

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

37 WONINGEN BREEZICHT ZUID ZWOLLE

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Van toepassing zijn de voorschriften:

01. Het Bouwbesluit.
02. Voorschriften Nutsbedrijven.
03. De op de materialen betrekking hebbende kwaliteitsverklaringen.
04. De gemeentelijke verordening.
05. Garantie en Waarborgregeling 2020, Woningborg.

Voorrang Woningborg-bepalingen

01. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.
02. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Ook prevaleert tekst boven de tekeningen.

Bouwterrein

01. De ligging van het bouwterrein c.q. de bouwkavels is globaal weergegeven op de situatietekening.
02. De grootte van de kavels is bepaald op grond van het verkaveling plan. Om die reden wordt in de koopovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als 'circa'. Te zijner tijd zal het kadaster de exacte opmeting verrichten.
03. Onder- of overmaat geeft geen aanleiding tot verrekening van de grondkosten.
04. De opgegeven kavelgrootte is gebaseerd op de situatietekening zoals opgenomen.

Uitsluitingen

01. Het door de bouwer eventueel bouw- en woonrijp maken of saneren van het terrein, aan te brengen infrastructurele- en overige (groen en hekwerk) voorzieningen en de terreininventaris vallen niet onder de waarborg- en garantieregelingen van Woningborg.
02. Het parkeerterrein zal gezamenlijk eigendom worden van alle 37 kopers.
03. Ieder bouwnummer (m.u.v. 25 t/m 29) krijgt een gebruiksrecht op één van de parkeerplaatsen op het gezamenlijke parkeerterrein, conform verkoop situatietekening.

Diversen

01. Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, zijn de maten uitgedrukt in centimeters. Deze maten zijn onder voorbehoud van 'om en nabij'. Als de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of plinten.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING 37 WONINGEN BREEZICHT ZUID ZWOLLE

02. Tot de technische omschrijving behoren ook de tekeningen, die onderdeel uitmaken van de contract stukken.
03. Er is geen meer- en minderwerk mogelijk t.a.v. de technische omschrijving en tekeningen.
04. Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Wijzigingen tijdens de bouw

01. Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of tekeningen worden aangebracht, voortvloeiend uit bijvoorbeeld voorschriften, het niet meer leverbaar zijn van materialen, fysieke belemmeringen, eisen van de overheid, constructeur of eisen van Woningborg en/of nutsbedrijven.
02. Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk en worden door de bouwer kenbaar gemaakt doormiddel van een erratum. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.
03. Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de koopovereenkomst.

Oplevering

01. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair het tegelwerk en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.
02. Vanwege de vele leidingen die in de dekvloer zijn gelegd mag u niet in de vloeren boren en spijkeren.

Volgorde bij de uitvoering

01. De volgorde bij de uitvoering wordt door de bouwer bepaald en kan gedurende het bouwproces wijzigen.

Levering energie-/aansluitkosten

01. De aansluitkosten van de installaties zijn in de koopovereenkomst begrepen. De kosten van het gebruik zijn tot op het moment van oplevering voor rekening van de bouwer.
02. De individuele (aansluit)kosten van de telefoon, internet en CAI moeten door de koper zelf worden aangevraagd en zijn voor rekening van de koper.
03. De bouwer zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranet uit de regio voor oplevering de aansluiting aanvragen zodat dit bij de oplevering van de woning beschikbaar is. Vanaf 1 juli 2004 heeft iedere consument het recht en de plicht om zelf een leverancier te kiezen. U bent daarom vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk een afleveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het energiebedrijf worden gesteld. Als u dit niet tijdig doet, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING 37 WONINGEN BREEZICHT ZUID ZWOLLE

Constructies

01. Alle als zodanig aangegeven constructies worden uitgevoerd met de benodigde wapening, verankering e.d., e.e.a. overeenkomstig het advies van de constructeur en met goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.
02. Daar waar nodig worden ter opvang van vloeren, gevels en daken stalen kolommen, balken, spanten en overige hulpconstructies toegepast, plaats en afmeting overeenkomstig volgens opgave constructeur.

PEIL EN UITZETTEN

01. Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in de woonkamer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

GRONDWERK

Ontgravingen

01. Het terrein onder de woning en berging wordt ontgraven tot onderkant fundering.
02. Voor de riolering, kabels en leidingen worden eveneens de nodige graafwerkzaamheden verricht.

Aanvullingen

01. De sleuven voor kabels, leidingen en riolering worden aangevuld met uitgekomen grond met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning.
02. Onder de vloer van de bergingen wordt een aanvulling van schoon zand aangebracht, dik ca. 10 cm.
03. De tuinen worden tot ca. 10 cm onder peil aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning.
04. De tuinen worden alleen geëgaliseerd, niet gespuit of geploegd.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING 37 WONINGEN BREEZICHT ZUID ZWOLLE

RIOLERINGSWERKEN

Riolering

01. De buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden stelsel volgens voorschriften en aanwijzingen van de gemeente tot aan het gemeente riool.
02. In het kader van duurzaam waterbeheer wordt het afvalwater van de woningen afgevoerd via een gescheiden rioolsysteem: hemelwater en vuilwater gescheiden.
03. Het hemelwaterafvoeren van de woningen en de bergingen worden (gecombineerd) afgevoerd via een gescheiden rioolsysteem: hemelwater en vuilwater gescheiden.
04. De buiten- en binnen rioleringen worden uitgevoerd in PVC-buizen met hergebruikgarantie, van voldoende diameter.
05. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de aanneemsom inbegrepen.
06. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hitte bestand is.
07. Onder de woningen en in de tuinen wordt geen drainage aangelegd.
08. De binnen riolering van de woning omvat de volgende aansluitpunten:
 - het closet in het toilet;
 - het fonteintje in het toilet;
 - afvoer t.b.v. de keuken;
 - de wastafel in de badkamer;
 - de douche in de badkamer;
 - het closet in de badkamer;
 - de wasautomaat op de 2e verdieping;
 - de binnenunit van de warmtepomp
09. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de vereiste hulp, ontstoppings-, verloop aansluit- en expansiestukken en ook de vereiste sifons en ontluchting.

BESTRATING

01. Er wordt geen bestrating op eigen terrein aangebracht.
02. Bouwnummer 25 t/m 29 hebben de verplichting een parkeerplaats aan te leggen op eigen terrein.

TERREININVENTARIS

Erfafscheidingen

01. De perceelsgrenzen worden aangegeven op de hoekpunten van de percelen.
02. Als afscheiding aan de achterzijde en zijkant wordt van de woning wordt een gaashekwerk aangebracht ca. 180 cm hoog met een stalen afsluitbare poort.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING 37 WONINGEN BREEZICHT ZUID ZWOLLE

03. Op de zijerfgrens van bouwnummer 1,10,20 en 29 wordt op eigen terrein een gemetselde tuinmuur aangebracht.
04. Er worden geen terras- erfafscheidingen tussen de woningen aangebracht.
05. Bij het gaashekwerk op de achtererfgrens worden Hedera beplanting met een aanplanthoogte van ca. 80 cm.
06. Aan de voorgevel- en zijerfgrens wordt een beukenhaag geplant met een aanplanthoogte van ca. 45 cm.
07. De plaats van gemetselde muren, hagen en gaashekwerken zijn op de situatie tekening aangegeven.

Bergingen

01. De buitenbergingen, als op tekening aangegeven, worden samengesteld uit buitenwandelementen van geïmpregneerde stijlen en regelwerken bekleed met gewolmaniseerde vurenhouten rabatdelen. Het binnenwandelement tussen de bergingen onderling bestaat uit spaanplaat, tweezijdig bevestigd op geïmpregneerde stijlen en regelwerk.
02. Het platte dak bestaat uit vurenhouten balklaag een dakplaat van spaanplaat en een éénlaagse dakbedekking.
03. De randafwerking is voorzien van een aluminium daktrim.
04. In de gevel bevindt zich een hardhouten deurkozijn met glasdeur.
05. Per dubbele berging zal er een stadsuitloop aangesloten worden op de PVC-hemelwaterafvoer.
06. De wanden en dakconstructie zijn ongeïsoleerd en worden aan de binnenzijde verder niet afgewerkt.
07. In de buitenwand worden ventilatieroosters aangebracht.

FUNDERING

01. Aan de hand van de resultaten van de sonderingen wordt een fundering met heipalen toegepast.
02. De fundering wordt uitgevoerd volgens de door de constructeur te vervaardigen tekeningen en na goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING 37 WONINGEN BREEZICHT ZUID ZWOLLE

VLOEREN

01. De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer (Rc-waarde conform EPC-berekening) type ribcassette (de ruimte onder de begane grond is beperkt bereikbaar).
02. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als geprefabriceerde betonnen systeemvloer, type kanaalplaat met V-naden die in het zicht blijven. De v-naden zitten niet altijd op een gelijke afstand van elkaar en er kunnen oneffenheden aanwezig zijn tussen de platen onderling.
03. In de kanaalplaatvloeren worden zoveel als mogelijk de elektra, rioleringsleidingen en kanalen voor de mechanische ventilatie opgenomen.
04. De vloer van de berging bestaat uit een betonvloer.

GEVELS

01. De buitengevels worden uitgevoerd in metselwerk, handvormsteen in waalformaat, uitvoering en kleur(en) volgens monster.
02. De buitengevels worden uitgevoerd in "wild verband" en direct na het metselen doorgestreekt.
03. Metselwerk uitgevoerd met staande en liggende klampstenen, staand metselwerk en rollaagkaders (e.e.a. overeenkomstig verkooptekening)
04. In het gevelmetselwerk, boven de kozijnen en als spouwafdichting, worden daar waar nodig thermisch verzinkte en gepoedercoate stalen lateien aangebracht.
05. In het gevelmetselwerk worden de nodige dilatatievoegen aangebracht.
06. In de spouw van de buitengevels worden isolatieplaten aangebracht (Rc-waarde overeenkomstig EPC -berekening).
07. T.b.v. een goede water- en tochtichte afwerking worden de nodige kunststofstroken en -slabben aangebracht.

DAKEN

01. De constructie van de hellende daken is als volgt samengesteld:
 - Een geprefabriceerde geïsoleerde doosdakconstructie (Rc waarde volgens EPC berekening). De dakelementen hebben in een basisplaat van spaanplaat en worden aangebracht compleet met verankeringen, muurplaten, oplegregels, tengels en panlatten. Aan de binnenzijde van de kap worden op de 2e verdieping dragende knieschotten aangebracht, afgewerkt met de spaanplaat.
 - Keramische dakpannen, kleur en type volgens monster compleet met hulpstukken.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING 37 WONINGEN BREEZICHT ZUID ZWOLLE

02. Op de hellende daken worden op de pannen pv-panelen aangebracht (aantal en positie afhankelijk van de EPC-berekening).
03. In de dakvlakken worden doorvoeren aangebracht ten behoeve van de ventilatie- en rioolontluchting.
04. De onderzijde van de dakplaten en de zichtzijde van de knieschotten zijn niet nader afgewerkt. De naden van de dakplaten worden afgetimmerd.

WANDEN

01. De binnenspouwbladen van de kop- en langsgevels, en ook de dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen elementen, dikte volgens berekening constructeur en worden waar nodig voorzien van dilatatievoegen.
02. De woning scheidende wanden zijn van kalkzandsteenelementen in ankerloze uitvoering, dik 12-6-12 cm. Mogelijk dat de constructie berekeningen de toepassing van koppelstaven noodzakelijk maken.
03. De lichte scheidingswanden in de woning worden uitgevoerd in gasbeton, dik 10 cm en of dik 7 cm.
04. De schachtwand van de badkamer wordt afgewerkt met een plaatmateriaal bevestigd op regelwerk.
05. De kalkzandsteenelementen worden gedilateerd. Deze dilatatievoegen worden niet afgewerkt. Het is mogelijk dat deze dilataties zichtbaar blijven.

VENTILATIEVOORZIENINGEN

01. Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een systeem met natuurlijke toevoer d.m.v. ventilatieroosters en een mechanische afvoer.
02. In de buitengevelkozijnen worden waar nodig, zelfregulerende ventilatieroosters aangebracht.
03. De afzuiging van de keuken, de badkamer en toilet vindt plaats d.m.v. mechanische ventilatie. De hoofdbediening is in de woonkamer geplaatst.
04. Vanaf de ventilator die geplaatst wordt op zolder worden kunststof kanalen, inclusief hulpstukken gemonteerd (waar mogelijk in de vloeren gestort) en op de inlaat openingen d.m.v. afzuigventielen, kleur wit, aangesloten. (indien de ventielen op de tekening staan aangegeven zijn de posities indicatief).
05. De toevoer van de ventilatielucht in toilet en badkamer geschiedt door middel van openingen onder de binnendeuren. Om de ventilatie te waarborgen dient de ruimte onder de deuren in stand te worden gehouden.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING 37 WONINGEN BREEZICHT ZUID ZWOLLE

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen, ramen en deuren

01. De buitenkozijnen en -ramen van de woning worden uitgevoerd in hardhout.
02. Boven de kozijnen wordt aan de binnenzijde houten opzetstukken/rekken aangebracht en afgewerkt met beplating aan de binnenzijde.
03. De voordeur is een geïsoleerde houten vlakke deur met een houten toplaag, model volgens tekening.
04. De spouwlaten zijn van vurenhout.
05. De houten glaslaten zijn van hardhout.
06. In de sponning van draaibare delen zijn tocht- en aansluitprofielen aangebracht.
07. De deur van de berging is een hardhouten deur met glasopening, voorzien van enkel brute draadglas.
08. De draairamen worden uitgevoerd als draai/valramen volgens tekening.

Binnenkozijnen en deuren

01. De montagekozijnen zijn van plaatstaal, fabrieksmatig afgelakt in de kleur helderwit en worden uitgevoerd met een bovenlicht.
02. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in kleur wit, voorzien van honingraadvulling. Hoogte 231 cm en daar waar vereist zijn de deuren 93 cm breed.
03. Ter plaatse van de binnendeuren (met uitzondering van de deuren in toilet en badkamer) worden er geen dorpels aangebracht.

Aftimmerwerken

01. De buitenkozijnen worden aan de binnenkant afgetimmerd met MDF/vuren hoeklaten.
02. Er worden geen plinten tegen de wanden aangebracht.
03. De trapgaten worden afgetimmerd met multiplex/MDF.
04. De elementnaden van de dakelementen worden afgewerkt met aftimmerstroken.
05. De standleidingen worden waar nodig afgetimmerd met uitzondering op de zolder.

Hang- en sluitwerk

01. De bereikbare gevelkozijnen, buitendeuren en ramen zijn voorzien van deugdelijk, inbraakpreventief hang- en sluitwerk, overeenkomstig SKG 'weerstandsklasse 2'.
02. De cilinders in de buitendeuren worden gelijksluitend uitgevoerd.
03. De binnendeuren in de woningen zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk van solide kwaliteit, in licht metalen uitvoering. De badkamer- en toiletdeuren hebben een vrij/bezetslot.
04. De voordeur is voorzien van een brievenbusklep.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING 37 WONINGEN BREEZICHT ZUID ZWOLLE

Metaalwerken

01. Ten behoeve van de opvang van vloer- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, en niet altijd zichtbaar op tekening stalen kolommen en lateien aangebracht, voorzien van de nodige verankeringen, één en ander volgens opgave van de constructeur.
02. Ten behoeve van de kozijnen, ramen en deuren worden de benodigde metaalwerken aangebracht.
03. Bij de voordeur wordt een huisnummerbordje aangebracht.
04. Voor één houten kozijn in de voorgevel op de eerste verdieping van bouwnummers 1,12,14,25,28,31 en 37 wordt een frans gemoffeld aluminium balkonhekwerk aangebracht.
05. In de voorgevel van bouwnummer 3,4,7 en 8 wordt een aluminium kader aangebracht.

TRAPPEN EN AFTIMMERWERK

Trappen

01. De 1e verdiepingstrap wordt uitgevoerd in vuren en in een dichte uitvoering voorzien van MDF-stootborden en de 2e verdiepingstrap in een open uitvoering.
02. Rondom de trapgaten, ter hoogte van de verdiepingsvloer wordt een houten aftimmering aangebracht.
03. Langs de trappen worden houten wit gegronde muurleuningën aangebracht op aluminium dragers.
04. Langs het trapgat op de 2e verdieping wordt een vurenhouten traphek met ronde spijlen en een houten bovenregel gemonteerd. Ter plaatse van de zolder zullen er delen van het traphek worden voorzien van beplating i.p.v. spijlen.
05. Er wordt, indien nodig, een lepe hoek in de trap aangebracht ten behoeve van het doorvoeren van leidingen.

Kasten

01. De meterkast, inclusief kozijn en deur wordt uitgevoerd conform voorschriften nutsbedrijven en energieleverancier.
02. Mantelbuizen t.b.v. de nutsinvoer en geïsoleerde vloerplaat worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de Nutsbedrijven.
03. Er worden verder geen (losse) kasten geleverd.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING 37 WONINGEN BREEZICHT ZUID ZWOLLE

DAKAFVOEREN EN HEMELWATERAFVOEREN

Dakafvoeren/ goten

01. De goten van de woning, type bakgoot zijn van zink en worden aangesloten op de hemelwaterafvoer.
02. De hemelwaterafvoerleidingen van de woning worden uitgevoerd in zink, bevestigd aan de buitengevel en zijn voorzien van een loofafscheider.

VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKINGEN

Plafondafwerking

01. De betonplafonds worden, m.u.v. de meterkast afgewerkt met spuitwerk, kleur wit.
02. De V-naden aan de onderzijde van de betonvloeren c.q. plafonds van onderliggende ruimten blijven in het zicht.
03. De dakplaten op de zolder zijn van naturel spaanplaat en worden niet nader afgewerkt.

Wandafwerking

01. De wanden van de meterkast en berging worden niet nader afgewerkt.
02. De binnenwanden in de woning worden m.u.v. de plaats waar tegelwerk of spuitwerk wordt aangebracht vanaf plintniveau behangklaar, d.w.z. niet behangen en dus **niet sausklaar**.
03. Boven het tegelwerk in toilet en badkamer wordt spuitwerk aangebracht, kleur wit.

Vloerafwerking

01. De niet betegelde vloeren in de woning, worden afgewerkt met een cementdekvloer dik ca. 7 cm en ca. 6 cm op de zolder.
02. Achter de knieschotten wordt geen cementdekvloer aangebracht.

TEGELWERKEN

Vloertegels

01. De vloeren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels volgens monster; afmeting 45 x 45 cm.
02. De vloeren van het toilet en de badkamer worden in de hoeken van kitvoegen voorzien.
03. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels verlaagd en op afschot naar de doucheput aangebracht.
04. De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING 37 WONINGEN BREEZICHT ZUID ZWOLLE

Wandtegels

01. De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels, afmeting 25 x 50 cm volgens monster. In het toilet ca. 120 cm hoog. In de badkamer tot 210 cm hoog (tegels worden liggend verwerkt).
02. De wanden van het toilet en de badkamer worden in de hoeken van kitvoegen voorzien.
03. De wandtegels worden niet strokend met de vloertegels aangebracht.
04. De uitwendige hoeken bij het tegelwerk worden voorzien van een aluminium profiel.

Vensterbanken, waterslagen en dorpels

01. Onder de raamkozijnen bij gemetselde borstweringen worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken aangebracht, kleur volgens monster.
02. Onder de deuren van toilet en badkamer worden kunststenen dorpels toegepast in de kleur antraciet.
03. Aan de buitenzijde van de raamkozijnen bij gemetselde borstweringen worden verglaasde raamdorpelstenen inclusief toebehoren aangebracht.
04. Onder de buitendeurkozijnen van de woning worden kunststenen dorpels aangebracht.
05. Voor zover ramen in tegelwerken vallen, worden de vensterbanken in tegelwerk uitgevoerd.

KEUKENINRICHTING

01. In de woning wordt standaard geen keukeninrichting geleverd en of aangebracht. De keukenopstelling als op tekening is maangegeven is zuiver indicatief en geeft de aansluitpunten voor de installatie weer. Alle omschreven aansluitingen worden afgedopt opgeleverd.
02. De maatvoering van de keuken opstelplaats is indicatief; definitieve maten dienen in het werk te worden bepaald.

BEGLAZING EN SCHILDERWERK

Beglazing

01. Isolerende HR++ beglazing wordt toegepast in alle buitenkozijnen,- ramen en deuren van de woning.
02. De bovenlichten van de binnendeuren (m.u.v. de meterkast worden daar waar aanwezig bezet met enkel blank vensterglas.
03. Het glas in de deur van de berging wordt uitgevoerd in brute draadglas.
04. De toegepaste beglazing voldoet volledig aan het bouwbesluit echter niet aan de NEN 3569 'veiligheidsglas in gebouwen'.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING 37 WONINGEN BREEZICHT ZUID ZWOLLE

Schilderwerken

01. Het buitenschilderwerk van de houten kozijnen, ramen en deuren wordt fabrieksmatig uitgevoerd in een dekkend verfsysteem volgens kleur- en materialenschema.
02. De opdekdeuren, de binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkt.
03. De trapgataftimmering, trapbomen, trapspil, lepe hoek, traphekken, muurleuning, traptreden en eventueel aanwezige stootborden zijn fabrieksmatig gegrond, kleur wit en worden verder niet afgewerkt.
04. Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt verwezen naar het door de ondernemer bij oplevering te verstrekken onderhoudsadvies (omschreven in de bouwkundige wooninformatie). Indien de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is het opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

WATER-INSTALLATIE

01. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn in de aanneemsom begrepen.
02. De kosten van gebruik water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de bouwer.

Waterleidingen

01. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de individuele watermeter geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.
02. De volgende tappunten worden aangesloten:
 - de gootsteenmengkraan en de vaatwasser t.p.v. het aanrecht; (afgedopt)
 - closetcombinatie in het toilet;
 - de fonteinkraan in het toilet;
 - de wastafelmengkraan in de badkamer;
 - de douchemengkraan in de badkamer;
 - closetcombinatie in de badkamer.
03. Voor de wasautomaat is een aansluitmogelijkheid op de zolderverdieping voorzien.
04. De warmwaterleiding wordt aangesloten op:
 - de gootsteenmengkraan t.p.v. het aanrecht; (afgedopt)
 - de wastafelmengkraan in de badkamer;
 - de douchemengkraan in de badkamer.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING 37 WONINGEN BREEZICHT ZUID ZWOLLE

Warmwatertoestellen

01. De warmwatervoorziening loopt via de warmtepomp met een geïntegreerde 200 liter boiler
02. Ieder voorraadtoestel kent zijn beperkingen met betrekking tot een 'continue' levering van warm tapwater.
03. De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is of wordt gemonteerd.

SANITAIR

01. Het te leveren sanitair is van eerste kwaliteit, fabricaat Villeroy & Boch serie O Novo en wordt geleverd in de kleur wit. Kranen, fabricaat Grohe en sifons in verchromde uitvoering.
02. Het sanitair wordt geleverd en aangesloten geheel compleet met de nodige kranen en bevestigingsmiddelen.
03. De closetcombinaties in toilet en badkamer bestaat uit:
 - vrijhangende closetpot;
 - inbouwreservoir incl. frontbedieningspaneel, kleur wit;
 - bijbehorende toiletzitting met deksel.
04. De fonteincombinatie in toilet bestaat uit:
 - verglaasde kristal porseleinen fontein wit;
 - verchromde bekersiston en wandbuis;
 - fonteinkraan.
05. De wastafelcombinatie bestaat uit:
 - porseleinen wastafel;
 - eengreeps wastafelmengkraan;
 - verchromde bekersiston en wandbuis;
 - spiegel.
06. De douchecombinatie bestaat uit:
 - thermostatische douchemengkraan;
 - verchromde glijstangcombinatie met glijstang, handdouche en doucheslang;
 - doucheput
07. Ten behoeve van de wasmachine wordt een tapkraan en kunststof sifon op zolder aangebracht.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING 37 WONINGEN BREEZICHT ZUID ZWOLLE

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Laagspanningsinstallatie

01. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen.
02. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de bouwer.
03. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten, volgens voorschriften van het leverend elektriciteitsbedrijf en het Bouwbesluit.
04. De aansluitpunten per ruimte zijn op de plattegrond-tekeningen aangegeven.
05. De schakelaars en wandcontactdozen (allen met randaarde) zijn vlak inbouw, behoudens in de meterkast, op zolderverdieping en in de buitenberging (opbouw). Allen in de kleur wit RAL 9010. Enkele wandcontactdozen welke naast een schakelaar worden geplaatst zullen samen met de schakelaar onder 1 afdekraam worden gemonteerd.
06. Loze leidingen worden aangelegd vanuit de meterkast en zijn voorzien van trekkoord en afdekplaat.
07. De hoogte van het schakelmateriaal t.o.v. de afgewerkte vloer is:
 - Schakelaars + 105 cm;
 - Wandcontactdozen + 30 cm in de woonkamer en slaapkamers;
 - Wandcontactdoos t.b.v. wasmachine + 120 cm en in de buitenberging;
 - Wandcontactdozen in keuken op diverse hoogten t.b.v. apparatuur;
 - Loze leidingen data/cai/telf. + 30 cm;
 - Wandlichtpunt badkamer + 180 cm (achter de spiegel).
08. Er wordt standaard een buitenverlichtingsarmatuur bij de voordeur aangebracht
09. Op de bergingen wordt aan de achterzijde een led armatuur geplaatst.
10. Waar op tekening is aangegeven worden er optische rookmelders aangebracht, aantal en plaats volgens de voorschriften.
11. Op het dak komen op de pannen de PV-panelen. Aantallen volgens de EPC berekening.

Zwakstroominstallatie

01. De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit een drukknop, elektrische bel en transformator (in de meterkast).

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

37 WONINGEN BREEZICHT ZUID ZWOLLE

TELECOMMUNICATIEVOORZIENING EN DATA

01. Vanuit de meterkast gaat er een loze leiding voor data, cai of telefoon naar de woonkamer en naar de hoofdslaapkamer.

Verwarmingsinstallatie

01. Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen, welke op dit werk van toepassing zijn en hetgeen omschreven is in de Woningborg – garantie normen.
02. De warmwatervoorziening verloopt via de warmtepompinstallatie waarvan de binnenunit is geplaatst op zolder en de buitenunit naast of achter de buitenberging of naast woning. Positie conform verkoop situatietekening.
03. De centrale verwarmingsinstallatie op de begane grond en de 1e verdieping wordt uitgevoerd als een vloerverwarming met kunststof leidingen.
04. De CV-verdeelset worden geplaatst onder de trap in de woonkamer en in slaapkamer 1.
05. Aanvullend zal er in de badkamer een radiator worden geplaatst.
06. Daar waar eventuele verdelers ten behoeve van het leidingnet in het zicht in de verblijfsruimten (bv de slaapkamer) geplaatst worden, zullen deze voorzien worden van een omkasting.
07. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van kamerthermostaten op de begane grond en de slaapkamers.
08. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming geïnstalleerd is, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten:

■ hal	15 °C
■ toiletruimte	15 °C
■ woonkamer	22 °C
■ keuken	22 °C
■ slaapkamers	22 °C
■ badkamer	22 °C
10. In de onderstaande vertrekken van de woning wordt geen vloerverwarming toegepast:

■ toilet
■ buitenberging
■ zolderverdieping
11. Voor een goede werkende installatie, is het noodzakelijk om geen nachtverlaging toe te passen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING
37 WONINGEN BREEZICHT ZUID ZWOLLE

Kleur en materialenstaat			
Onderdeel	Materiaal	Kleur	Bijzonderheden
Gevelsteen	baksteen	Baksteen	grijs genuanceerd
Gevelsteen	baksteen	Baksteen	bruin
Voegen	Doorstrijkmortel	grijs	
Buitenkozijnen	Hardhout	Ral 7022	
Draaiende delen, ramen	Hardhout	Ral 7022	
Draaiende delen, deuren	Hardhout	Ral 7022	
Voordeuren	hardhout	RAL 7022	Tpv bruin metselwerk
Voordeuren	hardhout	RAL 7030	Tpv grijs metselwerk
Waterslagen onder kozijnen	Raamdorpelstenen	zwart	
Goten	Zink	naturel	
Dakpannen	Keramisch	Antraciet	

Kleuren onder voorbehoud wijzigingen

TECHNISCHE OMSCHRIJVING 37 WONINGEN BREEZICHT ZUID ZWOLLE

AFWERKSTAAT PER RUIMTE

Hal

vloer	cementdekvloer.
wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	meterkast volgens voorschriften nutsbedrijven; rookmelder.

Toilet

vloer	tegels 45 x 45 cm.
wanden	tegels 25 x 50 cm tot 120cm +vloer en daarboven spuitwerk;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	wandclosetcombinatie en fonteincombinatie; ventilatie volgens voorschriften.

Woonkamer

vloer	cementdekvloer.
Wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	thermostaat bediening vloerverwarming; bediening mechanische ventilatie.

Keuken

vloer	cementdekvloer.
wanden	behangklaar;
Plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;

Overloop

vloer	cementdekvloer.
wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	rookmelder.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING 37 WONINGEN BREEZICHT ZUID ZWOLLE

Hoofdslaapkamer

vloer	cementdekvloer.
wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	Co2 sensor tbv mechanische ventilatie.
diversen	vloerverwarmingverdeler

2e slaapkamer

vloer	cementdekvloer.
wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;

Badkamer

vloer	tegels 45 x 45 cm;
wanden	tegels 25 x 50 cm afgewerkt tot 210 cm + vloer;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	wandclosetcombinatie;
	wastafelcombinatie;
	douchecombinatie (douchehoek op afschot);
	doucheput;

Zolderverdieping

vloer	cementdekvloer.
wanden	behangklaar;
plafond	dakplaten onbehandelde spaanplaat;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	rookmelder;
	omvormer incl. werkschakelaar PV-panelen;
	warmtepomp;
	Mv box.

Buitenberging

vloer	betonvloer.
wanden	stijl en regelwerk met vurenhouten rabatdelen;
plafond	balklaag en spaanplaat dakplaten onbehandeld;
elektra	zie hiervoor de tekening.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING 37 WONINGEN BREEZICHT ZUID ZWOLLE

ALGEMEEN

01. Deze Technische Omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en adviseurs van dit plan.
02. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van overheid, constructeur, nutsbedrijven en/of Woningborg waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.
03. De op tekening ingeschreven maten zijn ongeveer maten in centimeters.
04. Dit project wordt gerealiseerd in overeenstemming met de geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de vertrekken in de woning anders benoemd als dat wij in deze technische omschrijving en overige verkoopstukken hebben omschreven. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van een woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.
05. Bij uw woning kan mogelijk de krijtstreepmethode worden toegepast:
 - De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt door de oppervlakte van de verblijfsruimte reken technisch in te perken. Daarmee wordt er zoals bv bij een uitbouw (vergroten van verblijfsruimte) of omdat er minder grote ramen vanuit architectuur gewenst zijn toch voldaan aan het Bouwbesluiteisen met betrekking tot de eisen van de daglichttoetreding.
 - De krijtstreepmethode die mogelijk ook in dit project is toegepast is een door het Bouwbesluit toegestane rekenmethode. Hier kan zo gevraagd verdere informatie over verstrekt worden waar en of deze methode is toegepast.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING 37 WONINGEN BREEZICHT ZUID ZWOLLE

06. Het bouwen van een woning bestaat veelal nog uit handwerk. Hierdoor kunnen er verschillen in de uitvoering van de diverse werkzaamheden ontstaan. Om deze verschillen te kunnen beoordelen en te toetsen zijn er voor deze bewerkingen beoordelingscriteria opgesteld waarin staat opgenomen hoe je moet beoordelen en wat acceptabel is. De volgende beoordelingscriteria worden aangehouden;
- **voor stucwerk binnen**, de behangklare wanden wordt **Groep 3** van de beoordelingscriteria stukadoorwerk gehanteerd. [Lees hier meer](#)
 - **voor het tegelwerk** wordt **Tegelgroep 2** (blz. 20) gehanteerd van de uitvoeringsrichtlijnen voor het aanbrengen van wand- en vloertegels. [Lees hier meer](#)
 - **voor de vlakheid van de cementdekvloeren** wordt **Vlakheidsklasse 4** gehanteerd volgens de gestandaardiseerde meetmethode conform de NEN 2747:2001/A1:2008 Classificatie en meting vlakheid o.a. van cementdekvloeren. [Lees hier meer](#)
 - **voor metselwerk** wordt de beoordelingscriteria **Groep 3** gehanteerd uit het infoblad 37 van het KNB. [Lees hier meer](#)
 - **voor het beoordelen van isolerende beglazing** op krassen en of beschadigingen [lees hier meer](#)
07. Algemene koopinformatie is informatief aan de stukken toegevoegd, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
08. Aan de opgenomen foto's met metselwerk kunnen geen rechten ontleend worden.
09. Het ontwikkelen van een wijk is een voortdurend proces, waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die in deze brochure zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d. kunnen zich dan ook voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemming- of uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Voor uitspraken, c.q. informatie in deze zijn wij dan ook niet verantwoordelijk.
10. Daar waar in de brochure en op tekeningen "merknamen en/of houtsoorten" zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING 37 WONINGEN BREEZICHT ZUID ZWOLLE

11. Zoals u mogelijk weet worden voor de ruwbouw van uw woning onder andere kalkzandstenen verwerkt in diverse afmetingen. Kalkzandsteen is een milieuvriendelijk natuurproduct dat in veel Nederlandse woningen wordt toegepast. Dit constructieve materiaal heeft één klein nadeel; het is onderhevig aan KRIMP, het gevolg is een verschijnsel, waarbij in de eerste levensjaren van uw woning kleine, zogenaamde, krimpscheurtjes kunnen gaan optreden. Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden.

Twello, 24 september 2021