

VERKOOPTECHNISCHE OMSCHRIJVING

BREEZICHT NOORD | ZWOLLE
17 WONINGEN | APRIL 2024





INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
ALGEMEEN	3
1. Projectomschrijving	3
2. SWK-bepalingen.....	3
3. Terminologie Besluit bouwwerken leefomgeving	3
4. Peil.....	4
5. Wijzigingen tijdens de bouw	4
6. Rechten tekenwerk, foto's, schetsen en impressies	4
7. Consumentendossier.....	4
RUWBOUW	5
8. Grondwerk	5
9. Fundering.....	5
10. Vloeren	5
11. Gevels, buitenwanden en dragende wanden	5
12. Daken	5
13. Goten en hemelwaterafvoer	6
14. Isolatiewaarden	6
AFBOUW	7
15. Buitenkozijnen, -deuren en ramen	7
16. Trappen	7
17. Binnenwanden.....	7
18. Binnenkozijnen, -deuren en vensterbanken	7
19. Hang- en sluitwerk.....	7
20. Beglazing	8
21. Stukadoorswerk.....	8
22. Schilderwerk	8
23. Binnentimmerwerk.....	8
INSTALLATIES	8
24. Buitenriolering.....	8
25. Binnenriolering.....	9
26. Waterinstallatie	9
27. Warmteinstallatie	9
28. Ventilatie	10
29. Elektrotechnische installatie	10
30. BENG en PV-panelen.....	11
31. Data, media en communicatie	11
AFWERKING TOILET, BADKAMER EN KEUKEN	12
32. Keukeninrichting	12
33. Tegelwerk/kunst- en natuursteen	12
34. Sanitair.....	12
TERREININRICHTING	12
35. Algemeen.....	12
36. Bestrating.....	12
37. Parkeren	12
38. Tuinafwerking	13
39. Inrichting openbaar gebied, straten en plantsoenen	13
OPLEVERING	13
40. Schoonmaken en opleveren.....	13
KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	14
41. Kleur- en materiaalstaat exterieur	14
42. Kleur- en materiaalstaat interieur	15
43. Afwerkstaat interieur	16



ALGEMEEN

1. Projectomschrijving

De 17 grondgebonden koopwoningen bestaande uit: 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 17 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 tuinhekwerken, beplantingen, bestratingen en overige terreininrichtingen vallen niet onder de SWK-garantie.

Bij oplevering ontvang je 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 Besluit bouwwerken leefomgeving

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Sinds 1 januari 2024 is het Bouwbesluit vervangen voor het BBL. In het BBL worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in verkoopbrochures en op tekeningen. In het BBL wordt niet gesproken over woonkamer, hal of berging, maar over verblijfsruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte. Voor alle duidelijkheid is op deze pagina een opsomming te vinden. Daar waar in de technische omschrijving en op de tekeningen de benamingen zijn aangehouden kan ook de desbetreffende benaming vanuit het BBL worden gelezen:

FUNCTIE	BENAMING RUIJTE
Verblijfsruimte	Woonkamer / keuken / slaapkamer ¹
Verkeersruimte	Hal / overloop / trap
Toiletruimte	Toilet
Badruimte	Badkamer
Technische ruimte	Meterkast
Bergruimte	Berging
Onbenoemde ruimte	Zolder

¹ *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 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

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 jou 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.

6. Rechten tekenwerk, foto's, schetsen en impressies

De tekeningen en verkooptechnische omschrijving zijn onderdeel van de koop-/aannemingsovereenkomst en als zodanig gespecificeerd in de koop-/aannemingsovereenkomst. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan documenten die niet zijn genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst, zoals brochures, overige tekeningen, foto's, schetsen en impressies.

Indien tekeningen en de verkooptechnische omschrijving strijdig zijn, is de verkooptechnische omschrijving leidend. Tekst gaat voor tekening.

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen, zoals lichtschakelaars, lichtaansluitpunten, wandcontactdozen, ventilatieventielen, het vloerluik en dergelijke zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats en/of afmeting kan in werkelijkheid afwijken.

Indien maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of toleranties. Tenzij er anders aangegeven is, zijn alle afmetingen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. De op tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. Alhoewel getracht is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Het is aan te raden om de exacte maten op te (laten) meten tijdens een kijkmoment. Hiervoor krijg je ter zijne tijd een uitnodiging van je kopersadviseur.

Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht om gelijkwaardige (o.g.) alternatieven toe te passen zonder dat dit aanleiding geeft tot enige verrekening van mindere of meerdere kosten.

7. Consumentendossier

Vlak voordat je de sleutel van je nieuwe huis in ontvangst mag nemen, ontvang je van ons het 'consumentendossier'. Dit dossier wordt toegevoegd aan je digitale woondossier 'Mijn Thuis'. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door haar uitgevoerde werkzaamheden. In de bijlage van de verkooptechnische omschrijving is de inhoudsopgave opgenomen.

Wet kwaliteitsborging

Indien de woning wordt opgeleverd zonder toilet en/of badkamer zal de woning ten tijde van oplevering niet beschikken over een WKB-verklaring. De WKB-verklaring kan alsnog worden verkregen als het toilet en/of badkamer na afronding gekeurd wordt door de WKB-kwaliteitsborger van dit project. Hiervoor dient de koper zelf zorg te dragen.



RUWBOUW

8. 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.

9. Fundering

Alle woningen en aangebouwde bergingen worden gerealiseerd met een betonnen fundatiesysteem, dat bestaat uit een fundering op mortelschroefpalen.

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

10. Vloeren

De begane grondvloer van alle woningen, aangebouwde bergingen en aanbouwen 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. Onder de aangebouwde berging of uitbouw is geen inspectieluik aanwezig.

De verdiepingsvloeren van de 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, achter de knieschotten en rondom het leidingwerk van installaties in bijvoorbeeld een techniekruimte.

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.

11. 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. Het binnenspouwblad is van prefab beton.

De aangebouwde berging van bouwnummers 19 t/m 27 worden in halfsteens metselwerk (m.u.v. de voorgevel, deze is in steens metselwerk) uitgevoerd in dezelfde kleur als de woning, middels open stootvoegen wordt de berging geventileerd, een en ander volgens verkooptekening.

De aanbouw van de bouwnummers 28 t/m 35 maken deel van de thermische schil en worden uitgevoerd op dezelfde manier als de woning. 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. Het binnenspouwblad is van prefab beton.

12. 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 en afdeklatten/plafondplinten conform opgave kappenleverancier. 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. Positie dakramen, indien aanwezig, in het hellende dak volgens verkooptekening.

De platte daken van de bergingen van bouwnummer 19 t/m 27 worden uitgevoerd met een houten balklaag met plaatmateriaal waarop bitumineuze dakbedekking wordt aangelegd. De balklaag blijft van binnenuit in het zicht. Tussen het plaatmateriaal en de dakbedekking zal een dunne laag isolatie komen tegen condensatie. De dakrand van de platte daken worden voorzien van een daktrim. Daar waar de platte daken grenzen aan het openbaar gebied passen we een boeiplank toe.

De platte daken van de aanbouwen van bouwnummer 28 t/m 35 worden uitgevoerd met een kanaalplaatvloer waarop isolatiemateriaal en dakbedekking wordt aangelegd. De dakrand van de platte daken worden voorzien van een daktrim. Daar waar de platte daken grenzen aan het openbaar gebied passen we een boeiplank toe.

Op het dak van de woningen komen dakdoorvoeren ten behoeve van het installatiewerk. De pv-panelen worden op het schuine dak geplaatst. Ook zal er een hydrotop (buitenunit installatie) in het dak worden geplaatst.

13. Goten en hemelwaterafvoer

De daken van de woningen worden voorzien van een bakgoot conform positie tekenwerk. 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 van de installateur, 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 bergingen met bouwnummers 19 t/m 27 wordt afgevoerd naar het gemeentelijk infiltratieriool.

Het hemelwater van de bouwnummers 28 t/m 35 wordt bovengronds afgevoerd. Zowel het hemelwater van de woning (voor- en achterzijde) alsook de aanbouwen 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 woningeigenaren dienen de bladscheiders schoon te houden.

14. 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 (Label A++++). Bij het kiezen van kopersopties kan het zijn dat het definitieve energielabel afwijkt.

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



ONDERDEEL	ISOLATIEWAARDE
Begane grondvloer	$R_c \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Gevels	$R_c \geq 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Dak	$R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Glas	HR++ isolatieglas (dubbel glas) en/of triple glas
Berging bnr. 19 t/m 27	Ongeïsoleerd
Aanbouw bnr. 28 t/m 35	Geïsoleerd conform bovenstaande isolatiewaarden

AFBOUW

15. Buitenkozijnen, -deuren en ramen

De buitenkozijnen, -deuren en ramen van alle woningen worden uitgevoerd in hout. 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.

De aangebouwde bergingen bij bouwnummers 19 t/m 27 wordt voorzien van houten openslaande deuren. In de achtergevel van deze berging wordt een houten buitendeurkozijn en deur met glasopening geplaatst. Ventilatie is via open stootvoegen.

De aanbouw bij bouwnummers 28 t/m 35 wordt voorzien van een enkele houten openslaande deur. Ter plaatse van de slaapkamer passen we een raamkozijn toe met een ventilatierooster.

16. Trappen

Alle trappen zijn open trappen van hout. De trappen op de begane grond van bouwnummers 21 tot 26 zijn open trappen met een gesloten onderkwart waarin de vloerverwarmingsverdeler geplaatst is. 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, positie conform tekening. Indien noodzakelijk worden de vloerranden ter plaatse van de trapgaten voorzien van een houten aftimmerstrook.

17. Binnenwanden

Bij de woningen worden de binnenwanden uitgevoerd als lichte steenachtige scheidingswand, dikte volgens tekening. De binnenwanden onder de hellende kap worden uitgevoerd in houtskeletbouw, dikte volgens tekening.

18. Binnenkozijnen, -deuren en vensterbanken

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte stalen deurkozijnen met een bovenlicht (enkel glas boven de deur) en een afgeslankte bovendorpel. De binnendeurkozijnen onder de hellende kap worden zonder bovenlicht uitgevoerd. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren van circa 2,31 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. Kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

19. 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 deur van 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.

20. 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 eventuele schuifpui, achtergevel en posities waar dit constructief niet haalbaar is, hier wordt het ventilatierooster in het glas geplaatst. Een en ander volgens de verkooptekening.

Bij woningen met een kozijn met een borstwering lager dan 75 cm wordt veiligheidsbeglazing toegepast.

21. Stukadoorswerk

Alle wanden in de woning worden “behangklaar” (volgens de TBA richtlijn 1.3, “oppervlakte beoordelingscriteria stukadoorswerk binnen” afwerkingsgroep 3) opgeleverd, met uitzondering van de meterkast, het toilet, de badkamer, de wanden op de 2^e verdieping en de eventuele techniekruimte.

NB. ‘Behangklaar’ betekent dat de wanden voldoende vlak zijn t.b.v. het aanbrengen van dikkere behangsoorten en glasvliesbehang, 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 volgens ‘oppervlakte beoordelingscriteria stukadoorswerk binnen ‘afwerkingsgroep 4’. De wanden en het plafond van de meterkast wordt niet afgewerkt. Een en ander als beschreven in de kleuren materiaalstaat.

De wanden van de ongeïsoleerde berg ruimtes bij bouwnummer 19 t/m 27 zijn onafgewerkt en worden de installaties in opbouw aangebracht.

22. Schilderwerk

Buitenschilderwerk

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

Binnenschilderwerk

De trappen, de traphekken en de trapleuning worden in de grondverf gezet en verder niet afgewerkt. Oneffenheden, kleine beschadigingen en schroef/spijkergaatjes dienen na oplevering te worden afgewerkt door koper. De binnendeurkozijnen en binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt en krijgen op de bouw geen verdere behandeling. Leidingen worden niet geschilderd.

23. Binnentimmerwerk

Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

INSTALLATIES

24. 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 13. ‘Goten en hemelwaterafvoer’



25. 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 zolder en de techniekruimte weggewerkt.

26. 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 woningen zijn voorzien van een interne boiler met een bruto inhoud van 200 liter en voldoet aan de garantievoorwaarden van het SWK.

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

27. 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 je 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 op zolder geplaatst. De buitenunit komt in/op het dak.

Bij bouwnummers 19 t/m 27 wordt op de begane grond en eerste verdieping vloerverwarming toegepast (m.u.v. de aangebouwde berging), alsook in de slaapkamer op de tweede verdieping. Bij bouwnummers 28 t/m 35 wordt vloerverwarming op de begane grond, m.u.v. de berging, alsook in de slaapkamer op de verdieping 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 je 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 verblijfsgebieden, met uitzondering van de badkamer, worden geplaatst om de temperatuur 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 bnr. 19 t/m 27	Onverwarmd
Berging bnr. 28 t/m 35	15°C

28. Ventilatie

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

De aanvoer van lucht vindt plaats via zelfregelende ventilatieroosters, boven het kozijn (tenzij anders op tekening weergegeven), van de woonkamer/keuken en de slaapkamers. Positie en aantallen van de roosters zijn aangegeven op verkooptekening met 'vr'. Het aantal en de aangegeven posities van de roosters op de verkooptekeningen 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 en de badkamer. Bij bouwnummers 19 t/m 27 plaatsen we ook een afzuigpunt in de aangebouwde berging. 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 afvoerkanaal van de mv-unit wordt aangesloten op een doorvoer in het dak. Het ventilatiesysteem is regelbaar door een hoofdbediening -die in de nabijheid van de hoofdthermostaat in de woonkamer/keuken wordt geplaatst. In de hoofdslaapkamer wordt een CO₂ sensor geplaatst.

29. Elektrotechnische installatie

Vanuit de meterkast wordt de elektrische installatie aangelegd, verdeeld over meerdere groepen, naar diverse aansluitpunten. De 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 + 1 aardlekschakelaar voor PV-panelen en een aantal groepen voor de wooninstallatie. Deze zijn als volgt verdeelt:

- 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 (gecombineerde) groep voor de warmtepompinstallatie;

Optioneel kunnen extra groepen worden bijgekozen. Schakelaars, wandcontactdozen en dergelijken worden in de basis horizontaal uitgevoerd met wit kunststof inbouw materiaal, met uitzondering van de meterkast, techniekruimte, berging (berging bnr. 28 t/m 35 is wel inbouw) en wasmachineopstelling. Op deze plekken wordt opbouw materiaal en leidingwerk toegepast. De aansluitpunten zijn aangegeven op de verkooptekening. De plaatsaanduiding is indicatief en kan in de praktijk afwijken. De circa hoogtes van de aansluitpunten staan in de tabel hieronder.



AANSLUITPUNTEN	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
Schakelaars nabij een traprede	140 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.	-
Wandlichtpunten in ruimtes onder de hellende kap	210 cm

De installatie voldoet aan de voorschriften van het BBL, 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 1^e verdieping en, indien aanwezig, op de 2^e verdieping een rookmelder geplaatst. Bij bouwnummers 28 t/m 35 zal in de aanbouw ook een rookmelder geplaatst worden. 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'.

30. 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. Bij het kiezen van kopersopties kan het zijn dat het definitieve energielabel afwijkt en 'BENG-3 is 100%' niet gehaald wordt.

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

31. Data, media en communicatie

In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt een loze leiding aangebracht t.b.v. een CAI- of UTP-aansluiting. Bij bouwnummers 19 t/m 27 krijgen alle slaapkamers een loze leiding. 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

Je koopt de woning inclusief een afgewerkt en compleet toilet, complete badkamer en keuken via THUIS de Showroom. Deze afwerking specificaties vind je in de brochures van THUIS de Showroom. Het toilet, badkamer en/of keuken is aanpasbaar naar eigen wensen tegen een eventuele meerprijs. Ook is het mogelijk om het toilet, de badkamer en/of de keuken 'casco' te laten opleveren, als aangegeven op de optielijst.

32. 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 meer-/minderprijs voor aanpassingen worden 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. Bij de keuze voor een 'casco' keuken wordt een gedeelte van de stelpost in mindering gebracht. Het leidingwerk kan, tegen meerkosten, worden aangepast.

33. 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.

34. 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. Bij de keuze voor een 'casco' badkamer en/of toilet wordt een gedeelte van de verrekenprijzen van sanitair en tegelwerk in mindering gebracht. Het leidingwerk kan niet op andere posities.

TERREININRICHTING

35. Algemeen

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

36. Bestrating

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

37. Parkeren

Het plan voorziet in het aantal parkeerplaatsen volgens de parkeernorm van de Gemeente Zwolle.

De woningen hebben een oprit (bestrating is niet opgenomen) met parkeergelegenheid op eigen terrein.



38. 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.

39. 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.

Bouwnummers 19 t/m 27 zullen deels eigendom worden van een mandelig gebied, conform situatietekening. Dit betekent dat deze woningeigenaren gezamenlijk eigendom worden van dit stuk gebied. 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.

Bij bouwnummers 28 t/m 35 wordt een pad aan de achterzijde van de woning aangelegd, positie conform situatietekening. In de akte van levering wordt ingegaan over het eigendom en gebruik van dit pad.

OPLEVERING

40. 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 keuken wordt in overleg na oplevering geplaatst.



KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

41. Kleur- en materiaalstaat exterieur

ONDERDEEL	MATERIAAL / TYPE	KLEUR/SPECIFICATIE
Gevels		
Gevelmetselwerk gevelsteen 1	Gebakken gevelsteen / vormbak, halfsteensverband	Rood gesinterd
Gevelmetselwerk gevelsteen 2	Gebakken gevelsteen / vormbak, halfsteensverband	Antraciet
Tuilmuren	Gelijk aan gevelsteen 2	Antraciet
Voegwerk bij gevelsteen	Doorstrijk mortel / terugliggend 2mm	Remix 300 antraciet
Pergola en/of accentband voor metselwerk	Aluminium	Ral 7016 (grijs)
Geveldragers/Lateien	Thermisch verzinkt en gepoedercoat	Ral 7016 (grijs)
Kozijnen en deuren		
Raamdorpels	Prefab beton	Grijs
Buitenkozijnen	Hout	Ral 7037 (grijs)
Draaiende delen (m.u.v. voordeur)	Hout	Ral 7037 (grijs)
Voordeur	Geïsoleerde voordeur conform tekening, dekkend geschilderd	Ral 7037 (grijs)
Glas in kozijnen/ramen/deuren (conform <i>BENG</i> berekening)	Dubbelglas HR++ of Tripleglas	
Ventilatieroosters (positie aangegeven op verkooptekening)	Verdekt boven het kozijn, tenzij anders weergegeven op tekening. In dat geval op het kozijn geplaatst.	
Vloerdorpel toilet en badkamer	Kunststeen	Antraciet
Buitendeurdorpel	Kunststof onderdorpel	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
Dak en goten		
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	Bitumen 2-laags	



ONDERDEEL	MATERIAAL / TYPE	KLEUR/SPECIFICATIE
(t.p.v. platte dak)		
Daktrim berging	Aluminium	Ral 7016 (grijs)
Dakrand berging (boeiplank)	Aluminium	Ral 7016 (grijs)
PV panelen (opdakstelsysteem)		Donker / zwart
Dakkapel zie verkooptekening voor positie	Rockpanel	RAL 7037(grijs)
Buitenruimte en terreininrichting		
Wanden aangebouwde berging	Gevelsteen 1 en 2, zie tekening	Rood gesinterd / antraciet
Deur aangebouwde berging bnr. 19 t/m 27	Dubbele houten deur (voorzijde), enkele houten deur	Ral 7037 (grijs)
Deur uitbouw bnr 28 t/m 35	Enkele houten deur	Ral 7037 (grijs)
Hemelwaterafvoer berging	Kunststof pvc	Grijs
Pad naar voordeur	Betontegel 60x40cm	Grijs
Erfafscheiding met poort gaashekwerk met hedera (zie situatietek.)	Staaformathekwerk verzinkt met poedercoating. Poort verzinkt en voorzien van houten planken.	Staaformat: RAL 9005 (zwart) Poort: naturel verzinkt Hout: naturel onbehandeld
Bestrating mandelig gebied	Zie situatietekening	Zie situatietekening

42. Kleur- en materiaalstaat interieur

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Binnenwanden begane grond en 1 ^e verdieping (vrijstaand en twee-onder-een-kap)	Lichte scheidingswand Ytong; gasbeton, behangklaar afgewerkt.	--
Binnenwanden onder hellende kap	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	Vurenhout	Wit grondverf
Trapspijlen	Hardhout	Wit grondverf
Muurleuningen	Grenenhout	Blank gelakt



43. 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
Wanden badkamer	Wandtegels tot plafond	Structuurspuitwerk	Vloertegels
Slaapkamers	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Technische ruimte	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Zandcementdekvloer
Zolder	Onafgewerkt	Bruine spaanplaat	Zandcementdekvloer
Aangebouwde berging bnr. 19 t/m 27	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Zandcementdekvloer
Aangebouwde uitbouw bnr. 28 t/m 35	Behangklaar	Structuurspuitwerk	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 geplant 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 je 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 jezelf of door je vloerenleverancier aangebrachte afwerkvloer. Speciale voorzieningen in deze afwerkvloer zijn in dit geval noodzakelijk. Wij verzoeken je je 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 schuifpui/terrasdeuren ter plaatse van achtergevel overschrijdt het gestelde maximum hoogteverschil van 2 cm zoals in het BBL 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 BBL wordt voldaan.
- De woningen zoals omschreven in deze technische omschrijving voldoen aan de eisen gesteld in het BBL.
- Indien de woning wordt opgeleverd zonder toilet en/of badkamer zal de woning ten tijde van oplevering niet beschikken over een WKB-verklaring. De WKB-verklaring kan alsnog worden verkregen als het toilet en/of badkamer na afronding gekeurd wordt door de WKB-kwaliteitsborger van dit project. Hiervoor dient de koper zelf zorg te dragen. De kosten van deze keuring in opdracht van de Verkrijger komen ten laste van de Verkrijger.