

Technische omschrijving:

Project: Duinzicht te Zwolle
Aantal woningen: 18 woningen
Datum: 20 september 2024

Omschrijving project

De technische omschrijving heeft betrekking op het realiseren van 18 woningen in het project Duinzicht (fase 2) te Zwolle.

Opdrachtgever / verkoper

De opdrachtgever is VanWonen Projecten B.V.

Realisatie

De woningen worden gebouwd door Reinbouw B.V.

Architect

AG NOVA Architecten, Amersfoort

Verkoop / Informatie

VanWonen, Zwolle

Projectshowrooms

Bulthaup keukens, Zwolle
Plieger, Zwolle

Inhoud

1. Wegwijzer bij aankoop woning
2. Technische omschrijving
3. Ruimte afwerkstaat
4. Kleuren en materialenstaat
5. Overige bepalingen
6. Tot slot

1) Wegwijzer bij aankoop van een woning

U staat op het punt om eigenaar te worden van een nieuwe woning in het project Duinzicht te Zwolle. Daarmee feliciteren we u van harte! U mag zich met veel plezier gaan buigen over de inrichting, kleuren en materialen zodat u van dit huis uw eigen thuis maakt. Een woning kopen is een grote stap. Deze gaat gepaard met tal van procedures en voorwaarden. Wij leggen u in deze Wegwijzer graag uit wat er formeel allemaal bij de koop komt kijken. Heeft u na het lezen van de Wegwijzer nog vragen, dan kunt u contact opnemen met uw klantmanager VanWonen, Joze Janssen 06 - 46 39 36 32 of met uw woonadviseur van Reinbouw B.V., Maike van den Berg 0313 - 49 19 49.

Koop- en aannemingsovereenkomsten

In de koop- en aannemingsovereenkomst zijn de rechten en plichten van de koper, de verkoper VanWonen Projecten B.V. en de aannemer Reinbouw B.V. geregeld. De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De koopovereenkomst regelt de aankoop van de grond waarop uw woning wordt gebouwd. Deze overeenkomst wordt gesloten tussen u en de verkoper. De aannemingsovereenkomst regelt de bouw en de afbouw van uw woning. Deze overeenkomst sluit u met de aannemer. In de koop- en aannemingsovereenkomst vindt u de verdere koopvoorwaarden, zoals de maximaal toegestane bouwtijd, de ontbindende en de opschortende voorwaarden die op de overeenkomsten van toepassing zijn. Ook de technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen maken deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst.

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

Ondertekening

Besluit u tot aankoop van de woning over te gaan? Dan wordt de koop- en aannemingsovereenkomst opgemaakt. De koop- en aannemingsovereenkomst wordt u digitaal ter ondertekening aangeboden. De Klantmanager geeft u uitleg over de inhoud van de overeenkomst en begeleidt de ondertekening.

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

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

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

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

Koopovereenkomst

Koopsommen zijn vrij op naam, dat wil zeggen:

- Inclusief grondkosten;
- Inclusief kosten van architect, constructeur en overige adviseurs;
- Inclusief notarishonorarium voor de akte van levering;
- Inclusief makelaarscourtage/verkoopkosten;
- Inclusief gemeenteleges;
- Inclusief omgevingsvergunning;
- Inclusief kadastrale kosten over de grond en eventuele opstallen;

- Inclusief btw (momenteel 21%).

Kosten die niet zijn inbegrepen in de koopsom:

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

Aannemingsovereenkomst

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

- Inclusief bouwkosten;
- Inclusief aansluitkosten voor water, elektriciteit en riolering;
- Inclusief aansluitpunt in de meterkast op het glasvezelnetwerk;
- Inclusief sanitair en tegelwerk;
- Inclusief kosten van Woningborg;
- Inclusief btw (momenteel 21%).

Kosten die niet zijn inbegrepen in de aanneemsom:

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

Overdracht van uw woning

Met een 'akte van levering en vestiging' bij de notaris vindt de overdracht van de grond plaats. Dat gebeurt nadat eventuele ontbindende en opschortende voorwaarden, zoals die in de koop- en aannemingsovereenkomst staan, onherroepelijk zijn en de (hypotheek)gelden gereed staan op de derdengeldenrekening van de notaris.

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

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

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

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

Tijdens de overdracht worden doorgaans twee akten getransporteerd:

- de akte van levering;
- de hypotheekakte.

Als de overdracht heeft plaatsgevonden, moet het hypotheekbedrag dat in het bouwdepot zit tenminste gelijk zijn aan de aanneemtermijnen en bouwrente die u nog verschuldigd bent. Is dit niet het geval, dan bent u verplicht om het ontbrekende bedrag aan te vullen uit eigen financiële middelen. Tijdens de overdracht moet u hierover zekerheid bieden, in overeenstemming met de voorwaarden zoals deze in de koop- en aannemingsovereenkomst vermeld zijn.

Betalingen

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

- Deze factuur dient u voor akkoord te ondertekenen en zo spoedig mogelijk door te sturen naar uw hypotheekverstrekker.
- Wij adviseren u om een kopie voor uw eigen administratie te maken.

Vervolgens dient uw hypotheekverstrekker te zorgen voor een rechtstreekse betaling vanuit het bouwdepot aan Reinbouw B.V. Als koper blijft u verantwoordelijk voor de tijdige betaling van de vervallen aanneemtermijnen. Betaalt u niet op tijd, dan zal er conform de overeenkomst rente in rekening gebracht worden.

Hypotheekrente

Nadat de hypotheekakte is getransporteerd, betaalt u hypotheekrente. In principe is deze rente (kosten) over de hoofdsom (van de hypothecaire lening) verminderd met rente (opbrengst) over het bouwdepot. Meestal boekt de hypotheekverstrekker het saldo van de rente maandelijks van het bouwdepot af.

Fiscale zaken

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

- De fiscale aftrekbaarheid van uw hypotheekrente.
- Uitstelrente, periode tussen overeenkomen koop- en aannemingsovereenkomst en notarieel transport.
- De aftrekbaarheid van de financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.

Daar tegenover staat de bijtelling van het zogenoemde eigenwoning forfait.

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

Meer- en minderwerk

Samen met de ontwikkelaar VanWonen en de architect hebben wij een aantal volumevergroten opties voor u uitgewerkt. Deze opties staan vermeld in de bij de verkoopdocumentatie ontvangen optielijst. Volumevergroten opties zijn ingrijpende, grote wijzigingen aan de woning die gevolgen hebben voor de constructie, bouwbesluitberekeningen en bouwvoorbereiding. Deze opties dienen, i.v.m. de voorbereidingstijd, vroegtijdig gekozen te worden. Daarnaast dienen deze opties i.v.m. de te verlenen Woningbouwgaranties te worden opgenomen in de aannemingsovereenkomst. U kiest deze volumevergroten opties dan ook in de eerste gesprekken met de klantmanager van VanWonen waarna deze opties worden opgenomen in uw aannemingsovereenkomst. De betaling van de volumevergroten opties loopt gelijk met de termijnverdeling voor uw woning.

Tevens ontvangt u bij de verkoopdocumentatie de 'standaard optiekeuzelijst'. Hierop staan de afbouwopties en de diverse overige optiemogelijkheden die u worden aangeboden. Alle prijzen van de keuzelijst zijn gebaseerd op opdrachtverstrekking voordat de bouw start op een nader door Reinbouw B.V. bekend te maken datum.

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

Individuele wensen

In de optiekeuzelijst kunt u een aantal opties kiezen om uw woning naar eigen smaak te laten bouwen. Daarnaast is het in sommige gevallen mogelijk om nog specifiekere wijzigingen te laten aanbrengen. U kunt uw persoonlijke wensen, welke niet staan vermeld in de optiekeuzelijst, vóór de uiterlijke sluitingsdatum, (met tekening c.q. schets) kenbaar maken bij de woonadviseur van Reinbouw B.V.. Daarbij wordt gekeken of deze wensen haalbaar zijn en vallen binnen de projectmatige opzet van het plan. Ook beoordelen wij of deze aan de wettelijk gestelde eisen en voorschriften (o.a. het Bouwbesluit) voldoen. Binnen deze kaders bestaat de mogelijkheid dat individuele wensen niet gehonoreerd kunnen worden. Reinbouw B.V. beoordeelt iedere persoonlijke wens/wijziging afzonderlijk met als doel om hier, binnen de beperkingen die er zijn, zoveel als mogelijk aan tegemoet te komen. Onderdelen of afwerkingen die genoemd zijn in de brochure kunnen echter niet zomaar worden weggelaten in verband met de af te geven garantie.

De sluitingsdata staan vermeld in het bij deze omschrijving gevoegde procedure uitleg.

In onderstaand overzicht staan enkele voorbeelden waarom wij een wijziging helaas niet in behandeling kunnen nemen. Bijvoorbeeld omdat:

- De wijziging strijdig is met de voorwaarden van het Bouwbesluit of de Gemeentelijke Verordening(en);
- De wijziging van het uiterlijk van uw woning niet door de architect wordt goedgekeurd;
- De wijziging ingrijpende constructieve wijzigingen betreft, zoals bijvoorbeeld het verplaatsen of vervallen van een leidingschacht;
- De wijzigingen na de sluitingstermijn van het keuzetraject worden doorgegeven;
- De wijzigingen leiden tot een aanmerkelijke verstoring van het bouwproces;
- Er worden geen wijzigingen aangebracht in, op of aan de woning die gevolgen hebben voor de BENG-prestatie van de woning;
- Er worden geen wijzigingen aangebracht die consequenties hebben op de fundering/constructie van de woning;
- Er worden geen voorbereidingen getroffen in installaties voor wijzigingen die na oplevering consequenties hebben voor de BENG-prestatie van de woning;
- Er worden geen voorbereidingen getroffen in de fundering/constructie van de woning voor na oplevering te realiseren aanbouw/aanpassingen aan de woning.

Veiligheid tijdens de bouw

Reinbouw B.V. draagt als hoofdaannemer het risico van schades op de bouwplaats als gevolg van diefstal, vandalisme, brand, storm en dergelijke. Ook zijn wij verantwoordelijk voor de veiligheid van onze medewerkers en bezoekers op de bouwplaats. Het is daarom niet toegestaan zelf het bouwterrein te betreden. Wij organiseren tijdens de bouw een aantal kijkmomenten, zodat u tijdens het bouwproces uw woning kunt bezichtigen.

Vooropname

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

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

Oplevering

Ongetwijfeld kijkt u bij het moment van aankoop al uit naar het moment van de oplevering. Reinbouw B.V. geeft u op het moment dat er zekerheid is over de start van de bouw een indicatie van de opleveringsdatum. In de koop- en aannemingsovereenkomst is bepaald, mede op basis van het aantal

werkbare werkdagen, wanneer de woning uiterlijk gereed moet zijn. U ontvangt uiterlijk twee weken voor de oplevering schriftelijk bericht over de definitieve datum. Samen met dit langverwachte nieuws bieden wij u ook de laatste facturen aan, eventueel vermeerderd met de rente over de niet op tijd betaalde termijnen. Heeft u aan al uw financiële verplichtingen tegenover Reinbouw B.V. voldaan en heeft de eigendomsoverdracht plaatsgevonden? Dan is het grote moment daar: op de afgesproken datum wordt uw woning opgeleverd en krijgt u de sleutels van uw nieuwe woning.

Betaling en depot

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

Bij de oplevering/sleuteloverdracht

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

Onderhoudsgegevens

Bij de oplevering van de woning ontvangt u het Reinbouw consumentendossier met daarin:

- De contractstukken;
- Aanwijzingen voor ingebruikname van de woning;
- Handleidingen en onderhoudsvoorwaarden;
- Revisietekeningen van de (technische) installaties.

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

Energielabel

Bij de oplevering van de woning ontvangt u van Reinbouw B.V. een kopie van het Energielabel. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig uw woning is. Er staat bijvoorbeeld informatie op over de vloerisolatie, ramen en verwarming. Een nieuwbouwwoning heeft een A-label. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig. Het voorlopige energielabel bij de aankoop van uw woning kan afwijken van het definitieve energielabel, bijvoorbeeld door de door u gekozen opties of planwijzigingen tijdens de uitvoering.

Subsidie PV-panelen

Vanaf 01-01-2023 vallen de PV panelen voor de omzetbelasting onder het nultarief. Dit nultarief is al verwerkt in de vrij op naam-prijs, waardoor u geen recht meer heeft op subsidie of teruggave van de BTW op de zonnepanelen.

Verzekeren van de woning

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

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige

gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

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

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

Na de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst verzorgt Reinbouw B.V. de aanvraag voor dit certificaat. Woningborg zal het certificaat rechtstreeks aan u versturen.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

Voorrang Woningborg-bepalingen

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

Wijzigingen in/tijdens de bouw

Deze verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld op basis van de gegevens en tekeningen van de architect. De omschreven maten zijn 'circa'-maten, dat betekent dat van deze tekeningen niet gemeten kan worden. De praktijk kan dan ook afwijken van hetgeen op tekening staat. Alle informatie in de verkoopstukken over het project is onder voorbehoud van goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht, brandweer en nutsbedrijven. De perspectieftekeningen en artist impressions in de verkoopmap en brochure geven u een indruk van de architectuur. Hieraan kunt u geen rechten ontlenen. De situatietekening geeft u een indruk van de positie van uw woning. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de meest actuele gegevens welke wij van de gemeente Zwolle ontvangen hebben. Afwijkingen daarop vallen buiten de verantwoordelijkheid van Reinbouw B.V.

Het blijft mogelijk dat tijdens de bouwfase, of de voorbereiding daarvan, wijzigingen worden aangebracht als deze noodzakelijk of wenselijk zijn. Dit gebeurt alleen als ze geen ernstige afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Ook maken wij een voorbehoud omtrent wijzigingen die voortvloeien uit de eis van de overheid en/of nutsbedrijven. Ook de mate van verkrijgbaarheid van de in deze omschrijving genoemde materialen kunnen leiden tot wijzigingen. Deze wijzigingen geven de partijen geen recht op verrekening van meer- of minder kosten. Wijzigingen worden schriftelijk aan u, de koper, kenbaar gemaakt. Als u de woning koopt als deze al in aanbouw of gereed is, en er is verschil tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de werkelijke uitvoering van de woning.

HoomCTRL

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

2) Technische omschrijving

Peil

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

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel van de toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 2 cm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering wordt 3,5 cm aangehouden om problemen met de door u aan te brengen vloerafwerking te voorkomen. Indien u een vloerafwerking aanbrengt van meer dan 1,5 cm kunt u overwegen een extra grote inloopmat achter de voordeur te leggen.

Grondwerken

De bouw van de woningen gaat gepaard met grondwerk voor de bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond zal waar mogelijk worden hergebruikt. In de woningen krijgen de kruipruimten onder de begane grondvloer een bodemafluiting van zand. De tuingedeelten onder de terrassen worden ontdaan van bouwresten en geëgaliseerd met uitkomende gebiedseigen grond.

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

Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken dat na oplevering van de woning bestrating en tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden dienen naar inzicht en voor rekening van de koper c.q. bewoner te worden uitgevoerd.

Buitenrioleringen

De afvoer van hemelwater (HWA) en vuilwater (DWA) gebeurt in een gescheiden stelsel. Vuil- en hemelwater zijn via kunststof leidingen ondergronds aangesloten op een uitlegger van de gemeentelijke riolering. Op de benodigde plaatsen is de riolering voorzien van ontstoppingsstukken en inspectieputten. De aanleg- en aansluitkosten en eventuele kosten van ingebruikstelling van het vuilwaterriool zijn in de aannemingsom inbegrepen.

Bestrating

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

Onder uw woning is op straatniveau ruimte voor uw auto en de vuilcontainers. Onder deze carport wordt ook de buitenunit van de warmtepompinstallatie geplaatst.

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

Funderingen

De fundering bestaat uit betonnen palen en -funderingsbalken. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Onder de woning bevindt zich een kruipruimte. Deze ruimte is toegankelijk door middel van een geïsoleerd inspectieluik in de berging. Door de aanwezigheid van funderingsbalken kunnen mogelijk niet toegankelijke ruimten ontstaan. Kruipruimten kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als

gevolg van wisselende grondwaterstanden. Bij een normale ventilatie van de kruipruimte is vocht onder je woning niet schadelijk.

Vloeren

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

De verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in een betonnen systeemvloer, type breedplaatvloer. Bij de toe te passen breedplaatvloeren blijven er aan de onderzijde (het plafond van de verdieping eronder), ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de vloerplaten, V-naden in het zicht. De verdiepingsvloeren zijn aan de bovenzijde voorzien van een cementdekvloer van circa 7 cm dik.

Het plafond in de carport wordt voorzien van een houten stijl- en regelwerk met daartussen isolatiemateriaal. Het plafond heeft een gemiddelde isolatiewaarde van minimaal 6,3 m²K/W. De onderzijde van de het plafond wordt afgewerkt met houten platen, afgeschilderd in een witte kleur.

Metselwerk, gevels en wanden

De buitenspouwbladen van de gevels worden gemetseld met baksteen in wildverband in zogenoemd waalformaat (afmeting ca. 50x210mm.). De voegen van het metselwerk worden ca. 6mm verdiept aangebracht (zogenoemde doorgestreeken voeg). Deze worden gelijktijdig met het verwerken van de bakstenen afgewerkt. De voeg wordt uitgevoerd in kleur conform kleur- en materiaalstaat. De buitengevel van de woning heeft een gemiddelde isolatiewaarde van minimaal 5,3 m²K/W. In het buitengevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie van de spouw. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Op een aantal plaatsen in het metselwerk worden, volgens opgave van de fabrikant/constructeur, dilataties (onderbrekingen) opgenomen. Een dilatatie maakt mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen om scheurvorming te voorkomen.

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

Onder de tot peil doorlopende buitenkozijnen en -puien worden gemetselde klampstenen aangebracht.

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

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

Alle wanden in de woningen worden behangklaar afgewerkt.

Daken

De woning wordt uitgevoerd met een flauw hellend dak. Deze dakconstructie bestaat uit gelamineerde houten liggers en randbalken met daarop geïsoleerde zelfdragende dakelementen. De dakelementen zijn opgebouwd uit een sporenconstructie met een onder- en bovenplaat. De ruimte tussen de sporen wordt gevuld met isolatiemateriaal. De dakconstructie heeft een gemiddelde isolatiewaarde van

minimaal 6,3 m²K/W. De onderzijde van de dakelementen wordt, m.u.v. de dakelementen van de technische ruimte, afgewerkt met een gipsplatenplafond en voorzien van wit spuitpleisterwerk. De dakelementen in de technische ruimte blijven onafgewerkt, bruin/groene spaanplaat met spijker- en nietgaatjes in het zicht. De houten balken en liggers zijn onafgewerkt. Het dak wordt afgewerkt met een EPDM dakbedekking. De dakrand is rondom afgewerkt met een aluminium daktrim volgens de kleur- en materiaalstaat.

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

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

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de woningen worden uitgevoerd in zink.

Staalconstructies en metaalwerken

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

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

De omranding van het geïsoleerde inspectieluik in de berging (toegang tot de kruipruimte) is uitgevoerd in thermisch verzinkt staal.

Terrassen

Aan de achterzijde van de woning wordt op de eerste verdieping een houten terras aangelegd. Dit houten terras rust op duurzame hardhouten kolommen en liggers en is voorzien van geprofileerde hardhouten vlonderdelen. De houten kolommen, liggers en vlonderdelen zijn onbehandeld en zullen als gevolg van de weersinvloeden in de loop van de tijd vergrijzen, het is niet nodig deze onderdelen nader af te werken. Het terras wordt rondom afgeschermd met een metalen hekwerk.

Houten vlonderdelen kunnen bij bepaalde omstandigheden vochtig en glad zijn, houd hier als koper rekening mee. Onderhoud uw vlonder daarom goed en houd deze vrij van algen en vervuiling.

Het dakterras op de derde verdieping wordt voorzien van hoogwaardige isolatie en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking en betontegels, afm. 50x50cm, in de kleur grijs. Het dak heeft een gemiddelde isolatiewaarde van minimaal 6,9 m²K/W. Het terras wordt rondom afgeschermd met een metalen hekwerk. Het dakterras is door middel van een opstap (ca. 22 cm) bereikbaar vanuit de vierde slaapkamer (deurhoogte ca. 200 cm).

Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

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

(naar binnen) van de ramen wordt uitgevoerd conform de geveltekeningen. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen.

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

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

Binnendeuren en kozijnen

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

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

Hang- en sluitwerk

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

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

Keukeninrichting

De woning wordt standaard niet voorzien van een keukeninrichting. Door Bulthaup Keukens (projectshowroom) is een luxe voorbeeld keuken inclusief apparatuur en montagekosten uitgewerkt. In de keuken zijn wel standaard aansluitmogelijkheden aanwezig op de plaatsen zoals op de verkooptekening staat aangegeven.

In het keuzetraject kunt u ervoor kiezen een keuken volgens uw eigen wens bij Bulthaup Keukens samen te stellen. Indien u meer aansluitpunten dan standaard kiest, dan ontvangt u hiervoor een offerte van de showroom. Voor het verplaatsen van de standaard aansluitpunten, binnen de aangegeven keukenopstelling op dezelfde wand, vóór de sluitingsdatum van het meerwerk, worden in geval van een keuken via Bruynzeel Keukens geen extra kosten in rekening gebracht.

Indien u er voor kiest om geen keuken bij de projectshowroom te kopen worden de standaard aansluitpunten geplaatst zoals op het projectvoorstel aangegeven. Wijzigingen op de installatie bij aankoop van een keuken bij derden kunnen voor sluitingsdatum worden aangevraagd middels het indienen van een keuken installatietekening. Naast de kosten voor de verplaatsingen en/of de extra aansluitpunten worden voor de verwerking van deze installatietekening een bedrag van € 500,- (incl. BTW) coördinatiekosten doorberekend. Alle aansluitingen dienen van duidelijke maatvoering te zijn voorzien t.o.v. de wanden en de vloeren. Onvolledige tekeningen worden niet in behandeling genomen.

De keuken krijgt meerdere afzuigventilatieventielen van het ventilatiesysteem. Deze ventielen zijn niet geschikt voor aansluiting op een wasemkap. U dient een recirculatie afzuigkap toe te passen, een afvoerpunt voor een afzuigkap rechtstreeks naar buiten is niet toegestaan en wordt dan ook niet aangeboden.

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

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

Trappen en hekken

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

Binneninrichting en aftimmerwerken

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

Het plafond op de derde verdieping, m.u.v. het plafond in de technische ruimte, wordt voorzien van een gipsplatenplafond. Dit plafond wordt uitgevoerd in houten stijl- en regelwerk en afgewerkt met gipsplaten en voorzien van wit spuitpleisterwerk.

In de woningen waar de techniekruimte op de derde verdieping gesitueerd is aan de voorzijde van de woning, wordt het plafond boven de trap op de derde verdieping voorzien van een verlaagd plafond. Dit plafond wordt uitgevoerd in houten stijl- en regelwerk en afgewerkt met een gipsplatenplafond en voorzien van wit spuitpleisterwerk. In dit verlaagde plafond zijn diverse leidingen van het ventilatiesysteem opgenomen.

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

Er worden geen vloerplinten aangebracht of los geleverd.

Vloerafwerkingen en stucwerken

Alle betonnen vloeren van de ruimtes op de begane grond en verdiepingen worden afgewerkt met een cementdekvloer. De dekvloeren van de te verwarmen ruimten worden voorzien van vloerverwarmingsbuizen. Wij adviseren u daarom om niet te boren of te spijkeren in de vloeren.

In de ruimten waar vloerverwarming is toegepast, dient u met de keuze van vloerafwerking rekening te houden met het feit dat de warmteoverdracht niet te veel mag worden belemmerd. De maximale warmteweerstand van de vloerafwerking mag niet meer zijn dan 0,08 m²k/W. Laat u hierbij goed adviseren door uw vloerspecialist.

De wanden in de woning worden behangklaar afgewerkt met uitzondering van de betegelde wanden, en de wanden in de meterkast.

Behangklaar is een term voor de vlakheid van de wanden. De uitgangspunten voor behangklare wanden zijn als volgt:

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

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

Tegelwerken en kunststeen

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

De vloeren in de badkamer en toilet worden standaard afgewerkt met vloertegels afm. 60 x 60 cm in een nader te bepalen kleur. De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht. De voegkleur voor de wandtegels is standaard zilvergrijs, voor de vloertegels grijs. Waar nodig worden kitvoegen aangebracht.

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

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

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

Glas- en schilderwerken

Beglazing

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

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

Schilderwerk

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

De trappen, trap treden, -bomen, hekwerken, spullen en trapgataftimmering van de standaard trappen zijn fabrieksmatig wit gegrond en worden niet afgelakt. De leuning en worden blank afgelakt.

Waterinstallatie

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

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

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

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

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

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

In de keuken worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen en vaatwasser op een standaard plaats aangelegd en afgedopt. Deze standaard plaats is aangegeven in de verkooptekeningen.

Verwarmingssysteem

De woning is voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming (laagtemperatuursysteem). In de woonkamer is de ruimtebedieningseenheid geplaatst die samen met de buitenvoeler de warmtepomp aanstuurt en de watertemperatuur van de vloerverwarming bepaalt. Deze sturing is leidend voor de temperatuurinstelling in de gehele woning. De slaapkamers zijn voorzien van een thermostaat waarmee deze ruimten zijn na te regelen. Met de na-regeling is de temperatuur ten opzichte van de woonkamer omlaag te brengen. Het is niet mogelijk de temperatuur in deze ruimten hoger te laten zijn dan in de woonkamer. Indien er in de woonkamer geen warmtevraag is wordt er ook geen warmte geleverd in de slaapkamers waardoor de temperatuur daar lager kan blijven dan in de woonkamer.

De badkamer is uitgerust met een elektrische handdoekradiator om snel een behaaglijke temperatuur te kunnen realiseren en handdoeken te drogen.

De verdelers voor de vloerverwarming zijn in de technische ruimte geplaatst (zonder omkasting).

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

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

Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) mogelijk indien de Rc waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,08 m²k/W. Vraag hiervoor advies bij uw vloerenleverancier.

Enkele praktische regels voor uw vloerleverancier;

- Hoe harder de vloerafwerking, hoe beter. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming en –koeling.
- De aangebrachte dekvloeren zijn niet geschikt voor een direct gehechte gietvloer. Voor het aanbrengen van de gietvloer dient minimaal een egalinelag aangebracht te worden door uw vloerleverancier.

- Bij losliggend tapijt of (laminaat-)parket ontstaat er een luchtlaagje waardoor de isolatiewaarde stijgt. De vloerafwerking moet dus altijd worden verlijmd op de cementdekvloer.
- Tapijt met een foamrug voldoet over het algemeen niet, een zogenaamde geweven rug vaak wel. Vinyl en marmoleum zijn meestal ook geschikt.
- Geen ondertapijt toepassen, ook dit verhoogt de isolatiewaarde.
- Voor parketvloeren gelden speciale regels. Planken niet breder dan 16 centimeter toepassen in verband met het "werken" van het hout.
- U mag in geen geval boren of spijkeren in de betonvloer vanwege de aanwezigheid van waterleidingen in de vloer.

De installateur geeft garantie op de vloerverwarming. De tegel-, laminaat- of parketvloer leverancier geeft garantie op de aangebrachte vloerbedekking. Hiervoor is het belangrijk om voor het kopen van een vloer de voorwaarden, waaronder de garanties worden afgegeven, op elkaar af te stemmen. De leverancier van de tegel-, laminaat- of parketvloer kan bijvoorbeeld een maximale aanvoerwatertemperatuur eisen. Volg altijd de voorschriften en het opstookprotocol van de leverancier/fabrikant op.

Warmtebron

De woning wordt verwarmd door middel van een individuele (elektrische) lucht/waterwarmtepomp bestaande uit een binnenunit met boiler en een buitenunit. Het warmtepompsysteem gebruikt de buitenlucht als energiebron. De restwarmte in de buitenlucht wordt door de buitenunit opgenomen en opgewaardeerd tot een temperatuurniveau dat geschikt is om de woning te verwarmen. Het systeem is tevens geschikt om de verblijfsruimten in de woning te verkoelen, dit betreft een zogenoemde topkoeling van enkele graden (geen airco). Daarbij dient een kanttekening geplaatst te worden, dat verkoelen van de woning veel energie vraagt.

De binnenunit van de warmtepomp, incl. de boiler, worden geplaatst in de berging zoals aangegeven op de verkooptekening. De buitenunit wordt geplaatst onder de carport. U dient er rekening mee te houden dat deze buitenunit geluid produceert en dat er luchtverplaatsing (koude- en warme lucht) plaatsvindt rondom de unit. Voor het optimaal functioneren van de warmtepompinstallatie is het van belang dat er geen obstakels rondom de unit aanwezig zijn welke de luchtstroom kunnen belemmeren. Denk hierbij aan grote auto's (busjes) of campers. Ook is het niet toegestaan deze unit af te schermen en/of te omkleden.

De temperatuurregeling van een warmtepompinstallatie wijkt af van de temperatuurregeling van een CV-installatie. Een warmtepompsysteem in combinatie met vloerverwarming is een zogenaamd traag lage temperatuurverwarmingssysteem. Dit houdt in dat het geruime tijd duurt voordat een temperatuurverhoging of –verlaging wordt ervaren. Het toepassen van nachtverlaging of verlaging bij korte afwezigheid wordt afgeraden.

Vanwege het droogstoken van de woning maakt de warmtepomp in het eerste jaar na oplevering veel draaiuren om te voorzien in de warmtevraag. Dit kan leiden tot hogere energiekosten.

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

Indicatieve tijdsduur voordat de boiler volledig is leeg getapt:

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

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

Ventilatie

In woningtype is een gebalanceerde mechanische ventilatie-unit met warmte terugwinning geïnstalleerd. Deze gebalanceerde ventilatie houdt in dat aangezogen verse buitenlucht door middel van een warmtewisselaar wordt voorverwarmd door de afgezogen lucht en daarna wordt ingeblazen in de woonkamer/keuken en slaapkamers. De luchttoevoer vindt plaats door ventilatieroosters in de wand of in het plafond.

Door middel van een regelbare ventilatie-unit, wordt de lucht mechanisch afgezogen in keuken, badkamer, het toilet en de opstelplaats voor de wasmachine. De ventilatie-unit wordt geplaatst in de techniekruimte op de derde verdieping. De kanalen van de mechanische ventilatie zijn van kunststof en zijn grotendeels weggewerkt in de vloeren en leidingkokers, behoudens in de technische ruimte, hier blijven de kanalen in het zicht, hierdoor is er tegen de achterwand van de techniekruimte geen ruimte meer beschikbaar voor het plaatsten van kasten etc. De positioneringen van de inblaas- en afzuigroosters in de wand of het plafond zijn indicatief op tekening aangegeven en zullen uit nadere berekeningen door de installateur definitief bepaald worden. De afzuig- en inblaasventielen worden zoveel mogelijk in het plafond geplaatst, de ventielen op de derde verdieping worden als wandventiel uitgevoerd. Op de afzuigopeningen van het ventilatiesysteem in de keuken kan geen afzuig- en/of wasemkap worden aangesloten.

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

De afvoer van de gebalanceerde mechanische ventilatie mondt uit op het dak. De toevoer mondt uit in de gevel d.m.v. een gevelrooster. Ook wordt er op het dak van de woning een dakdoorvoer geplaatst t.b.v. de be- en ontluchting van de riolering.

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

Elektrische installatie

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

- 3 groepen t.b.v. verlichting en algemene wandcontactdozen
- 1 groep t.b.v. de wasmachine
- 1 groep t.b.v. de wasdroger
- 1 kookgroep t.b.v. de elektrische kookplaat
- 1 groep t.b.v. oven of combinatiemagnetron
- 1 groep t.b.v. de vaatwasser
- 3 groepen t.b.v. de warmtepompinstallatie
- 1 groep t.b.v. de PV-panelen

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

De elektrische kookplaat wordt aangesloten op een kookgroep (2x 16A). Deze kookgroep wordt in de meterkast aangesloten op één fase van de hoofdaansluiting van het energiebedrijf (1x 25A). De kookgroep is voldoende voor het reguliere gebruik van een kookplaat met een continu vermogen van 5,75kW. In uitzonderlijke gevallen, alle zones op vol vermogen, kan het voorkomen dat het geleverde vermogen niet voldoende is voor de omschreven standaard kookplaat en verdeeld wordt over de verschillende zones van de kookplaat. Indien u meer vermogen wenst dient de aansluiting in de meterkast te worden verzwaaard. U kiest deze optie in de showroom van de keukenleverancier.

De groepenverdeelkast wordt gevoed door een 3x 25 Ampère aansluiting.

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

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

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

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

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

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

Televisie, Radio en telefoonaansluiting

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

- 2x bedrade aansluiting in de woonkamer, voorzien van een DATA aansluiting
- 1x bedrade aansluiting in de hoofdslaapkamer, voorzien van een DATA aansluiting

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

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

PV-panelen

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

Sanitair

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

Toilet

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

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

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

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

Badkamer

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

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

De wastafelcombinatie bestaat uit:

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

De douchecombinatie bestaat uit:

- Douchemengkraan HansGrohe Pulsify 260 met regen- en handdouche.
- Douchegoot Aco Flexdrain, incl. rvs rooster.

De badcombinatie bestaat uit:

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

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

3) Ruimte-afwerkstaat woningen

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Hal	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 150 cm hoog daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Berging	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Woonkamer/Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Overloop (1 ^e verd.)	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamers (1 ^e verd.)	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels plafondhoog	Spuitwerk
Overloop (2 ^e verd.)	Cementdekvloer	Behangklaar	Dakplaten afgewerkt met gipsplaten en spuitwerk
Slaapkamer (2 ^e verd.)	Cementdekvloer	Behangklaar	Dakplaten afgewerkt met gipsplaten en spuitwerk
Techniekrimte	Cementdekvloer	Behangklaar	Dakplaten onafgewerkt

4) Kleuren- en materiaalstaat

Woning	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk (wildverband)	Baksteen	Gemêleerd zand grijs
Voegwerk (6-8mm verdiept)	Doorstrijkmortel	Wit grijs
Verticale gevelbekleding	Hout	Naturel
Gevelkozijnen ramen en deuren	Hout	Kaki grijs
Panelen tussen kozijnen	Hout	Kaki grijs
Waterslagen / zetwerk	Aluminium	Kaki grijs
Lateien	Staal	Kaki grijs
Frans balkon	Glas	Naturel
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Hellend dak woningen	EPDM	Zwart
Dakranden woningen	Aluminium	Kaki grijs
Dakoverstek t.p.v. dakterras	Hout	Naturel
Plafond carport	Hout	Wit
Hekwerken en privacy schermen	Metaal	Kaki grijs

5) Overige bepalingen

Bouwbesluit

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

Gewoonlijk bekend als Benaming volgens Bouwbesluit

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

Krijtstreepmethode

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

Algemene bepalingen

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

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

Energieneutraal

Uw woning is voor wat betreft de energiebehoefte om te verwarmen, te koelen en te ventileren, de zogenoemde gebouw gebonden energie, energieneutraal. De energie die u daarnaast nog verbruikt ten behoeve van uw dagelijks gebruik zoals uw verlichting, het koken en andere huishoudelijke apparaten wordt hierin niet meegerekend. Door de hoge isolatiewaarden, het triple glas wat in de kozijnen is toegepast en de duurzame energieopwekking van de zonnepanelen is uw woning dus energieneutraal. Voorafgaand aan de oplevering van de woning vindt de definitieve labelling plaats en wordt het energielabel gekoppeld aan de woning.

Ten aanzien van de energieprestatie zal door de keuze van een optie of een combinatie van meerdere opties (uitbreidingen, indelingsvarianten, showroomkeuzes etc.) zeer waarschijnlijk niet meer worden voldaan aan de eisen voor een gebouw gebonden energie neutrale woning. Houdt hier dus rekening mee. Door de hoge duurzaamheidsambities die voor dit project uitgangspunt zijn zal er nog wel ruimschoots worden voldaan aan de geldende wet en regelgeving (het Bouwbesluit).

6) Tot Slot

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

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

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

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