

Technische omschrijving:

Project: Duinzicht te Zwolle
Aantal woningen: 51 woningen
Datum: 19 april 2021

Omschrijving project

De technische omschrijving heeft betrekking op het realiseren van 51 woningen in het project Duinzicht te Zwolle.

Opdrachtgever / verkoper

De opdrachtgever is VanWonen Projecten B.V.

Realisatie

De woningen worden gebouwd door Reinbouw B.V.

Architect

AG NOVA Architecten, Amersfoort

Makelaar

VanWonen, Zwolle

Projectshowrooms

Bulthaup keukens, Zwolle
Plieger, Zwolle

Inhoud

1. Wegwijzer bij aankoop woning	pag. 2
2. Technische omschrijving	pag. 8
3. Ruimte afwerkstaat	pag. 18
4. Kleuren en materialenstaat	pag. 18
5. Overige bepalingen	pag. 19
6. Tot Slot	pag. 20

1) Wegwijzer bij aankoop van een woning

U staat op het punt om eigenaar te worden van een nieuwe woning in het project Duinzicht te Zwolle. Daarmee feliciteren we u van harte! U mag zich met veel plezier gaan buigen over de inrichting, kleuren en materialen zodat u van dit huis uw eigen droomhuis maakt.

Een woning kopen is een grote stap. Deze stap gaat gepaard met tal van procedures en voorwaarden. Wij leggen u in deze Wegwijzer graag uit wat er formeel allemaal bij de koop komt kijken. Heeft u na het lezen van de Wegwijzer nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de klantmanager van VanWonen 038 - 303 3600 of met uw woonadviseur van Reinbouw B.V. 0313 - 49 19 49.

Koop- en aannemingsovereenkomsten

In de koop- en aannemingsovereenkomst zijn de rechten en plichten van de koper, de verkoper VanWonen Projecten B.V. en de aannemer Reinbouw B.V. geregeld.

De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De koopovereenkomst regelt de aankoop van de grond waarop uw woning wordt gebouwd. Deze overeenkomst wordt gesloten tussen u en de verkoper. De aannemingsovereenkomst regelt de bouw en de afbouw van uw woning. Deze overeenkomst sluit u als koper met de aannemer.

In de koop- en aannemingsovereenkomst vindt u de verdere koopvoorwaarden, zoals de maximaal toegestane bouwtijd, de ontbindende voorwaarden en de opschortende voorwaarden die op de overeenkomsten van toepassing zijn. Ook de technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen in deze verkoopdocumentatie maken deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Reinbouw B.V. bouwt het project conform de bepalingen en voorwaarden van Woningborg. Daarbij is Reinbouw B.V. verplicht om gebruik te maken van een vastgesteld model voor het opstellen van de aannemingsovereenkomst. Mochten enige bepalingen in de technische omschrijving en in de aannemingsovereenkomst nadelig zijn voor de koper, dan prevaleren steeds de bepalingen en voorwaarden van Woningborg.

Ondertekening

Besluit u tot aankoop van de woning over te gaan? Dan worden de koop- en de aannemingsovereenkomst opgemaakt. De ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst vindt digitaal plaats. Het contact hierover en de eventuele persoonlijke toelichting wordt door VanWonen verzorgd.

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich als koper tot het betalen van:

- de koopsom, inclusief de bijbehorende (grond)kosten;
- de aanneemsom, inclusief eventueel daarbij behorende rente.

De betalingen van de gronden en bijkomende kosten vinden plaats op het moment van overdracht bij de notaris. Met het mede ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht de verkoper (VanWonen Projecten B.V.) zich tot de levering van de grond. De ondernemer (Reinbouw B.V.) verplicht zich door medeondertekening tot de bouw van uw woning.

Nadat koper, verkoper en aannemer de koop- en aannemingsovereenkomst hebben ondertekend, wordt een exemplaar naar de notaris verzonden om de overdracht van de grond voor te bereiden. U ontvangt als koper een kopie van deze ondertekende koop- en aannemingsovereenkomst in uw digitale VanWonen dossier.

Koopovereenkomst

Koopsommen zijn vrij op naam. Dat wil zeggen:

- Inclusief grondkosten.
- Inclusief kosten van architect, constructeur en overige adviseurs.
- Inclusief notarishonorarium voor de akte van levering.
- Inclusief verkoopkosten.

- Inclusief gemeenteleges.
- Inclusief omgevingsvergunning.
- Inclusief kadastrale kosten over de grond en eventuele opstallen.
- Inclusief kosten van Woningborg.
- Inclusief btw (momenteel 21%).

Kosten die niet zijn inbegrepen in de koopsom:

- Rente over de grondkosten vanaf de valuta datum tot de dag van grondtransport bij de notaris.
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, eventuele afsluitprovisie, eventuele bereidstellingsprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten.
- Kosten voor het vervallen van de hypotheekofferte.
- Eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

Aannemingsovereenkomst

De aanneemsom van de woning is vrij op naam, dat betekent:

- Inclusief bouwkosten.
- Inclusief kosten van architect, constructeur en overige adviseurs.
- Inclusief aansluitkosten voor water, centrale warmtenet, elektriciteit en riolering.
- Inclusief standaard sanitair en tegelwerk.
- Inclusief standaard keuken.
- Inclusief btw (momenteel 21%).

Kosten die niet zijn inbegrepen in de aanneemsom:

- Rente over de vervallen termijnen van de aanneemsom.
- Entree- en abonnementskosten van telefoon en CAI en/of glasvezel.
- Kosten van kopers meer- en minderwerk.
- Eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

Notariële Overdracht

Met een 'akte van levering en vestiging' bij de notaris vindt de overdracht van de grond plaats. Dat gebeurt nadat eventuele ontbindende en opschortende voorwaarden, zoals die in de koop- en aannemingsovereenkomst staan, niet meer kunnen worden ingeroepen en u overeenstemming heeft bereikt met uw hypotheekverstrekker.

Let op: houd rekening met de geldigheidsduur van uw hypotheekaanbieding.

In de koop- en aannemingsovereenkomst is de uiterste dag van de overdracht bepaald. Voordat de overdracht plaatsvindt, ontvangt u van de notaris eerst een (concept)-nota van afrekening. Hierop is het totale bedrag weergegeven dat u op de dag van de overdracht verschuldigd bent.

Op deze (concept) nota van afrekening zijn de volgende posten vermeld:

- Grondkosten.
- Eventuele rente over de grondkosten.
- Eventuele vervallen bouwtermijnen.
- Eventuele bouwrente over de vervallen bouwtermijnen.
- Notariskosten met betrekking tot de opmaak van de hypotheekakte.
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, afsluitprovisie, taxatiekosten en eventuele kosten van de Nationale Hypotheek Garantie.

Tijdens de overdracht worden doorgaans twee akten getransporteerd:

- de akte van levering en vestiging;
- de hypotheekakte.

Als de overdracht heeft plaatsgevonden, moet het hypotheekbedrag dat in het bouwdepot zit tenminste gelijk zijn aan de bouwtermijnen en bouwrente die u nog verschuldigd bent. Is dit niet het

geval, dan bent u verplicht om het ontbrekende bedrag aan te vullen uit eigen middelen. Tijdens de overdracht moet u hierover zekerheid bieden, in overeenstemming met de voorwaarden zoals deze in de koop- en aannemingsovereenkomst vermeld zijn.

Betalingen

In de koop- en aannemingsovereenkomst is de verdeling van bouwtermijnen vastgelegd. Voor elke vervallen bouwtermijn ontvangt u een factuur met het verschuldigde bedrag:

- Deze factuur dient u binnen 14 dagen te betalen. Dit kan rechtstreeks uit uw bouwdepot of uit eigen middelen.
- Wij adviseren u om een kopie voor uw eigen administratie te maken.

U bent als koper verantwoordelijk voor de tijdige betaling van de vervallen bouwtermijnen. Betaalt u niet op tijd, dan zal er conform de overeenkomst rente in rekening gebracht worden.

Hypotheekrente

Nadat de hypotheekakte is getransporteerd, betaalt u hypotheekrente en aflossing. De hypotheekrente betaalt u alleen over het bedrag dat u uit het bouwdepot heeft betaald. De aflossing over het gehele deel. Deze maandelijkse hypotheeklasten kunt u meefinancieren of uit eigen middelen betalen. Vraag uw adviseur naar de voorwaarden en mogelijkheden.

Fiscale zaken

Afhankelijk van uw inkomen en de gekozen hypotheekvorm heeft u recht op aftrek van bepaalde kosten door:

- De fiscale aftrekbaarheid van uw hypotheekrente.
- Uitstelrente, periode tussen overeenkomen koop- en aannemingsovereenkomst en notarieel transport.
- De aftrekbaarheid van de financieringskosten zoals afsluitprovisie, taxatiekosten en eventuele kosten voor de Nationale Hypotheek Garantie.

Daar tegenover staat de bijtelling van het zogenoemde eigenwoning forfait. Het is in veel gevallen ook mogelijk en aantrekkelijk uw belastingvoordeel, wegens aftrekbare kosten, direct per maand te ontvangen. U kunt hiervoor een verzoek 'voorlopige teruggave inkomstenbelasting premie volksverzekering' indienen bij de Belastingdienst. In de praktijk betekent dit dat elke maand de te veel ingehouden belasting aan u wordt terugbetaald.

Subsidie

Na oplevering kunt u de btw terugvragen van de zonnepanelen die op uw woning worden aangebracht. Om dit te kunnen doen ontvangt u na oplevering van uw woning een brief met het aantal zonnepanelen dat in uw woning is opgenomen en tegen welk bedrag. Reinbouw is niet verantwoordelijk voor de aanvraag noch de uitkering van de btw teruggave.

Meer- en minderwerk

De modulaire ruwbouwopties voor uw woning worden opgenomen in de aannemingsovereenkomst met Reinbouw. Ruwbouwopties zijn ingrijpende, grote wijzigingen aan de woning die gevolgen hebben voor de constructie, energieprestatie en de bouwvoorbereiding. De betaling van de ruwbouwopties loopt gelijk met de termijnverdeling voor uw woning.

In een uitgebreide verkoopmap ontvangt u de 'standaard optiekeuzelijst'. Hierop staan de diverse optiemogelijkheden die u worden aangeboden. Alle prijzen van de keuzelijst zijn gebaseerd op opdrachtverstrekking voordat de bouw start of tot een nader door Reinbouw B.V. bekend te maken datum.

Betaling van het meer- en minderwerk van de keuzelijst vindt plaats in overeenstemming met de Woningborg-regeling: 25% bij opdracht en 75% bij gereedkomen van het meer- en minderwerk. De afspraken hierover staan ook in uw aannemingsovereenkomst. Als u de woning koopt als deze al in aanbouw of gereed is en er is een verschil tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan is de uitvoering van de woning leidend.

Individuele wensen

In de optiekeuzelijst kunt u tal van opties kiezen om uw woning naar eigen smaak te laten bouwen. Daarnaast is het mogelijk om nog specifiekere wijzigingen te laten aanbrengen. U kunt uw persoonlijke wensen, welke niet staan vermeld in de optiekeuzelijst, vóór de uiterlijke sluitingsdatum, (met tekening c.q. schets) kenbaar maken bij uw woonadviseur. Daarbij wordt gekeken of deze wensen haalbaar zijn en vallen binnen de projectmatige opzet van het plan. Ook beoordelen wij of deze aan de wettelijk gestelde eisen en voorschriften (o.a. het Bouwbesluit) voldoen. Binnen deze kaders bestaat de mogelijkheid dat individuele wensen niet gehonoreerd kunnen worden. Reinbouw B.V. beoordeelt in deze gevallen iedere wijziging afzonderlijk.

Onderdelen of afwerkingen die genoemd zijn in de brochure kunnen echter niet zomaar worden weggelaten in verband met de af te geven garantie.

Voorbeelden van situaties waarbij wij een wijziging niet in behandeling kunnen nemen:

- De wijziging strijdig is met de voorwaarden van het Woningborg, het Bouwbesluit of de Gemeentelijke Verordening(en);
- De wijziging van het uiterlijk van uw woning niet door de architect wordt goedgekeurd;
- De wijziging ingrijpende constructieve wijzigingen betreft, zoals bijvoorbeeld het verplaatsen of vervallen van een leidingschacht;
- De wijzigingen na de sluitingstermijn van het keuzetraject worden doorgegeven;
- De wijzigingen leiden tot een aanmerkelijke verstoring van het bouwproces.

Veiligheid tijdens de bouw

Reinbouw B.V. draagt als hoofdaannemer het risico van schades op de bouwplaats als gevolg van diefstal, vandalisme, brand, storm en dergelijke. Ook zijn wij verantwoordelijk voor de veiligheid van onze medewerkers en bezoekers op de bouwplaats. Het is daarom niet toegestaan zelf het bouwterrein te betreden. Wij zullen tijdens de bouw kijkdagen inplannen zodat u ook in de woning kunt kijken.

Voorschouw

Circa 4 weken voorafgaand aan de oplevering nodigen wij u uit voor een voorschouw. Tijdens de voorschouw heeft u de mogelijkheid de woning zelf te beoordelen. Na de voorschouw wordt de definitieve opleverdatum aan u gecommuniceerd.

Oplevering

Ongetwijfeld kijkt u bij het moment van aankoop al uit naar de oplevering. Reinbouw geeft u op het moment dat er zekerheid is over de start van de bouw een indicatie van de opleveringsdatum. In de aannemingsovereenkomst is bepaald, mede op basis van het aantal werkbare werkdagen, wanneer de woning uiterlijk gereed moet zijn. U ontvangt uiterlijk twee weken voor de oplevering schriftelijk bericht over de definitieve datum. Samen met dit langverwachte nieuws bieden wij u ook de laatste facturen aan, eventueel vermeerderd met de rente over de niet op tijd betaalde termijnen.

Heeft u aan al uw financiële verplichtingen tegenover Reinbouw B.V. voldaan en heeft de eigendomsoverdracht plaatsgevonden? Dan is het grote moment daar: op de afgesproken datum wordt uw woning opgeleverd en krijgt u de sleutels van uw nieuwe woning.

Het is belangrijk dat u rekening houdt met één belangrijk aspect: een woning is gebouwd uit natuurlijke materialen. Deze kunnen gaan 'werken' zoals dat in bouwtermen heet. Materialen kunnen bijvoorbeeld wat gaan uitzetten of juist krimpen onder invloed van temperaturen. Bij stucwerk bestaat de kans dat er kleine haarscheurtjes ontstaan door het drogen van de woning. Dit heeft geen constructieve gevolgen en is geen aanleiding voor het vasthouden van de bankgarantie.

Betaling en depot

Reinbouw draagt vóór de oplevering zorg voor het deponeren van een bankgarantie van 5% van de aanneemsom bij de notaris. U ontvangt hiervan tijdig een afschrift. Deze bankgarantie is geldig tot drie maanden na de dag van oplevering (conform de bepaling Woningborg). Deze 5% komt pas ter beschikking van Reinbouw B.V. als de onvolkomenheden en tekortkomingen zijn hersteld die bij de oplevering zijn geconstateerd.

Bij de oplevering/sleuteloverdracht

Eventuele onvolkomenheden of tekortkomingen die bij de oplevering worden geconstateerd, worden vermeld op het proces-verbaal van oplevering. Binnen vijftien werkbare dagen na ondertekening van het proces-verbaal zorgt Reinbouw B.V. voor het herstellen van de onvolkomenheden en tekortkomingen. Deze termijn kan worden overschreden bij onwerkbaar weer of wanneer het niet mogelijk is om op tijd over de benodigde materialen te beschikken. De oplevering van een woning is een - juridisch - belangrijk moment. Wij adviseren u om zich te laten bijstaan door bijvoorbeeld een deskundige van Vereniging Eigen Huis. Kijk voor meer informatie op www.eigenhuis.nl.

Onderhoudsgegevens

Bij de oplevering van de woning ontvangt u onderhoudsgegevens, daarin staan onder meer:

- aanwijzingen voor ingebruikname van de woning;
- instructies voor het gebruik en de bediening van de installaties;
- advies voor onderhoud van diverse onderdelen;
- revisietekeningen van de technische installaties.

Na oplevering bent u zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van uw woning, dit geldt ook voor het onderhoud van uw dak en de PV-panelen. Hierin bent u ook zelf verantwoordelijk voor de te treffen maatregelen en voorzieningen t.b.v. de bereikbaarheid en het veilig uitvoeren van deze onderhoudswerkzaamheden.

Verzekeren van de woning

Tijdens de bouw zijn alle woningen door Reinbouw B.V. verzekerd met een Constructie Allrisk (CAR)-verzekering. Die verzekering stopt op de dag van oplevering. Vanaf dat moment dient u zelf zorg te dragen voor de opstal- en inboedel verzekering van uw woning.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/)aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Wijzigingen in/tijdens de bouw

Deze verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld op basis van de gegevens en tekeningen van de architect. De omschreven maten zijn 'circa'-maten. De praktijk kan dan ook afwijken van hetgeen op tekening staat.

Alle informatie in de verkoopstukken over het project is onder voorbehoud van goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht, brandweer en nutsbedrijven. De perspectieftekeningen en artist impressions in de verkoopmap geven u een indruk van de architectuur. Hieraan kunt u geen rechten ontlenen. De situatietekening geeft u een indruk van de positie van uw woning. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de meest actuele gegevens welke wij van de gemeente ontvangen hebben. Afwijkingen daarop vallen buiten de verantwoordelijkheid van Reinbouw.

Tijdens de bouw kunnen wij besluiten wijzigingen aan te brengen aan uw woning. Dit komt voor wanneer aanpassingen nodig zijn vanuit technisch oogpunt, eisen van de overheid, architect of nutsbedrijven. Wij mogen dit enkel wanneer deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de functionele en esthetische waarde van de woning. Deze wijzigingen geven de partijen geen recht op verrekening van meer of minder kosten. Wijzigingen worden indien deze om bovenstaande redenen uitgevoerd worden, schriftelijk aan u kenbaar gemaakt.

HoomCTRL

Voor de communicatie met u tijdens het bouwproces en voor het verwerken van uw koperswensen maken wij gebruik van het online communicatieplatform HoomCTRL. Via HoomCTRL kunt u vragen stellen, de meer- en minderwerkopties inzien en uw opdracht digitaal ondertekenen. Tevens informeren wij u hier regelmatig over de voortgang van het bouwproces en georganiseerde kijkmomenten. Ook worden er belangrijke documenten zoals contractstukken, voor u in opgeslagen. HoomCTRL is het enige medium waarop u informatie van ons ontvangt. Het is dan ook belangrijk dat u dit regelmatig checkt. Na ondertekening van uw contract ontvangt u van ons een link met een activatiecode en verdere informatie.

2) Technische omschrijving

Peil

Het peil van de woningen, van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer op de begane grond. De hoogte van dit peil ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de Afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Zwolle.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel van de toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 2 cm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 3,5 cm worden aangehouden om problemen met de door u aan te brengen vloerafwerking te voorkomen. Indien u bijvoorbeeld een vloerafwerking aanbrengt van meer dan 1,5 cm adviseren wij u een inloopmat achter de voordeur te leggen van minimaal 95 cm diep i.v.m. het openen van de voordeur.

Grondwerken

Voor het aanbrengen van de fundering, nutsvoorzieningen, riolering, bestrating en overig leidingwerk is het uitvoeren van grondwerk noodzakelijk. Uitgegraven grond zal waar mogelijk worden hergebruikt. In de woningen krijgen de kruipruimten onder de begane grondvloer een bodemafluiting van zand. Waar van toepassing worden de tuinen ontdaan van bouwresten en geëgaliseerd met uitkomende gebiedseigen grond.

Het duinlandschap rondom de woning wordt aangelegd door de Gemeente Zwolle. De weergave van de duinen en het talud rondom uw woning is dan ook indicatief aangegeven op de verkooptekeningen, hier kunnen geen rechten aan ontleent worden. Dit geldt ook voor het talud onder het houten terras.

Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken dat na oplevering van de woning bestrating en tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden dienen naar inzicht en voor rekening van de koper c.q. bewoner te worden uitgevoerd. Het verbeteren van de waterdoorlatendheid/infiltrerend vermogen van uw kavel behoort niet tot onze werkzaamheden.

Buitenrioleringen

De afvoer van hemelwater (HWA) en vuilwater (DWA) gebeurt in een gescheiden stelsel. Vuilwater wordt via kunststof leidingen ondergronds afgevoerd naar het gemeenteriool. Ook het hemelwater wordt ondergronds aangesloten op het gemeentelijk riool vanwaar het hemelwater via een infiltratieriool naar het openbare gebied kan stromen. Op de benodigde plaatsen wordt voorzien in ontstoppingsstukken en inspectieputten.

Bestrating

De oprit naar uw woning wordt incl. het pad naar de voordeur uitgevoerd in betontegels 50x50cm. Ook de bestrating onder de carport wordt uitgevoerd in betontegels 50x50cm. Onder de aangebrachte bestratingen worden zandaanvullingen aangebracht, circa 20 cm dik.

Onder uw woning is op straatniveau ruimte voor uw auto, ook is hier de opstelplaats voor uw vuilcontainers. Boven de opstelplaats van de vuilcontainers wordt de buitenunit van de warmtepomp geplaatst.

De bestrating in het openbaar gebied wordt aangelegd door de Gemeente Zwolle. De weergave van het openbare gebied en de binnenterreinen op de situatietekening is dan ook indicatief, hier kunnen geen rechten aan ontleent worden.

De erfscheiding wordt, waar noodzakelijk, aangegeven door middel van markeringen op de hoeken van de kavel.

Funderingen

Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. De woningen worden gefundeerd op betonnen palen met betonnen funderingsbalken. Onder de woning bevindt zich een kruipruimte. Deze ruimte is beperkt toegankelijk door middel van een geïsoleerd inspectieluik in de berging. Door de aanwezigheid van funderingsbalken kunnen mogelijk niet toegankelijke ruimten ontstaan. Kruipruimten kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd met een geïsoleerde betonnen systeemvloer, deze is aan de onderzijde voorzien van isolatie en heeft een isolatiewaarde van minimaal 3,5 m²K/W. De begane grondvloer wordt afgewerkt met een cementdekvloer van circa 7 cm dik.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in zogenoemde breedplaatvloeren. Ook de verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een cementdekvloer van circa 7 cm dik.

Het plafond in de carport wordt voorzien van een houten stijl- en regelwerk met daartussen isolatiemateriaal. Het plafond heeft een gemiddelde isolatiewaarde van minimaal 6,0 m²K/W. De onderzijde van de het plafond wordt afgewerkt met houten platen, afgeschilderd in een witte kleur.

Metselwerk, gevels en wanden

De buitenspouwbladen van de gevels worden gemetseld met baksteen in wildverband in zogenoemd waalformaat (afmeting ca. 50x210mm.). De voegen van het metselwerk worden ca. 8mm verdiept aangebracht (zogenoemde doorgestreeken voeg). Deze worden gelijktijdig met het verwerken van de bakstenen afgewerkt. De voeg wordt uitgevoerd in kleur conform kleur- en materiaalstaat. De buitengevel van de woning heeft een gemiddelde isolatiewaarde van minimaal 5,3 m²K/W. In het buitengevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie van de spouw. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Op een aantal plaatsen in het metselwerk worden, volgens opgave van de fabrikant / constructeur, dilataties (onderbrekingen) opgenomen. Een dilatatie maakt mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

Enkele gevels worden, daar waar op tekening aangegeven, voorzien van verduurzaamde houten gevelbekleding. Deze gevelbekleding wordt aangebracht op een houten stijl- en regelwerk met daartussen isolatiemateriaal. De gevel heeft een gemiddelde isolatiewaarde van minimaal 5,3 m²K/W. De gevelbekleding wordt afgewerkt in kleur conform kleur- en materiaalstaat. De aansluiting tussen de gevelbekleding en de gemetselde gevel wordt afgewerkt met een aluminium waterslag volgens kleur- en materiaalstaat.

De binnenspouwbladen op de begane grond zijn van beton. De overige binnenspouwbladen, de woningscheidende wanden en overige dragende binnenwanden bestaan uit kalkzandsteen en worden waar nodig voorzien van dilataties. Daar waar de buitenwanden een grond kerende functie hebben worden deze wanden voorzien van hoogwaardige isolatie en afgewerkt met een waterdichte bitumineuze afwerking.

De wanden op de 1^e verdieping worden sausklaar afgewerkt, de overige wanden in de woning worden behangklaar afgewerkt. Onder de tot peil doorlopende buitenkozijnen en –puien worden gemetselde klampstenen aangebracht.

Alle niet dragende binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd in lichte scheidingswand/gasbetonelementen. Binnenwanden op de derde verdieping, welke aansluiten op de houten dakelementen, worden uitgevoerd in Metal-Stud wanden.

Daken

De woning wordt uitgevoerd met een flauw hellend dak. Deze dakconstructie bestaat uit gelamineerde houten liggers en randbalken met daarop geïsoleerde zelfdragende dakelementen. De dakelementen zijn opgebouwd uit een sporenconstructie met een onder- en bovenplaat. De ruimte tussen de sporen wordt gevuld met isolatiemateriaal. De dakconstructie heeft een gemiddelde isolatiewaarde van minimaal 6,1 m²K/W. De onderzijde van de dakelementen wordt fabrieksmatig afgewerkt in een witte kleur, de naden worden afgewerkt met kunststof strippen en/of aftimmerstroken. De houten balken en liggers zijn onafgewerkt. Het dak wordt afgewerkt met een EPDM dakbedekking. De dakrand is rondom afgewerkt met een aluminium daktrim volgens de kleur- en materiaalstaat.

De afvoer van de gebalanceerde mechanische ventilatie en de rioolontluchting monden uit op het dak, tevens worden er op het dak PV-panelen aangebracht.

Het dakoverstek t.p.v. het dakterras wordt uitgevoerd in verduurzaamde houten gevelbekleding in kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de woningen worden uitgevoerd in zink.

Staalconstructies en metaalwerken

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers zijn daar waar nodig thermisch verzinkt uitgevoerd. Boven de gevelopeningen in het buitenspouwblad worden waar nodig stalen lateien en geveldragers toegepast. Delen die in het zicht komen, zijn in kleur afgewerkt.

De terrassen van de woning worden rondom voorzien van een metalen hekwerk met verduurzaamde houten lamellen, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De hoogte van de hekwerken bedraagt ca. 100 cm. De aan elkaar grenzende terrassen worden voorzien van een privacy schermen. Deze schermen bestaan ook uit een metalen frame met houten lamellen. Het privacy scherm op het houten terras op de eerste verdieping heeft een hoogte van ca. 180 cm. Het privacy scherm op de dakterrassen loopt af van ca. 180 cm naar 100cm.

De omranding van het inspectieluik in de berging is eveneens uitgevoerd in thermisch verzinkt staal.

Terrassen

Aan de achterzijde van de woning wordt op de eerste verdieping een houten terras aangelegd. Dit houten terras rust op duurzame hardhouten kolommen en is voorzien van geprofileerde hardhouten dekdelen. Het terras wordt rondom afgeschermd met een metalen hekwerk met houten lamellen. Houten terrassen kunnen bij bepaalde weersomstandigheden vochtig en glad zijn, u dient hier als koper rekening mee te houden.

Het dakterras op de derde verdieping wordt voorzien van hoogwaardige isolatie en afgewerkt met EPDM dakbedekking en betontegels, afm. 50x50cm, in de kleur grijs. Het dak heeft een gemiddelde isolatiewaarde van minimaal 6,9 m²K/W. Het terras wordt rondom afgeschermd met een metalen hekwerk met houten lamellen. Het dakterras is door middel van een opstap bereikbaar vanuit de vierde slaapkamer.

Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren van uw woning zijn uitgevoerd in duurzaam geproduceerd hardhout, afgewerkt in een kleur conform kleur- en materiaalstaat (binnen en buiten in dezelfde kleur). De voordeur van de woning worden uitgevoerd als sandwichpaneel met houten beplating en voorzien van isolatie. Daarnaast wordt de voordeur voorzien van een glasopening, een briefsleuf en weldorpel. De draairichting van de deuren is vastgelegd op de tekeningen. Ook de draai- /kieprichting (naar binnen) van de ramen wordt uitgevoerd conform de geveltekeningen. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen.

De panelen tussen de kozijnen worden uitgevoerd als geïsoleerd paneel met houten beplating welke dekkend wordt geschilderd in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Onder de kozijnen met een borstwering worden aluminium waterslagen toegepast welke zorgdragen voor een deugdelijke waterkering. De waterslagen worden afgewerkt in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

Binnendeuren en kozijnen

De binnendeurkozijnen zijn van hout en worden uitgevoerd zonder bovenlicht (de binnenmuur loopt dus boven kozijn door), de kozijnen worden afgelakt in een witte kleur. De binnendeuren zijn afgelakte stompe deuren eveneens in een witte kleur. De deur van de meterkast wordt voorzien van de volgens voorschriften benodigde ventilatieroosters.

De kozijnen ter plaatse van het toilet en de badkamer worden voorzien van kunststenen onderdorpels. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels toegepast, hierdoor komen de deuren circa 3 cm vrij van de afgewerkte vloer te hangen. Als onderdeel van het ventilatiesysteem is, ook na aanbrengen van de vloerafwerking, een blijvende ruimte onder de deur van minimaal 2 cm noodzakelijk.

Hang- en sluitwerk

De buitenkozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk volgens de richtlijnen van het bouwbesluit (inbraakwerendheidsklasse 2). Alle buitendeuren van de woning worden voorzien van sloten met gelijksluitende cilinders.

De binnendeuren zijn voorzien van loopsloten. Toilet- en badkamerdeuren krijgen een vrij- en bezetslot en de meterkast wordt voorzien van een kastslot. Het deurbeslag (excl. meterkast) bestaat uit aluminium krukken en rozetten, type Buvalux OCS O-line.

Keukeninrichting

De woning wordt standaard voorzien van een luxe keuken van Bulthaup, ter waarde van € 13.500,- (incl. BTW). Door Bulthaup Keukens (projectshowroom) is voor dit bedrag een luxe projectkeuken inclusief apparatuur en montagekosten uitgewerkt. In de keuken zijn aansluitmogelijkheden aanwezig op de plaatsen zoals in de keukendocumentatie aangegeven.

De keuken is standaard uitgevoerd met een inductiekookplaat met afzuigunit (recirculatie), combioven, vaatwasser en een koel/vriescombinatie. Daarnaast worden er in de keuken als onderdeel van de mechanische ruimteafzuiging afzuigpunten aangebracht in de keuken. Deze punten zijn niet geschikt voor het aansluiten van een wasemkap.

N.B.: de werking van de afzuigventielen moet gewaarborgd zijn in verband met de Garantieregeling en de voorschriften van het Bouwbesluit. Een afvoerpunt voor een afzuigkap rechtstreeks naar buiten is niet toegestaan en wordt dan ook niet aangeboden.

In het keuzetraject kunt u ervoor kiezen een keuken volgens uw eigen wens bij de projectshowroom samen te stellen. U ontvangt, indien van toepassing, voor de sluitingsdatum van het meerwerk een offerte voor het verplaatsen van de aansluitpunten en/of het aanbrengen van de extra aansluitpunten. Indien de standaard aansluitpunten op dezelfde wand worden verplaatst worden hiervoor, in geval van een keuken via de projectshowroom, geen extra kosten in rekening gebracht.

Indien u er voor kiest om geen keuken bij de projectshowroom te kopen worden de standaard aansluitpunten geplaatst zoals in de keukendocumentatie van Bulthaup is aangegeven. In dit geval krijgt u via het meer- en minderwerk € 11.000,- (incl. BTW) retour voor het vervallen van de keukeninrichting. Wijzigingen op de installatie bij aankoop van een keuken bij derden kunnen voor sluitingsdatum worden aangevraagd middels het indienen van een keuken installatietekening. Naast de kosten voor de verplaatsingen en/of de extra aansluitpunten worden voor de verwerking van deze installatietekening een bedrag van € 500,- (incl. BTW) coördinatiekosten doorberekend.

De keuken wordt na oplevering geplaatst zodat de kans op beschadigingen tijdens de afbouw van de woning wordt verkleind.

Trappen en hekken

Alle trappen in de woning worden uitgevoerd als een open trap met vurenhouten bomen en treden en een houten leuning. Ook het traphek op de derde verdieping wordt uitgevoerd in hout.

Binneninrichting en aftimmerwerken

Op de begane grond wordt, conform de plaats op tekening, een inspectieluik aangebracht. Dit luik bestaat uit een cementgebonden vezelplaat die aan de onderzijde is voorzien van isolatie.

Het plafond boven de trap op de derde verdieping wordt voorzien van een verlaagd plafond. Dit plafond wordt uitgevoerd in houten stijl- en regelwerk en afgewerkt met een gipsplatenplafond voorzien van wit spuitpleisterwerk. In dit verlaagde plafond zijn diverse leidingen van het ventilatiesysteem opgenomen.

Mechanische ventilatieleidingen, stand- en afvoerleidingen worden weggewerkt in schachten, behoudens de kanalen en leidingen in de techniekruimte en in de meterkast, hier blijven de kanalen en leidingen in het zicht. De achterwand in de meterkast wordt gedeeltelijk uitgevoerd met een houten plaat.

Er worden geen vloerplinten aangebracht of los geleverd.

Vloerafwerkingen en stucwerken

Alle vloeren van de ruimten op de begane grond-, en verdiepingen, worden afgewerkt met een cementdekvloer. De dekvloeren van de te verwarmen ruimten worden voorzien van vloerverwarmingsbuizen. Wij adviseren u daarom om niet te boren of spijkeren in de vloeren. U dient met de keuze van de vloerafwerking rekening te houden met het feit dat de warmteoverdracht niet teveel mag worden belemmerd. De maximale warmteweerstand van de vloerafwerking mag niet meer zijn dan 0,1 m².K/W. Laat u hierin goed adviseren door de leverancier van de vloerbedekking.

De wanden op de eerste verdieping worden sausklaar afgewerkt. De overige wanden in de woning worden, met uitzondering van de betegelde wanden en de wanden in de meterkast, behangklaar afgewerkt. Saus- en behangklaar zijn termen voor de vlakheid van de wanden.

De uitgangspunten voor sausklaar zijn als volgt:

- Er wordt van uitgegaan, dat er na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden in de vorm van vinylbehang of een glasvlies versterkt verfsysteem;
- Voordat u de wanden kunt afwerken dient u deze (plaatselijk) licht op te schuren en te voorzien van een primer om de zuigende werking te reduceren.

De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt:

- Er kunnen kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen aanwezig zijn;
- In de zone waar plinten aangebracht kunnen worden mogen de afwijkingen nog iets groter zijn;
- Er wordt van uitgegaan, dat er na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld dikker behang;
- Voordat u de wanden kunt afwerken dient u deze licht op te schuren en te voorzien van een primer om de zuigende werking te reduceren. Afhankelijk van de dikte van het behang kan een extra afwerklaag nodig zijn.

De betonnen plafonds worden voorzien van wit spuitpleisterwerk. Ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de vloerplaten blijven de V-naden aan de onderzijde van het plafond in het zicht. Het plafond in de meterkast wordt niet nader afgewerkt. De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden ook voorzien van wit spuitpleisterwerk.

Tegelwerken en kunststeen

De wanden in de badkamer en toilet worden standaard afgewerkt met wandtegels afm. 30 x 60 cm in een nader te bepalen kleur (liggend verwerkt). In de badkamer worden de wandtegels aangebracht tot onderkant plafond en in het toilet tot ca. 1,5 meter met hierboven wit spuitpleisterwerk.

De vloeren in de badkamer en toilet worden standaard afgewerkt met vloertegels afm. 60 x 60 cm in een nader te bepalen kleur. De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht.

De voegkleur voor de wandtegels is standaard zilvergrijs, voor de vloertegels grijs. Waar nodig worden kitvoegen aangebracht.

De vloer in de douchehoek wordt onder afschot aangebracht richting de douchegoot. Vanwege het afschot zullen extra naden in de tegels nodig zijn. Bij de overgang naar het vloertegelwerk onder de binnendeuren van de toiletten en badkamers wordt een kunststenen dorpel aangebracht.

U heeft de mogelijkheid af te wijken van het standaard tegelwerk. Hiervoor kunt u een bezoek brengen aan de projectshowroom. Meer- of mindere kosten zullen met u worden verrekend via het meer-en minderwerk.

De vensterbanken op de borstwering van het binnenspouwblad onder de kozijnen zijn van kunststeen in een lichte kleur (Bianco C). Op de borstwering onder het gevelkozijn van de badkamer wordt geen vensterbank maar tegelwerk aangebracht. De kozijnen, die doorlopen tot op vloerpeil, worden niet voorzien van vensterbanken.

Glas- en schilderwerken

Beglazing

De glasopeningen van de buitenkozijnen zijn voorzien van isolerende drievoudige beglazing (triple beglazing). Waar nodig worden de kozijnen voorzien van veiligheidsglas.

Daar waar op tekening aangegeven worden enkele kozijnen voorzien van een glazen doorvalbeveiliging (Frans balkon).

Schilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt afgewerkt met een schildersysteem conform de kleur- en materiaalstaat. Kozijnen, ramen en deuren worden fabrieksmatig afgelakt. Het houtwerk dat binnen in het zicht komt wordt afgelakt in een witte kleur, m.u.v. de binnenzijde van de houten buitenkozijnen, deze worden afgewerkt in dezelfde kleur als de buitenzijde van de kozijnen.

De trappen en traphekken worden, m.u.v. de treden, afgelakt in een witte kleur. De treden zijn rondom fabrieksmatig wit gegrond en worden niet nader afgewerkt. De leuningen worden blank afgelakt.

Waterinstallatie

De woningen worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden uitgevoerd in een enkel leidingstelsel. In de nabijheid van ieder watertappunt wordt een kunststof binnenriolering worden aangebracht. Waar mogelijk worden de leidingen en het riool weggewerkt in wanden en / of vloeren.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de aansluitpunten nabij de opstelplaats van het keukenblok (afgedopt);
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- de douche- en badmengkraan in de badkamer.

De warmwatervoorziening is afgestemd op een niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten (standaard CW4-waarde).

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de spoelbak van de toiletten;
- de fontein van het toilet op de begane grond;
- één tappunt ten behoeve van de wasmachine;
- één tappunt ten behoeve van de vaatwasser;
- één vulkraan t.b.v. de verwarmingsinstallatie.

In de keuken worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen en vaatwasser op een standaard plaats afgedopt. Deze standaard plaats is aangegeven in de keukendocumentatie van Bulthaup. Deze punten worden als opbouw uitgevoerd.

Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd door middel van een individuele (elektrische) lucht/waterwarmtepomp bestaande uit een binnenunit met boiler en een buitenunit. De regeling bestaat uit een buitenvoeler, temperatuurregeling in de woonkamer en individuele ruimte regeling in de slaapkamers.

Het warmtepompsysteem gebruikt de buitenlucht als energiebron. De restwarmte in de buitenlucht wordt door de buitenunit opgenomen en opgewaardeerd tot een temperatuurniveau dat geschikt is om de woning te verwarmen. Het systeem is tevens geschikt om de verblijfsruimten in de woning te verkoelen, dit betreft een zogenoemde topkoeling van enkele graden. Daarbij dient een kanttekening geplaatst te worden, dat verkoelen van de woning veel energie vraagt.

De binnenunit van de warmtepomp, incl. de boiler, worden geplaatst in de berging zoals aangegeven op de verkooptekening. De buitenunit wordt geplaatst onder de carport boven de opstelplaats voor de kliko's. U moet er rekening mee houden dat deze buitenunit geluid produceert en dat er luchtverplaatsing (koude- en warme lucht) plaatsvindt rondom de unit. Het is dan ook niet toegestaan deze unit af te schermen en/of te omkleden.

De temperatuurregeling van een warmtepompinstallatie wijkt af van de temperatuurregeling van een CV-installatie. Een warmtepompsysteem in combinatie met vloerverwarming is een zogenaamd traag lage temperatuurverwarmingssysteem. Dit houdt in dat het geruime tijd duurt voordat een temperatuurverhoging of -verlaging wordt ervaren. Aangezien het verwarmen van een ruimte per graad ca. één uur duurt, wordt het toepassen van nachtverlaging of verlaging bij korte afwezigheid afgeraden.

Alle bouwlagen worden voorzien van vloerverwarming, m.u.v. het verdiepte gedeelte in de douchehoek. Daarnaast wordt de badkamer uitgerust met een elektrische handdoekradiator, afm. ca. 50x120 cm, in de kleur wit.

Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte heeft, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) ook mogelijk indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,05 m²K/W. Vraag hiervoor advies bij uw vloerenleverancier.

Bij een buitentemperatuur -10°C kunnen onderstaande temperaturen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen indien de vloeren van de juiste vloerbedekking zijn voorzien:

- | | |
|----------------------------|------|
| - entree/ hal | 18°C |
| - woonkamer /keuken | 22°C |
| - slaapkamers | 22°C |
| - badkamer | 22°C |
| - toilet | 18°C |
| - verkeersruimten | 18°C |
| - berging / techniekruimte | 15°C |

De warmtepomp zorgt tevens voor de levering van warm tapwater. In tegenstelling tot een traditionele cv-installatie geeft een warmtepompinstallatie niet onbeperkt warm tapwater. De warmtepompinstallatie is standaard voorzien van een warm water boiler met een warmtapwatervolume van 300 liter.

Indicatieve tijdsduur voordat de boiler volledig is leeg getapt:

- Tapdebiet 8 ltr./min. (ca. 40 graden Celsius), tijdsduur ca. 55 minuten
- Tapdebiet 10 ltr./min. (ca. 40 graden Celsius), tijdsduur ca. 45 minuten
- Tapdebiet 12 ltr./min. (ca. 40 graden Celsius), tijdsduur ca. 35 minuten
- Tapdebiet 15 ltr./min. (ca. 40 graden Celsius), tijdsduur ca. 30 minuten

De laadtijd bij een geheel leeg getapte boiler bedraagt ongeveer 160 minuten.

Ventilatie

De woningen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Dit houdt in dat zowel de verse lucht als de ventilatielucht mechanisch wordt ingeblazen/afgezogen. Alle verblijfsruimten worden voorzien van inblaasventielen en er worden afzuigventielen aangebracht in de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats voor de wasmachine. De afzuigventielen en inblaasventielen worden zoveel mogelijk in het plafond geplaatst.

In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt een CO₂-sensor van het systeem geplaatst. Bij een (te) hoog CO₂-gehalte schakelt het ventilatiesysteem automatisch in een hogere stand. Middels de CO₂-sensor in de woonkamer kan tevens het mechanisch ventilatiesysteem handmatig worden bediend. In de badkamer wordt een draadloze bediening toegepast.

De warmteterugwin-unit wordt geplaatst in de techniekruimte. Waar mogelijk worden de kanalen van de warmteterugwin-installatie weggewerkt in de vloeren. De kanalen in de techniekruimte blijven in het zicht en worden niet nader afgewerkt. De afvoer van de gebalanceerde mechanische ventilatie mondt uit op het dak. De toevoer mondt uit in de gevel d.m.v. een gevelrooster.

Ook wordt er op het dak van de woning een dakdoorvoer geplaatst t.b.v. de be- en ontluchting van de riolering.

De ruimte onder de begane grondvloer wordt geventileerd door muisdichte roosters.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en conform de verkooptekeningen. Er wordt een groepenverdeelkast geplaatst in de meterkast. De installatie wordt voorzien van aardlekschakelaars. De onderstaande groepen worden opgenomen in de groepenverdeelkast:

- algemeen gebruik (3 groepen)
- elektrisch koken (maximaal vermogen 7,4kW)
- vaatwasser
- oven of combimagnetron
- wasmachine
- wasdroger
- binnenuit warmtepomp (3 fasen)
- buitenuit warmtepomp
- PV-panelen

De groep van de PV-panelen wordt uitgevoerd met aparte aardlekautomaat.

De groepenverdeelkast wordt gevoed door een 3x 25 Ampère aansluiting. Optioneel kan er worden gekozen voor verzwaring van de groepenverdeelkast naar bijvoorbeeld 3x 35 Ampère. Dit kan noodzakelijk zijn wanneer bijvoorbeeld door uitbreiding van keukenapparatuur er meer vermogen

benodigd is. Verzwaring van de groepenverdeelkast gaat gepaard met een verhoging van het maandelijks vastrecht bedrag dat u betaalt aan uw energieleverancier.

Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de verkooptekeningen. De leidingen worden in de wanden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal in een witte kleur toegepast. In de meterkast wordt opbouw materiaal toegepast en komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd. Omdat er geen gasaansluiting in uw woning aanwezig is wordt voor het elektrisch koken een aansluiting in de keuken aangebracht.

De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozen systeem. De volgende hoogten worden aangehouden:

- Wandcontactdozen en (loze) leidingen voor Telefoon, CAI en DATA worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer;
- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de afgewerkte vloer;
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht. Voor de exacte maatvoering van de keukeninstallatie ontvangt u als koper t.z.t. een keukeninstallatietekening;
- De bediening van de gebalanceerde ventilatie en de regeling van de verwarmingsinstallatie worden op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- Wandlichtpunten in de woning en op de buitengevel worden op circa 200 cm boven de vloer c.q. het maaiveld aangebracht;
- Voor de wasmachine en -droger wordt een wandcontactdoos op een aparte groep t.p.v. de opstelplaats conform de verkooptekening op 105cm boven afgewerkte vloer aangebracht.

De woning wordt voorzien van buitenlichtaansluitpunten bij de voordeur, onder de carport en op het terras op de eerste verdieping. Er worden geen armaturen aangebracht. Daarnaast wordt de woning voorzien van een belinstallatie bestaande uit een rvs bedruknop nabij de voordeur, een huisbel/zoemer nabij de meterkast en een beltransformator in de meterkast.

In verband met de brandveiligheid worden er conform tekening rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van uw woning, waardoor alle rookmelders afgaan zodra één van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie geborgd. In verband met het hellende dak worden de rookmelders op de derde verdieping bevestigd aan een wandsteun, positie volgens verkooptekening.

Reinbouw B.V. vraagt bij de eigenaar/beheerder van het water-, warmte- en elektranetwerk de aansluiting en levering aan zodat bij oplevering van uw woning water, warmte en elektriciteit beschikbaar is.

Televisie, Radio en telefoonaansluiting

Ten behoeve van telefoon CAI en DATA worden onderstaande bedrade aansluitpunten aangebracht:

- 1x bedrade aansluiting in de woonkamer, voorzien van een CAI aansluiting
- 1x bedrade aansluiting in de woonkamer, voorzien van een DATA aansluiting
- 1x bedrade aansluiting in slaapkamer 1, voorzien van een CAI aansluiting

Daarnaast wordt iedere slaapkamer voorzien van één loze aansluiting (te gebruiken voor of telefoon, CAI of DATA).

Afhankelijk van het aansluitgebied wordt er bij oplevering een Coax en/of databekabeling tot in de meterkast ingevoerd. De drie bedrade aansluitpunten zijn dan ook niet voorzien van een signaal, dit dient u zelf te organiseren middels een overeenkomst met een provider. Aansluit-/abonnementskosten voor telefoon, CAI en DATA zijn dan ook niet bij de koopsom inbegrepen.

PV-panelen

De woning wordt voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Deze PV-panelen zorgen voor de opwekking van elektrische energie waardoor voor een deel van uw elektrabehoefte kan worden voorzien. In de technische ruimte op de derde verdieping wordt een zogenaamde omvormer geplaatst. Deze omvormer wordt aangesloten op de PV-panelen en zorgt ervoor dat de door de PV-panelen geleverde elektrische energie van gelijkstroom wordt omgezet in wisselstroom waardoor het geschikt wordt om te gebruiken. Wanneer er meer energie verbruikt wordt dan er door de PV-panelen geproduceerd wordt, wordt de overig benodigde energie gewoon van het elektriciteitsbedrijf betrokken. Op het moment dat er meer energie wordt geproduceerd door de PV-panelen dan er wordt verbruikt, dan wordt de stroom terug geleverd aan het elektriciteitsbedrijf. De panelen worden in de basis niet voorzien van zogenaamde optimizers. Het kan hierdoor voorkomen dat bij eventuele schaduw de opbrengst van het systeem terugloopt. Het plaatsen van optimizers wordt als kopersoptie aangeboden.

Sanitair

Al het sanitair wordt standaard uitgevoerd in de kleur wit en de kranen in chroom.

Toilet

De closetcombinatie (standaard hoogte van ca. 43 cm) bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura diepspoelcloset, wandhangend met wit bedieningspaneel.
- Closetzitting met softclose zitting en deksel.

De fonteincombinatie in het toilet op de begane grond bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura, afmeting 36x27,5 cm.
- Fonteinkraan HansGrohe Focus.
- Plugbekersifon met muurbuis chroom.

Badkamer

De closetcombinatie (standaard hoogte van ca. 43 cm) bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura diepspoelcloset, wandhangend met wit bedieningspaneel.
- Closetzitting met softclose zitting en deksel.

De wastafelcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Memento, afmeting 100x47 cm.
- Wastafelmengkranen HansGrohe Focus.
- Plugbekersifon met muurbuis chroom.

De douchecombinatie bestaat uit:

- Douchemengkraan HansGrohe Focus met regen- en handdouche.
- Douchegoot Aco Flexdrain incl. rvs rooster.

De badcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura ligbad, afm. 80x180cm.
- Ééngreeps badmengkraan HansGrohe Focus met handdouche.

U heeft de mogelijkheid af te wijken van het standaard sanitair. Hiervoor kunt u een bezoek brengen aan de projectshowroom. Meer- of mindere kosten zullen met u worden verrekend via het meer- en minderwerk.

3) Ruimte-afwerkstaat woningen

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Hal	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 150 cm hoog daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Woonkamer	Cementdekvloer	Sausklaar	Spuitwerk
Keuken	Cementdekvloer	Sausklaar	Spuitwerk
Overloop	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamers	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels plafondhoog	Spuitwerk
Berging en Techniekrimte	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Derde verdieping (onder hellend dak)	Cementdekvloer	Behangklaar	Dakplaten wit afgewerkt Plafond boven trap spuitwerk

4) Kleuren- en materiaalstaat

Woning	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk (wildverband)	Baksteen	Gemêleerd zand grijs
Voegwerk (8-10mm verdiept)	Doorstrijkmortel	Wit grijs
Verticale gevelbekleding	Hout	Naturel
Gevelkozijnen ramen en deuren	Hout	Kaki grijs
Panelen tussen kozijnen	Hout	Kaki grijs
Waterslagen / zetwerk	Aluminium	Kaki grijs
Lateien	Staal	Kaki grijs
Frans balkon	Glas	Naturel
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Hellend dak woningen	EPDM	Zwart
Dakranden woningen	Aluminium	Kaki grijs
Dakoverstek t.p.v. dakterras	Hout	Naturel
Plafond carport	Hout	Wit
Hekwerken en privacy schermen	Metaal met houten lamellen	Kaki grijs / Naturel

5) Overige bepalingen

Bouwbesluit

In het kader van het Bouwbesluit worden ruimten in de woning anders benoemd dan in de kopersinformatie is vermeld. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en onbenoemde ruimte. De ruimten voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen:

Gewoonlijk bekend als Benaming volgens Bouwbesluit

Woonkamer / keuken / slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal / entree / gang / overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast / trapkast / technische ruimte	Onbenoemde ruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte

Krijtstreepmethode

De daglicht- en ventilatievoorziening van de woning is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied, zoals deze in het Bouwbesluit zijn gesteld. Het ontwerp en de indeling kunnen van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde 'krijtstreepmethode', een wettig legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde 'verblijfsgebieden' (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimten relatief donkere gedeeltes aanwezig kunnen zijn.

Algemene bepalingen

Aan het ontwerp van de woningen in Duinzicht liggen de volgende bepalingen ten grondslag:

- Bepalingen volgens het Bouwbesluit (2012) met aanvullingen en nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Zwolle.
- Bepalingen van de nutsbedrijven.
- Bepalingen in overeenstemming met Woningborg.

Energie prestatie norm

De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Bij de berekening van de EPC spelen naast de isolatie ook bezonning, glasoppervlak en installatietechniek van de woning een rol. De woningen in Duinzicht worden voorzien van hoge isolatiewaarden en een energiezuinige installatie. Daardoor hebben de woningen een zeer lage Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC = 0). De gebouw gebonden energie wordt door de woning zelf volledig duurzaam opgewekt. Bij oplevering ontvangt u van ons het zogenoemde Energielabel behorende bij uw woning.

6) Tot Slot

De brochure en/of kopersinformatie is met de meeste nauwkeurigheid en zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en andere adviseurs die bij dit plan betrokken zijn. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van bijvoorbeeld overheden en nutsbedrijven. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven over en weer geen aanleiding tot enige verrekening. Wijzigingen in afwijking op de contractdocumentatie worden u tijdig bekend gemaakt door middel van een staat van wijzigingen (erratum) of een informatiebrief.

De artist's impressions geven een impressie van uw woning en omgeving. Het zijn met recht "artist's impressions", waarin de maker zich wat artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van materialen, de inrichting van uw woning, tuinaanleg en de inrichting van de woonomgeving is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend. Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat er geen behang, plinten of losse materialen worden geleverd. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

Heeft u na het lezen van deze kopersinformatie nog vragen, aarzel niet en informeer bij de klantmanager of de woonadviseur. Deze ontvangt u graag om uw vragen te beantwoorden.

VanWonen Projecten B.V. / Reinbouw B.V.