

VERKOOPTECHNISCHE OMSCHRIJVING



DE TIPPE, STADSHAGEN | ZWOLLE

8 levensloopbestendige grondgebonden koopwoningen 'Groenhove' | 19-03-2026





INHOUDSOPGAVE

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



ALGEMEEN

1. Projectomschrijving

De 8 grondgebonden koopwoningen bestaande uit 8 levensloopbestendige rijwoningen, maken deel uit van het project 'Groenhove'. Dit project wordt gerealiseerd in woonwijk 'De Tippe', een geheel nieuwe wijk in Stadshagen te Zwolle. In deze verkooptechnische omschrijving staat de projectspecifieke informatie van deze 8 grondgebonden koopwoningen van Dura Vermeer Bouw en Vastgoed Hengelo. Het betreft particuliere koop, ontworpen onder architectuur van Zaak van NN.

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 wordt een consumentendossier overhandigd.

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

In het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in deze verkooptechnische omschrijving en op de tekeningen. In het BBL wordt niet gesproken over woonkamer, hal of berging, maar over verblijfsruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte. Voor alle duidelijkheid wordt hieronder een opsomming weergegeven. 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 RUIMTE
Verblijfsruimte	Woonkamer / keuken / slaapkamer
Verkeersruimte	Hal / overloop / trap
Toiletruimte	Toilet
Badruimte	Badkamer
Technische ruimte	Meterkast
Bergruimte	Buitenberging
Onbenoemde ruimte	Zolder

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 worden schriftelijk kenbaar gemaakt 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.

7. Fundering

De woningen worden gerealiseerd met een betonnen fundatiesysteem, dat bestaat uit een fundering op betonnen palen. De aangebouwde stenen bergingen/aanbouwen van de hoekwoningen en de bergingen van de tussenwoningen zijn ook middels deze fundatie uitgevoerd.

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. Het is niet mogelijk om onder de vloeren van bergingen te komen, m.u.v. bouwnummers 1,4,5 en 8 waar een extra inspectieluik is opgenomen.

De verdiepingsvloeren zijn betonnen kanaalplaatvloeren (m.u.v. de tussenvloer in de ongeïsoleerde berging van de tussenwoningen, welke bestaat uit een houten balklaag met beplating). Bij deze kanaalplaatvloeren 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 en achter de knieschotten. Alle betonnen verdiepingsvloeren worden aan de onderzijde afgewerkt met spackspuitwerk. 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, Op de vlizolder wordt, vanwege de schuine kap, de zandcementdekvloer uitsluitend aangebracht op de delen waar dit (arbo)technisch uitvoerbaar is.

9. Gevels, buitenwanden en dragende wanden

De buitengevel van de woning bestaat uit een binnenspouwblad en een buitenspouwblad. Het buitenspouwblad wordt uitgevoerd in gevelmetselwerk 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 m.u.v. de bergingen van bouwnummers 2,3,6 en 7.



10. Daken

De woningen hebben een zadeldak die wordt uitgevoerd als geïsoleerde houten elementen. Het dak van de bouwnummers 1 t/m 4 wordt bedekt met dakpannen en deze wordt voorzien van opdak-zonnepanelen. Het dak van de bouwnummers 5 t/m 8 wordt bedekt met felsplaten en ook deze wordt voorzien van opdak-zonnepanelen. De binnenzijde van het dak wordt afgewerkt met een fabrieksmatig bruine spaanplaat en wordt verder niet afgewerkt.

De platte daken van bouwnummers 1,4,5 en 8 worden uitgevoerd met een kanaalplaatvloer en deze zullen worden afgewerkt met isolatie en 2-laags bitumieuze dakbedekking geballast met een grindlaag. De dakrand van de platte daken wordt voorzien van een daktrim. De daken van de stenen (buiten)bergingen van bouwnummers 2,3,6 en 7 worden ongeïsoleerd uitgevoerd.

Op de daken van de woningen komen dakdoorvoeren ten behoeve van het installatiewerk. De pv-panelen worden op het schuine dak geplaatst.

11. Goten en hemelwaterafvoer

De daken van de woningen worden voorzien van een bakgoot. 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 wadi's.

12. Isolatiewaarden

Met een BENG-berekening wordt de energieprestatie van een woning bepaald. 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 berekening is gebaseerd op gemiddelden voor buitentemperatuur, binnentemperatuur, warmwatergebruik en een beperkte periode voor het gebruik van de koeling. Huishoudelijk energiegebruik voor apparaten en verlichting blijven buiten beschouwing. De BENG waarden worden in belangrijke mate beïnvloed door de isolatiewaarde van de buitenschil van de woning. Die schil houdt in dat er zo min mogelijk warmte verloren gaat naar buiten en dat er zo min mogelijk kou van buiten naar binnen kan komen. De mate waarin een woning goed geïsoleerd is en dus zo min mogelijk warmte verliest wordt uitgedrukt in een waarde; de Rc waarde.

Onderdeel:	Isolatiewaarde:
Begane grondvloer:	Rc \geq 3,7 m ² K/W
Gevels:	Rc \geq 4,7 m ² K/W
Dak:	Rc \geq 6,3 m ² K/W
Glas:	HR++ glas
Aangebouwde gemetselde bergingen tussenwoning:	Ongeïsoleerd
Aangebouwde gemetselde bergingen hoekwoning:	Geïsoleerd

De woningen zijn in de basis energieneutraal en voorzien van energielabel A++++.

Als een koper kiest voor volume- vergrotende, gevelbepalende en/of installatie-opties uit de optielijst, kunnen er extra PV-panelen nodig zijn om weer een A++++-label te halen. De definitieve BENG-berekening en dus het energielabel wordt gemaakt/ bepaald als alle opties per bouwnummer bekend zijn. Indien er extra PV-panelen nodig zijn, kan de koper deze toevoegen aan zijn meerwerkopties.



Als er geen ruimte meer op het dak van het hoofdgebouw is voor extra panelen of de koper kiest ervoor om deze extra panelen niet te laten aanbrengen, gaat hij ermee akkoord dat het energielabel bij oplevering (minimaal) voldoet aan de BENG-overheidseis en dus energielabel A+++.

Koper verklaart hiermee bekend te zijn en hier bij het tekenen van de opdrachtbevestiging mee akkoord te gaan.

AFBOUW

13. 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 wordt uitgevoerd in een geïsoleerde deur met een brievenleuf.

Onder de kozijnen die niet tot de vloer lopen komt een kunststeen dorpel.

De kozijnen die tot de vloer doorlopen krijgen een onderdorpel van kunststeen die niet wordt geschilderd.

14. Trappen

De trappen van de begane grond naar de 1^e verdieping zijn dichte trappen. De verdeler van de vloerverwarming wordt onder de trap geplaatst, achter een paneel. Trappen worden uitgevoerd in grenen(hout) voorzien van MDF stootborden. 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. Indien noodzakelijk worden de vloerranden ter plaatse van de trapgaten, voorzien van een houten aftimmerstrook.

De zolderverdieping is toegankelijk via een opvouwbare vlizotrap. Op de vliozolder wordt rondom de opening van de vlizotrap geen hekwerk of valbeveiliging aangebracht. Hiermee dient bij gebruik van de zolder rekening te worden gehouden.

15. Binnenwanden

De binnenwanden zijn uitgevoerd in cellenbeton, dikte conform tekening. De wanden op de begane grond en de eerste verdieping worden met uitzondering van de meterkast behangklaar afgewerkt.

16. Binnenkozijnen, -deuren en vensterbanken

De binnendeurenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte stalen deurkozijnen met een bovenlicht (enkelglas boven de deur) en afgeslankte bovendorpel.

In het bovenlicht van het kozijn ter plaatse van de meterkast en de wasmachineruimte komt i.p.v. glas een dicht paneel.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren van circa 2,31 m hoog zonder glasopening. De meterkastdeur wordt voorzien van 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. Kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.



17. 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 deur van de buitenberging, 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.

18. Beglazing

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

19. Stukadoorswerk

Alle wanden in de woning worden "behangklaar" opgeleverd, met uitzondering van de meterkast, het toilet, badkamer, vlizozolder en bergingen.

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 (m.u.v. de tussenvloeren in de bergingen van de tussenwoningen) worden afgewerkt met wit spuitwerk met fijne structuur. De wanden en het plafond van de meterkast worden niet afgewerkt. Een en ander als beschreven in de kleur- en materiaalstaat.

De wanden van de ongeïsoleerde bergruimtes zijn afgewerkt als schoonmetselwerk en de installaties worden in opbouw aangebracht.

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. De kleur volgens de kleur- en materiaalstaat, waarbij de kleur aan de binnenzijde hetzelfde is uitgevoerd als de kleur aan de buitenzijde.

Binnenschilderwerk

De trappen, de traphekken en de trapleuning worden in de grondverf gezet en verder niet afgewerkt. Ook schroef- en spijkergaatjes, alsmede beschadigingen worden niet afgewerkt/hersteld. De binnenkozijnen 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, deze aftimmeringen worden niet afgeschilderd.



INSTALLATIES

22. 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 wadi's. Op dit systeem wordt ook de hemelwaterafvoer van de bergingen aangesloten.

23. 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 vlizozolder en technische ruimte 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 badkamer. De warmtepomp van de woning is voorzien van een interne boiler met een inhoud van 190 liter en voldoet aan de garantievoorwaarden van SWK.

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

25. Warmteinstallatie

De woningen worden voorzien van een ventilatielucht warmtepomp, deze installatie bestaat uit vloerverwarming en een warmtepomp met geïntegreerde buitenvoeler. De warmtepomp krijgt ook een koelmodule, waarmee (in de zomer) beperkt actief gekoeld kan worden. Bij gebruik van de koelfunctie kan in combinatie met het gebruik van het bad en/of de douche eventuele condensvorming op de badkamervloer optreden. Ook het energieverbruik neemt met het gebruik van de koelfunctie toe. De warmtepomp wordt in de technische ruimte geplaatst, conform tekenwerk.

Op de begane grond en eerste verdieping wordt vloerverwarming toegepast voor de verwarming van de woning, m.u.v. de berg-, wasmachine- en technische ruimten alsmede ook hal, toilet en bergingen. 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. In de woningen heeft de vloerverwarming een bepaalde temperatuur. Bij het actief koelen van de warmtepomp dient rekening te worden gehouden met een minimale afkoeling. De afkoeling is afhankelijk van de tijd dat de warmtepomp in koeling staat en het duurt even voordat de koeling is omgezet. In de badkamer passen we een elektrische handdoekradiator toe.

De hoofdregering (thermostaat) van het verwarmingssysteem wordt in de woonkamer geplaatst. In de slaapkamers worden aparte naregelingen geplaatst waarmee de temperatuur met enkele graden aangepast kan worden.



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
Slaapkamers	22°C
Badkamer	22°C
Zolder	18°C
Toilet	18°C

26. Ventilatie

Het ventilatiesysteem van de woningen bestaat uit natuurlijke luchttoevoer en mechanische luchtafvoer. De woningen hebben mechanische luchtafvoer met CO₂-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. Posities en aantallen van de roosters zijn aangegeven op tekening met 'vr'. De roosters worden bepaald aan de hand van de definitieve ventilatieberekeningen.

De luchtafvoer vindt plaats via afzuigventielen in het plafond of op de wand. Deze afzuigpunten bevinden zich in ieder geval 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 ventilatielucht warmtepomp. De warmtepomp staat bij alle woningen in de technische ruimte. De kanalen worden ingestort in de vloeren of opgenomen in leidingkokers. In de techniekruimte blijven de luchtkanalen in het zicht. Het afvoer kanaal wordt aangesloten op de buitenlucht 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. Op de hoofdbediening en in de hoofdslaapkamer zit een CO₂ sensor welke, bij verhoogde CO₂ concentratie in de binnenlucht van de woonkamer en hoofdslaapkamer, automatisch de warmtepomp aanstuurt. In de badkamer wordt een RF-bediening geplaatst. Bij de bergingen wordt uitgegaan van natuurlijke ventilatie.

27. 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, 4 aardlekschakelaars en een aantal groepen voor de wooninstallatie:

- 3 groepen voor algemeen gebruik;
- 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;
- 1 groep voor de warmtepompinstallatie;
- 1 groep voor de PV-panelen.

Bel-intrallatie met transformator opgenomen in de meterkast.



Schakelaars, wandcontactdozen en dergelijken worden in de basis horizontaal uitgevoerd met wit kunststof inbouw materiaal, met uitzondering van de berging (van de tussenwoningen), 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
buitenlichtpunten	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 alle woningen worden in de hal en op de overloop van de 1^e verdieping rookmelders 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.

28. BENG en PV-panelen

Alle grondgebonden woningen in plan 'Groenhove' krijgen een energieprestatie van BENG-3 is 100%. Dit betekent dat de woningen energieneutraal zijn. Het aantal pv-panelen is gebaseerd op de energieprestatie door middel van de BENG-berekening. Bij deze BENG-berekening wordt geen 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. Optioneel kunnen in dat geval extra pv-panelen gekozen worden.

Op het dak van de woning komen pv-panelen te liggen. De ligging en (indicatieve) aantallen van deze pv-panelen zijn weergegeven op de verkooptekening. De omvormer ten behoeve van het huishoudelijk gebruik en terugleveren van de energie wordt in de technische ruimte aangebracht, conform verkooptekening.

29. 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 afdekklaar. Aanleg-, aansluit- en abonnementskosten zijn niet in de koopsom opgenomen.



AFWERKING TOILET, BADKAMER EN KEUKEN

De woning wordt geleverd inclusief afgewerkt toilet, badkamer en keuken via Showroom THUIS. De afwerkingsspecificaties zijn in de brochures van Showroom THUIS terug te vinden. Het toilet, de badkamer en/of keuken kunnen naar eigen wens worden aangepast tegen een eventuele meerprijs.

Het is mogelijk om het toilet, de badkamer en/of de keuken volledig casco te laten opleveren. Hiervoor gelden de volgende bedragen/minderprijzen (inclusief btw):

Hoekwoning:

- Keuken: €3.400,-
- Badkamer (inclusief tegelwerk): €3.500,-
- Toilet (inclusief tegelwerk): €1.100,-

Tussenwoning:

- Keuken: €2.800,-
- Badkamer (inclusief tegelwerk): €3.100,-
- Toilet (inclusief tegelwerk): €1.100,-

30. 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.

31. Tegelwerk/kunst- en natuursteen

De vloertegels worden aangebracht in het toilet en de badkamer. De wandtegels in het toilet worden aangebracht tot circa 1,5m boven de vloer. De wandtegels in de badkamer worden tot het plafond aangebracht.

32. 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

33. Algemeen

Daar waar op de situatietekening weergegeven, worden erfafscheidingen aangebracht. Een en ander volgens de kleur- en materiaalstaat.

34. Buiten berging

De tussenwoningen worden voorzien van een stenen (buiten)berging. De berging is ongeïsoleerd, vochtig en voorzien van ventilatieroosters. De positie van deze ventilatieroosters zijn onderhevig aan wijzigen indien noodzakelijk. De buitenwanden van de berging bestaan uit gevelmetselwerk, conform kleur- en materiaalstaat en de binnenzijde van de berging is uitgevoerd met schoon metselwerk. De berging wordt voorzien van een houten tussenvloer zonder luik, met opening. De onderzijde van deze tussenvloer wordt niet nader afgewerkt. Bij alle bouwnummers is een lichtpunt met schakelaar en dubbel stopcontact aanwezig.



35. Parkeren

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

In het mandelige gebied worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd. Elke woning krijgt het gebruiksrecht voor 2 parkeerplaatsen.

36. Tuinafwerking

De tuinen worden afgewerkt met grond. Er worden diverse erfafscheidingen toegepast bestaande uit aanplanting t.b.v. hoge en lage hagen. Voor posities en verdere specificaties is een en ander aangegeven op de situatietekening. Tussen de onderlinge kavels worden privacyschermen en hoge hagen als erfafscheidingen geplaatst, conform situatietekening. De aanplanthoogte kan afwijken van de instandhoudingshoogte van de hagen.

37. Binnenterrein

Het binnenterrein is het gemeenschappelijk gebied binnen in het plan. Het gebied betreft een mandelig gebied.

Het terrein wordt bestraat met stenen en halfopen verharding. Ook planten we groen. De afvoer van het regenwater van de bestrating gaat o.a. via molgoten en straatkolken naar de wadi's.

De inrichting van het binnenterrein kan in later stadium in samenspraak met de kopers wijzigingen. Deze wijzigingen kunnen invloed hebben op het type bestrating dat wordt aangelegd in het mandelig gebied en op de privé kavels als pad naar onder andere de voordeur.

Met landschapsarchitect Sight heeft Dura Vermeer afspraken gemaakt over de begeleiding van de kopers bij de verdere uitwerking van inrichting van het binnenterrein. De twee bijgevoegde concept landschapsonwerpen (Bourgondisch & Boerenerf) dienen hierbij als impressie (zie bijlage). Tijdens de bouwphase van de woningen organiseert Dura Vermeer een gezamenlijke sessie met de kopers waarin inrichting, materialisering en keuzes voor het binnengebied binnen de aangegeven kaders verder worden uitgewerkt.

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.

OPLEVERING

39. Schoonmaken en opleveren

Uiterlijk twee weken voor de oplevering volgt schriftelijke bevestiging 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

40. Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel / Materiaal	Kleur
Gevelstenen	Bnr 1 t/m 4: oranje genuanceerde steen Bnr 5 t/m 8: zwart/bruin genuanceerde steen Halfsteensverband
Voeg doorstrijkmortel	Bnr 1 t/m 4: bruin Bnr 5 t/m 8: zwart
Stalen lateien, verzinkt en gecoat	ral 7023 (betongrijs)
Aluminium waterslag en glasprofiel	ral 7023 (betongrijs)
Houten gevelkozijnen	ral 7023
Geïsoleerde vlakke voordeur	ral 7006 (beigegrijs)
Berging deuren	ral 7006 (beigegrijs)
Terrasdeur	ral 7023
Ramen	ral 7023
Ventilatioeroosters op het glas	ral 7023 (betongrijs)
Kunststeen onderdorpel deurkozijnen	antraciet
Aluminium bakgoot	ral 7023
Aluminium hemelwaterafvoer	ral 7023
Dakdoorvoer riool	ral 7023 (betongrijs)
Dakranden platte daken	daktrim ral 7023 (betongrijs)
Keramische dakpannen	rustiek gevlamd (oranje)
Felsdak	donkerbruin (zwart)
Armatuur t.p.v. voordeuren en bij de buitenberging van de tussenwoningen (straatzijde) en de hoekwoningen naast de bergingsdeur.	grijs
Pergola en privacy scherm	Bnr 1 t/m 4: voorvergrijsd Bnr 5 t/m 8: zwart gebeitst

41. Kleur- en materiaalstaat interieur

Onderdeel / Materiaal	Kleur
Honingraad binnendeuren	zuiverwit ral 9010
Plaatstalen binnenkozijnen	zuiverwit ral 9010
Kunststeendorpel badkamer/toilet	antraciet
Kunststeen vensterbank	wit
Houten trap	Geground in ral 9010
Houten trapleuning	gelakt
Spackspuitwerk betonplafond	wit
Spaanplaat kap, knieschot en aftimmering dakraam	bruin (naturel)
Wandtegels	Conform opgave Thuis de Showroom
Vloertegels	Conform opgave Thuis de Showroom
Voegkleur tegelwerk	Conform opgave Thuis de Showroom
Sanitair	Conform opgave Thuis de Showroom
Elektrische handdoekradiator	Conform opgave Thuis de Showroom
Schakelmateriaal	wit



42. Afwerkstaat interieur

RUIMTE	WAND	PLAFOND	VLOER
Entree	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Toilet	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	Wandtegels tot plafond	Structuurspuitwerk	Vloertegels
Slaapkamers	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Technische ruimte	Behangklaar	Structuurspuitwerk / Bruine spaanplaat (schuine kant)	Zandcementdekvloer
Vlizoolder	Onafgewerkt	Bruine spaanplaat	Zandcementdekvloer
Berging tussenwoning	Schoon metselwerk	Onafgewerkt	Zandcementdekvloer
Berging hoekwoning	Behangklaar	Structuurspuitwerk	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 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 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 wordt aangeraden in deze periode niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes 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 krimpscheurtjes. Deze krimpscheurtjes kunnen worden doorgegeven aan de aangebrachte afwerkvloer. Speciale voorzieningen in deze afwerkvloer zijn in dit geval noodzakelijk. Verzocht wordt de 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 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.
- Het is niet toegestaan om zelf werkzaamheden of werkzaamheden door derden te laten verrichten in of aan de woning of op de kavel vòór oplevering van de woning.

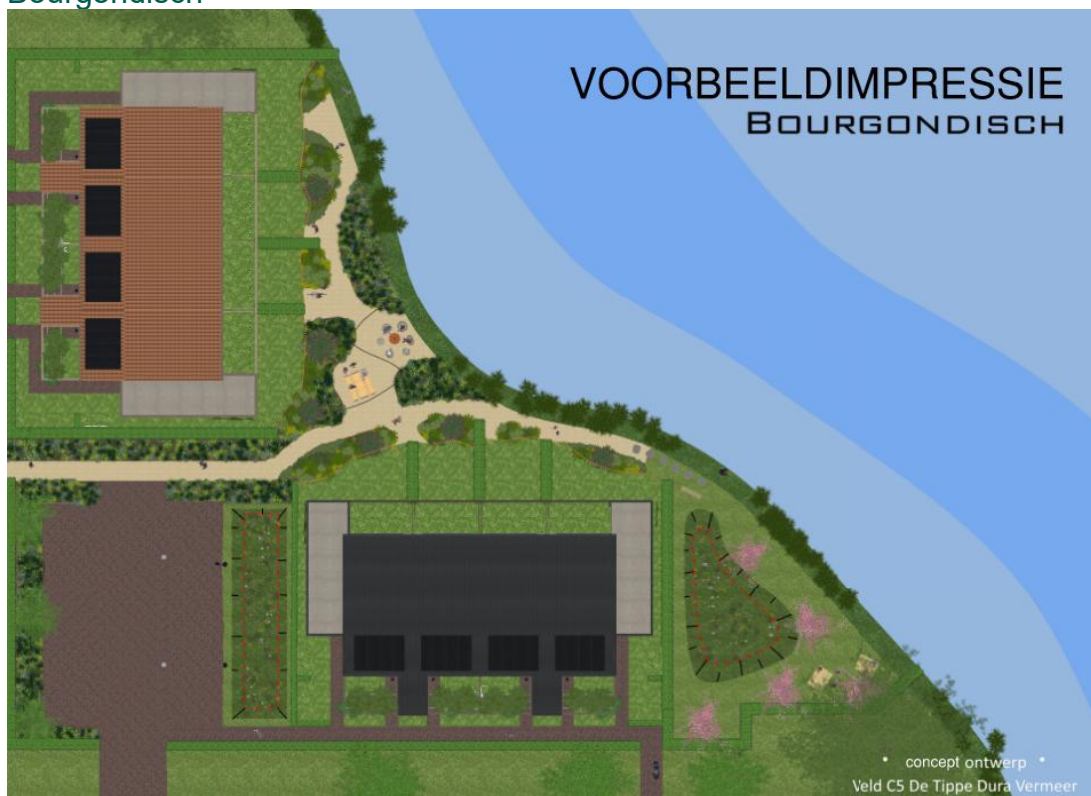


Bijlage voorbeeldimpressies binnenterrein 'Boerenerf' en 'Bourgondisch'

Boerenerf



Bourgondisch



*Bovenstaande impressies zijn geen contractstukken. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.