woonkamer/keuken en de slaapkamers. Positie en aantallen van de roosters zijn aangegeven op verkoopstekening met 'vr'. Het aantal en de aangegeven posities van de roosters op de verkoopstekeningen is indicatief. Dit kan, naar aanleiding van de berekening, nog wijzigen.

De luchtafvoer vindt plaats door afzuigventielen in het plafond of op de wand. Deze afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet, de badkamer en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine. De plaats van de afzuigventielen is indicatief weergegeven op de tekeningen en kan in praktijk afwijken. De afzuigventielen zijn door kanalen en slangen aangesloten op de mechanische ventilatie-afzuigunit (mv-unit). De mv-unit staat bij alle woningen op zolder. De kanalen worden ingestort in de vloeren of opgenomen in leidingkokers. Op de zolder worden kanalen op de vloer aangebracht. In de techniekruimte en op zolder blijven de luchtkanalen in het zicht. Het aan- en afvoerkanaal van de mv-unit wordt aangesloten op doorvoeren in het dak. Het ventilatiesysteem is regelbaar door een hoofdbediening die in de nabijheid van de hoofdthermostaat in de woonkamer/keuken wordt geplaatst.

### 27. Elektrotechnische installatie

Vanuit de meterkast wordt de elektrische installatie aangelegd, verdeeld over meerdere groepen, naar diverse aansluitpunten. Uw woning wordt met een aansluitwaarde van 3x25 Ampère in de meterkast aangesloten op het energienet. De meterkast wordt standaard voorzien van 1 hoofdschakelaar, 3 aardlekschakelaars en een aantal groepen voor de wooninstallatie. Deze zijn als volgt verdeeld:

- 3 groepen voor algemeen gebruik (Stopcontacten, lichtpunten, enz.);
- 1 groep t.b.v. wasmachine;
- 1 groep t.b.v. (combi-)magnetron;
- 1 groep t.b.v. vaatwasmachine;
- 1 gecombineerde groep t.b.v. elektrisch koken 2x230v;
- 1 groep voor de warmtepompinstallatie;
- 1 groep voor de PV-panelen.

Dat betekent dat er in basis 3 posities voor extra groepen over zijn in de meterkast. De extra groepen dienen separaat als optie te worden gekozen.

Schakelaars, wandcontactdozen en dergelijken worden in de basis horizontaal uitgevoerd met wit kunststof inbouw materiaal, met uitzondering van de buitenberging, meterkast, techniekruimte en wasmachineopstelling. Op deze plekken wordt opbouw materiaal en leidingwerk toegepast. De aansluitpunten zijn aangegeven op de verkoopstekening. De plaatsaanduiding is indicatief en kan in de praktijk enigszins afwijken. De circa hoogtes van de aansluitpunten staan in de tabel hieronder.

AANSLUIPTUNEN.	HOOGTE.
wandcontactdozen (stopcontacten)	30 cm.
loze leidingen ten behoeve van data, media en communicatie	30 cm.
combinatie van wandcontactdozen en schakelaars	105 cm.
overige wandcontactdozen en schakelaars	105 cm.
thermostaten en CO2 sensoren	150 cm.
bediening mv-unit in woonkamer	150 cm.
wandcontactdoos wasmachine	125 cm.
beldrukker naast de voordeur	120 cm.
buitenlichtpunt naast de voordeur	210 cm.
buitenlichtpunt achtergevel vrijstaande woning en twee-onder-één-kap	210 cm.
aansluitpunten (elektra) keuken en badkamer volgens betreffende 0-tekening	-
aansluitpunten ten behoeve van de installatie worden door de installateur bepaald.	-

De installatie voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit, de gemeente en het energiebedrijf. Alle woningen worden voorzien van een beldrukker bij de voordeur en een schel/bel in de meterkast

Bij alle woningen worden in de hal, op de overloop van de 1e verdieping en op de 2e verdieping een rookmelder geplaatst. De rookmelders worden op de elektrische installatie van de woning aangesloten en worden per woning onderling gekoppeld, waardoor alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert. Ook zijn de rookmelders voorzien van een zg. 'backup- batterij'.

### 28. BENG en PV-panelen

Alle woningen krijgen een energieprestatie van 'BENG-3 is 100%', dit betekent een energieneutrale woning. Het aantal pv-panelen is gebaseerd op de energieprestatie door middel van de BENG-berekening. Bij deze BENG-berekening wordt er géén rekening gehouden met schaduwwerking van de naastgelegen woningen.

Op het dak van de woning komen geventileerde pv-panelen te liggen. De ligging en aantallen van deze pv-panelen zijn weergegeven op de verkoopstekening. De omvormer ten behoeve van het terugleveren van de energie wordt, volgens verkoopstekening, op zolder aangebracht.

### 29. Data, media en communicatie

In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt een loze leiding aangebracht t.b.v. een CAI- of UTP-aansluiting. De loze leidingen worden uitgevoerd met een controledraad en een blinde afdekplaat. Aanleg-, aansluit- en abonnementskosten zijn niet in de koopsom opgenomen.

## AFWERKING TOILET, BADKAMER EN KEUKEN.

U koopt de woning inclusief een afgewerkt en compleet toilet, complete badkamer en keuken via THUIS de Showroom. Deze afwerking specificaties vindt u in de brochures van THUIS de Showroom. U kunt het toilet, de badkamer en/of keuken aanpassen naar eigen wensen tegen een eventuele meerprijs. Het is niet mogelijk om het toilet, de badkamer en/of de keuken casco te laten opleveren.

### 30. Keukeninrichting

De woning wordt geleverd met een keuken van THUIS de Showroom. De elektrapunten, aansluitpunten voor water en riolering worden geplaatst, zoals aangegeven op de 0-tekening van THUIS de Showroom. Het verplaatsen en toevoegen van aansluitpunten is mogelijk tegen een meerprijs. De meerkosten voor aanpassingen worden u bij het uitbrengen van de offerte meegedeeld. De stelpost van de standaard keuken wordt in de offerte verrekend met de kosten van de uitgezochte keuken. De keuken wordt verder gespecificeerd in de brochure van THUIS de Showroom.

### 31. Tegelwerk/kunst- en natuursteen

De wandtegels in het toilet van de woningen worden tot circa 1,5 meter boven de vloer aangebracht. De wandtegels in de badkamer worden bij alle woningen tot het plafond aangebracht. Vloertegels worden aangebracht in het toilet en de badkamer.

Afwijkende hoogtes en wand- en vloertegels kunnen tegen meerkosten worden uitgezocht bij THUIS de Showroom.

### 32. Sanitair

De woning wordt inclusief sanitair aangeboden: dit wordt nader omschreven in de brochure van THUIS de Showroom. De elektrapunten, aansluitpunten voor water en riolering worden geplaatst, zoals aangegeven op de 0-tekening van THUIS de Showroom. Afwijkende sanitaironderdelen en het aanpassen van leidingwerk t.b.v. dit sanitair wordt opgenomen in de offerte van THUIS de Showroom.

## TERREININRICHTING.

### 33. Algemeen

Daar waar op de situatietekening weergegeven, worden erfafscheidingen aangebracht (tuinpoort, hekwerken, heder aangeplant, enzovoort). Een en ander volgens de kleur- en materiaalstaat.

### 34. Houten (buiten)berging

De hoek- en tussenwoningen krijgen een houten, ongeïsoleerde (buiten)berging. De buitenwanden van de berging bestaan uit houten stijl- en regelwerk met een bekleding van houten gevel- delen, volgens de kleur- en materiaalstaat en verkoopstekening.

Er worden rooster(s) overeenkomstig de verkooptekening geplaatst. De binnenzijde is onafgewerkt en is er is een lichtpunt en een dubbele wandcontactdoos (opbouw) in de berging aanwezig.

De aangebouwde garages van de vrijstaande woningen en de twee-onder-één-kapwoningen worden in halfsteens metselwerk uitgevoerd in dezelfde kleur als de woning, middels open stootvoegen wordt de garage geventileerd, een en ander volgens verkooptekening.

De binnenzijde van de garages zijn onafgewerkt, de installaties, bestaande uit een lichtpunt, lichtpuntschakelaar en een dubbele wandcontactdoos worden in opbouw aangebracht.

### 35. Bestrating

Vanaf het openbaar gebied tot aan de voordeur van de woning wordt een voetpad aangebracht van betontegels, volgens verkooptekening en kleur- en materiaalstaat.

### 36. Parkeren

Het plan voorziet in het aantal parkeerplaatsen volgens de parkeernorm van de Gemeente Zwolle. De hoek- en tussenwoningen kunnen parkeren op de aan de woning toegewezen privé parkeerplaatsen in het gemeenschappelijke parkeerhof (mandelig terrein) van het plan (zie situatietekening), of in het openbaar gebied. De vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen hebben een oprit (bestrating is niet opgenomen) met een parkeergelegenheid op eigen terrein.

### 37. Tuinafwerking

De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond. De voortuin is vanaf het openbaar gebied te bereiken. De lage hagen welke aansluiten op het openbaar gebied worden na de oplevering door de Gemeente Zwolle aangelegd.

Er worden diverse erfafscheidingen toegepast bestaande uit: aanplanting t.b.v. hagen en hekwerk met beplanting. Voor posities en verdere specificaties is een en ander als aangegeven op de situatietekening. Tussen de onderlinge kavels worden, zowel in de voor- als achtertuin geen erfafscheidingen geplaatst.

### 38. Inrichting openbaar gebied, straten en plantsoenen

Het openbaar gebied grenst aan de buitenzijde van het plan. De gemeente Zwolle legt het openbaar gebied aan. De exacte inrichting hiervan wordt door de gemeente Zwolle bepaald en kan afwijken van de situatietekening. Aan het op tekening weergegeven openbaar gebied kunnen geen rechten worden ontleend. De mandelige gebieden worden aangelegd door Dura Vermeer, het onderhoud en beheer hiervan komt voor rekening en verantwoordelijkheid van de eigenaren van het mandelig gebied.

## OPLEVERING.

### 39. Schoonmaken en opleveren

Uiterlijk twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De woningen worden bezemschoon opgeleverd. De toiletruimte en badruimte worden schoongemaakt en de beglazing in de woning gewassen. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. De door THUIS de Showroom te leveren keukens worden in overleg na oplevering geplaatst.

## 40. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT. EXTERIEUR

ONDERDEEL.	MATERIAAL / TYPE.	KLEUR.
<b>Gevels</b>		
Gevelmetselwerk gevelsteen 1	Gebakken gevelsteen / vormbak, halfsteensverband	Rood gesinterd
Gevelmetselwerk gevelsteen 2	Gebakken gevelsteen / vormbak, halfsteensverband	Antraciet
Tuinmuren	Gelijk aan gevelsteen 1	Rood gesinterd
Voegwerk bij gevelsteen	Doorstrijk mortel / terugliggend 2 mm.	Remix 300 antraciet
Pergola en/of accentband voor metselwerk	Aluminium	Ral 7016 (grijs)
Geveldragers/Lateien	Thermisch verzinkt en gepoedercoat	Ral 7016 (grijs)
<b>Kozijnen en deuren</b>		
Raamdorpels	Prefab beton	Grijs
Buitenkozijnen	Hardhout	Ral 7037 (grijs)
Draaiende delen (m.u.v. voordeur)	Hardhout	Ral 7037 (grijs)
Schuifpui	Aluminium	Ral 7037 (grijs)
Voordeur	Tricoya plaat met isolerende vulling, dekkend geschilderd	Ral 7037 (grijs)
Glas in kozijnen/ramen/deuren (conform BENG berekening)	Dubbelglas HR++ of Tripleglas	
Ventilatioeroosters (positie aangegeven op verkooptekening)	Verdekt boven het kozijn	
Vloerdorpel toilet en badkamer	Kunststeen	Antraciet
Buitendeurdorpel	BUVA Isostone	Zwart
Vensterbanken binnenzijde kozijnen	Kunststeen	Wit gespikkeld
Deurkruk voordeur	3500KT-2 O-line kruk	Kleur F1
Briefplaat		wit
Huisnummerbord	Aluminium	Bord wit en nummers zwart
Deurbel	kunststof	Zwart met witte drukknop
<b>Dak en goten</b>		
Hemelwaterafvoeren woningen	Aluminium	Ral 7016 (grijs)
Goten woningen	Aluminium	Ral 7016 (grijs)
Dakbedekking	Keramische pan	Leikleur/antraciet
Nokvorst	In materiaal dakpan	In kleur dakpan
Windveren en boeien	Aluminium	Ral 7016 (grijs)
Dakdoorvoer t.b.v. ontluchting en ventilatie	N.t.b.	donker
Dakbedekking berging/garage (t.p.v. platte dak)	Bitumen 2-laags inclusief mossedumdak en grind erom heen	
Daktrim aangebouwde garages	Aluminium	Ral 7016 (grijs)
Daktrim houten bergingen	Sendzimir Colorcoat afdekkap	Blank aluminium
PV panelen (opdakstelsysteem)		Donker / zwart
Dakkapel (twee-onder-één-kap) zie verkooptekening voor positie	Rockpanel	RAL 7037(grijs)

ONDERDEEL.	MATERIAAL / TYPE.	KLEUR.
<b>Buitenruimte en terreininrichting</b>		
Wanden houten berging	Hout	Naturel
Wanden aangebouwde garage	Gevelsteen 1 en 2, zie tekening	Rood gesinterd / antraciet
Buitendeur houten berging	Hout	RAL 9010
Kantel deur aangebouwde garage	Stalen kantel deur	Ral 7016 (grijs)
Hemelwaterafvoer houten berging en garage	Kunststof pvc	Grijs
Glas in deur houten berging	Gelaagd enkel glas	Naturel
Pad naar voordeur	Betontegel 60x40 cm.	Grijs
Erfafscheiding met poort gaashekwerk met heder a (zie situatietek.)	Staaflathekwerk verzinkt met poedercoating. Poort verzinkt en voorzien van houten planken.	Staaflat: RAL 9005 (zwart) Poort: naturel verzinkt Hout: naturel onbehandeld
Bestrating mandelig gebied	Zie situatietekening	Zie situatietekening

## 41. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT. INTERIEUR

ONDERDEEL.	MATERIAAL / TYPE.	KLEUR.
Binnenwanden begane grond en 1e verdieping (rijwoningen)	Lichte scheidingswand Brouwer; fermacell met isolatievulling, behangklaar afgewerkt.	--
Binnenwanden begane grond en 1e verdieping (vrijstaand en twee-onder-een-kap)	Lichte scheidingswand Ytong; gasbeton, behangklaar afgewerkt.	--
Binnenwanden 2e verdieping	Houtskeletbouw	Bruin
Onderzijde dakvlak kap	Houtskeletbouw	Bruin
Binnenzijde buitenkozijnen	Hardhout	Binnen gelijk aan buitenzijde
Binnenzijde buitenramen en buitendeuren	Hardhout	Binnen gelijk aan buitenzijde
Binnendeurkozijnen	Plaatstaal	Wit
Binnendeuren (opdekdeuren)	Honingraatvulling	Wit
Beglazing in bovenlichten	Enkel glas	
Hang- en sluitwerk	Metaal	Naturel
Elektra afdekplaten en schakelmateriaal	Kunststof, merk: Busch&Jaeger, type: Balance SI (horizontaal)	Wit
Ventilatieventielen	Kunststof	Wit
Vensterbanken	Kunststeen	Wit 'gespikkeld'
Trappen	Grenenhout	Wit grondverf
Traphekken	Vuren hout	Wit grondverf
Trapspijlen	Hardhout	Wit grondverf
Muurleuning en	Grenenhout	Blank gelakt

## 42. AFWERKSTAAT. INTERIEUR

RUIMTE.	WAND.	PLAFOND.	VLOER.
Entree	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Wanden toilet	Wandtegels tot circa 1,5 m. hoogte, daarboven structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk	Vloertegels
Keuken	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Meterkast	Houten panelen	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Woon- eetkamer	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Overloop	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer (twee-onder-één-kap en geschakeld vrijstaand) Kant en klaar vloeren (rij- en hoekwoningen)
Wanden badkamer	Wandtegels tot plafond	Structuurspuitwerk	Vloertegels
Slaapkamers	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer (twee-onder-één-kap en geschakeld vrijstaand) Kant en klaar vloeren (rij- en hoekwoningen)
Technische ruimte	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Zandcementdekvloer (twee-onder-één-kap en geschakeld vrijstaand) Kant en klaar vloeren (rij- en hoekwoningen)
Zolder	Onafgewerkt	Bruine spaanplaat	Zandcementdekvloer (twee-onder-één-kap en geschakeld vrijstaand) Kant en klaar vloeren (rij- en hoekwoningen)
Aangebouwde garage	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Zandcementdekvloer



# Belangrijk.

- In verband met de ambachtelijke verwerking van verschillende materialen en natuurproducten is kleurverschil mogelijk. Onder 'wit' wordt een wit-tint verstaan. De kleur wit verschilt per materiaal en per fabricaat.
- Beplanting wordt gepland in het juiste plantseizoen en is daarom wellicht bij oplevering nog niet aangeplant. Deze wordt dan na-geleverd. De bewoners dienen hiervoor in de tuinrichting een zone vrij te houden ter breedte van 50 cm. zodat de beplanting als weergegeven op de situatietekening kan worden aangeplant. Deze zone moet gevuld blijven met zwarte grond.
- De op de tekeningen weergegeven maten zullen uiteraard zo nauwkeurig mogelijk worden aangehouden. Zoals al vermeld wordt er onder andere gewerkt met natuurlijke materialen, die ambachtelijk worden verwerkt. Hierdoor kunnen kleine afwijkingen ontstaan die niet te voorkomen zijn en geen aanleiding geven tot klachten of weigering van de oplevering.
- Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode niet te hard te stoken. Ondanks dat ontstaan er krimp-scheurtjes, omdat de woning immers gebouwd is uit materialen die na de oplevering nog kunnen gaan werken. Het is raadzaam hiermee rekening te houden bij het afwerken van de wanden. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren enzovoort kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de constructievloer en de in de bouw aangebrachte afwerkvloer ontstaan krimp-scheurtjes. Deze krimp-scheurtjes kunnen worden doorgegeven aan de door uzelf of door uw vloerenleverancier aangebrachte afwerkvloer. Speciale voorzieningen in deze afwerkvloer zijn in dit geval noodzakelijk. Wij verzoeken u uw vloerenleverancier hierop te attenderen.
- In natte periodes van het jaar kan er onder de begane grondvloer water komen te staan.
- Artist impressies, foto's, plaatjes, 3D-visualisaties en dergelijke zijn impressies en bevatten, naar de creativiteit van de illustrator bedachte, elementen, kleuren en/of optionele aan- en uitbouwen die niet tot het gekochte (de koopsom) kunnen behoren en zijn aldus niet bindend voor de koop- en aannemingsovereenkomst.
- Als de verkooptekeningen en de technische omschrijving strijdig zijn, is de technische omschrijving maatgevend. Tekst gaat voor tekening.
- Deze tekeningen en technische omschrijving wordt onderdeel van de aannemingsovereenkomst en als zodanig gespecificeerd in de aannemingsovereenkomst.
- De toegang van de woning, ter plaatse van de entree achter de naar binnendraaiende voordeur en de schuifpuien/ terrasdeuren ter plaatse van achtergevel overschrijdt het gestelde maximum hoogteverschil van 2 cm. zoals in het Bouwbesluit is gesteld. In de uitvoering zal circa 3,5 cm. worden aangehouden. Hierdoor ontstaat een ruimte van circa 1,5 cm. voor een later door de bewoner aan te leggen vloerafwerking. De koper dient ervoor te zorgen dat door de toepassing van vloerbedekking met voldoende dikte aan de bepaling in het Bouwbesluit wordt voldaan.
- De woningen zoals omschreven in deze technische omschrijving voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit.

## Ontwikkeling en realisatie



### Missie en visie

Met 165 jaar ervaring is continuïteit onze belangrijkste drijfveer. Als familiebedrijf richten wij ons op het creëren van lange termijn waarde en op duurzame relaties met onze klanten, medewerkers en partners. Hierbij handelen we altijd vanuit onze kernwaarden: veiligheid, kwaliteit en betrouwbaarheid. Met veiligheid op nummer één.

### Onze organisatie

Met meer dan twintig zelfstandige werkmaatschappijen combineren we een sterke regionale verankering met de kennis, kracht en middelen van een landelijk opererend bedrijf. Onze kernactiviteiten betreffen ontwikkeling en realisatie van bouw- en infrastructurele projecten, onderhoud en renovatie. Vaak complexe opgaven, waarbij kwaliteit en veiligheid cruciaal zijn. Onze activiteiten zijn gefundeerd op een solide financiële basis en een open en betrouwbare stijl van zaken doen. Dat is onze norm en waar onze klanten zich in herkennen.

### Veiligheid op één

Met 165 jaar ervaring is continuïteit onze belangrijkste veiligheid bij Dura Vermeer betekent iedereen, elke dag, veilig en gezond van en naar huis. We creëren een duurzame veiligheidscultuur en werken continu aan het verhogen van het veiligheidsbewustzijn van onze medewerkers én die van onze partners. Pro activiteit en verantwoordelijkheid nemen staan daarbij centraal.

[www.duravermeer.nl](http://www.duravermeer.nl)

## Informatie en verkoop

**WOONFABRIEK**  
ZWOLLE

Assiesstraat 126, Zwolle  
(038) 741 0741  
[www.woonfabriekzwolle.nl](http://www.woonfabriekzwolle.nl)





**[thuisinbreezicht.nl](http://thuisinbreezicht.nl)**