

VERKOOPTECHNISCHE OMSCHRIJVING

DE TIPPE, STADSHAGEN | ZWOLLE

46 grondgebonden koopwoningen plan 'Linthof' | 28-10-2025



THUIS
in de
TIPPE


Stadshagen
jouw thuis

 **DURA VERMEER**
Waarmaken van ambities



INHOUDSOPGAVE

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



ALGEMEEN

1. Projectomschrijving

De 46 grondgebonden koopwoningen bestaande uit; 18 rijwoningen, 26 twee-onder-één-kapwoningen en 2 vrijstaande woning, maken deel uit van het project 'Linthof'. Dit project wordt gerealiseerd in woonwijk 'De Tippe', een geheel nieuwe wijk in Stadshagen te Zwolle. In deze verkooptechnische omschrijving staat de project-specifieke informatie van deze 46 grondgebonden koopwoningen van Dura Vermeer Bouw Hengelo. Het betreft particuliere koop, ontworpen onder architectuur van Zaak van NN.

2. SWK-bepalingen

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Stichting Waarborgfonds Koophuizen (SWK) gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar ofwel nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren reeds de bovengenoemde bepalingen van SWK. De woning dient te voldoen aan de nadere eisen van overheden en nutsbedrijven, waardoor planafwijkingen kunnen optreden. De op de tekeningen weergegeven buitenbergingen, tuinhekwerken, beplantingen, bestratingen en overige terreininrichtingen vallen niet onder de SWK-garantie.

Bij oplevering wordt een consumentendossier overhandigd.

Inhoud consumentendossier:

'Op basis van artikel 7:757a BW is de ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.'

3. Terminologie Besluit Bouwwerken Leefomgeving

In het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in deze verkooptechnische omschrijving en op de tekeningen. In het BBL wordt niet gesproken over woonkamer, hal of berging, maar over verblijfsruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte. Voor alle duidelijkheid wordt hieronder een opsomming weergegeven. Daar waar in de technische omschrijving en op de tekeningen de benamingen zijn aangehouden kan ook de desbetreffende benaming vanuit het BBL worden gelezen:

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

¹ Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de ruimte-indeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op een enkele plaats enigszins in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode. De krijtstreepmethode is een wettig legitieme methode, wat erop neerkomt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsruimten voldoende



daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat in betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

4. Peil

Als vloerpeil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning achter de voordeur. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het peil van de begane grond zal zich ten minste 5 cm boven het omliggende maaiveld bevinden.

5. Wijzigingen tijdens de bouw

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. De verkoopbrochure, artist impressies en andere verkoopuitingen zijn geen contractstuk met uitzondering van de verkooptekeningen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Om uitvoeringstechnische redenen of ten gevolge van wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen aanpassingen op de verkoopcontractstukken noodzakelijk zijn. Deze wijzigingen worden schriftelijk kenbaar gemaakt via een 'nota van aanvullingen en wijzigingen'. De (eventuele) nota maakt eveneens onderdeel uit van de contractstukken.

RUWBOUW

6. Grondwerk

Voor het maken van de funderingen, leidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. De tuinen worden afgewerkt met gebieds eigen grond.

7. Fundering

De woningen worden gerealiseerd met een betonnen fundatiesysteem, dat bestaat uit een fundering op betonnen palen. De aangebouwde stenen bergingen van de twee-onder-één-kap woningen en één vrijstaande woning zijn ook middels deze fundatie uitgevoerd.

De houten buitenbergingen van de rijwoningen en één vrijstaande woning (bnr.1) zijn uitgevoerd met een voorgefabriceerde betonnen vloer.

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

8. Vloeren

De begane grondvloer van de woningen is een geïsoleerde ribcassettevloer van beton. Onder de begane grondvloer van de woningen is beperkte ruimte die bereikbaar is via het inspectieluik in de hal. Deze ruimte is geen volwaardige kruipruimte en wordt niet geventileerd. Het is niet mogelijk om onder de vloeren van bergingen en zijuitbouwen te komen, m.u.v. bouwnummers 8 t/m 11 waar een extra inspectieluik is opgenomen.

De verdiepingvloeren zijn betonnen kanaalplaatvloeren. Bij dit vloertype blijven de onderlinge aansluitingen van de vloerplaten als v-naad zichtbaar in het plafond.

Op alle betonvloeren komt een zandcementdekvloer met uitzondering van de meterkast en de houten bergingen. Alle betonnen verdiepingvloeren worden aan de onderzijde afgewerkt met spackspuitwerk. De leidingen voor elektra, water, ventilatie en verwarming worden veelal weggewerkt in de vloeren en wanden. Om die reden wordt boren in vloeren en wanden afgeraden.



9. Gevels, buitenwanden en dragende wanden

De buitengevel van de woning bestaat uit een binnenspouwblad en een buitenspouwblad. Het buitenspouwblad wordt uitgevoerd in gevelmetselwerk en houten gevelbekleding conform kleur- en materiaalstaat. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in schoonmetselwerk, in halfsteensverband. Gevelmetselwerk wordt voorzien van de benodigde dilatatievoegen om scheurvorming tegen te gaan. De kleuren van het voegwerk zijn tevens in de kleur- en materiaalstaat weergegeven. Het binnenspouwblad is van prefab beton.

10. Daken

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

De platte daken van de stenen en houten bergingen worden uitgevoerd als een ongeïsoleerd houten element, die wordt voorzien van EPDM dakbedekking. De platte daken van de stenen bergingen van bouwnummers 8 t/m 11 worden uitgevoerd met een kanaalplaatvloer en zullen worden afgewerkt met isolatie en EPDM dakbedekking. De dakrand van de platte daken wordt voorzien van een daktrim.

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

11. Goten en hemelwaterafvoer

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

Het hemelwater dat via de woningen afgevoerd wordt, wordt veelal afgevoerd naar infiltratiekratten.

12. Isolatiewaarden

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

Onderdeel:	Isolatiewaarde:
Begane grondvloer:	$R_c \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
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
Aangebouwde gemetselde bergingen:	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.

AFBOUW

13. Buitenkozijnen, -deuren en ramen

De buitenkozijnen, -deuren en ramen van alle woningen worden uitgevoerd in hout. De kleur van de buitenkozijnen, -deuren en ramen zijn weergegeven in de kleur- en materiaalstaat. De voordeur van de woning uitgevoerd in een geïsoleerde deur met een glasopening en een brievengleuf (m.u.v. bouwnummers 01 en 12 t/m 21).

Onder de kozijnen die niet tot de vloer lopen komt een betonnen of aluminium dorpel.

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

Bij de houten buitenbergingen komen hoekprofielen i.p.v. een onderdorpel.

14. Trappen

De trappen van de begane grond naar de 1^e verdieping bij bouwnummers 2 t/m 7 en 22 t/m 27 zijn dichte trappen. De trappen van de begane grond naar de 1^e verdieping bij bouwnummers 12 t/m 21 en 37 t/m 42 zijn open trappen 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. Alle overige trappen zijn open. Trappen worden uitgevoerd in grenen(hout). Langs de muur van de vaste trappen worden aan de buitenzijde de trapleuningen aangebracht. Aan de open zijden van de trappen en rondom het trapgat komen traphekken. Indien noodzakelijk worden de vloerranden ter plaatse van de trapgaten, voorzien van een houten aftimmerstrook.

Bij bouwnummers 37 t/m 42 is sprake van een zolderverdieping die toegankelijk is via een opvouwbare vlizotrap.

15. Binnenwanden

De binnenwanden zijn uitgevoerd in cellenbeton, dikte conform tekening. De binnenwanden onder de hellende kap (indien toegepast, zie verkooptekening) worden uitgevoerd in houtskeletbouw. De wanden op de begane grond en eerste verdieping worden met uitzondering van de meterkast behangklaar afgewerkt.

Bij bouwnummers 8 t/m 11 wordt de slaapkamer op de verdieping afgewerkt. De trap wordt tot het spiegelstuk afgewerkt. De overige wanden op de eerste verdieping zijn bij deze bouwnummers onafgewerkt.



16. Binnenkozijnen, -deuren en vensterbanken

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

In het bovenlicht van het kozijn ter plaatse van de meterkast komt i.p.v. glas een dicht paneel. Bij bouwnummers 8 t/m 11 zal de deur tussen de keuken en de hal in de zijuitbouw zonder bovenlicht of paneel worden uitgevoerd, evenals de binnendeurkozijnen op de eerste verdieping.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren van circa 2,31 m hoog zonder glasopening. De meterkastdeur wordt voorzien van kunststof ventilatieroosters. Onder de binnendeuren worden m.u.v. de badkamer en het toilet geen dorpels aangebracht.

De borstweringen van de raamkozijnen worden aan de binnenzijde afgedekt met een vensterbank van kunststeen, met uitzondering van het raamkozijn in de badkamer, hier wordt de borstwering afgedekt met wandtegels. Kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

17. Hang- en sluitwerk

Alle draaiende delen in de kozijnen worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk (weerstandsklasse II) en kierdichting. Alle deuren die toegang geven tot de woning, inclusief de deur van de buitenberging en de tuinpoort, zijn zowel van binnen als van buiten met de gelijke sleutel te openen. De draairichting van de draaiende delen staat weergegeven op tekening. De binnendeur van het toilet en de badkamer wordt voorzien van een vrij-bezet slot. De meterkast heeft een kastslot en de overige binnendeuren hebben een loopslot, deze deuren zijn eenvoudig te sluiten en te openen zonder sleutel. De kleur en de afwerking staan beschreven in de kleur- en materiaalstaat.

18. Beglazing

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

In de deur van de houten buitenbergingen wordt gelaagd enkelglas toegepast.

19. Stukadoorswerk

Alle wanden in de woning worden "behangklaar" opgeleverd, met uitzondering van de meterkast, het toilet, de badkamer, de wanden onder de schuine kap en de eventuele techniekruimte.

NB. 'Behangklaar' betekent dat de wanden voldoende vlak zijn t.b.v. het aanbrengen van behang. Voor fijnere behangsoorten op de wanden, alsmede het sausen van wanden, dienen de wanden vlakker te worden afgewerkt. Er wordt geen behang aangebracht.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet en alle plafonds worden afgewerkt met wit spuitwerk met fijne structuur. De wanden en het plafond van de meterkast worden niet afgewerkt. Een en ander als beschreven in de kleur- en materiaalstaat.

De wanden van de ongeïsoleerde berguimtes zijn onafgewerkt en de installaties worden in opbouw aangebracht.



20. Schilderwerk

Buitenschilderwerk

Alle houten buitenkozijnen, inclusief ramen en buitendeuren van de woning en de (buiten)berging, worden in de fabriek dekkend geschilderd en krijgen op de bouw geen verdere behandeling. De kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Binnenschilderwerk

De trappen, de traphekken en de trapleuning worden in de grondverf gezet en verder niet afgewerkt. Ook schroef- en spijkergaatjes, alsmede beschadigingen worden niet afgewerkt/hersteld. De binnenkozijnen en binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt en krijgen op de bouw geen verdere behandeling. Leidingen worden niet geschilderd.

21. Binnentimmerwerk

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

INSTALLATIES

22. Buitenriolering

De buitenriolering is een gescheiden rioolsysteem voor vuilwater en voor hemelwater. Het vuilwaterriool van de woningen wordt op het gemeenteriool aangesloten. De schuine daken van de woningen worden aangesloten op één of meer hemelwaterafvoeren aan de gevel, waarna het regenwater via een ondergrondse leiding wordt aangesloten op infiltratiekratten of het gemeenteriool. Op dit systeem wordt ook de hemelwaterafvoer van de bergingen aangesloten. Ten behoeve van de infiltratiekratten wordt een put geplaatst.

23. Binnenriolering

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

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

24. Waterinstallatie

De watermeter komt in de meterkast. Vanaf hier worden koudwaterleidingen aangelegd naar het toilet, de keuken, de badkamer, de wasmachineaansluiting en de warmtepomp. Vanaf de warmtepomp worden warmwaterleidingen aangelegd naar de keuken en badkamer. De warmtepomp van de woningen zijn voorzien van een interne boiler met een inhoud van 185 liter en voldoet aan de garantievoorwaarden van SWK.

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



25. Warmteinstallatie

De woningen worden voorzien van een luchtwater warmtepomp (LWWP), deze installatie bestaat uit vloerverwarming, een warmtepomp en een buitenunit. De warmtepomp krijgt ook een koelmodule, waarmee (in de zomer) beperkt actief gekoeld kan worden. Bij gebruik van de koelfunctie kan in combinatie met het gebruik van het bad en/of de douche eventuele condensvorming op de badkamervloer optreden. Ook het energieverbruik neemt met het gebruik van de koelfunctie toe.

De warmtepomp wordt in de technische ruimte geplaatst, m.u.v. bouwnummers 37 t/m 42 waar deze op zolder wordt geplaatst, conform tekenwerk.

Bij de vrijstaande woning (bnr. 32) en twee-onder-één-kapwoningen worden de buitenunits op het platte dak van de aangebouwde zijuitbouw/berging geplaatst. De leidingen benodigd voor de buitenunit worden in de zijuitbouw/berging (m.u.v. bouwnummers 8 t/m 11) niet weggewerkt. Bij de vrijstaande woning (bnr. 1) wordt deze buitenunit naast de zijuitbouw geplaatst. Bij de rijwoningen worden de buitenunits achter de houten bergingen achterin de tuin geplaatst.

Op de begane grond en eerste verdieping wordt vloerverwarming toegepast voor de verwarming van de woning (m.u.v. bouwnummers 8 t/m 11: daar op de eerste verdieping alleen in de slaapkamer). Onder vloerverwarming wordt verstaan dat de ruimte middels lage temperatuur door de verwarmingsleidingen in de vloer wordt verwarmd. De vloer zelf zal om de gemiddelde temperatuur in de ruimte te behalen niet altijd en overal warm aanvoelen.

De posities van de vloerverwarmingverdelers zijn weergegeven op tekening. Op zolder komt de vloerverwarmingsverdeler in het zicht. In de woningen heeft de vloerverwarming een bepaalde temperatuur. Bij het actief koelen van de warmtepomp dient rekening te worden gehouden met een minimale afkoeling. De afkoeling is afhankelijk van de tijd dat de warmtepomp in koeling staat en het duurt even voordat de koeling is omgezet.

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

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

RUIMTE	TEMPERATUUR IN °C
Woonkamer en keuken	22°C
Hal en overloop	18°C
Slaapkamers	22°C
Badkamer	22°C
Zolder	18°C
Toilet	18°C

26. Ventilatie

Het ventilatiesysteem van de woningen bestaat uit natuurlijke luchttoevoer en mechanische luchtafvoer. De woningen hebben mechanische luchtafvoer met CO₂-sturing in de woonkamer en hoofdslaapkamer.

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



De luchtafvoer vindt plaats via afzuigventielen in het plafond of op de wand. Deze afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet, de badkamer en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine. De plaats van de afzuigventielen is indicatief weergegeven op de tekeningen en kan in praktijk afwijken. De afzuigventielen zijn door kanalen en slangen aangesloten op de mechanische ventilatie-afzuigunit (mv-unit). De mv-unit staat bij alle woningen op de bovenste verdieping. De kanalen worden ingestort in de vloeren of opgenomen in leidingkokers. In de techniekruimte en op zolder blijven de luchtkanalen in het zicht. Het afvoerkanaal van de mv-unit wordt aangesloten op de buitenlucht middels een doorvoer in het dak. Het ventilatiesysteem is regelbaar door een hoofdbediening die in de nabijheid van de thermostaat in de woonkamer/keuken wordt geplaatst. Op de hoofdbediening en in de hoofdslaapkamer zit een CO2 sensor welke, bij verhoogde CO2 concentratie in de binnenlucht van de woonkamer en hoofdslaapkamer, automatisch de mv-unit aanstuurt.

27. Elektrotechnische installatie

Vanuit de meterkast wordt de elektrische installatie aangelegd, verdeeld over meerdere groepen, naar diverse aansluitpunten. De woning wordt met een aansluitwaarde van 3x25 Ampère in de meterkast aangesloten op het energienet. De meterkast wordt standaard voorzien van 1 hoofdschakelaar, 3 aardlekschakelaars en een aantal groepen voor de wooninstallatie:

- 3 groepen voor algemeen gebruik;
- 1 zwakstroom bel-installatie met transformator, geplaatst in meterkast;
- 1 groep t.b.v. wasmachine;
- 1 groep t.b.v. (combi-)magnetron;
- 1 groep t.b.v. vaatwasmachine;
- 1 gecombineerde groep t.b.v. elektrisch koken;
- 1 groep voor de warmtepompinstallatie;
- 1 groep voor de PV-panelen.

Schakelaars, wandcontactdozen en dergelijken worden in de basis horizontaal uitgevoerd met wit kunststof inbouw materiaal, met uitzondering van de buitenberging, meterkast, techniekruimte en wasmachineopstelling. Op deze plekken wordt opbouw materiaal en leidingwerk toegepast. De aansluitpunten zijn aangegeven op de tekening. De plaatsaanduiding is indicatief en kan enigszins afwijken van de tekening. Hieronder de circa hoogtes van de aansluitpunten:

AANSLUIPTUNTEN	HOOGTE
wandcontactdozen (stopcontacten)	30 cm
loze leidingen ten behoeve van media en communicatie	30 cm
combinatie van wandcontactdozen en schakelaars	105 cm
overige wandcontactdozen en schakelaars	105 cm
thermostaat	150 cm
bediening mv-unit in woonkamer	150 cm
wandcontactdoos wasmachine	125 cm
beldrukker naast de voordeur	120 cm
buitenlichtpunten	210 cm
aansluitpunten (elektra) keuken en badkamer volgens betreffende 0-tekening	-
aansluitpunten ten behoeve van de installatie worden door de installateur bepaald	-

De aansluitpunten worden gerealiseerd conform kleur- en materiaalstaat. De installatie voldoet aan de voorschriften van het Energiebedrijf. Alle woningen worden voorzien van een beldrukker bij de voordeur.



Bij alle woningen worden in de hal, op de overloop van de 1^e verdieping en, indien aanwezig, op de 2^e verdieping rookmelders geplaatst. Bij woningen met een 'open trap situatie' wordt ook in de woonkamer/keuken een rookmelder geplaatst. De rookmelders worden op de elektrische installatie van de woning aangesloten. De rookmelders worden per woning onderling gekoppeld, waardoor alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.

28. BENG en PV-panelen

Alle grondgebonden woningen in plan 'Linthof' krijgen een energieprestatie van BENG-3 is 100%. Dit betekent dat de woningen energieneutraal zijn. Het aantal pv-panelen is gebaseerd op de energieprestatie door middel van de BENG-berekening. Bij deze BENG-berekening wordt geen rekening gehouden met schaduwwerking van de naastgelegen woningen. Bij het kiezen van kopersopties kan het zijn dat het definitieve energielabel afwijkt en 'BENG-3 is 100%' niet gehaald wordt. Optioneel kunnen in dat geval extra pv-panelen gekozen worden.

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

29. Media en communicatie

In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt een loze leiding aangebracht t.b.v. een CAI- of UTP-aansluiting. De loze leidingen worden uitgevoerd met een controledraad en een blinde afdekplaat. Aanleg-, aansluit- en abonnementskosten zijn niet in de koopsom opgenomen.

AFWERKING TOILET, BADKAMER EN KEUKEN

De woning wordt geleverd inclusief afgewerkt toilet, badkamer en keuken via Showroom THUIS (m.u.v. bouwnummers 5, 25 en 37 t/m 42 waar in basis geen keukens is meegenomen). De afwerkingsspecificaties zijn in de brochures van Showroom THUIS terug te vinden. Het toilet, de badkamer en/of keuken kunnen naar eigen wens worden aangepast tegen een eventuele meerprijs.

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

Vrijstaande woning:

- Keuken: €7.000,-
- Badkamer (inclusief tegelwerk): €3.700,-
- Toilet (inclusief tegelwerk): €1.000,-

Twee-onder-één kapwoningen (m.u.v. bnr 8 t/m 11):

- Keuken: €5.000,-
- Badkamer (inclusief tegelwerk): €3.700,-
- Toilet (inclusief tegelwerk): €1.000,-

Twee-onder-één kapwoningen bnr 8 t/m 11:

- Keuken: €5.000,-
- Badkamer (inclusief tegelwerk): €3.000,-
- Toilet (inclusief tegelwerk): €1.000,-

Rijwoningen bnr 2, 3, 4, 6, 7, 22, 23, 24, 26, 27:

- Keuken: €2.400,-
- Badkamer (inclusief tegelwerk): €3.500,-
- Toilet (inclusief tegelwerk): €1.000,-

Rijwoningen bnr 5, 25 en 37 t/m 42:

- Keuken: €0,-
- Badkamer (inclusief tegelwerk): €2.800,-
- Toilet (inclusief tegelwerk): €1.000,-



30. Keukeninrichting

De woning wordt geleverd met een keuken van Showroom THUIS (m.u.v. bouwnummers 5, 25 en 37 t/m 42). De elektrapunten, water en riolering (de aansluitpunten) worden geplaatst, zoals deze gesitueerd zijn op de 0-tekening van Showroom THUIS (ook die van bouwnummers 5, 25 en 37 t/m 42). Het verplaatsen van deze situering is mogelijk tegen een eventuele meerprijs.

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

31. Tegelwerk/kunst- en natuursteen

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

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

32. Sanitair

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

TERREININRICHTING

33. Algemeen

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

34. Buiten berging

De vrijstaande woning (bnr. 1) en rijwoningen worden voorzien van een houten, ongeïsoleerde, (buiten)berging.

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

De binnenzijde van de berging is onafgewerkt en er is een lichtpunt met schakelaar aanwezig.

35. Parkeren

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

De vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen hebben één of twee privé parkeerplaatsen op eigen terrein. Ook bouwnummer 22 heeft twee privé parkeerplaatsen op eigen terrein.

De overige woningen dienen van een nabijgelegen openbare parkeervoorziening gebruik te maken. Aanvullend worden in het mandelige gebied enkele (openbare) parkeerplekken aangelegd.

36. Tuinafwerking

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



erfafscheidingen geplaatst, conform situatietekening. De aanplanthoogte kan afwijken van de instandhoudingshoogte van de hagen.

37. Binnenterrein

Het binnenterrein is het gemeenschappelijk gebied binnen in het plan. Het gebied betreft een mandelig gebied dat wordt ingericht volgens situatietekening.

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

38. Inrichting openbaar gebied, straten en plantsoenen

Het openbaar gebied grenst aan de buitenzijde van het plan. De gemeente Zwolle legt het openbaar gebied aan. De exacte inrichting hiervan wordt door de gemeente Zwolle bepaald en kan afwijken van de situatietekening. Aan het op tekening weergegeven openbaar gebied kunnen geen rechten worden ontleend.

OPLEVERING

39. Schoonmaken en opleveren

Uiterlijk twee weken voor de oplevering volgt schriftelijke bevestiging van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De woningen worden bezemschoon opgeleverd. De toiletruimte en badruimte worden schoongemaakt en de beglazing in de woning gewassen. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.



KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

40. Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel / Materiaal	Kleur
Gevelstenen bwnr 1, 6, 7, 10, 11, 18, 19, 22, 23, 28, 29, 33, 34, 37, 38, 45, 46	Nelissen HV WF Forno
Voeg doorstrijkmortel t.p.v. gevelsteen Forno	Witgrijs
Gevelstenen bwnr 2, 3, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 24, 25, 30,31, 32, 41, 42	Nelissen HV WF Valetta
Voeg doorstrijkmortel t.p.v. gevelsteen Valetta	Grijs
Gevelstenen bwnr 4, 5, 14, 15, 20, 21, 26, 27, 35, 36, 39, 40, 43, 44	Nelissen HV WF Drago
Voeg doorstrijkmortel t.p.v. gevelsteen Drago	Grijs
Stalen lateien, verzinkt en gecoat	Grijs
Gevelbekleding hout	Antraciet / zwart
Aluminium waterslag en glasprofiel	Grijs
Lufels boven voordeur	Antracietgrijs
Betonnen waterslagen en spekbanden	Antraciet
Houten gevelkozijnen	Grijs
Geïsoleerde vlakke voordeur	Grijs
Ramen	Grijs
Ventilatieroosters op het glas	Grijs
Kunststeen onderdorpel deurkozijnen	Antracietgrijs
Aluminium bakgoot	Antracietgrijs
Keramische dakpannen	Leikleur
Aluminium hemelwaterafvoer	Antracietgrijs
Dakvenster, met aluminium gecoate gootstukken	Antracietgrijs

Houten buitenberging	
- Verduurzaamd naaldhouten gevel berging	Hout (naturel), kleur zwart
- Aluminium ventilatieroosters berging	Geanodiseerd (naturel)
- Houten deurkozijn	Grijs
- Houten bergingsdeur	Grijs
- Plat dak berging	Grijs
- Pvc hemelwaterafvoer	Grijs
- Dakrandafwerking	Antracietgrijs



41. Kleur- en materiaalstaat interieur

Onderdeel / Materiaal	Kleur
Honingraad binnendeuren	Zuiverwit
Plaatstalen binnenkozijnen	Zuiverwit
Kunststeendorpel badkamer/toilet	Antraciet
Kunststeen vensterbank	Wit
Houten trap	Geground in RAL 9010
Houten trapleuning	Gelakt
Spackspuitwerk betonplafond	Wit
Spaanplaat kap, knieschot en aftimmering dakraam	Bruin
Sanitair	Wit
Elektrische handdoekradiator	Wit
Schakelmateriaal	Wit

42. Afwerkstaat interieur

RUIMTE	WAND	PLAFOND	VLOER
Entree	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Toilet	Wandtegels tot circa 1,5 m hoogte, daarboven structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk	Vloertegels
Keuken	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Meterkast	Houten panelen	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Woonkamer	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Overloop	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Badkamer	Wandtegels tot plafond	Structuurspuitwerk	Vloertegels
Slaapkamers*	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
*Slaapkamers onder de hellende kap	Behangklaar	Bruine spaanplaat	Zandcementdekvloer
Technische ruimte	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Zandcementdekvloer
Zolder	Onafgewerkt	Bruine spaanplaat	Zandcementdekvloer
Aangebouwde berging twee-onder-één kapwoningen	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Zandcementdekvloer
Houten buitenberging vrijstaande woning	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Ruwe betonvloer



Belangrijk

- In verband met de ambachtelijke verwerking van verschillende materialen en natuurproducten is kleurverschil mogelijk. Onder 'wit' wordt een wittint verstaan. De kleur wit verschilt per materiaal en per fabricaat.
- Beplanting wordt geplant in het juiste plantseizoen en is daarom wellicht bij oplevering nog niet aangeplant. Deze wordt dan nageleverd. De bewoners dienen hiervoor in de tuinrichting een zone vrij te houden ter breedte van 50 cm zodat de beplanting als weergegeven op de situatietekening kan worden aangeplant. Deze zone moet gevuld blijven met zwarte grond.
- De op de tekeningen weergegeven maten zullen uiteraard zo nauwkeurig mogelijk worden aangehouden. Zoals reeds vermeld wordt er onder andere gewerkt met natuurlijke materialen, die ambachtelijk worden verwerkt. Hierdoor kunnen kleine afwijkingen ontstaan die niet te voorkomen zijn en geen aanleiding geven tot klachten of weigering van de oplevering.
- Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom wordt aangeraden in deze periode niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan, omdat de woning immers gebouwd is uit materialen die na de oplevering nog kunnen gaan werken. Het is raadzaam hiermee rekening te houden bij het afwerken van de wanden. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren enzovoort kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de constructievloer en de in de bouw aangebrachte afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes. Deze krimpscheurtjes kunnen worden doorgegeven aan de aangebrachte afwerkvloer. Speciale voorzieningen in deze afwerkvloer zijn in dit geval noodzakelijk. Verzocht wordt de vloerenleverancier hierop te attenderen.
- In natte periodes van het jaar kan er onder de begane grondvloer water komen te staan.
- Artist impressies, foto's, plaatjes, 3D-visualisaties en dergelijke zijn impressies en bevatten, naar de creativiteit van de illustrator bedachte, elementen, kleuren en/of optionele aan- en uitbouwen die niet tot het gekochte (de koopsom) kunnen behoren en zijn aldus niet bindend voor de koop- en aannemingsovereenkomst.
- Indien tekeningen en de technische omschrijving strijdig zijn, is de technische omschrijving maatgevend. Tekst gaat voor tekening.
- Deze tekeningen en technische omschrijving wordt onderdeel van de aannemingsovereenkomst en als zodanig gespecificeerd in de aannemingsovereenkomst.
- De toegang van de woning, ter plaatse van de hal achter de naar binnendraaiende voordeur en de schuifpui / terrasdeuren ter plaatse van achtergevel overschrijdt het gestelde maximum hoogteverschil van 2 cm zoals in het BBL is gesteld. In de uitvoering zal circa 3,5 cm worden aangehouden. Hierdoor ontstaat een ruimte van circa 1,5 cm voor een later door de bewoner aan te leggen vloerafwerking. De koper dient ervoor te zorgen dat door de toepassing van vloerbedekking met voldoende dikte aan de bepaling in het BBL wordt voldaan.
- De woningen zoals omschreven in deze technische omschrijving voldoen aan de eisen gesteld in het BBL.
- Indien de woning wordt opgeleverd zonder toilet en/of badkamer zal de woning ten tijde van oplevering niet beschikken over een WKB-verklaring. De WKB-verklaring kan alsnog worden verkregen als het toilet en/of badkamer na afronding gekeurd wordt door de WKB-kwaliteitsborger van dit project. Hiervoor dient de koper zelf zorg te dragen. De kosten van deze keuring in opdracht van de Verkrijger komen ten laste van de Verkrijger.
- Het is niet toegestaan om zelf werkzaamheden of werkzaamheden door derden te laten verrichten in of aan de woning of op de kavel vòór oplevering van de woning.