

Technische Omschrijving 4 woningen De Hoven – Stadshagen te Zwolle

ALGEMEEN

De in de verkoopstukken en op tekening opgenomen artist-impressies en situatietekeningen geven een voorstelling van de woningen en de toekomstige inrichting van de ruimte; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

1. SWK-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door het SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Informatie over de SWK-regeling ontvangt u bij aankoop van de woning digitaal van uw makelaar. Deze regeling is ook te zien op de site van SWK. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK. Tenzij anders aangegeven zijn de afmetingen in millimeters.

2. Indeling

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in de verkoopbrochure en op de tekeningen. Begrippen als slaapkamer of woonkamer worden niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt er gesproken over:

- Verkeersruimte : hal, entree, entree achterzijde, overloop;
- verblijfsruimte : woonkamer, (opstelplaats) keuken, slaapkamer;
- toiletruimte : toilet;
- badruimte : badkamer, douche;
- technische ruimte : meterkast; berging (inpandig), op zolder;
- onbenoemde ruimte : zolder;
- bergruimte : schuur

3. Duurzaamheid

De woningen zijn duurzaam uitgevoerd door een goede isolatie en een installatie waarbij geen gebruik wordt gemaakt van het aardgasnet. Alle woningen worden voorzien van een warmtepomp (lucht-water). Het ventilatiesysteem wordt uitgevoerd als een warmte-terug-win installatie (WTW). Op het dak van de woningen worden PV-panelen aangebracht. De ramen worden uitgevoerd in zogenoemde HR++ beglazing. Het totaalpakket aan maatregelen zorgt ervoor dat de EPC-waarde van de woningen binnen de normen van het Bouwbesluit vallen (EPC = 0.4)

4. Peil

Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer. Dit peil ligt bij de voorzijde van de woningen boven de kruin van de weg. De exacte hoogtemaat wordt vastgesteld in overleg met de gemeente Zwolle.

5. Grondwerk

Voor het maken van de funderingen, grondleidingen, bestratingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. Onder de vrijdragende begane grondvloer van de woning wordt in de kruipruimte een bodemafluiting van schoon zand aangebracht. De tuinen worden geëgaliseerd met uitkomende grond.

6. Buitenriolering

Vanaf de diverse vuilwaterpunten in de woning worden kunststof afvoerleidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. De buitenriolering is van recyclebaar kunststof en wordt aangesloten op het openbare rioelstelsel. De woningen worden aangesloten op het infiltratiesysteem, waarvan de infiltratie-unit in de kruipruimte/achtertuin is aangebracht. Het systeem zorgt ervoor dat het hemelwater van het dak via de hemelwaterafvoeren en vervolgens via de bodem wordt afgevoerd naar het grondwater. Behorend bij dit infiltratiesysteem wordt ter plaatse van de achtergevel een zogenaamde zandvangput aangebracht. De exacte positie hiervan wordt nader bepaald. De infiltratievoorziening wordt vanwege gemeentelijke voorschriften bij alle woningen opgenomen.

7. Fundering

De woningen en, daar waar van toepassing de gemetselde tuinmuren worden gefundeerd op betonnen heipalen met daarover een raster van gewapende betonnen funderingsbalken, één en ander volgens opgave van de constructeur. De schuren worden gefundeerd op een prefab betonvloer.

8. Vloeren

De begane grondvloer van de woningen wordt uitgevoerd met een geïsoleerde systeemvloer ($R_c=5,0\text{m}^2\text{K/W}$). De kruipruimte onder de woning is toegankelijk via een geïsoleerd kruipluik. Deze zal bij voorkeur achter de voordeur en achter de entree deur aan de achterzijde worden geplaatst. E.e.a. afhankelijk van het type woning. De vloer wordt afgewerkt met een afwerk vloer m.u.v. de betegelde vloerdelen. De schuren worden voorzien van een prefab betonvloer. Deze vloer is niet geïsoleerd.

De vloeren van de verdiepingen van de woningen zijn prefab betonnen systeemvloeren. Deze vloeren worden afgewerkt met een afwerk vloer met uitzondering van de betegelde gedeelten.

9. Bouwmuren en gevels

De woningscheidende wanden zijn van kalkzandsteen en hebben een ankerloze luchtspouw van circa 60 mm. Ter plaatse van de verdiepingvloeren worden koppelstaven ten behoeve van de stabiliteit aangebracht; deze hebben geen invloed op de geluidseisen.

De buitengevels van de woningen bestaan uit kalkzandsteen binnenspouwbladen met isolatie ($R_c=5,0\text{m}^2\text{K/W}$), een luchtspouw en een buitenspouwblad.

De buitenspouwbladen worden grotendeels uitgevoerd in traditioneel metselwerk. Eén en ander zoals aangegeven op de verkooptekeningen en in de kleur- en materiaalstaat.

Onder de kozijnen op het maaiveld komen betonnen kantplanken. Boven de kozijnen komen waar nodig stalen of betonnen lateien.

De buitenbekleding van de schuur bestaat uit geïmpregneerde vurenhouten delen.

10. Daken

De platte daken van de woningen worden voorzien van isolatie ($R_c=6,0\text{m}^2\text{K/W}$), bitumineuze dakbedekking en afgewerkt met een daktrim, één en ander zoals aangegeven op de gevelaanzichten.

Het platte dak van de schuur wordt in kunststof uitgevoerd.

11. Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren aan de woning worden uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoer aan de schuur is uitgevoerd in pvc. Kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. Het dakwater wordt via de hemelwaterafvoeren aan de gevel en de infiltratie-units in de kruipruimte afgevoerd naar het grondwater, zie ook artikel 6. Buitenriolering.

12. Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De kozijnen en ramen van de woningen zijn van kunststof. De entree deur aan de voorzijde van de woning is van hout, de entree deur aan de achterzijde zal in kunststof worden uitgevoerd. De deur en het kozijn van de schuur is van hout. Alle bewegende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen m.u.v. de deur van de schuur.

13. Beglazing

In alle buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning wordt HR++ beglazing toegepast met een isolatiewaarde van ca. $1,1\text{ W/m}^2\text{K}$. Het glas in de deur van de schuur is ongeïsoleerd enkelglas.

14. Hang- en Sluitwerk

Alle draaiende delen in de kozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk, dat voldoet aan de huidige regelgeving. Alle buitendeuren, inclusief de schuurdeur, krijgen sloten met gelijksluitende cilinders.

15. Ventilatie

De woning wordt geventileerd door een systeem van mechanische toevoer en mechanische afvoer van lucht. Met deze installatie wordt op verschillende plaatsen verse (en ook vaak koudere) lucht in de woning gebracht en wordt op andere plaatsen in de woning de oude (opgewarmde) lucht afgezogen.

Met dit systeem wordt de warmte van de uitgaande oude lucht benut om de verse, en dus koudere lucht voor te verwarmen waardoor verdere opwarming van de woning minder energie vraagt. Deze installatie wordt een warmte-terug-win-installatie (WTW) genoemd. Aantallen en posities worden aan de hand van berekeningen definitief bepaald. De afzuig- en inblaaspunten worden voorzien van een wit kunststof ventilatiedeksel. Voor een goed binnenklimaat in de woning is het nodig dit ingeregelde systeem intact te laten. De WTW installatie bevindt zich op zolder.

16. Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden zijn van lichte bouwelementen van circa 70mm dik. Afhankelijk van de betreffende ruimte worden deze behangklaar, betegeld, met spuitwerk of onafgewerkt opgeleverd.

17. Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen, uitgevoerd met een bovenlicht en een afgeslankte bovendorpel. Alle bovenlichten worden voorzien van glas met uitzondering van het bovenlicht boven de deur waar de warmtepomp is opgesteld, de meterkastkastdeur en de deur waar de WTW installatie is geplaatst. Deze bovenlichten worden voorzien van een gelakt paneel. Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren, voorzien van standaard hang- en sluitwerk. Onder de kozijnen van de badkamer en het toilet komt een kunststeen dorpel. De overige kozijnen worden zonder stofdorpel uitgevoerd.

18. Trappen

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als dichte vurenhouten trap met stootborden. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping is een open vurenhouten trap. Langs de vrije zijden van de trapgaten wordt een vurenhouten hekwerk aangebracht. Langs de muren worden muurleuningingen aangebracht op lichtmetalen leuningdragers.

19. Stukadoorswerk

Alle wanden in de woningen, met uitzondering van de wanden die zijn voorzien van tegelwerk en de wanden in de meterkast, worden behangklaar opgeleverd. Dat betekent dat de wanden in principe gereed zijn om te behangen en niet geschikt zijn om te sausen. Voordat je gaat behangen, moeten er wel een aantal voorbereidingen worden getroffen. Zoals bijvoorbeeld kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbereiden. De wanden boven het tegelwerk in het toilet én de betonplafonds worden voorzien van structuurspuitwerk.

20. Schilderwerk

De houten buitenkozijnen en deuren worden dekkend geschilderd volgens de kleuren in de kleur- en materiaalstaat. De trap wordt fabrieksmatig in de grondverf gezet. Alleen de trapbomen, de trapspil, de traphekken, de muurleuningingen en de aftimmeringen van het trapgat worden dekkend afgeschilderd. De treden, stootborden en de onderzijde van de trappen worden niet geschilderd opgeleverd.

21. Binnentimmerwerk

De vloerranden ter plaatse van het trapgat worden afgewerkt met plaatmateriaal. Er worden geen vloerplinten aangebracht of geleverd.

22. Binnenriolering

De binnenriolering wordt samengesteld uit recyclebare PVC-buizen en bijbehorende hulpstukken en komt uit op het gemeentelijke riool. Op de riolering worden de volgende toestellen aangesloten:

- closet en fonteintje in het toilet;
 - wastafel, closet en douche in de badkamer;
- Daarnaast worden er aansluitingen gemaakt ten behoeve van:
- de opstelplaats keuken (t.b.v. spoelgedeelte);
 - de opstelplaats wasmachine.

23. Waterinstallatie

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

- closet en fonteintje in het toilet;
- de afgedopte aansluiting voor een spoelgedeelte t.p.v. de keukenopstelplaats;
- closet, wastafel- en douchemengkraan in de badkamer;
- aansluitpunt wasmachine

De warmwaterleiding wordt vanaf de warmtepomp aangesloten op:

- de afgedopte aansluiting voor een spoelgedeelte t.p.v. de keukenopstelplaats;
- de wastafel- en douchemengkraan in de badkamer.

24. Gasinstallatie

In de woningen is geen gasinstallatie aanwezig. Er wordt ook geen gasaansluiting geïnstalleerd.

25. Verwarmingsinstallatie

De woning is standaard voorzien van vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping. In de badkamer is aanvullend een elektrische radiator opgenomen. De warmte en het warme water worden verzorgd door de warmtepomp met boilervat. Het verwarmingssysteem is afgestemd op de bij de afzonderlijke vertrekken vermelde temperatuur. De installatie is ontworpen op basis van de volgende minimaal haalbare vertrektemperaturen volgens de SWK-eisen:

- woonkamer	20°C
- keuken	20°C
- entree	15°C
- badkamer	22°C
- slaapkamers	20°C
- toilet	geen verwarming
- overloop	geen verwarming
- zolder	geen verwarming
- berging (in pandig)	geen verwarming

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een in de woonkamer aangebrachte thermostaat. De vloerverwarming is verdeeld in verschillende zones. Per zone is de vloerverwarming via één van de verdelers op de begane grond of op de 2^e verdieping open / dicht te draaien. Op de verdeler staan de betreffende zones (vertrekken) aangegeven.

De plaats en de afmeting van de getekende radiator in de badkamer is indicatief op de tekening aangegeven.

26. Elektrotechnische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem. De leidingen worden opgenomen in wanden en vloeren met uitzondering van de schuur, meterkast, opstelplaats warmtepomp, opstelplaats WTW-unit en de wasmachine-opstelplaats op zolder. Deze worden uitgevoerd als zichtleidingen. Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in de kleur wit en zijn van kunststof.

De dubbele wandcontactdozen worden horizontaal aangebracht.

Het aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen e.d. zijn op de tekeningen aangegeven en voldoen aan de NEN 1010. Voor de plaats op de wanden worden de volgende circa hoogten aangehouden, gemeten vanaf de afgewerkte vloer (in millimeters):

- hoogte schakelaars/wandcontactdozen algemeen	1050+
- hoogte wandcontactdozen woonkamer, slaapkamers	300+
- hoogte loze leidingen t.b.v. UTP/CAI/telefoon	300+
- hoogte wandcontactdozen mogelijke opstelplaats keuken	1200+
- hoogte wandlichtpunten	2000+
- aansluitpunt buitenverlichting voor- en achterdeur	2000+

In de woningen worden rookmelders geplaatst volgens de voorschriften.

Alle woningen worden voorzien van PV-panelen op het dakvlak. De werkelijke positie en aantallen kan afwijken van het getekende.

Optioneel is het mogelijk het aantal panelen uit te breiden indien hiervoor voldoende ruimte op het dak is.

De woningen worden voorzien van een belinstallatie. Ter plaatse van de meterkast wordt een schel geplaatst en buiten naast de voordeur een bedrukker. In de schuur wordt een wandlichtpunt + schakelaar en een wandcontactdoos (enkel) aangebracht.

27. Loze leidingen

De woningen zijn voorzien van loze leidingen. Deze loze leidingen kunnen voor de CAI-, telefoon-, of UTP-aansluiting (internet) gebruikt worden. Voor de plaats van de aansluitingen wordt verwezen naar de tekeningen.

28. Keukeninrichting

Er is geen standaard keukeninrichting opgenomen. De gestippelde keukenopstelling is maatgevend voor het aanbrengen van het standaard (afgedopte) leidingwerk. Let op: omdat er een WTW installatie in de woningen aanwezig is, is het alleen mogelijk om een recirculatiesysteem aan te brengen als afzuiging t.b.v. het kookgedeelte.

Via onze projectshowroom kan er een (luxe) keuken worden samengesteld. Meer informatie hierover staat in de "Informatie meer- en minderwerk".

29. Tegelwerk, kunst- en natuursteen

De woning wordt standaard voorzien van tegelwerk in het toilet en de badkamer.

De standaard wandtegels van de woningen hebben een formaat van 20 x 50 cm en worden liggend aangebracht. In het toilet tot circa 1,40 meter boven de afgewerkte vloer en in de badkamer tot aan het plafond. Het standaard wandtegelwerk is te verkrijgen in de kleuren mat wit en glans wit. Het voegwerk is zilvergrijs van kleur.

De standaard vloertegels van de woningen hebben een formaat van 30 x 30 cm met uitzondering van de douchehoek; deze zijn 15 x 15 cm. De vloertegels worden niet strokend verwerkt met de wandtegels. De standaard vloertegels in de badkamer zijn antislip. De standaard vloertegels hebben de kleur antraciet. Het voegwerk is donkergrijs van kleur.

Het douchegedeelte in de badkamer wordt uitgevoerd met verdiept tegelwerk en voorzien van een doucheput. Alle inwendige hoeken en aansluitingen van het tegelwerk op de kozijnen worden afgekit. De deurkozijnen van het toilet en de badkamer worden voorzien van kunststeendorpels in een antraciete kleur.

De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van een kunststof profiel in de kleur wit.

Onder de raamkozijnen met een borstwering worden marmercomposiet vensterbanken aangebracht. Uitzondering hierop is de badkamer. Hier wordt de vensterbank betegeld met de gekozen wandtegel.

De standaard tegels zijn te bezichtigen in onze showroom. Hier kunt u een keuze maken. Ook is het mogelijk ander tegelwerk te kiezen. Hierbij wordt het standaard tegelwerk verrekend. Indien u besluit uw tegelwerk (en daarmee sanitair) bij showroom naar eigen keus uit te zoeken, ontvangt u een teruggaveprijs voor het casco opleveren van het toilet en de badkamer. Meer informatie treft u aan in de "Informatie meer- en minderwerk".

30. Sanitair

Het op tekening aangegeven sanitair wordt geplaatst en aangesloten op de binnenriolering. Het sanitair bestaat uit:

Closetcombinatie toilet en badkamer:

- Wandcloset, Villeroy & Boch, type Omnia Novo, kleur wit;
- Kunststof closetzitting met deksel, kleur wit;
- Bedieningsplaat: Wisa Argos dualflush, kleur wit.

Fonteincombinatie toilet:

- Villeroy & Boch, Omnia Novo, kleur wit;
- Grohe Costa fonteinkraan, chroom;
- verchromde plugbikersifon, rozet en muurbuis.

Wastafelcombinatie:

- Villeroy & Boch, Omnia Novo, kleur wit;
- Grohe Eurosmart wastafelmengkraan met waste, chroom;
- Villeroy & Boch, Omnia Novo, keramisch plancet, kleur wit;

- Spiegel, rechthoekig 40 x 60 cm met pvc spiegelklemmen;
- verchromde plugbepalersifon en muurbuis.

Douchecombinatie:

- Grohe Grohetherm 1000, thermostatische douchemengkraan;
- Grohe Tempesta New Doucheset glijstang met waterbesparende handdouche.

Doucheplek:

- Betegelde douchehoek op afschot van ca. 90 x 90 afschot ca. 1 cm door middel van afschuining in tegelwerk;
- doucheplug met RVS deksel.

Via onze projectshowroom kan eventueel ander of aanvullend sanitair worden uitgezocht. Hierbij wordt het standaard sanitair verrekend. Indien u besluit uw sanitair (en daarmee uw tegelwerk) bij een showroom naar eigen keus uit te zoeken, ontvangt u een teruggaveprijs voor het casco opleveren van het toilet en de badkamer. Meer informatie treft u aan in de "Informatie meer- en minderwerk".

31. Persoonlijke wensen

De koper zal in het bezit worden gesteld van lijst met mogelijke alternatieven (Keuzelijst). Hij of zij krijgt de gelegenheid in een persoonlijk gesprek hieruit zijn of haar keuze te maken. Het is belangrijk om te weten dat de stand van de voorbereidende bouwwerkzaamheden bepalend is in welke mate keuzen en wijzigingen kunnen worden doorgevoerd.

TERREININRICHTING

32. Erfafscheidingen

In het plan zijn de zij-/achtererfgrenzen ontworpen als afscheiding tussen privé en openbaar. Deze erfgrenzen worden voorzien van een afscheiding volgens de situatietekening.

Een en ander staat nader uitgewerkt op de situatietekening behorend bij de verkoopstukken.

In of tegen de erfafscheidingen worden eventueel de door de gemeente voorgeschreven CAI verdeelkasten opgenomen.

33. Bestrating

Het mandelig (achter)pad wordt voorzien van een verharding. Verder wordt er, t.b.v. looppaden en opstelstroken voor auto's enz., geen verharding aangebracht.

34. Tot slot

De in de verkoopstukken opgenomen tekeningen van plattegronden, gevelaanzichten en doorsneden zijn uitsluitend bedoeld als schematische voorstelling en dienen niet ter bepaling van enig recht. De op tekening aangegeven maten zijn 'circa' maten. Daar waar op tekeningen huishoudelijke apparaten, meubilair, tuinaankleding et cetera staan aangegeven, is dat uitsluitend gedaan ter illustratie. Deze worden niet meegeleverd.

Zwolle, 15 mei 2019