

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	1
Inleiding.....	2
Planuitleg.....	2
Algemene uitgangspunten	3
SWK Garantie- en Waarborgregeling	3
De koop- en aannemingsovereenkomst.....	3
Eigendomsoverdracht.....	4
Wijzigingen	5
Bouwproces	5
Vereniging van Eigenaars.....	7
Technische omschrijving.....	8
Begrippenlijst	8
Bouwkundige uitgangspunten	9
Kleur-, materiaal- en afwerkstaat	16

Inleiding

Voor de meeste mensen is het bouwen en kopen van een nieuwe woning niet iets dat dagelijks voorkomt. Daarom vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en de uitgangspunten die gelden bij de nieuwbouw woning van Philip, Milan, Amelie of Olivia, zodat u weet waar u aan toe bent. Wij adviseren u dan ook dit document met aandacht te lezen.

Om te beginnen geven we een korte uitleg over het plan en maken we u wegwijs in de algemene uitgangspunten van de koop en bouw van een nieuwbouw woning. Vervolgens komen de bouwkundige uitgangspunten door middel van de “technische omschrijving” aan bod, met daarbij de kleur- en materiaalstaat en de afwerkstaat. De bijbehorende verkooptekeningen zijn als bijlage toegevoegd.

Het is mogelijk de basis woning aan te passen, om zo je woning naar eigen inzicht verder te optimaliseren en aan je wensen aan te passen. Wat de procedures, mogelijkheden en kosten hiervan zijn staan omschreven in het “Klantkeuzeboek”.

Planuitleg

Binnen het plan “De Weezen” verschijnen de komende jaren 15 nieuwe opvallende gebouwen in Zwolle. Op het moment van schrijven van dit document is het eerste gebouw, “Evi”, opgeleverd en is de bouw het tweede gebouw, “Charlie” in de afrondende fase. Binnen het plan “De Weezen” worden de komende jaren circa 600 woningen gerealiseerd.

In deze documentatie geven wij een beeld van de gebouwen, “Philip, Milan, Amelie en Olivia”.



- “Philip, Milan en Amelie” bevatten allen 6 koopwoningen.
- “Olivia” bevat 5 koopwoningen.

“Parkeren”

- In de direct naast gelegen parkeergarage worden 53 parkeerplaatsen en 4 motorplaatsen gerealiseerd, waarvan 23 parkeerplaatsen voor “Philip, Milan, Amelie en Olivia”.

Alle bovengenoemde woningen worden verkocht als appartementsrecht. Bij het kopen van een woning die onderdeel is van een groter gebouw, koopt u een zogenaamd appartementsrecht. Dat betekent dat u juridisch eigenlijk twee dingen aanschaft: een stukje mede-eigendom van het hele gebouw en het recht om uw woning te mogen gebruiken en het recht om uw woning te mogen gebruiken. Waar in deze technische omschrijving wordt geschreven over een woning, wordt dus een appartementsrecht bedoeld.

Algemene uitgangspunten

SWK Garantie- en Waarborgregeling

SWK SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.

SWK is opgericht om op tijd in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een appartement het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Ook houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

Let op! Aan deze verkoopbrochure kunnen voor wat betreft de inhoud van de SWK-regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling is bindend.

Garantie- en waarborgregeling

Op de koopwoningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Wat betekent dit voor u?

De belangrijkste uitgangspunten staan hieronder weergegeven. Voor uitgebreide informatie over de garantie- en waarborgregeling verwijzen wij u naar www.swk.nl. De website is in alle gevallen bindend.

- Bij financiële problemen van de aannemer van het project, Nijhuis Bouw B.V., wordt uw woning zonder meerkosten afgebouwd. SWK regelt dit in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij.
- Nijhuis Bouw B.V. levert een bouwkundige garantie tot 3 maanden na oplevering van uw woning, voor het herstellen van bouwkundige gebreken of tekortkomingen; Dit zijn gebreken of tekortkomingen die direct na oplevering zichtbaar zijn of worden. (Krassen en beschadigingen na oplevering van de woning, zijn uitgesloten van garantie)
- Daarnaast zit er ook garantie op de diverse onderdelen in uw woning, dit kan variëren van 6 maanden, 6 jaar tot soms wel 10 jaar na oplevering van de woning. Indien een terechte reclamatie gedaan binnen de garantietermijn dan is Nijhuis Bouw B.V. verplicht deze reclamatie te herstellen.
- Indien Nijhuis Bouw B.V. zijn verplichtingen niet nakomt, kunt u een beroep doen op het gebrekenwaarborg bij SWK. Er geldt een maximum dekking per woning
- In geval van geschillen tussen aannemer en koper, kan SWK bemiddelen.
- Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een model contract van het SWK. Dit zorgt er voor dat afspraken evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van de SWK Garantie- en waarborgregeling biedt u meer zekerheid!

De koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het uitbetalen van de koopprijs, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van de woning en de levering van de daarbij behorende grond. Nadat de overeenkomst door de koper en verkoper is ondertekend wordt het originele exemplaar naar de notaris gezonden, die dan de eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast: loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend. Dit geldt niet voor eventuele btw-stijgingen.

Aanvraag hypotheek

Vaak is voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypotheek noodzakelijk of gewenst. Nu kunnen bij een bepaald hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm, uw persoonlijke omstandigheden, een eventuele hypotheekgarantie en de fiscale aftrekbaarheid van de financieringskosten. Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk e.d.) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd. Laat u zich op deze punten door de makelaar en/of hypotheekverstrekker grondig informeren. Wij adviseren u rekening te houden met de geldigheidsduur van een eventuele hypotheekaanbieding.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Dit is een schriftelijk en juridisch bewijsstuk voor de overdracht van het eigendom van uw appartementsrecht met bijbehorende grond en parkeerplaats. Voor de uiterste datum van levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (inclusief bijkomende kosten¹) is aangegeven.

Op deze afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheek-/geldverstrekker en welk bedrag u eventueel zelf aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de, vanaf de datum van levering nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, moet het eventueel nog ontbrekende bedrag aangevuld worden met eigen middelen. Na het vervallen van de opschortende voorwaarden (deze staan vermeld in de aanvullende bepalingen van de koop-/aannemingsovereenkomst) ontvangt u van de notaris een uitnodiging voor het laten plaatsvinden van de eigendomsoverdracht.

Wanneer een erfdienstbaarheid noodzakelijk is, zal de notaris dit in de concept akte van levering (ontvangt u bij het tekenen van de koop- en aanneemovereenkomst) opnemen, na de eigendomsoverdracht zal de erfdienstbaarheid in het kadaster worden opgenomen. De notaris kan u hierover verder informeren.

Tijdens de eigendomsoverdracht worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering en de eventuele hypotheekakte.

Betalen

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wacht u af tot wij u een factuur sturen. De facturatie gaat volgens de termijnregeling van het SWK zoals deze in de koop- en aannemingsovereenkomst is opgenomen. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat er een termijn vervallen is, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

- Wanneer u betaalt met eigen geld: u betaalt de factuur.
- Wanneer betaling gaat door middel van hypotheek/geldverstrekker en de akte van levering en de hypotheekakte nog niet zijn gepasseerd: u betaalt nog niet en heeft automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koop- en aannemingsovereenkomst vermeld staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. De originele factuur wordt naar de notaris gestuurd, u ontvangt ter informatie een kopie.
- Wanneer betaling gaat door middel van hypotheek/geldverstrekker en de akte van levering en hypotheekakte zijn reeds gepasseerd: u ontvangt de nota in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk voorzien van uw handtekening naar uw geldverstrekker, die dan voor betaling (binnen 14 dagen) zorgdraagt. Vanaf de eigendomsoverdracht betaalt u hypotheekrente. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

¹ De bijkomende kosten kunnen zijn: de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de datum van levering; de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte; de afsluitkosten voor de hypotheek-/geldverstrekker; eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

Verzekeringen

Tijdens de bouw (tot de oplevering) is de woning door ons verzekerd, middels een CAR-verzekering. Vanaf het moment dat de woning aan u opgeleverd is, moet de woning door uzelf verzekerd zijn! De inboedel- en opstalverzekering zijn wettelijk verplicht. De CAR verzekering van Nijhuis Bouw is na de sleuteloverdracht niet meer van toepassing.

Wijzigingen

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. Daarom is Nijhuis Bouw B.V., gerechtigd om architectonische- of technische wijzigingen in het plan aan te brengen die voor de uitvoering noodzakelijk zijn, mits deze geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen worden niet verrekend.

Indien de woning gekocht wordt terwijl deze al gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving/verkooptekeningen en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de woning.

Bouwproces

Kijkersdagen

Tijdens de bouw worden kijkmiddagen georganiseerd, zodat u de mogelijkheid krijgt de bouwvorderingen te bekijken. Hiervoor krijgt u een uitnodiging. Het zelfstandig betreden van de bouwlocatie is in verband met veiligheidsredenen voor uzelf en de mensen op de bouwlocatie niet toegestaan. Het uitvoeren van werkzaamheden door derden is vóór de sleuteloverdracht niet toegestaan.

Nutsaansluiting

Uw woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, glasvezel-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten zijn bij de koopsom inbegrepen. Een gasaansluiting is niet aanwezig en ook niet aan te vragen. Enkele weken voor oplevering worden water en elektra aangesloten om te kunnen (proef)stoken. De kosten tot en met de oplevering komen voor rekening van de aannemer. De levering van stroom is tijdelijk, na de oplevering moet u zelf zorgdragen voor abonnement(-en) met leverancier(s). Zorg ervoor dat u dit op tijd doet. Zo voorkomt u dat de aansluiting na ongeveer zes weken wordt afgesloten.

Voor het afsluiten van een elektra abonnement heeft u naast uw nieuwe adresgegevens ook een EAN-code nodig. Uw EAN-code vindt u terug op www.eancodeboek.nl.

Collectieve duurzame warmte en koude

In het plan De Weezen wordt een centrale energievoorziening gerealiseerd voor het koelen, verwarmen en warme tapwater. Deze installatie haalt op duurzame wijze energie uit de bodem met behulp van warmtepompen. Dit wordt een bodemenergiesysteem genoemd en is naar de huidige stand van de techniek de meest duurzame wijze om de woningen mee te verkoelen en verwarmen. De installatie is ontworpen, wordt gebouwd en zal worden geëxploiteerd door Wellsius. Vanuit de centrale techniekruimte, die zich in gebouw Charlie bevindt, wordt de warmte en koude naar uw woning gebracht. In uw woning is een afleverset geplaatst. Deze afleverset is het eindpunt van de installatie van Wellsius, de warmte en koude wordt hier overgedragen aan uw vloerverwarming/-koeling installatie en uw warmwater leidingnet. U sluit met Wellsius een leveringsovereenkomst af voor de levering van warmte, koude en warm tapwater.

Oplevering

U wordt circa drie weken voor de oplevering schriftelijk geïnformeerd over de definitieve opleverdatum, het tijdstip en de procedure die hierbij gehanteerd wordt. Tijdens de officiële oplevering wordt samen met u een proces-verbaal van oplevering opgemaakt. Hierin wordt juridisch vastgelegd welke tekortkomingen er op dat moment worden waargenomen. Daarnaast worden ook de meterstanden vastgelegd. De woning wordt bezemschoon opgeleverd en het uit de bouw afkomstige afvalmateriaal wordt afgevoerd. De beglazing, het tegelwerk en het sanitair worden gereinigd.

Voor de oplevering ontvangt u een woonwijzer. Dit is een handleiding met o.a. de woninggegevens met bijbehorende informatie en tips die betrekking hebben op de ingebruikname en onderhoud van uw woning.

Tot drie maanden na de oplevering kunt u eventuele onvolkomenheden die tijdens de oplevering niet aan het licht zijn gekomen melden. Ons streven is om deze onvolkomenheden zo spoedig mogelijk te herstellen. Verdere uitleg hierover volgt bij de procedure oplevering, die u vlak voor de oplevering toegestuurd krijgt.

Sleuteloverhandiging

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, de akte van levering en de eventuele hypotheekakte zijn getekend, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd. Vanaf dit moment heeft u als koper de volle verantwoording over de woning en dient u zelf zorg te dragen voor de energielevering en het verzekeren van de inboedel van uw woning. Omdat u een woning met appartementsrecht koopt, wordt de opstalverzekering door de Vereniging van Eigenaars geregeld.

Bankgarantie

De bankgarantie geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning snel verholpen te krijgen. Voor de sleuteloverhandiging dienen alle betalingstermijnen (inclusief het saldo van eventueel meer- en minderwerk) te zijn voldaan. De laatste 5% van de aanneemsom wordt in de vorm van een bankgarantie van Nijhuis Bouw B.V. bij de notaris zeker gesteld. De bankgarantie valt drie maanden na de oplevering vrij nadat de opleveringsgebreken/geconstateerde onvolkomenheden eveneens binnen deze termijn zijn verholpen. Zijn deze niet (voldoende) verholpen heeft u het recht (een deel van) de bankgarantie vast te houden. Bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de 5%-regeling van toepassing verklaard.

Nazorg

Bepaalde tekortkomingen kunnen pas door het gebruik van de woning aan het licht treden. Nadat de woning aan u is opgeleverd, gaat een onderhoudstermijn van drie maanden in werking. De SWK-garantie van uw woning gaat drie maanden na de oplevering in.

Consumentendossier

Inhoud consumentendossier

Het consumentendossier wordt uiterlijk 10 werkdagen na oplevering beschikbaar gesteld aan de eindgebruiker. Het consumentendossier 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. Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

- a. Tekeningen betreffende het tot stand gebrachte bouwwerk en de bijbehorende installaties
 - Basis verkooptekeningen (situatietekening, plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten)
 - Constructietekeningen van de constructeur
 - Opdrachtbevestiging kopers meer- en minderwerk van betreffende bouwnummer
 - Opdrachten betreffende aanpassingen in keuken, tegels, sanitair en/of binnendeuren
 - Kopers optietekeningen (individuele tekening per bouwnummer (as-built). Deze dienen als revisie voor de E-installatie)
 - Revisietekeningen W-installatie (as-built tekeningen van betreffende bouwnummer inzake riool, verwarming, ventilatie en water)
 - Eindcontrole W-installatie
 - Eindcontrole E-installatie
 - Energielabel

Beschrijving van de toegepaste materialen en installaties

 - Technische omschrijving met daarin ook de installaties benoemd.
 - Kleur- en materiaalstaat

Gebruiksfunctie van het bouwwerk

 - Gebruiksfunctie verkooptekeningen (basis woning: Plattegronden)
- b. Gegevens en bescheiden die nodig zijn voor het gebruik en onderhoud van het bouwwerk
 - Woonwijzer met daarin opgenomen: Contactgegevens van de afdeling Service & Onderhoud, geldende garanties en onderhoudsadviezen voor de toegepaste onderdelen.
 - Bedieningshandleidingen van toegepaste installaties (thermostaten, ventilatie, rookmelders)
 - Overzicht van bij de realisatie betrokken partijen

Algemene ruimten bij appartementsrechten worden opgeleverd aan de VvE. Voor de algemene ruimten wordt eveneens een consumentendossier samengesteld, welke (tevens) uiterlijk 10 werkdagen na oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW, beschikbaar gesteld aan de VvE. Dit dossier bestaat uit de volgende documenten:

- Bouwkundige revisietekeningen algemene ruimten;
- Kleur- en materiaalstaat algemene ruimten;
- W-installaties - revisietekeningen en keuringrapporten;
- E-Installaties – tekeningen, revisie en rapporten;
- Brandmeldinstallatie (indien aanwezig) – tekeningen, keuring en handleiding;
- Toegangscontrole installatie (indien aanwezig) – keuring en handleiding;
- Onderhoudscontracten (voor zover aanwezig);
- Schilderwerk – onderhoudsadvies.

Vereniging van Eigenaars

Door de koop van een woning in “Philip, Milan, Amelie of Olivia” wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Dit is noodzakelijk om de exploitatie, het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten en de onderlinge rechten en plichten goed te kunnen regelen. Ten minste één maal per jaar komen de leden/eigenaren in een vergadering bijeen en (her)benoemen uit hun midden een voorzitter, secretaris en penningmeester. Daarnaast wordt er overlegd over de exploitatiekosten van afgelopen jaar en de begroting van de komende jaren. Bij de oprichtingsvergadering van de VvE, die gehouden wordt voordat de oplevering van de woningen plaatsvindt, moeten verschillende onderwerpen worden besproken. Dit zijn onder andere: het afsluiten van een collectieve opstalverzekering (voor de verzekering van uw inboedel dient u zelf een polis af te sluiten), het benoemen van het bestuur en het verdelen van de rollen (voorzitter, secretaris en penningmeester) en verantwoordelijkheden, het benoemen van een kascommissie, het openen van een bankrekening en het vaststellen van de hoogte van de maandelijkse bijdrage. De notaris verzorgt na het passeren van de splitsingsakte de inschrijving van de VvE bij de Kamer van Koophandel.

Voor dit project is er sprake van een splitsing in appartementsrechten. In de VvE van splitsing bevinden zich 80 appartementsrechten:

- Appartementsindices 1 tot en met 53: 53 parkeerplaatsen;
- Appartementsindices 54 tot en met 57: 4 motor opstelplaatsen;
- Appartementsindices 58 tot en met 80 : 23 woningen.

Technische omschrijving

Deze technische omschrijving geeft, samen met de verkooptekeningen, de uitgangspunten weer die u kunt verwachten wanneer uw woning zonder opties wordt uitgevoerd. Afhankelijk van uw bouwnummer, kunnen onderdelen wel- of niet voor uw woning van toepassing zijn.

Om de technische omschrijving voor iedereen begrijpelijk te maken worden de steeds terugkerende begrippen in onderstaande begrippenlijst toegelicht.

Begrippenlijst

Bouwbesluit

Het bouwbesluit is een verzameling van bouwtechnische voorschriften (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu) waar alle nieuw te bouwen bouwwerken in Nederland minimaal aan moeten voldoen. Al deze voorschriften zijn te vinden op de site www.bouwbesluitonline.nl. De appartementen van “James” voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012, deze is sinds 1 april 2012 van kracht.

De vertrekken in uw appartement hebben in het Bouwbesluit een andere naam dan u misschien gewend bent. In officiële stukken en tekeningen worden de volgende benamingen gebruikt:

Het vertrek:

Hal/entree/overloop
Meterkast
Woonkamer, keuken
Slaapkamer
Toilet
Badkamer
Berging

Volgens Bouwbesluit:

verkeersruimte
technische ruimte/meterruimte
verblijfsruimte
verblijfsruimte
toiletruimte
badruimte
onbenoemde ruimte

Tekeningen

De nummers bij de woningen zoals deze op tekeningen staan aangegeven zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle partijen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. De adressen met huisnummers worden kort voor de oplevering van de woningen bekend gemaakt.

De inrichting van de omgeving (perceelgroottes, openbare wegen, groenvoorziening, parkeerplekken, openbare verlichting, speelvoorzieningen etc.) wordt weergegeven in de situatietekening en is gebaseerd op de, voor Nijhuis Bouw op moment van schrijven, laatst bekende gegevens.

Aan de impressietekeningen en de hierop afgebeelde openbare inrichting kunnen geen rechten worden ontleend, deze tekeningen geven enkel een impressie van de woning en de omgeving weer. Ditzelfde geldt voor de meubels en huishoudelijke apparaten die zijn getekend in de plattegronden, deze geven enkel een mogelijke plaats weer voor uw eigen inboedel. Deze worden uiteraard niet geleverd.

De in de tekening aangegeven maten zijn “circa maten” in millimeters. Wees ervan bewust dat door bepaalde printerinstellingen de afmetingen op uitgeprinte tekeningen niet altijd overeenkomen met de schaal waarop getekend is. Wat betreft de maatvoering tussen de wanden geldt dat er geen rekening is gehouden met enige wandafwerking.

BENG

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid sinds begin 2021 in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG ingevoerd. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen en is een uitdrukking van de energieprestatie van een gebouw. De energieprestatie wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen. De BENG-eisen dienen allemaal te voldoen aan een grenswaarde.

U ontvangt bij oplevering van de woning een energielabel. Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een woning is in vergelijking met soortgelijke woningen. Voor de woningen in Philip, Milan, Amelie en Olivia wordt uitgegaan van het energielabel A+++

De basis woning voldoet aan de BENG-eisen. De keuzes die u maakt kunnen een nadelige effect hebben op deze BENG-eisen. Het toevoegen van een extra verblijfsruimte of een extra badkamer zijn hier voorbeelden van. We kunnen dit helaas niet op voorhand uitrekenen. Meestal zijn de gevolgen beperkt. Eventuele gevolgen en de kosten die hiermee samenhangen, kunnen we pas na de Bouwbesluittoetsing inzichtelijk maken en zullen we met u verrekenen.

Peil

Alle hoogtes in de bouw worden gemeten vanaf Peil 0, dit is een horizontaal referentiepunt van de woning. Peil 0 is de bovenkant van de cementdekvloer van de begane grondvloer achter de voordeur. Vanaf dit referentiepunt worden de hoogtematen gemeten.

Alle hoogtes worden op een tekening uitgedrukt in (aantal mm) + Peil, hieruit is af te leiden dat het desbetreffende onderdeel zich (aantal mm) boven de afgewerkte vloer van de begane grondvloer bevindt. Wanneer er staat (aantal mm) - Peil houdt dit in dat dit punt zich (aantal mm) onder de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer bevindt.

Prefab

Wanneer een element vooraf in de fabriek is gemaakt en op de bouwplaats alleen nog maar hoeft te worden geplaatst/bevestigd spreekt men van prefab.

Bouwkundige uitgangspunten

Grondwerk/terrein inrichting

Voor de aanleg van de woning, parkeervoorziening en de inrichting van het terrein wordt het nodige grondwerk verricht. We werken met een gesloten grondbalans. De afgegraven grond wordt geëgaliseerd op het terrein. Er wordt dus in principe geen grond/zand aangevoerd of afgevoerd om het terrein op hoogte te brengen. De woning wordt omsloten door openbare straten en het buurtpark conform situatietekening. Aansluitend aan de woning ligt de parkeervoorziening tussen de gebouwen 'Charlie', 'Philip', 'Milan', 'Amelie', 'Mees' en 'Olivia', conform situatietekening.

Het uit te voeren grondwerk is afhankelijk van de grondwaterstand en de bodemgegevens van het geotechnische bodemonderzoek (de kosten van dit onderzoek zijn bij de koopsom inbegrepen).

Fundering

De woning en de parkeervoorziening worden gebouwd bovenop een fundering. Deze fundering bestaat uit betonnen palen² met betonnen balken en een betonnen systeemvloer, voorzien van de nodige wapening/voorzieningen. De afmetingen worden bepaald aan de hand van de opgave van de constructeur en volgens goedkeuring van de dienst Bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Riolering/hemelwaterafvoeren

De riolering wordt uitgevoerd als gescheiden systeem³ conform eisen van de gemeente en het waterschap. De leidingen zijn voorzien van de nodige ontpoppingsstukken, stankafsluiters en beluchters. De toilet(ten), fonteintje(s), keukenafvoer, wastafel, bad, doucheputje en de wasmachine-/condensdrogeraansluiting worden via een verzamelleiding aangesloten op de gemeentelijke riolering. De aansluitkosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn inbegrepen bij de koopsom. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in aluminium en staan indicatief in de verkooptekeningen ingetekend. Het hemelwater van het dak wordt afgevoerd naar de naast gelegen binnentuin en deels aangesloten op de infiltratiekragen onder de woningen. Bij hevige neerslag is er een overstort naar de wadi in de openbare ruimte. Bij extreme neerslag stort de wadi over naar de infiltratiekragen onder de woningen.

² Omdat de draagkrachtige laag van de grond diep zit en om druk- en trekkrachten op te kunnen nemen worden er betonnen palen in de grond geplaatst, voorzien van wapening (om de trekkracht op te nemen), hierop rust het appartementencomplex.

³ Bij een gescheiden systeem worden vuilwater en hemelwater afzonderlijk afgevoerd. Het vuilwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering en het hemelwater (rechtstreeks of via beperkte zuivering) op het oppervlaktewater.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een kanaalplaatvloer⁴ aan de onderzijde voorzien van isolatie met de isolatiewaarde uit de BENG berekening. De bovenzijde van de begane grondvloer wordt afgewerkt met een cementdekvloer⁵, dikte ca. 70 mm.

Direct achter de deur van de berging vanuit de parkeergarage komt een kierdicht geïsoleerd vezelcement kruipluik (595 x 795 mm) met verzinkt stalen omranding als toegang naar de kruipruimte van de woning.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een kanaalplaat(leiding)vloer. Aan de onderzijde van de verdiepingsvloeren blijft tussen de vloerelementen de V-naad zichtbaar. De bovenzijde van de verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een cementdekvloer van circa 70mm. In de badkamer en het toilet wordt de vloer afgewerkt met een tegelvloer.

Vloeren zijn opgebouwd uit twee delen: de constructieve vloer en de dekvloer. De dekvloer is de vloer die je aantreft in de woning, waarop vloerafwerking wordt aangebracht. Deze vloer wordt 'vloerbedekking gereed' afgewerkt. Dit houdt in dat deze vloer nog oneffenheden mag bevatten. In deze dekvloeren zijn leidingen opgenomen voor elektra, water en verwarming. Spijkeren, boren en frezen in deze vloeren is dan ook niet toegestaan. Om de woning te verwarmen, is deze voorzien van ruimteverwarming door leidingwerk in de vloer (vloerverwarming). Tijdens de ingebruikstelling van het verwarming systeem voor oplevering hebben wij een zogenaamd opstookprotocol doorlopen. Met het uitvoeren van dit protocol zorgen we ervoor dat de vloeren in de woning onder gecontroleerde omstandigheden worden opgewarmd. Hierdoor wordt de kans op scheurvorming in de dekvloer tot een minimum beperkt. Dit protocol voeren wij uit op basis van een advies van Technische Bureau Afbouw.

De onderzijde van de verdiepingsvloeren, m.u.v. de meterkast wordt afgewerkt met spacksputwerk.

Gevel

De gevels van de woning worden uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuurconstructie⁶, met een binnenspouwblad van prefab beton, daartegenaan zit isolatie met de isolatiewaarde uit de BENG berekening, het buitenblad bestaat uit metselwerk. Het binnenblad van de dakopbouw bij de bouwnummers 6, 13, 15 en 17 worden deels uitgevoerd in geprefabriceerde houtskeletbouw elementen met daartussen isolatie, brandwerende voorzieningen en de nodige folies. De binnenzijde van de houtskeletbouw wanden wordt afgewerkt met gipsvezelbeplating. De buitenzijde van de houtskeletbouw elementen worden voorzien van steenstrips. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in wildverband. Om de spouw te kunnen ventileren worden plaatselijk openstootvoegen⁷ aangebracht. In de gevels worden de nodige dilataties (constructieve naad, voor de speling/werking) en stalen lateien/geveldraggers (draagbalk boven wandopening) opgenomen. De dilataties worden uitgevoerd volgens advies van de stenenfabrikant/-leverancier en in overleg met de constructeur. Onder de raamkozijnen met borstwering⁸ komen aan de buitenzijde van de woning betonnen waterslagen. Raamkozijnen zonder borstwering worden aan de buitenzijde afgewerkt met een kunststof buitendorpel. De bouwnummers 2, 5, 8 en 11 krijgen om een kozijnen een kader van prefab beton, zie hiervoor de verkooptekening.

Een aantal woningen krijgen ter plaatse van het voordeurkozijn een aluminium luifel. Zie hiervoor de verkooptekening.

Het binnenspouwblad wordt behangklaar opgeleverd. Dit geeft een vlakheidsklasse aan, waarbij er door u zonder veel aanvullende uitvlakwerkzaamheden (glasvlies)behang. Op de geveltekeningen en in de kleur- en materiaalstaat zijn de kleuren en uitvoering van de gevelbeelden uitgewerkt.

⁴ Een kanaalplaatvloer is een prefab betonvloer. Deze vloerelementen zijn over de gehele lengte voorzien van kanalen waardoor de vloer lichter wordt.

⁵ Een cementdekvloer is de afwerklaag van de constructieve vloer. Hierin liggen diverse water-, vloerverwarmings- en elektraleidingen. Daarom is het niet toegestaan om hierin te boren, schroeven, spijkers enzovoorts. Een zwevende cementdekvloer wordt niet rechtstreeks op de ondergrond aangebracht maar via een veerkrachtige laag, dit heeft een geluidsisolerende werking.

⁶ Een spouwmuur bestaat uit twee evenwijdige wanden, een binnenwand (deze draagt de vloeren en het dak) met daartegenaan isolatie en een buitenwand (het metselwerk). De ruimte hiertussen heet een spouw.

⁷ Een openstootvoeg is een verticale voeg tussen de bakstenen waar geen specie tussen komt.

⁸ De borstwering is het stukje muur onder een raamkozijn.

Ter plaatse van de leidingen van de technische installaties (ventilatie) wordt het binnenspouwblad niet nader afgewerkt. Ter plaatse van het toilet en de badkamer wordt de wand afgewerkt met tegels en spuitwerk. De omschrijving hiervan staat onder het kopje *“sanitair en tegelwerk”*.

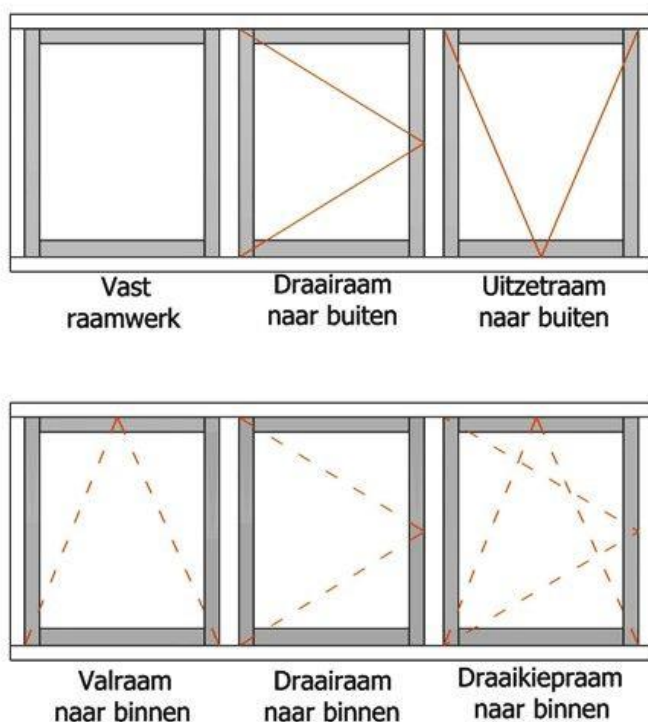
De gevel van bouwnummer 7 wordt voorzien van twee huismuskasten. Dit betreffen inbouwstenen welke een buitenmaat hebben van 32 x 18 cm (b x h). Aan de kopgevel van Amelie (nabij bouwnummer 13) komen twee nestkasten voor de zwarte roodstaart. Dit betreffen inbouwstenen welke een buitenmaat hebben van 21 x 17 cm (b x h). Op de geveltekeningen zijn de huismuskasten en zwarte roodstaart kasten weergegeven.

Gevelkozijnen

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in hardhout, fabrieksmatig dekkend in kleur gespoten, volgens de kleur- en materiaalstaat (laatste hoofdstuk) en voorzien van isolerende HR+++⁹ beglazing (waar nodig doorvalveilig of brandwerend glas). Tussen de buitenkozijnen en de binnenspouwbladen komt een rubberen afdichting. Aan de binnenzijde van de raamkozijnen met een borstwering komt een marmercomposiet vensterbank van 20 mm dik en een overstek van minimaal 20 mm en maximaal 50 mm. Daar waar een raam in de badkamer zit, komt er geen vensterbank in het raam. Hier wordt de binnenzijde van het raamkozijn afgewerkt met dezelfde tegels als de badkamer, met op de uitwendige hoeken een tegelprofiel. Op de geveltekeningen wordt het type raam aangegeven. Hieronder staat hoe de draairichting wordt weergegeven in de geveltekeningen.

Alle bewegende delen van de kozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen. Het hang- en sluitwerk van de woning voldoet aan de eisen van het bouwbesluit en is van inbraakwerendheidsklasse II.

De entrees van de parkeervoorziening is toegankelijk middels een druppelsleutel (tag).



De voordeur is een geïsoleerde deur met voordeurgarnituur met een inbraakwerendheidsklasse van SKG**. De entredeur en de bergingsdeur vanuit de garage zijn tevens geïsoleerde deuren voorzien van het benodigde garnituur met een inbraakwerendheidsklasse van SKG**. De terrasdeuren zijn hardhouten buitendeuren voorzien van glasopeningen (HR++) en deurbeslag met een inbraakwerendheidsklasse van SKG **. In het metselwerk wordt een brievenbus opgenomen.

⁹ HR+++ glas is glas dat bestaat uit 3 glasplaten met een laag stilstaande lucht of edelgas ertussen.

Dak

Het platte dak bestaat uit een betonnen kanaalplaatvloer voorzien van isolatie en bitumineuze dakbedekking met daartussen de nodige folies. De dakranden worden afgewerkt met gepoedercoate aluminium dakkap. Op deze dakbedekking wordt een sedumdak aangebracht rondom de installaties en zonnepanelen. Dit is een type groendak, waarbij het platte dak wordt begroeid met (vet)plantjes.

Er wordt een toegang gerealiseerd tot het bovenste platte dak bij de bouwnummers 1, 2, 8 en 9 door middel van een afsluitbaar handbediende daktoegangskoepel voor het plegen van onderhoud van het dak en de daar opstaande installaties en dergelijk. De overige bouwnummers krijgen aan de gevel een ladder aanhechttingspunt. Verder worden de noodzakelijk aanlijnpunten aangebracht.

Buitenruimte

De woning wordt voorzien van één of meerdere dakterrassen, zie hiervoor de verkooptekeningen. De dakterrassen worden voorzien van isolatie en dakbedekking met betontegels (conform verkooptekeningen). De buitenruimtes worden afgebakend middels een gemetselde borstwering met een gepoedercoate metalen buisleuning. Ter plaatse van onderling aansluitende dakterrassen worden plantenbakken met een metalen raster met hederavoor de privacy geplaatst.

Dakdoorvoeren

Er worden op het platte dak verschillende doorvoeren gemonteerd. Deze zijn ten behoeve van de ventilatie (2 stuks; aanzuig en afvoer) en de rioolontluchting.

Berging

De berging is in de woning gelegen en toegankelijk vanuit de stallingsgarage. De berging is niet geschikt voor de stalling van gemotoriseerde voertuigen.

Binnenwanden

De dragende binnenwanden en woning scheidende wanden worden uitgevoerd in prefab beton. Niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in Ytong (cellenbeton) panelen, met een dikte van 100mm en worden behangklaar opgeleverd. Dit geeft een vlakheidsklasse aan, waarbij er zonder veel aanvullende uitvlakwerkzaamheden door u behang aangebracht kan worden. De afmetingen tussen de wanden op de plattegronden zijn gemeten vanaf de binnenwand zelf, er is geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ter plaatse van het toilet en de badkamer wordt de wand afgewerkt met tegels en spuitwerk. Zie hoofdstuk *“sanitair en tegelwerk”*.

Binnendeurkozijnen en -deuren

Alle binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in houten montagekozijnen zonder bovenlicht¹⁰ en worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte stompe¹¹ deuren met celvulling. De binnendeurkozijnen worden niet voorzien van dorpels, met uitzondering van de badkamer(s) en de toiletruimte(n), deze krijgen een kunststenen dorpel. De binnendeuren worden voorzien van een loopslot met uitzondering van de badkamer, de toiletruimte en de meterkast. Waar nodig worden binnendeuren met geluidwerende voorzieningen toegepast met een eventueel akoestisch luchtdoorvoerrooster. De badkamer en het toilet hebben een vrij- en bezetsluiting en de meterkast een kastslot. De binnendeurkozijnen worden niet voorzien van een bovenlicht. De prefab meterkast heeft een stomp houten montage kozijn zonder bovenlicht, deze is afgelakt (RAL 9010). De deur van de meterkast en eventueel aanwezige trapkast wordt voorzien roosters ten behoeve van de ventilatie. Het garnituur behorende bij de binnendeuren wordt uitgevoerd met rozetten.

Trappen en balustraden

Bij de woningen wordt de trap van de begane grondvloer naar de 1^e verdieping uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap met MDF stootborden. De trap van de 1^e naar de 2^e verdieping en de trap van de 2^e naar de 3^e verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap. De trapgaten worden afgetimmerd met (houten) plaatmateriaal. Verder worden de benodigde traphekjes/balustrades en leuningen aangebracht. De woningen met de bouwnummers 1 t/m 6 en 19 t/m 23 hebben ter plaatse entree aan de achterzijde van de woning (vanuit het parkeren) een trap bestaande uit twee treden, welke in vurenhout als dichte trap wordt uitgevoerd.

¹⁰ Zonder bovenlicht houdt in dat de binnenwand doorloopt boven het kozijn. Er zit dus geen raam of paneel boven de binnendeur.

¹¹ Stompe deuren vallen volledig in het kozijn.

Schilderwerk

De buitenkozijnen en -deuren, worden fabrieksmatig gegrond en gespoten (afgelakt) conform de kleur- en materiaalstaat.

De trap(pen) zijn fabrieksmatig gegrond. De zijkanen van de trappen (trapbomen en spillen), de traphekken, de aftimmering bij de trapgaten, Dit geldt ook voor het houten kozijn van de meterkast. De trapleuningen worden blank gelakt (beukenhout).

De volgende onderdelen worden niet geschilderd en/of afgelakt en/of gespoten:

- installatieleidingen/leidingwerk;
- Houtwerk in/aan de berging;
- Traptreden + stootborden;
- Houtwerk ter plaatse van de technische installaties en de meterkast.

Afbouw-timmerwerk

De achterwand in de meterkast wordt voorzien van een houten plaat, zodat hier installatievoorzieningen aan kunnen worden bevestigd. Waar nodig worden leidingen afgetimmerd met multiplex of een geschikte gipsvezelplaat (in natte ruimtes). De woning wordt zonder plinten opgeleverd.

Keuken

In de woning wordt standaard geen keuken aangebracht. De koud- en warmwaterleiding, de elektrische aansluitpunten en de afvoer op de riolering worden aangebracht op de standaard posities, zoals op tekening staat aangegeven. In samenwerking met Bulthaup Zwolle / Wijnand keukens is er een project keukenopstelling ontworpen. Zie hiervoor de informatie van Bulthaup Zwolle / Wijnand keukens. Na het tekenen van de koop- en aanneemovereenkomst zal Bulthaup Zwolle / Wijnand Keukens u benaderen voor een afspraak.

U kunt er ook voor kiezen om de keuken bij een andere showroom uit te zoeken en door ons alle installaties op de gewenste plek aan te laten brengen. Let op, de keukentekeningen moeten aan onze eisen voldoen en vervolgens worden, indien mogelijk, alle aansluitpunten tegen een meerprijs op de gewenste plek aangebracht. Voor de verwerking van tekeningen van een andere showroom dan Bulthaup Zwolle / Wijnand Keukens brengen wij € 750,- inclusief BTW aan coördinatiekosten in rekening. Dit naast de kosten voor eventuele aanpassingen in het benodigde installatiewerk.

De keuken zal te allen tijde na oplevering worden geplaatst. De financiële afhandeling van de gekozen keuken bij Bulthaup Zwolle / Wijnand Keukens of bij een andere leverancier zal rechtstreeks via de betreffende leverancier plaatsvinden.

Waterinstallatie

De koud- en warmwaterleiding worden uitgevoerd in kunststof leidingen. U krijgt op de volgende locaties een koud water tappunt in uw woning:

- Keuken (spoelbak en vaatwasser)
- Toilet(ten), ten behoeve van de spoelinrichting en fonteinkraan
- Badkamer, ten behoeve van de douche(s) en de wastafels
- Opstelplaats van de wasmachine (sifonaansluiting en wasmachinekraan, verchroomd met terugslagklep)

Aansluitpunten warmwaterleidingen:

- Keuken, ten behoeve van de spoelbak.
- Badkamer(s), ten behoeve van de douche(s) en de wastafels.

Sanitair en tegelwerk

In samenwerking met BMN Nijverdal is er een badkameropstelling ontworpen, zie hiervoor de badkamertekening van BMN. In overleg met BMN is de badkamer, binnen de kaders, naar wens aan te passen. Hiervoor wordt een meer- of minderprijs overeengekomen. Na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt u door BMN uitgenodigd voor een afspraak.

In samenwerking met BMN in Nijverdal is er met zorg basis sanitair uitgezocht die wij in de woning hebben opgenomen. Dit betreft sanitair van het merk Villeroy & Boch. Voor verdere uitwerking van het sanitair, zie het document 'Visualisatie sanitair en tegelwerk'.

Uiteraard kunnen wij ons voorstellen dat u het toch allemaal wat anders wilt, daarom is het mogelijk om in overleg met BMN de badkamer en het toilet aan te passen naar de door u gewenste stijl. Een eventuele meerprijs ten opzichte van het basis sanitair wordt in rekening gebracht. U geeft met het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst toestemming om uw persoonsgegevens met hen te delen

Zowel de badkamer als het toilet worden voorzien van tegelwerk. Voor de tegels is een zogenoemde stelpost meegenomen. Dat betekent dat het leveren en aanbrengen van tegels voor de genoemde prijs/formaat bij de koopsom zijn inbegrepen. Wilt u andere tegels, dan is dat mogelijk. Dit kan prijsconsequenties hebben, die wij in de optielijst met u verrekenen. Daarvoor is ook BMN Nijverdal aangehaakt om, samen met u, het tegelwerk naar uw smaak aan te passen.

In het toilet is gerekend met wandtegels met een formaat van 20 x 40 cm liggend verwerkt voor een aankoopbedrag van € 24,00 per m2 inclusief BTW en een hoogte van 1500mm + vloerpeil, bij het inbouwtoilet tenminste een halve tegel boven plateau (indien aanwezig). Daarboven wordt spackspuitwerk aangebracht. Voor de vloertegels is gerekend met een formaat van 30 x 30 cm voor een aankoopbedrag van € 36,50 per m2 inclusief BTW. In de badkamer worden gelijke tegels aangebracht maar dan op de wand tot aan het plafond.

Overige informatie, over het traject rondom de sanitair- en tegelshowroom staat in het klantkeuzetraject.

Verwarmingsinstallatie en warm water

Vanuit de centrale techniekruimte wordt de warmte en koude naar uw woning gebracht. In uw woning is een afleverset geplaatst, welke in eigendom blijft van Wellsius. Deze afleverset is namelijk het eindpunt van de installatie van Wellsius, de warmte en koude wordt hier overgedragen aan uw binnen installatie voor het tapwater en de ruimteverwarming door middel van leidingen in de dekvloer.

Voor de ruimteverwarming kunt u door één thermostaat per verblijfsruimte (woonkamer en slaapkamers) de temperatuur in uw woning instellen. Aanpassingen in de temperatuur gaan geleidelijk en zijn merkbaar na enkele uren. Het wordt dan ook aanbevolen een vaste temperatuur te kiezen welke als comfortabel wordt ervaren. In de zomer kunt u de vloerverwarming installatie gebruiken om uw woning te verkoelen. Naast warmte levert Wellsius dan ook koude. Ook dit kunt u via uw thermostaat instellen. Hoeveel warmte u verbruikt kunt u zien op warmtemeter. Deze is op de afleverset geplaatst in de berging. De horizontale leidingen van de installatie worden voor zover mogelijk in de dekvloer weggewerkt.

De woonkamer, keuken, entree, slaapkamers en de badkamer worden voorzien van vloerverwarming/vloerkoeling. De verwarmingsinstallatie bestaat uit leidingen die worden aangesloten op de verdeler. De verdeler bevindt zich op de begane grond, 2^e en eventueel 3^e verdieping, zie hiervoor de verkooptekeningen. De verdeler wordt van een omkastingsvoorziening voorzien indien deze zich in een verblijfsruimte of gang bevindt. Vanuit de verdeler wordt de vloerverwarming/vloerkoeling uitgevoerd met slangen die in de afwerkvloer zijn opgenomen. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat, geplaatst in de woonkamer en slaapkamers. In de woningen wordt naast de vloerverwarming/vloerkoeling ook een elektrische radiator geplaatst in de badkamer(s).

Niet alle vloerafwerkingen zijn geschikt om toe te passen in combinatie met vloerverwarming/vloerkoeling. Laat u vooraf inlichten door de leverancier van uw vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming/vloerkoeling. De warmteweerstand van de vloerafwerking mag maximaal $R=0,09\text{m}^2\text{K/W}$ bedragen. Spijkeren of boren in de vloeren is niet toegestaan.

Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties

De woning wordt geheel mechanisch geventileerd, dit houdt in dat zowel de toe- als afvoer van lucht mechanisch gebeurt. De WTW (WarmteTerugWin) installatie gebruikt de restwarmte van de af te voeren lucht om de (koude) aan te voeren lucht (voor) te verwarmen. De WTW-unit wordt in de techniekruimte geplaatst en zorgt ervoor dat alle verblijfsruimten (woonkamer en slaapkamers) worden voorzien van verse lucht. Middels een CO2 sensor in de woonkamer en hoofdslaapkamer, wordt de luchtkwaliteit gemeten en middels een vochtsensor in het afzuigkanaal ter plaatse van de WTW-unit wordt de luchtvochtigheid gemeten. Aan de hand daarvan wordt de WTW-unit aangestuurd. Dit houdt in dat er in elke verblijfsruimte 1 of meer inblaasventielen aanwezig zijn, welke indicatief in de verkooptekeningen staan opgenomen. De inblaasventielen zijn van kunststof in de kleur wit. De keuken, het toilet, de badkamer en de ruimte met de opstelplaats van de wasmachine worden mechanisch afgezogen. In de keuken worden in het plafond afzuigpunten gerealiseerd, deze punten worden gebruikt als ruimte-afzuiging. De afzuiging van het kooktoestel gaat middels een recirculatiekap (deze is dus niet aangesloten op de ventilatie-unit).

Elektra

In de meterkast komt een groepen verdeelkast met plaats voor voldoende groepen en uitbreidingsmogelijkheden. Vanuit hier worden leidingen gelegd naar de diverse centraaldozen en aansluitpunten. Op de verkooptekeningen is aangegeven waar de aansluitpunten zich bevinden.

Leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren en de wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in witte kunststof inbouwcontactdozen en schakelaars. Met uitzondering van de elektra in de meterkast en de technische ruimte. Deze worden uitgevoerd als opbouwleidingen, -aansluitpunten en -schakelaars.

De hoogtes die worden gehanteerd zijn (mits anders aangegeven op tekening):

Schakelaars (inclusief combinaties)	: ca.	1050 mm + vl.
- Wandcontactdozen	: ca.	300 mm + vl.
- Loze leiding	: ca.	300 mm + vl.
- Aansluitpunt UTP (data)	: ca.	300 mm + vl.
- Wandcontactdozen in keuken, boven aanrecht	: ca.	1100 mm + vl.
- Wandcontactdoos wasmachine (aparte groep)	: ca.	1400 mm + vl.
- Wandcontactdoos droger (aparte groep)	: ca.	1400 mm + vl.
- Aansluitpunt thermostaat	: ca.	1500 mm + vl.
- Aansluitpunt CO ² melder	: ca.	1500 mm + vl.
- Aansluitpunt lichtpunt badkamer	: ca.	1800 mm + vl.
- Wandcontactdoos E-radiator badkamer	: ca.	500 mm + vl.
- Aansluitpunt lichtpunt buiten	: ca.	2200 mm + vl.

Keukenapparatuur (indien van toepassing):

- Perilex t.b.v. kookplaat met geïntegreerde afzuiging (2-fasen)	: ca.	50 mm + vl.
- Wandcontactdoos vaatwasser (aparte groep)	: ca.	600 mm + vl.
- Wandcontactdoos oven aparte groep)	: ca.	50 mm + vl.
- Wandcontactdoos koelkast	: ca.	50 mm + vl.

In de woning worden de volgende leidingen aangebracht (vanaf de meterkast):

In de woonkamer:

- 1 bedrade, afgemonteerde UTP (CAT6) aansluiting ten behoeve van de televisie

Voor het afsluiten van een abonnement dient u zelf een contract af te sluiten met een provider.

In de hoofdslaapkamer:

- 1 bedrade, afgemonteerde UTP (CAT6) aansluiting ten behoeve van de televisie Op de verkooptekening zijn rookmelders weergegeven. Deze rookmelders worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk en voorzien van een back-up batterij. Ze worden onderling gekoppeld en allemaal aangesloten op dezelfde groep in de meterkast.

Er wordt een belinstallatie aangebracht (AMI beldrukker), trafo en bel.

PV panelen

De woning wordt voorzien van PV-panelen¹². De aantallen zijn afgestemd op de BENG berekening en mede afhankelijk van de ligging van de woning. Voor de aantallen verwijzen wij naar de verkooptekeningen.

¹² PV staat voor Photo Voltaïsch. Een PV-paneel zorgt ervoor dat zonne-energie wordt omgezet in elektriciteit. De elektriciteit komt via een kastje, de omvormer genoemd, uw huis binnen en wordt aangesloten op de meterkast. De stroom die niet gebruikt wordt zal worden terug geleverd aan de energieleverancier.

Parkeervoorziening

Aan de achterzijde van de woning wordt de parkeervoorziening gerealiseerd waarin 53 parkeerplaatsen en 4 motor parkeerplaatsen worden opgenomen. De 23 woningen van Philip, Milan, Amelie en Olivia en de 30 appartementen van James hebben allen elk 1 auto parkeerplaats. De stallingsgarage is bereikbaar met de auto via de in/uitrit aan de Wiecherlinckstraat. De parkeergarage is voorzien van een speedgate die te bedienen is met een afstandsbediening. Bij de speedgate wordt een stoplicht geplaatst. Daarnaast is de parkeervoorziening te bereiken middels drie verschillende fiets-/voetgangersentree's. Deze loopdeuren zijn voorzien van elektrische deurautomaten die uitsluitend toegankelijk zijn voor bewoners. De begane grondvloer van de stallingsgarage wordt voorzien van straatwerk.

Het plafond en de kolommen in de stallingsgarage worden niet afgewerkt. De stallingsgarage zal worden voorzien van de benodigde algemene verlichting. De stallingsgarage wordt geventileerd middels natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. Alle parkeerplaatsen worden voorzien van een loze voorziening t.b.v. het eventueel plaatsen van een laadvoorziening.

De adressen zijn opgenomen in de NUL-vergunningslijst van de gemeente Zwolle. Dit houdt in dat elke aanvraag voor een parkeervergunning door de gemeente Zwolle zal worden geweigerd.

Terrein

Bij de woningen worden op verschillende posities erfafscheidingen aangebracht, zowel aan de voorzijde van de woningen, als aan de achterzijde op het dek van de parkeergarage. Deze afscheidingen maken deel uit van het beeldkwaliteitsplan dat door de Gemeente is vastgesteld. U wordt dan ook door de Gemeente verplicht deze in stand te houden op straffe van een boete. Dit is in de leveringsakte geregeld. De plaats van de erfafscheidingen en het type staat aangegeven op de verkooptekening. Het groen van de erfafscheidingen kan alleen in het plantseizoen door ons worden aangebracht. Dit kan dus betekenen dat deze niet bij oplevering van uw woning aanwezig zijn en pas later worden geplant. Het is de verantwoordelijkheid van u als koper, om de strook voor deze erfafscheidingen vrij te houden, zodat wij deze later kunnen planten.

De terreininrichting is niet bij de koopsom inbegrepen, m.u.v de onderdelen die door ons worden aangebracht.

Op de situatietekening staat aangegeven welke terreininrichting door ons wordt geplaatst. We plaatsen een aantal verschillende soorten:

- Gemetselde bloembakken: op verschillende plekken (zie hiervoor de situatietekening) worden ter plaatse van de voorgevel gemetselde bloembakken gerealiseerd.
- Ligusterhaag: Op verschillende plekken (zie hiervoor de situatietekening) wordt een dubbele rij ligusterhagen geplaatst. Deze hebben een aanplanthoogte van circa 60/80cm en er worden ongeveer 5 planten per meter (enkele rij) geplaatst. Het duurt een aantal jaar voordat dit een dichte haag is.
- Plantvakken met een Cortenstalen rand: Op verschillende plekken, (zie hiervoor de situatietekening) wordt een plantvak met een Cortenstalen rand aangebracht
- Aluminium plantenbakken met een metalenframe op de dakterrassen waartegen hederagroeit voor de privacy, zie hiervoor de verkooptekeningen.
- De woningen met de bouwnummers 1 t/m 12 en 19 t/m 23 krijgen aan de voorzijde van de woning over de gehele breedte (tot de ligusterhaag, plantvak of bloembak) een klinkerbestrating.
- De woningen met de bouwnummers 13 t/m 18 krijgen een voetpad van ongeveer 1,20 meter breed vanaf de openbare weg naar de voordeur. Deze bestaat uit een klinkerbestrating.
- Het terras aan de achterzijde van de woning op de eerste verdieping wordt uitgevoerd in betontegels met een afmeting van 50x50 cm.
- De zijgevel van bouwnummer 1 wordt begroeid met klimplanten.

De inrichting van het openbaar gebied is gebaseerd op de laatst bekende gegevens van de openbare wegen, groenvoorziening, parkeerplekken, openbare verlichting, et cetera. Het kan zijn dat hier nog wijzigingen in zullen gaan plaatsvinden.

Disclaimer

De inhoud van deze verkoopdocumentatie is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Indien er verschil zit tussen tekening en tekst, gaat tekst altijd voor tekening. Eventuele wijzigingen die consequenties voor u als koper hebben, worden middels een nota van wijziging of erratum ter goedkeuring aan u voorgelegd.

Kleur-, materiaal- en afwerkstaat

Kleur- en materiaalstaat

In en aan de woningen worden de volgende materialen en kleuren toegepast:

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Buitenzijde		
Gevelmetselwerk	Baksteen, waalformaat, wild verband/Braziliaans verband Van der Sanden Berit	Roomwit
Klimstenen	Steen, Binder klinker	Wit
Afdekkappen	Aluminium gecoat	RAL 7006 Beige Grey
Hemelwaterafvoer	Aluminium	RAL 7006 Beige Grey
Dakterras Vloer Balustrades Plantenbakken / Privacy scherm (beplant) dakterrassen	Beton tegels Metselwerk met stalen buisleuning Aluminium bak met dubbelstaafs hewerk begroeid met Hedera en blauwe regen	Grijs RAL 7006 Beige Grey Antraciet (plantenbak)
Buitenkozijnen	Hardhout	RAL 7006 Beige Grey
Voordeur	Hout	RAL 7006 Beige Grey
Achterdeur	Hout	RAL 7006 Beige Grey
Gevelbekleding in kozijn	Hout	RAL 7006 Beige Grey
Lateien	Staal	RAL 7006 Beige Grey
Waterslagen	Prefab beton	Grijs
Luifel	Aluminium	RAL 7006 Beige Grey
Platte daken	Bitumineuze dakbedekking voorzien van ballastgrind, sedum beplanting	

Interieur		
Binnendeurkozijnen	houten montagekozijn zonder bovenlicht voorzien van doppen	Zuiver wit
Binnendeuren	Stompe deuren met celvulling	Zuiver wit
Onderdorpel natte ruimtes	Kunststeen	Donkergrijs
Wandcontactdozen/schakelaars	Kunststof	Zuiver wit

Afwerkstaat

De ruimtes worden als volgt afgewerkt:

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Hal	Cementdekvloer	Behangklaar (gereed om te behangen)	Spuitwerk (wit)
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot circa 1,5 meter, daar boven spuitwerk	Spuitwerk (wit)
Woonkamer	Cementdekvloer	Behangklaar (gereed om te behangen)	
Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar (gereed om te behangen)	Spuitwerk (wit)
Berging/technische ruimte	Cementdekvloer	Behangklaar (gereed om te behangen)	Spuitwerk
Slaapkamers	Cementdekvloer	Behangklaar (gereed om te behangen)	Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk
Overloop	Cementdekvloer	Behangklaar (gereed om te behangen)	Spuitwerk