

# VERKOOPTECHNISCHE OMSCHRIJVING

DE TIPPE, STADSHAGEN | ZWOLLE

20 grondgebonden koopwoningen plan 'Houterf' | 02-09-2022



THUIS  
in de  
TIPPE

  
Stadshagen  
jouw thuis

 **DURA VERMEER**  
Waarmaken van ambities



## INHOUDSOPGAVE

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





## ALGEMEEN

---

### 1. Projectomschrijving

De 20 grondgebonden koopwoningen bestaande uit; 15 hoek-/tussenwoningen (type “Spint”), 4 twee-onder-één-kapwoningen (type “Bast”) en 1 vrijstaande woning (type “Kroon”), maken deel uit van het project ‘Houterf’. Dit project wordt gerealiseerd in woonwijk ‘De Tippe’, een geheel nieuwe wijk in Stadshagen te Zwolle. In deze verkooptechnische omschrijving staat de project-specifieke informatie van deze 20 grondgebonden koopwoningen van Dura Vermeer Bouw Hengelo. Het betreft particuliere koop, ontworpen onder architectuur van De Bruin Architecten.

### 2. SWK-bepalingen

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Stichting Waarborgfonds Koophuizen (SWK) gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar ofwel nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren reeds de bovengenoemde bepalingen van SWK. De woning dient te voldoen aan de nadere eisen van overheden en nutsbedrijven, waardoor planafwijkingen kunnen optreden. 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 ruimte-indeling 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 erop neerkomt 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 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 met uitzondering van de verkooptekeningen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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 aanvullingen en wijzigingen'. De (eventuele) nota maakt eveneens onderdeel uit van de contractstukken.

## **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 gebieds eigen grond.

#### **7. Fundering**

Alle woningen en bergingen van de 2-kappers en vrijstaande woning worden gerealiseerd met een betonnen fundatiesysteem, dat bestaat uit een fundering op prefab, betonnen palen.

De houten buitenbergingen van de rijwoningen 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 de woningen is een geïsoleerde ribcassettevloer van beton. Onder de begane grondvloer van de 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 zijn betonnen kanaalplaatvloeren. Bij dit vloertype blijven de onderlinge aansluitingen van de vloerplaten als v-naad zichtbaar in het plafond.

Op alle betonvloeren komt een zandcementdekvloer met uitzondering van de meterkast, de technische ruimte en de buitenbergingvloer van de rijwoningen. Alle betonnen verdiepingsvloeren worden aan de



onderzijde afgewerkt. De leidingen voor elektra, water, ventilatie en verwarming worden 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 en houten gevelbekleding conform 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 tevens in de kleur- en materiaalstaat weergegeven. Het binnenspouwblad is van prefab beton.

## 10. Nestvoorziening

Een aantal woningen krijgen in de gevel een nestvoorziening voor gierzwaluwen en/of vleermuizen. De posities en aantallen van de nestkasten zijn aangegeven op verkooptekening als gierzwaluw/vleermuis inbouwkast.

## 11. Daken

De woningen hebben zadeldak die wordt uitgevoerd als geïsoleerde houten elementen. Het zadeldak wordt bedekt met vlakke betonnen dakpannen en opdak-zonnepanelen. De binnenzijde van het zadeldak wordt afgewerkt met een fabrieksmatig bruine spaanplaat.

De platte daken van de bergingen worden uitgevoerd als een ongeïsoleerd houten element, die wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking en een mossedumlaag. De dakrand van de platte daken worden voorzien van een daktrim.

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

Bij alle rijwoningen wordt de buitenunit in de (buiten)berging geplaatst.

## 12. Goten en hemelwaterafvoer

De daken van de woningen worden voorzien van een mastgoot. Het hemelwater wordt afgevoerd door een hemelwaterafvoer, op de verkooptekening weergegeven als 'hwa'. De positie van de hemelwaterafvoeren kan na uitwerking van de plannen nog wijzigen. Een en ander wordt uitgevoerd volgens de kleur- en materiaalstaat. De hemelwaterafvoeren van de woningen worden voorzien van een bladvanger.

Het hemelwater dat via de woningen afgevoerd wordt, wordt afgevoerd naar infiltratiekragen in het (gezamenlijk) binnenterrein. Het hemelwater dat op de bergingen van de twee onder-één-kap en de vrijstaande woningen valt, wordt tevens afgevoerd naar deze infiltratiekragen.

De bergingen van de rijwoningen lozen het regenwater op het maaiveld.

## 13. 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 onderstaande tabel 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
Houten (buiten)berging	Ongeïsoleerd

## AFBOUW

---

### 14. Buitenkozijnen, -deuren en ramen

De buitenkozijnen, -deuren en ramen van alle woningen worden uitgevoerd in hout, met uitzondering van de aluminium schuifpui van de rijwoningen en vrijstaande woning. De kleur van de buitenkozijnen, -deuren en ramen zijn weergegeven in de kleur- en materiaalstaat. De voordeur van de woning uitgevoerd in een geïsoleerde deur met een glasopening en een brievengleuf.

De extra buitendeur van de vrijstaande woning wordt hetzelfde uitgevoerd als de voordeur, alleen wordt daar geen brievengleuf in de basis toegepast.

Onder de kozijnen die niet tot de vloer lopen komt een aluminium waterslag, indien er houten gevelmateriaal onder het kozijn zit.

Onder de kozijnen die niet tot de vloer lopen komt een betondorpel wanneer er metselwerk onder het kozijn zit.

De kozijnen tot op vloerniveau krijgen een onderdorpel van kunststof die niet wordt geschilderd.

Bij de houten buitenberging komt een hoekprofiel i.p.v. een onderdorpel.

### 15. Trappen

Alle trappen zijn open en worden uitgevoerd in grenen(hout). Langs de muur van de vaste trappen worden aan de buitenzijde de trapleuningen aangebracht. Aan de open zijden van de trappen en rondom het trapgat komen traphekken.

### 16. Binnenwanden

De binnenwanden op de begane grond en eerste verdieping zijn uitgevoerd in cellenbeton, dikte conform tekening. De binnenwanden op de tweede verdieping (indien toegepast, zie verkooptekening) worden uitgevoerd in houtskeletbouw.

De wanden op de begane grond en eerste verdieping worden met uitzondering van de meterkast behangklaar afgewerkt.

### 17. Binnenkozijnen, -deuren en vensterbanken

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte stalen deurkozijnen met een bovenlicht (enkel glas boven de deur) en afgeslankte bovendorpel.



In het bovenlicht van het kozijn ter plaatse van de technische ruimte van de rijwoningen en bij alle meterkasten komt i.p.v. glas een dicht paneel. Dit geldt tevens voor één deur in de vrijstaande woning op de begane grond, zie voor de precieze positie de verkooptekening.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren van circa 2,315 m 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 afgedekt met een vensterbank van kunststeen, met uitzondering van het raamkozijn in de badkamer, hier wordt de borstwering afgedekt met wandtegels. Vensterbanken worden uitgevoerd in type Bianco C.

## 18. Hang- en sluitwerk

Alle draaiende delen in de kozijnen 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 de gelijke sleutel te openen. De draairichting van de draaiende delen staat weergegeven op tekening. 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. De kleur en de afwerking staan beschreven in de kleur- en materiaalstaat.

## 19. Beglazing

In alle glasopeningen van de woning en berging worden de buitenkozijnen, -deuren en ramen uitgevoerd met dubbel of triple glas. Een en ander conform BENG-berekening. In de gevels worden ventilatieroosters in het glas aangebracht, conform verkooptekening.

In de deur van de houten buitenberging van de rijwoningen wordt gelaagd enkelglas toegepast.

Bij alle woningen met het kozijn tot aan vloerpeil wordt veiligheidsbeglazing toegepast.

## 20. Stukadoorswerk

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

*NB. ‘Behangklaar’ betekent dat de wanden voldoende vlak zijn t.b.v. het aanbrengen van behang. Voor fijnere behangsoorten op de wanden, alsmede 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.

Voor de tussen/hoekwoningen geldt dat de wand boven het wandtegelwerk in de badkamer wordt afgewerkt met wit spuitwerk met fijne structuur.

## 21. 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. De kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

### Binnenschilderwerk



De trappen, de traphekken en de trapleuning worden in de grondverf gezet en verder niet afgewerkt. De binnenkozijnen en binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt en krijgen op de bouw geen verdere behandeling. Leidingen worden niet geschilderd.

## **22. Binnentimmerwerk**

Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht. Waar nodig worden houten aftimmeringen aangebracht, deze aftimmeringen worden ook niet afgeschilderd.

## **INSTALLATIES**

---

### **23. Buitenriolering**

De buitenriolering is een gescheiden rioolsysteem voor vuilwater en voor hemelwater. Het vuilwaterriool van de woningen wordt op het gemeenteriool aangesloten. De schuine daken van de woningen worden aangesloten op één of meer hemelwaterafvoeren aan de gevel, waarna het regenwater via een ondergrondse leiding wordt aangesloten op infiltratiekratten. Op dit systeem wordt ook de hemelwaterafvoer van de houten buitenberging van de vrijstaande woning en de twee onder één-kap woningen aangesloten. Ten behoeve van de infiltratiekratten wordt een bezinkput geplaatst. Deze put zorgt ervoor dat er geen zand en ander sediment in de infiltratiekratten komt, hiermee wordt het dichtslibben van de kratten voorkomen in de loop van de tijd. De bezinkput dient jaarlijks een reiniging te ondergaan.

### **24. Binnenriolering**

De leidingen van de binnenriolering zijn van kunststof en worden aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente. De afvoeren van het toilet, de keuken, de badkamer, de wasmachine en de warmtepomp worden aangesloten op het gemeenteriool.

De muuraansluitleidingen en sifons in de badkamer en op het toilet blijven in het zicht. De overige leidingen worden m.u.v. de zolder weggewerkt.

### **25. 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 badkamer. De warmtepomp van de rijwoningen en twee onder één kap woningen zijn voorzien van een interne boiler met een inhoud van 185 liter en voldoet aan de garantievoorwaarden van het SWK.

De vrijstaande woning heeft een interne boiler met een inhoud van 300 liter en voldoet tevens aan de garantievoorwaarden van het SWK.

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

### **26. Warmteinstallatie**

De 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.

De warmtepomp wordt bij de vrijstaande woning en de twee-onder-één-kapwoningen op zolder geplaatst.





Bij de rijwoningen staat de warmtepomp op de begane grond in de techniekruimte. De buitenunit van de rijwoningen wordt in de buitenberging geplaatst. De vrijstaande woning en twee-onder-één-kapwoningen krijgen de buitenunit in het dak, in de vorm van een hydrotop.

Vanaf de buitenunit worden leidingen aangebracht naar de warmtepomp.

Op de begane grond en eerste verdieping wordt vloerverwarming toegepast voor de verwarming van de woning. Onder vloerverwarming wordt verstaan dat de ruimte middels lage temperatuur door 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.

De posities van de vloerverwarmingverdelers zijn weergegeven op tekening. Op zolder komt de vloerverwarmingsverdeler in het zicht. 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 in koeling staat, het duurt even voordat de koeling is omgezet.

In alle woningen komt een master-master regeling. Er worden thermostaten geplaatst waarmee de temperatuur geregeld kan worden per afzonderlijke verblijfsruimte. Op de gevel van de woning wordt een buitenvoeler geplaatst.

De te behalen temperaturen in de woning zijn conform de SWK-garantieregeling. Er is vanuit gegaan dat de volgende ruimtetemperaturen bereikt moeten kunnen worden indien daarin een verwarmingselement is aangebracht, overeenkomstig met de eisen van SWK:

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

## 27. Ventilatie

Het ventilatiesysteem van de woningen bestaat uit natuurlijke luchttoevoer en mechanische luchtafvoer. De woningen hebben mechanische luchtafvoer met CO<sub>2</sub>-sturing in de woonkamer en hoofdslaapkamer.

De aanvoer van lucht vindt plaats via zelfregelende ventilatieroosters, op het glas, van de woonkamer/keuken en de slaapkamers. Positie en aantallen van de roosters zijn aangegeven op tekening met 'vr'. De roosters worden bepaald aan de hand van definitieve ventilatieberekeningen.

De luchtafvoer vindt plaats via afzuigventielen in het plafond of op de wand. Deze afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet, de badkamer en ten plaatsen 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. In de techniekruimte en op zolder blijven de luchtkanalen in het zicht. Het aan- en afvoer kanaal van de mv-unit wordt aangesloten met buiten middels een doorvoer in het dak. Het ventilatiesysteem is regelbaar door een hoofdbediening die in de nabijheid van de thermostaat in de woonkamer/keuken wordt geplaatst.



## 28. 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:

- 3 groepen voor algemeen gebruik;
- 1 zwakstroom bel-installatie met transformator, geplaatst in meterkast;
- 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.

Schakelaars, wandcontactdozen en dergelijken worden in de basis verticaal 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 tekening. De plaatsaanduiding is indicatief en kan enigszins afwijken van de tekening. Hieronder de circa hoogtes van de aansluitpunten:

AANSLUITPUNTEN	HOOGTE
wandcontactdozen (stopcontacten)	30 cm
loze leidingen ten behoeve van media en communicatie	30 cm
combinatie van wandcontactdozen en schakelaars	105 cm
overige wandcontactdozen en schakelaars	105 cm
thermostaat	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 aansluitpunten worden gerealiseerd conform kleur- en materiaalstaat. De installatie voldoet aan de voorschriften van het Energiebedrijf. Alle woningen worden voorzien van een beldrukker bij de voordeur.

Bij de twee onder één-kap woningen en vrijstaande woning worden in de hal en op de overloop van alle verdiepingen rookmelders geplaatst. Bij de rijwoningen worden in de hal, in de woonkamer en op de overloop van de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping een rookmelder geplaatst. De rookmelders worden op de elektrische installatie van de woning aangesloten. De rookmelders worden per woning onderling gekoppeld, waardoor alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.

## 29. BENG en PV-panelen

Alle grondgebonden woningen in plan 'Houterf' krijgen een woning met een energieprestatie van BENG-3 is 100%, dit betekent een energie neutrale woning. Het aantal pv-panelen is gebaseerd op de



energieprestatie door middel van de BENG-berekening. Bij deze BENG-berekening wordt er geen rekening gehouden met schaduwwerking van de naastgelegen woningen.

Op het zadeldak 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 huishoudelijk gebruik en terugleveren van de energie wordt op zolder aangebracht, conform verkooptekening.

### **30. 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 afgewerkt toilet, badkamer en keuken via Showroom THUIS. Deze afwerking specificaties vindt u in de brochures van Showroom THUIS en 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.

### **31. Keukeninrichting**

De woning wordt geleverd met een keuken van Showroom THUIS. De elektrapunten, water en riolering (de aansluitpunten) worden geplaatst, zoals deze gesitueerd zijn op de 0-tekening van Showroom THUIS. Het verplaatsen van deze situering is mogelijk tegen een eventuele meerprijs.

De keuken wordt verder gespecificeerd in de brochure van Showroom THUIS.

### **32. Tegelwerk/kunst- en natuursteen**

De wandtegels in het toilet van de hoek- en tussenwoningen worden tot circa 1,2 meter boven de vloer aangebracht. De vloertegels worden aangebracht in het toilet en de badkamer.

De wandtegels in het toilet van de vrijstaande woning en de twee-onder-één-kap worden aangebracht tot circa 1,5m boven de vloer.

De wandtegels in de badkamer worden tot het plafond aangebracht met uitzondering van de tussen- en hoekwoningen.

Bij de rji/hoekwoningen wordt ter plaatse van de douche over een lengte van ten minste 3 meter tot een hoogte van 2,1 meter boven de vloer wandtegels aangebracht. Bij de overige wanden in de badkamer wordt tot circa 1,2 meter boven de vloer wandtegels aangebracht.

Onder de raamkozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van kunststeen. In de badkamer wordt de binnenzijde betegeld.

### **33. Sanitair**

De woning wordt inclusief sanitair aangeboden: dit wordt nader omschreven in de brochure van Showroom THUIS. De aansluitpunten worden geplaatst, zoals deze gesitueerd zijn op de 0-tekening van Showroom THUIS.



## TERREININRICHTING

---

### 34. Algemeen

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

### 35. Houten (buiten)berging

De woningen worden voorzien van een houten, ongeïsoleerde, (buiten)berging.

De buitenwanden van de berging bestaat uit houten stijl- en regelwerk met een bekleding van houten geveldelen, conform kleur- en materiaalstaat en verkooptekening.

De bergingen van de rijwoningen worden voorzien van roosters overeenkomstig de verkooptekening. De binnenzijde is onafgewerkt en een lichtpunt is in de berging aanwezig.

De bergingen van de vrijstaande woning en de twee-onder-één-kapwoningen worden in hetzelfde hout en kleur uitgevoerd als de gevelbekleding van de woning, zie hiervoor de kleur- en materiaalstaat.

### 36. Bestrating

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

### 37. Parkeren

Het plan voorziet in het aantal parkeerplaatsen dat wordt gesteld vanuit de parkeernorm van de Gemeente Zwolle.

De vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen hebben twee privé parkeerplaatsen op eigen terrein.

De tussen/hoekwoningen kunnen parkeren op de overige plekken in het binnengebied van het plan (zie situatietekening), of in het openbaar gebied.

### 38. Tuinafwerking

De tuinen worden afgewerkt met grond. De voortuin is vanaf het openbaargebied te bereiken. In de voortuin wordt een voetpad aangebracht naar de voordeur. Het openbaar gebied wordt op sommige plekken van het plangebied gescheiden door een lage haag.

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

### 39. Binnenterrein

Het binnenterrein is het gemeenschappelijk gebied binnen in het plan. Het gebied betreft een niet-openbaar gebied (mandelig) en wordt ingericht volgens situatietekening.

Het parkeerterrein wordt bestraat met stenen in een wijnrode kleur, en gelegd in keperverband. De afvoer van het regenwater van de bestrating gaat via molgoten en straatkolken naar de ondergrondse infiltratiekratten in het binnenterrein.

### 40. 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.

## OPLEVERING

### 41. 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.

## KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

### 42. Kleur- en materiaalstaat exterieur

ONDERDEEL	MATERIAAL / TYPE	KLEUR
<b>Gevels</b>		
Gevelmetselwerk gevelsteen	Gebakken gevelsteen / vormbak	Beige-geel Nelissen HV WF Monet
Voegwerk bij gevelsteen	Doorstrijk mortel / terugliggend 2mm	Warm lichtgrijs Remix 200 cementgrijs
Gevelbekleding	SafeWood Color	Kleur DF2020-145
Geveldrager	Staal	Beige, RAL 1019
Kozijn ter hoogte van borstwering (rijwoningen ter plaatse van keukenraam)	Colorbel	Beige RAL1019
<b>Kozijnen en deuren</b>		
Raamdorpel	Prefab beton / doorlopend Aluminium waterslag	Naturel Beige, RAL 1019
Buitenkozijnen	Hardhout	Beige RAL1019
Draaiende delen (m.u.v. voordeur)	Hardhout	Beige RAL1019
Voordeur	Hardhout	Amber RAL8001
Glas in kozijnen/ramen/deuren (conform BENG berekening)	Dubbelglas HR++ Triple	Naturel
Binnendeurdorpel toilet en badkamer	Kunststeen (holonite)	Grijs
Buitendeurdorpel	BUVA Isostone	Zwart
Vensterbanken binnenzijde kozijnen	Kunststeen Bianco C	Wit
Deurkruk voordeur	3500KT-2 O-line kruk	Kleur F1
Briefplaat	Buva OCS-2500 met veer Binnenplaat met borstel	F1 wit
Huisnummerbord	Aluminium	Bord wit en nummers zwart
Deurbel	kunststof	Zwart met witte drukknop
<b>Dak en goten</b>		



ONDERDEEL	MATERIAAL / TYPE	KLEUR
Hemelwaterafvoeren woningen	Zink	Naturel
Goten woningen	Zink / mastgoot	Naturel
Zadeldak	Keramische vlakke pan	Zwart
Nokvorst	In materiaal dakpan	In kleur dakpan
Windveren	Rockpanel	Wit RAL9001
Luifels (tussen/hoekwoningen)	Aluminium	Wit RAL9001
Dakdoorvoer t.b.v. ontluchting en ventilatie	N.t.b.	donker
Dakbedekking (t.p.v. platte dak)	Bitumen 2-laags inclusief mossedumdak en grind erom heen	
Daktrim bergingen twee onder één-kap en vrijstaande woningen	Aluminium	Naturel
Daktrim bergingen rij- en hoekwoningen	Sendzimir Colorcoat afdekkap	Ral 7038
PV panelen		Donker
<b>Buitenruimte en terreininrichting</b>		
Buitenberging hoek- en rijwoningen	Hout	Naturel
Buitenberging vrijstaande- en twee onder-één kapwoning(en)	SafeWood Color	Kleur DF2020-145
Buitenbergingsdeur	Hout	Naturel
Buitenbergingskozijn hoek- en rijwoningen	Hout	Naturel
Buitenbergingskozijn vrijstaande- en twee onder-één kapwoning(en)	Hout	RAL 1019
Hemelwaterafvoer buitenberging	Kunststof pvc	Grijs
Glas in buitenberging	Enkel glas	Naturel
Pad naar voordeur	Betontegel 30x30cm	Grijs
Erfafscheiding achterzijde rijwoningen tuin (zie situatietek.)	Gaasmathewerk met hедера	Naturel
Parkeerplaatsen	Open en gesloten parkeerblokken beton en gras	Grijs
Bestrating binnenterrein	Tegel in keperverband	Wijnrood
Lage haag (zie situatietek. voor positie)	Taxus Baccata	Aanplanthoogte 500 mm
Hoge haag voorzijde(zie situatietek. voor positie)	Taxus Baccata	Aanplanthoogte 500mm
Nestkasten	Steen	Grijs
Houten rek tegen gevel (bouwnr 6, voor positie zie verkooptek.)	Hout	Naturel
<b>Opties</b>		
Uitbouw (1,2m of 2,4m)	Metselwerk	Als achtergevel woning
Dakkapel	Rockpanel	RAL 9010



### 43. Kleur- en materiaalstaat interieur

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Binnenwanden begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping	Cellenbeton: behangklaar afgewerkt.	Grijs/wit
Binnenwanden 2 <sup>e</sup> verdieping	Houtskeletbouw	Bruin
Binnenkant buitenkozijnen	Hardhout	Binnen gelijk aan buitenzijde
Binnenkant buitenramen en buitendeuren	Hardhout	Binnen gelijk aan buitenzijde
Binnenkozijnen	Plaatstaal	Alpine wit
Binnendeuren (opdekdeuren)	Honingraatvulling	Alpine wit
Beglazing in bovenlichten	Enkel glas	Naturel
Hang- en sluitwerk	Metaal	Naturel
Elektra afdekplaten en schakelmateriaal/ventilatieventielen	Kunststof, merk Busch Jaeger, type Reflex SI (verticaal).	Studiowit
Vensterbanken boven borstweringen	Kunststeen, ca. 20 mm dik, ca. 30 mm overstek	Wit 'gespikkeld'
Trappen	Grenenhout	Wit grondverf
Traphekken	Vurenhout	Wit grondverf
Trapspijlen	Hardhout	Wit grondverf
Muurleuningen	Grenen	Blank gelakt
Vloeren	Zandcement dekvloer	Naturel
Vloerdorpels toilet en badkamer	Kunststeen o.g.	Antraciet

### 44. Afwerkstaat interieur

RUIMTE	WAND	PLAFOND	VLOER
Entree	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Toilet hoek- en tussenwoningen	Wandtegels tot circa 1,2 m hoogte, daarboven structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk	Vloertegels
Toilet vrijstaande woning en twee-onder-één-kap	Wandtegels tot circa 1,5 m hoogte, daarboven structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk	Vloertegels
Keuken	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Meterkast	Houten panelen	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Woonkamer	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Overloop	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Badkamer hoek- en tussenwoningen	Wandtegels t.p.v. de douche tot 2,1 m hoog, de rest 1,2 m hoogte, daarboven structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk	Vloertegels
Badkamer vrijstaande woning en twee-onder-één-kap	Wandtegels tot plafond	Structuurspuitwerk	Vloertegels
Slaapkamers	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Technische ruimte	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Zandcementdekvloer
Zolder	Onafgewerkt	Bruine spaanplaat	Zandcementdekvloer



## Belangrijk

- In verband met de ambachtelijke verwerking van verschillende materialen en natuurproducten is kleurverschil mogelijk. Onder 'wit' wordt een wittint 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 nageleverd. De bewoners dienen hiervoor in de tuininrichting 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 reeds 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 blijft het mogelijk dat er krompscheurtjes ontstaan, 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 krompscheurtjes. Deze krompscheurtjes 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.
- Indien tekeningen 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 hal achter de naar binnendraaiende voordeur en de schuifpui / 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.