



VERKOOPTECHNISCHE OMSCHRIJVING

HOFZICHT
31 koopwoningen De Tippe, Zwolle
03 juni 2025

INHOUD

1.	Besluit bouwwerken leefomgeving	3
2.	Peil	3
3.	SWK-bepalingen	3
4.	Wijzigingen tijdens de bouw	4
5.	Rechten tekenwerk, foto's, schetsen en impressies	4
6.	BENG en Isolatiewaarden	4
7.	Consumentendossier	5

BOUWKUNDIG 6

8.	Grondwerk	6
9.	Buitenriolering/drainage	6
10.	Fundering	6
11.	Vloeren	6
12.	Gevels, buitenwanden en dragende wanden	6
13.	Daken en hemelwaterafvoer	6
14.	Metaalwerken	7
15.	Buitenkozijnen, deuren, beglazing en hang-en sluitwerk	7
16.	Binnenkozijnen, deuren, beglazing en hang-en sluitwerk	8
17.	Trap, leuning en traphek	8
18.	Vloer- en plafondafwerking	8
19.	Buitenschilderwerk	8
20.	Binnenschilderwerk	8
21.	Stukadoorswerk	9

INSTALLATIES 9

22.	Binnenriolering	9
23.	Waterinstallatie	9
24.	Verwarmings- en koelingsinstallatie	10
25.	Ventilatie	11
26.	Elektrotechnische installatie	11
27.	PV-panelen (zonnepanelen)	12
28.	Media en communicatie	12

AFWERKING KEUKEN, BADKAMER EN TOILET 13

29.	Keukeninrichting	13
30.	Tegelwerk en kunststeen	13
31.	Sanitair	13

TERREININRICHTING 13

32.	Algemeen	13
33.	Tuinafwerking en erfafscheiding	13
34.	Berging	14
35.	Bestrating	14
36.	Binnenterrein	14
37.	Parkeren	15
38.	Inrichting openbaar gebied, straten en plantsoenen	15

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT 16

39.	Kleur- en materiaalstaat exterieur	16
40.	Kleur en materiaalstaat interieur	16
41.	Afwerkingsstaat interieur	17
42.	Houten berging	17

ALGEMEEN

1. 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 volgt hieronder op deze pagina een opsomming. Daar waar in de Verkooptechnische Omschrijving en op de tekeningen de *benamingen* zijn aangehouden kan ook de *functie* worden gelezen:

<i>Benaming:</i>	<i>functie:</i>
woonkamer	verblijfsruimte
keuken	verblijfsruimte
slaapkamer	verblijfsruimte ¹⁾
badkamer	badruimte
toilet	toiletruimte
entree	verkeersruimte
meterkast (mk)	meterruimte
trapkast (indien aanwezig)	onbenoemde ruimte
overloop	verkeersruimte
trap	verkeersruimte
zolder	onbenoemde ruimte
techniekruijnte	onbenoemde ruimte
berging	bergruimte

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 hertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

2. Peil

Als vloerpeil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning achter de voordeur. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste hoogte van het vloerpeil wordt bepaald in samenwerking met de gemeente. Het peil van de begane grond zal zich ten minste 5 cm boven het omliggende maaiveld bevinden, tenzij anders weergegeven.

3. SWK-bepalingen

Ongeacht wat in deze verkooptechnische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door het SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen). Wanneer de bepalingen in deze verkooptechnische omschrijving nadeliger zijn, hebben de bovengenoemde bepalingen van het SWK, zoals vastgelegd in de "SWK Garantie- en Waarborgregeling", voorrang op de verkooptechnische omschrijving.

4. Wijzigingen tijdens de bouw

Wijzigingen tijdens de bouw om uitvoeringstechnische redenen of ten gevolge van wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen aanpassingen op de verkoopcontractstukken noodzakelijk maken, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, bruikbaarheid en aanzien van de woning. Deze wijzigingen worden schriftelijk kenbaar gemaakt via een 'nota van wijzigingen'. De (eventuele) nota maakt eveneens onderdeel uit van de contractstukken. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

5. 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.

6. BENG en 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 waardes 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.

<i>Onderdeel:</i>	<i>Isolatiewaarde:</i>
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++ glas
Houten buitenberging	Ongeïsoleerd

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.

7. Consumentendossier

Vlak voordat je de sleutel van je nieuwe woning 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.

BOUWKUNDIG

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.

9. Buitenriolering/drainage

De buitenriolering is een gescheiden rioolsysteem voor vuilwater en voor regenwater. Het vuilwaterriool wordt via het mandelige binnenterrein op het gemeenteriool aangesloten. De hemelwaterafvoeren van de woningen en de buitenbergingen worden aangesloten op de infiltratiemogelijkheden ter plaatse van het binnenterrein. Alleen daar waar vereist, wordt het regenwater op het gemeenteriool voor regenwater aangesloten. Het systeem wordt voorzien van onstoppingsmogelijkheden en polderstukken. De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof.

10. Fundering

De woningen worden gefundeerd op palen en funderingsbalken van gewapend prefab beton. De fundering van de houten buitenbergingen bestaat uit een prefab betonnen bergingsvloer voorzien van een vorstrand en indien nodig palen afhankelijk van het advies van de constructeur. De constructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

11. Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde vloer van prefab beton. Onder de begane grondvloer bevindt zich beperkt ruimte die bereikbaar is via het geïsoleerde vloerluik. De positie van het vloerluik is weergegeven op de tekening. Deze ruimte is geen volwaardige kruipruimte maar fungeert als inspectieruimte. De verdiepingvloeren en dakvloer zijn kanaalplaatvloeren van prefab beton. Bij dit vloertype blijven de onderlinge aansluitingen van de vloerplaten als v-naden zichtbaar in het plafond. Ter hoogte van de verdiepingvloeren worden de woningen onderling gekoppeld met koppelstaven ten behoeve van de stabiliteit, volgens de berekeningen van de constructeur. Bij het trapgat worden de vloeren ondersteund door een stalen raveelijzer. Dit raveelijzer blijft deels onder de vloer zichtbaar, wel voorzien van structuurspuitwerk. Op alle betonvloeren komt een zandcementdekvloer, met uitzondering van de vloer in de meterkast, dakvloer en de buitenberging.

12. Gevels, buitenwanden en dragende wanden

De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd in schoonmetselwerk. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van de benodigde dilatatievoegen.

De binnenspouwbladen en de woningscheidende wanden zijn van prefab beton. In de spouw tussen de buitengevel en het binnenspouwblad wordt isolatie aangebracht. De woningscheidende wand is een dubbele wand van prefab beton met een luchtsouw.

De tussenwanden zijn lichte scheidingswanden van cellenbeton. Het type materiaal en dikte wordt op verkooptekening aangegeven.

13. Daken en hemelwaterafvoer

De woningen hebben een geïsoleerd plat dak dat wordt uitgevoerd in beton en voorzien van geïsoleerde bitumineuze dakbedekking met grind als dakafwerking. De dakrand van de platte

daken worden voorzien van een daktrim. Het dak van de buitenberging is voorzien van bitumineuze dakbedekking. Een en ander wordt uitgevoerd conform kleur- en materiaalstaat.

Op het dak komen dakdoorvoeren ten behoeve van het installatiewerk. De buitenunit van de warmtepomp en de pv-panelen worden op het dak van de woning geplaatst. Om de buitenunit te kunnen bereiken voor onderhoud wordt bij 3-laagse woningen (bnrs. 4 t/m 8, 24 t/m 31) een dakluik geplaatst. Bij de 2-laagse woningen (bnrs. 1 t/m 3, 9 t/m 23) is geen dakluik meegenomen. Er worden geen voorzieningen meegenomen waaraan kan worden aangelijnd. Geadviseerd wordt om bij werkzaamheden op het dak een gespecialiseerd bedrijf in te schakelen. Het betreden van het dak zonder aanlijnvoorziening kan gevaarlijk zijn en is altijd voor eigen risico.

Het hemelwater wordt afgevoerd door een ronde hemelwaterafvoer (regenpijp). Op de verkooptekening zijn de hemelwaterafvoeren weergegeven als 'hwa'. De posities van de hemelwaterafvoeren kunnen na uitwerking van de plannen nog wijzigen en mogelijk afwijken van de posities op verkooptekening. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op infiltratievoorzieningen ter plaatse van het binnenterrein.

14. Metaalwerken

Voor de ondersteuning van het metselwerk boven de kozijnopening worden stalen lateien aangebracht. Bij het vloerluik van de woning wordt een stalen vloermatomranding aangebracht. Bij de trapgaten worden in de kanaalplaatvloer een raveelijzer geplaatst.

Op enkele posities in het project worden stalen/aluminium pergola's gerealiseerd. Positie conform situatietekening.

Stalen onderdelen die met de buitenlucht in aanraking komen, worden thermisch verzinkt. Waar stalen onderdelen buiten in het zicht komen, worden ze tevens voorzien van een poedercoating op kleur. Aluminium onderdelen worden geanodiseerd of voorzien van een kleurcoating. Leidingen en kanalen blijven onbehandeld.

15. Buitenkozijnen, deuren, beglazing en hang- en sluitwerk

Deur- en raamkozijnen tot op vloerniveau krijgen een kunststeenonderdorpel. Alle beweegbare delen in het buitenkozijn worden voorzien van tochtprofielen. Onder de kozijnen komt aan de buitenzijde een aluminium raamdorpel met uitzondering van kozijnen tot aan maaiveld. De buitenkozijnen, ramen en deuren hebben aan de binnenkant dezelfde kleur als aan de buitenkant.

De voordeur van de woning is een geïsoleerde deur met een glasopening en brievenbus. De voor- en achterdeur(en) worden voorzien van een meerpuntssluiting.

In alle kozijnen, ramen en deuren in de buitengevel wordt isolerende dubbele beglazing toegepast. De houten bergingsdeur wordt voorzien van ongeïsoleerd gelaagd matglas.

Alle draaiende delen in de kozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk en kierdichting. Het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen® (conform handboek nieuwbouw 2020), hiervoor zal echter geen certificaat worden afgegeven. Alle deuren die toegang geven tot de woning, berging en tuin zijn zowel van binnen als van buiten met gelijksluitende cilinders te openen. Gelijksluitende cilinders zijn verschillende cilinders welke middels dezelfde sleutel bediend kunnen worden.

16. Binnenkozijnen, deuren, beglazing en hang- en sluitwerk

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen deurkozijnen met een bovenlicht en smalle bovendorpel.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren zonder glasopening met een hoogte van circa 2,3 meter. Onder de kozijnen van de badkamer en het toilet komt een onderdorpel. Onder de overige binnendeurkozijnen worden geen dorpels aangebracht. In de deur van de meterkast worden ventilatieopeningen aangebracht volgens de eisen van het nutsbedrijf.

In de bovenlichten van de binnendeurkozijnen wordt enkel blank glas geplaatst. Het binnendeurkozijn van de meterkast en de techniekruimte heeft een bovenlicht met blind paneel.

De binnendeuren van het toilet en de badkamer hebben een vrij- en bezetslot. De meterkast heeft een kastslot en de overige binnendeuren hebben een deurkruk en zijn niet afsluitbaar. De draairichtingen van de draaiende delen staan weergegeven op de verkooptekening.

17. Trap, leuning en traphek

De trap van de begane grond naar de 1^e verdieping is een dichte trap, met uitzondering van bouwnummers 4 t/m 8 en 24 t/m 27 waar een open trap wordt toegepast m.u.v. de onderste 6 treden: deze worden 'dicht' uitgevoerd i.v.m. de plaatsing van de verdeler van de vloerverwarming onder de trap. De trap van de 1^e naar de 2^e verdieping is een open trap (bnrs. 4 t/m 8 en 24 t/m 31). Langs de muren van de vaste trappen worden, aan de buitenzijde van de trap, leuningen aangebracht. Op verkooptekening is aangegeven waar de trap wordt voorzien van traphek met houten ronde spijlen en/of dicht paneel. Indien noodzakelijk worden de vloerranden ter plaatse van de trapgaten, voorzien van een houten aftimmerstrook.

18. Vloer- en plafondafwerking

Op alle betonvloeren komt een zandcementdekvloer, met uitzondering van de vloer in de meterkast en de buitenbergingsvloer. 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. De verdiepingsvloeren zijn betonnen systeemvloeren. Bij dit type blijven de onderlinge aansluitingen van de vloerplaten als v-naad zichtbaar in het plafond.

19. Buitenschilderwerk

Alle houten buitenkozijnen, inclusief ramen en deuren, worden in de fabriek dekkend geschilderd (schilderwerk concept 3) en krijgen op de bouw geen verdere behandeling.

20. Binnenschilderwerk

De trappen en de aftimmeringen binnen worden voorzien van grondverf (laagdikte van 60µm). De schroefgaten worden niet gedicht. De muurleuning langs de trap wordt blank gelakt uitgevoerd. Leidingen worden niet geschilderd.

21. Stukadoorswerk

Alle lichte scheidingswanden in de woning worden behangklaar opgeleverd (volgens de TBA richtlijn 1.3, “oppervlakte beoordelingscriteria stukadoorswerk binnen” afwerkingsgroep 3), met uitzondering van de wanden ten behoeve van de meterkast en techniekruimte. Dat wil zeggen dat naden zijn gevuld. Oneffenheden en bewerkingsgroeven kleiner of gelijk aan 1mm zijn toegestaan. Kleurverschil is ook toegestaan.

Alle betonwanden in de woning worden opgeleverd volgens “oppervlakte beoordelingscriteria stukadoorswerk binnen” afwerkingsgroep 6. Onregelmatigheden zijn toegestaan tot 1 mm. In de aangebrachte dunpleister zijn luchtbelgaten toegestaan tot 4mm. Kleurverschil is ook toegestaan.

De wanden boven het tegelwerk in toilet en de betonplafonds worden afgewerkt met spuitwerk van fijne structuur volgens ‘oppervlakte beoordelingscriteria stukadoorswerk binnen’ afwerkingsgroep 4’. De wanden en het plafond in de meterkast worden onafgewerkt opgeleverd.

INSTALLATIES

22. Binnenriolering

De binnenriolering wordt samengesteld uit pvc- of pp-buizen met bijbehorende hulpstukken. De binnenriolering komt uit op het gemeentelijk riool. Voor de volgende onderdelen worden aansluitingen op de binnenriolering aangebracht:

- closet en fontein in de toiletruimte;
- aansluiting keuken ter plaatse van spoelbak en vaatwasser (beide afgedopt);
- wastafel, douche en closet in de badruimte;
- wasmachine en luchtwaterwarmtepomp

De toiletten zijn hangend met een inbouwreservoir, waarin tevens de afvoerleiding van de riolering is weggewerkt. Bij de opstelplaats voor de keuken wordt de riolering standaard afgedopt uit de vloer.

De binnenriolering wordt ontlucht via een ontluchtingspijp. De aansluitleidingen, sifons en vloerbuizen van de onderdelen naar de vloer of naar de leidingkoker blijven op de 1^e verdieping (bij 2 laags woningen) of 2^e verdieping (bij 3 laags woningen) en ter plaatse van de keuken in het zicht en worden uitgevoerd in grijs of zwart kunststof.

23. Waterinstallatie

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De volgende tappunten worden op de koud waterleiding aangesloten:

- closet en fontein in toilet op begane grond;
- leidingen voor de keukenkraan en de vaatwasser (afgedopt);
- wastafel, douche en closet in de badruimte;
- aansluitpunt wasmachine;
- luchtwaterwarmtepomp.

De warmwaterleiding wordt vanaf de luchtwaterwarmtepomp aangesloten op de douche- en wastafelkraan in de badkamer en op de afgedopte leiding voor de keukenkraan. De warmtepomp is voorzien van een interne boiler met een inhoud van 185 liter en voldoet aan de garantievoorwaarden van het SWK. De tijdsduur van het beschikbare warme water is afhankelijk van de hoeveelheid water die gevraagd wordt.

24. Verwarmings- en koelingsinstallatie

De woningen worden voorzien van een luchtwaterwarmtepomp (LWWP), deze installatie bestaat uit vloerverwarming, een LWWP en een buitenunit. De LWWP krijgt ook een koelmodule, waarmee (in de zomer) actief gekoeld kan worden. De LWWP wordt in de techniekruimte geplaatst. De buitenunit wordt op het platte dak van de woning geplaatst, positie volgens tekening. Vanaf de buitenunit worden leidingen aangebracht naar de LWWP.

Verwarming:

De woning wordt voorzien van laagtemperatuur vloerverwarming op de begane grond, de 1^e en (indien aanwezig) slaapkamer op de 2^e verdieping. De eventueel aanwezige onbenoemde ruimte en de overloop op de 2^e verdieping zijn onverwarmd. De woonkamer en slaapkamers worden voorzien van een thermostaat en zijn afzonderlijk van elkaar te bedienen (master-master regeling op niveau verblijfsruimte). De positie van de thermostaten is weergegeven op de verkooptekening. In de badkamer bevindt zich te weinig beschikbaar vloeroppervlak om vloerverwarming toe te passen als hoofdverwarming, met inachtneming van vloerverwarmingsvrije zones voor koud waterleidingen in verband met legionellaregelgeving. In de badkamer wordt daarom extra een elektrische design handdoekradiator toegepast. De vloerverwarming van de badkamer krijgt geen aparte thermostaat maar draait altijd mee met de hoogste warmtevraag.

De leidingen van de verwarming worden zoveel mogelijk in de vloer weggewerkt. De te behalen temperaturen in de woningen zijn conform de SWK-garantieregeling. De verdeler(s) voor de vloerverwarming staat op de positie zoals getekend in de verkooptekening. Het formaat van de verdeler(s) is indicatief en hangt onder andere af van gekozen meerwerkopties. Indien de verdeler in een verblijfsruimte of verkeersruimte is gesitueerd wordt deze afgewerkt met een demontabel luik voorzien van sluitwerk. In overige ruimtes blijft de verdeler in het zicht.

Koeling:

Naast dat een warmtepomp een efficiënte manier is om een moderne woning te verwarmen, is het voordeel van de warmtepomp dat deze ook koud water kan maken. De leidingen van de vloerverwarming kunnen naast verwarmen in de winter, in de zomer ook dienst doen om de woning actief te koelen. Dit is met uitzondering van de badkamer om condens op de badkamervloer te voorkomen.

Door koud water van circa 18°C door de vloer te laten circuleren kan de ruimte worden gekoeld. Met vloerkoeling is het mogelijk de kamertemperatuur tot maximaal circa 4°C af te laten koelen ten opzichte van de buitentemperatuur (afhankelijk van de oriëntatie en zonstraling).

De koelingscapaciteit is beperkt en niet te vergelijken met een airco die de lucht koelt. Desondanks kan vloerkoeling in een hete zomer wel bijdragen aan het comfort. Met vloerkoeling duurt het wel langer voordat het koeler wordt, maar omdat je de hele massa koelt, heb je minder vermogen nodig om de kamer voor een langere periode op temperatuur te houden. Houd er rekening mee dat het actief koelen met een luchtwaterwarmtepomp extra elektriciteitskosten met zich mee brengt.

Vloerafwerking i.c.m. verwarmen en koelen:

Om een goede werking van de vloerverwarming- en koeling te kunnen garanderen is het van belang dat rekening wordt gehouden met de juiste vloerafwerking. De juiste vloerafwerking zorgt ervoor dat de overdracht van warmte en koude niet wordt belemmerd door isolerende lagen. Voor een goede warmte- en koude afgifte dient de totale warmtegeleiding weerstand (Rc-waarde) van de later aan te brengen vloerafwerking maximaal 0,09 m²K/W te bedragen. Laat je hierbij adviseren door de leverancier van de gewenste vloerafwerking.

25. Ventilatie

Het ventilatiesysteem van de woning bestaat uit een natuurlijke luchtaanvoer en mechanische luchtafvoer. De luchtaanvoer vindt plaats via zelfregelende ventilatieroosters op het glas in de buitenkozijnen. Het aantal en de plaats van de roosters zijn indicatief weergegeven op verkoopstekening (weergegeven 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, van de keuken, het toilet en de badkamer. In de keuken komen twee afzuigventielen voor de ventilatie van de ruimte. De afzuigventielen zijn door kanalen aangesloten op de mechanische ventilatie-afzuigunit in de techniekruimte (mv-unit). De kanalen worden daar waar mogelijk ingestort in de vloeren of opgenomen in leidingkokers. Nabij de mv-unit blijven de afvoerkanalen in het zicht. Op de mv-unit is een afzuigventiel voorzien van de afzuiging van de ruimte met opstelplaats van de wasmachine.

Het afvoerkanaal van de mv-unit naar buiten wordt aangesloten met een dakdoorvoer. Het ventilatiesysteem is vanuit de woonkamer met de hoofdbediening te bedienen en vanuit de badkamer met een draadloze bediening. 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 mv-unit aanstuurt.

Om de verspreiding van ventilatielucht mogelijk te maken, wordt onder de binnendeuren ruimte voor ventilatie vrij gehouden. Deze ruimte is noodzakelijk voor een goed binnenklimaat en mag daarom niet worden afgesloten. *De toegang van de woning, ter plaatse van de hal achter de naar binnendraaiende voordeur, 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 brengen 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 op verkoopstekening aangegeven aantallen, afmetingen en posities van de afzuigventielen zijn indicatief en worden aan de hand van de definitieve berekeningen van de installateur vastgesteld. Op de afzuigventielen in de keuken mag geen afzuigkap (wasemkap) worden aangesloten. De afzuigkap dient met een recirculatiefunctie te worden toegepast.

26. Elektrotechnische installatie

Vanuit de meterkast wordt de elektrische installatie aangelegd, verdeeld over meerdere groepen, naar diverse aansluitpunten. Schakelaars, wandcontactdozen en dergelijken worden horizontaal uitgevoerd met wit kunststof inbouw materiaal met uitzondering van de buitenbergingen, meterkast, techniekruimte en wasmachineopstelling. Op deze plekken wordt opbouw materiaal en leidingwerk toegepast. De aansluitpunten zijn aangegeven op de verkoopstekening. De plaatsaanduiding is indicatief en kan enigszins afwijken van de verkoopstekening. Hieronder de circa hoogtes van de aansluitpunten:

• wandcontactdozen (stopcontacten):	30 cm
• loze leidingen (t.b.v. UTP):	30 cm
• combinatie van wandcontactdozen en schakelaars :	105 cm
• overige schakelaars:	105 cm
• schakelaars nabij een trapopgang:	140 cm
• thermostaat:	150 cm
• CO2 sensor:	150 cm
• buitenlichtpunt bij voordeur	210 cm
• buitenlichtpunt bij achterdeur:	210 cm
• buitenlichtpunt op houten buitenberging met schemerschakeling	220 cm
• wandcontactdoos wasmachine (opbouw):	125 cm
• aansluitpunten ten behoeve van de luchtwaterwarmtepompinstallatie zijn op verkooptekening indicatief weergegeven en worden door de installateur bepaald.	

De wandcontactdozen, schakelaars, lichtpunten, aansluitpunten en dergelijke staan op de verkooptekeningen. De plaatsaanduiding is indicatief en kan enigszins afwijken van verkooptekening. Dit in verband met de geluidsvoorschriften uit het BBL die gelden voor ruimten onderling. Om geluidlekken te voorkomen mogen wandcontactdozen in dunne wanden niet met de achterkanten recht tegenover elkaar zijn aangebracht. Alle elektrapunten worden met inbouwdozen uitgevoerd, met uitzondering van de elektrapunten in de houten berging, in de meterkast, in de techniekruimte en op het traphek. Deze worden als opbouw uitgevoerd. In de techniekruimte is een opstelplek en wandcontactdoos op een aparte groep voor de wasmachine meegenomen welke op verkooptekening is weergegeven. Optioneel kan hier een wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. de wasdroger aan worden toegevoegd.

De dubbele wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst. Daar waar op verkooptekening weergegeven, wordt een rookmelder geplaatst. Die wordt aangesloten op de elektrotechnische installatie en tevens wordt voorzien van batterijen. De rookmelders staan ook onderling met elkaar in verbinding.

De woningen worden voorzien van een deurbelinstallatie. Ter plaatse van de meterkast wordt een schel geplaatst en buiten naast de voordeur komt een beldrukker.

27. PV-panelen (zonnepanelen)

Op het dak van de woning komt een opdak-systeem met PV-panelen. De ligging en aantallen van de PV-panelen zijn weergegeven op de verkooptekening.

28. Media en communicatie

Per woning wordt in de woonkamer vanuit de meterkast één loze leiding aangebracht. Deze leiding is bedoeld als aansluitpunt voor een data aansluiting en is niet bedraad. De loze leiding wordt voorzien van een blinde afdekplaat in een gecombineerd frame met een dubbele wandcontactdoos en uitgevoerd met een controledraad. Aanleg-, aansluit- en abonnementskosten zijn niet in de koopsom opgenomen.

AFWERKING KEUKEN, BADKAMER EN TOILET

Je koopt de woning inclusief een afgewerkt en compleet toilet, complete badkamer en (bij bouwnummers 28 t/m 31) keuken via THUIS de Showroom. Deze afwerking specificaties vind je in de brochures van THUIS de Showroom. Het toilet, badkamer en/of toilet is aanpasbaar naar eigen wensen tegen een eventuele meerprijs.

29. Keukeninrichting

De woningen met bouwnummers 28 t/m 31 worden na de bouwkundige oplevering voorzien van een keuken conform de brochure van Showroom THUIS (*Retourbedrag indien geen keuken: € 2.550,-*). De overige bouwnummers krijgen in basis geen keuken en worden casco afgewerkt. Aansluitpunten volgens de 0-tekening.

30. Tegelwerk en kunststeen

De wandtegels worden in het toilet tot ca. 1,50 meter boven de vloer aangebracht en in de badkamer tot het plafond. De vloertegels worden aangebracht in het toilet en de badkamer. E.e.a. conform de brochure van Showroom THUIS.

De deurkozijnen van het toilet en van de badkamer worden voorzien van kunststenen onderdorpels. Onder de raamkozijnen met gemetselde borstweringen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van kunststeen met een overstek van circa 1 cm, met uitzondering van de badkamer. In de badkamer wordt de binnenzijde rondom betegeld met wandtegels.

31. Sanitair

De woningen worden verplicht opgeleverd met sanitair conform de brochure van showroom THUIS. De elektrapunten, aansluitpunten voor water en riolering worden geplaatst zoals aangegeven op de 0-tekening van THUIS.

TERREININRICHTING

32. Algemeen

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

33. Tuinafwerking en erfafscheiding

Er worden diverse erfafscheidingen toegepast bestaande uit: hekwerk met beplanting en een pergolaconstructie. De posities en verdere specificaties zijn aangegeven op de situatietekening. Tussen de onderlinge kavels worden geen erfafscheidingen geplaatst.

Tussen de woningen onderling kunnen binnen het plangebied verschillen in peilmaten voorkomen. Dit kan betekenen dat de hoogte van de tuin afwijkt van de maaiveldhoogten van de aangrenzende percelen. Dit hoogteverschil wordt (indien aanwezig) voor zover niet anders omschreven, ter plaatse van erfgrenzen middels een zogenaamd natuurlijk talud opgevangen. Mogelijk betekent dit dat de tuin enigszins glooiend wordt afgewerkt. Houdt altijd voldoende afwaterings- en infiltratiemogelijkheden in de eigen tuin. Daar waar op situatietekening aangegeven worden achter- en zijpaden voorzien van straatkolken.

Beplanting wordt geplant in het juiste plantseizoen en is daarom wellicht bij oplevering nog niet aangeplant. Dit betreft een nalevering. De bewoners dienen hiervoor in de tuininrichting een zone vrij te houden zodat de beplanting, zoals weergegeven op de situatietekening, kan worden aangeplant. Nalevering van de beplanting geeft de koper geen recht betaling van (een gedeelte van) de koopsom aan te houden. Let op dat de hagen worden voorzien van voldoende water en dat de stam van de plant vrij wordt gehouden van onkruid.

Geadviseerd wordt om met de inrichting van de tuinen rekening te houden met het toekomstig inklinken van de bodem waardoor later aanvullingen nodig kunnen zijn.

34. Berging

De woningen hebben een houten buitenberging achter de woning, zoals weergegeven op de situatietekening. De houten buitenberging wordt uitgevoerd met een houten kozijn en deur. De buitenwanden van deze houten buitenbergingen bestaan uit vuren houten stijl- en regelwerk, aan de buitenzijde bekleed met verduurzaamde houten rabatdelen.

De houten buitenberging wordt voorzien van hemelwaterafvoer(en). De posities van de hemelwaterafvoeren kunnen na uitwerking van de plannen nog wijzigen en mogelijk afwijken van de posities op verkooptekening.

De binnenzijde van de buitenberging is onafgewerkt en de houten balken en staanders blijven in het zicht. De buitenbergingen hebben een plat dak welke aan de bovenzijde wordt afgewerkt met tweelaags dakbedekking. De buitenbergingsdeur is voorzien van een glasdeel. De vloer is een onafgewerkte betonvloer. In de buitenberging is een lichtpunt met opbouwschakelaar en een enkele wandcontactdoos voorzien.

35. Bestrating

Bestration op eigen terrein wordt aangelegd conform de situatietekening. Op de tekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.

36. Binnenterrein

Het binnenterrein is een gemeenschappelijk gebied en wordt mandelig uitgegeven. Dit betekent dat je samen met de eigenaren van de andere woningen mede-eigenaar bent van het binnenterrein. Voor de parkeerplaatsen op dit binnenterrein geldt een gebruiksrecht die hoort bij een woning en is op de situatietekening aangegeven.

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. Dura Vermeer zal hiervoor een beheervereniging of andere rechtsvorm oprichten in samenspraak met kopers.

Voor dit project hebben kopers de mogelijkheid om te kiezen uit drie ontwerpen voor het binnenterrein. Elk bouwnummer beschikt over één stem. Het ontwerp dat de voorkeur van de meerderheid krijgt, wordt gerealiseerd. Aanplanthoogtes van groen kunnen afwijken van de genoemde hoogtes op de situatietekening.

Overige bestrating buiten de kavels en het mandelige gebied wordt aangelegd en beheerd door Gemeente Zwolle.

37. Parkeren

De woningen hebben geen, één of twee toegewezen parkeerplaatsen voor een auto op het binnenterrein conform situatietekening. Voor deze plaatsen geldt een instandhoudingsplicht. Voor de woningen zonder toegewezen parkeerplek, kan geparkeerd worden op de openbare parkeerplaatsen nabij het projectgebied.

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.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

39. Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel / materiaal	Kleur
Gevelstenen (metselwerk)	Baksteen Ecobrick Wieneberger Alta Fjord
Voeg doorstrijkmortel	100 (wit) max. 5 mm terugliggend
Lateien, verzinkt en gecoat (staal)	Ral 7013
Waterslag (aluminium)	Ral 7013
Gevelkozijnen en ramen (hout)	Ral 7013
Geïsoleerde vlakke voordeur (hout)	Ral 7013
Geïsoleerde panelen in kozijnen (hout)	Ral 7013
Daktrim (aluminium)	Ral 7013
Ventilatioeroosters in glasvlak (aluminium)	Geanodiseerd (in kleur Ral 7013)
Onderdorpel deurkozijnen (kunststeen)	Antraciet
Schijn HWA voorgevel (aluminium)	Ral 7013
Hemelwaterafvoer (achtergevel)	PVC grijs
Spuwer (staal)	Ral 7013

40. Kleur en materiaalstaat interieur

ONDERDEEL / MATERIAAL	KLEUR
Honingraad binnendeuren	Alpine wit
Plaatstalen binnenkozijnen	Alpine wit
Kunststeendorpel badkamer/toilet	Antraciet
Kunststeen vensterbank	Wit
Houten trap	Geground in RAL 9010
Houten trapleuning	Gelakt
Spackspuitwerk betonplafond	Wit
Wandtegels	Conform aanbieding Showroom THUIS
Vloertegels	Conform aanbieding Showroom THUIS
Voegkleur tegelwerk	Conform aanbieding Showroom THUIS
Sanitair	Wit
Elektrische handdoekradiator	Wit
Schakelmateriaal	Wit

41. Afwerkingsstaat interieur

Ruimte	Wand	Plafond	Vloer
Begane grond			
Entree	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Zandcementdekvloer
Toilet	Wandtegels tot ca. 1,5m, daarboven structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk	Vloertegels
Woonkamer	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Keuken	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Verdieping(en)			
Overloop	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Badkamer	Wandtegels tot plafond	Structuurspuitwerk	Vloertegels
Slaapkamer	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Techniekruimte	Onafgewerkt	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
(eventuele) onbenoemde ruimte	Betonwanden behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer

42. Houten berging / erfgrans

ONDERDEEL / MATERIAAL

KLEUR

Gevel berging (verduurzaamd naaldhout)	Hout (naturel)
Ventilatieroosters berging (aluminium)	Geanodiseerd (naturel)
Deurkozijn berging (hout)	RAL 9010
Houten bergingsdeur	RAL 9010
Bitumineuze dakbedekking	Antraciet
Hemelwaterafvoer buitenbergingen (pvc)	Grijs (naturel), 1 afvoer per dubbele berging
Hekwerk t.b.v. hедера t.p.v. erfafscheidingen	Zwart (positie conform situatietekening)
Stalen poort erfafscheiding	Zwart met houten delen kleur naturel
Pergola / poort t.p.v. erfafscheiding/mandelig gebied	IPE staal/aluminium Ral 7013 (positie conform situatietekening)

Belangrijk

- In verband met de ambachtelijke verwerking van verschillende materialen en natuurproducten is kleurverschil mogelijk.
- 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 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 tekening 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 blijft het mogelijk dat er krimp- en zettingsscheurtjes 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 door uzelf of door uw vloerenleverancier aangebrachte afwerkvloer. Speciale voorzieningen in deze afwerkvloer zijn in dit geval noodzakelijk. Wij verzoeken u uw vloerenleverancier hierop te attenderen.
- In natte periodes van het jaar kan er onder de begane grondvloer water komen te staan.
- Artist impressies, foto's, plaatjes, 3D-visualisaties en dergelijke zijn impressies en bevatten, naar de creativiteit van de illustrator bedachte, elementen, kleuren en/of optionele aan- en uitbouwen die niet tot het gekochte (de koopsom) kunnen behoren en zijn aldus niet bindend voor de koop- en aannemingsovereenkomst.
- Als de verkooptekeningen en de technische omschrijving strijdig zijn, is de technische omschrijving maatgevend. Tekst gaat voor tekening.
- Deze tekeningen en technische omschrijving wordt onderdeel van de aannemingsovereenkomst en als zodanig gespecificeerd in de aannemingsovereenkomst.
- De toegang van de woning, ter plaatse van de entree achter de naar binnendraaiende voordeur en de 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.