



TECHNISCHE INFORMATIE & TEKENINGEN

DE MEERPAAL



Inleiding

Voor u ligt de Technische Omschrijving van De Meerpaal (gebouw F) te Zwolle. De Meerpaal is één van de 6 blokken in het project De Zwaan. Een woning kopen doet u niet dagelijks, daarom vinden wij het erg belangrijk helder te zijn over wat u precies wel en niet koopt als u een aannemingsovereenkomst met ons sluit.

Deze Technische Omschrijving informeert u over de gebruikelijke procedures waar u tijdens de bouw mee in aanraking komt. Hierin leggen we per onderdeel uit hoe de woning is samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimtes mag verwachten. De toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, etc.

De Technische Omschrijving correspondeert met de verkooptekening. De (artist) impressies van het project zijn ter beeldvorming, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Verder maken wij u attent op uw rechten, plichten en voorwaarden bij de koop van een nieuwbouwwoning. Bij de aankoop van de woning ontvangt u een lijst met meer- en minderwerkopties. Via uw kopersbegeleider kunt u aangeven welke opties u wilt laten uitvoeren. In een kopersgesprek met de kopersbegeleider wordt hierover alles uitgelegd en een start gemaakt met de eerste opties. Wat uitgevoerd kan worden, wordt sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden en daarom werken wij met strikte sluitingsdatums. Individuele verzoeken kunnen we helaas niet altijd honoreren. Uw woning wordt namelijk gebouwd in een seriematig bouwproces, waardoor wijzigingen niet altijd mogelijk zijn. Daarnaast moeten wij ervoor waken, dat uw woning bij oplevering voldoet aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van Woningborg.

Wij adviseren u de Technische Omschrijving met aandacht te lezen, om zo eventuele verrassingen uit te sluiten. Na oplevering ontvangt u de woonwenken, hierin staat aandachtspunten en adviezen voor ingebruikname en onderhoud van uw woning. Gedurende het gehele verkooptraject en bouwproces is de kopersbegeleider uw persoonlijke aanspreekpunt. Het gehele proces van koop tot aan oplevering zullen wij digitaal met u communiceren middels een online woningdossier (Volgjewoning.nl). Wij streven er naar om u hierin zo goed mogelijk te begeleiden en te adviseren.

De Technische Omschrijving is onderdeel van de aannemingsovereenkomst. In de Technische Omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties we in uw woning toepassen. Deze Technische Omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de tekst van deze Technische Omschrijving boven de verkooptekeningen.

Tijdens het uitwerken van de woning kan het zijn dat er noodzakelijke wijzigingen vanwege constructie, installaties, BENG-eisen (wet en regelgeving woningbouw) of functionaliteit van de woning worden doorgevoerd. Hiervoor kunt u tijdens de bouwperiode een “erratum/nota van wijzigingen” ontvangen.

Inhoud

1 Algemeen project 4

1.1 Projectgegevens..... 4

1.2 Woningborg 4

1.3 Bouwbesluit..... 4

1.4 BENG en isolatiewaarden 4

1.5 Maatvoering 4

1.6 Oplevering 4

1.7 Opleverdossier 4

2 Technische omschrijving 5

2.1 Bouwlocatie..... 5

Kavel en perceelsgrenzen..... 5

2.2 Grondwerken en riolering 5

Peil 5

Grondwerk 5

Riolering 5

2.3 Terreininrichting 5

Bestrating en inrichting 5

Berging..... 5

Buitenruimte 5

2.4 Constructie 5

Heiwerk/fundering..... 5

Begane grondvloeren 5

Dragende wanden..... 5

Verdiepingsvloeren 5

Stalen constructies 5

2.5 Gevels 5

Buitengevels 5

Gevelkozijnen 6

Hang- en sluitwerk 6

Beglazing 6

Balkons en hekwerken 6

2.6 Daken..... 6

Hellende daken 6

Dakranden en overstekken..... 6

Goten en hemelwaterafvoer 6

2.7 Algemene ruimten 6

Entreehal 6

CVZ-kast (centrale voorzieningen) en werkkasten 6

Elektrische installatie 6

Bewegwijzering 6

2.8 Binnen: appartementen 6

Voordeur..... 6

Binnenwanden 6

Binnen kozijnen 6

Binnendeuren..... 7

Dekvloer..... 7

Trappen en hekwerken 7

Stukadoorswerk 7

Spuitwerk..... 7

Afbouwtimmerwerk 7

Schilderwerk..... 7

Meterruimte en leidingkokers..... 7

Keuken 7

Tegelwerk 7

Kunststeenwerk..... 8

2.9 Sanitair 8

2.10 Technische installaties 8

Binnenriolering 8

Waterinstallatie 8

Verwarmingsinstallatie 8

Koeling 8

Ventilatie-installatie 8

Elektrische installatie 9

2.11 PV panelen..... 9

Bijlage 1: Kleuren- en materialenstaat 10



Bijlage 2: Afwerkstaten..... 11

3 Garantie op technische gebreken na oplevering..... 12

 3.1 Algemeen 12

 3.2 Werkzaamheden direct na oplevering 12

4 Aandachtspunten en adviezen 13

 Water en afvoeren..... 13

 Entreedeuken 13

 Binnendeuren 13

 Vloer 13

 Badkamervloer 13

 Kitwerk sanitaire ruimten 13

 Beglazing 13

 Krimp 13

 Ventilatie 13

 Lage temperatuur verwarming 13

 Schilderwerk..... 13



1 Algemeen project

1.1 Projectgegevens

Het project De Zwaan bestaat uit 106 appartementen en 4 woningen verdeeld over 6 gebouwen. Daarnaast heeft De Zwaan een gemeenschappelijke stallingsgarage en daktuin. De 6 gebouwen bestaan uit:

Gebouw A – Westertoren – 28 appartementen

Gebouw B – Het Pakhuis - 4 woningen en 8 appartementen

Gebouw C – Oostertoren - 26 appartementen

Gebouw D – De Aanloop - 20 appartementen

Gebouw E – De Schans - 18 appartementen

Gebouw F – De Meerpaal – 6 appartementen

Deze Technische Omschrijving geldt voor gebouw F. Elke woning heeft een uniek nummer dat begint met de letter van het gebouw, gevolgd door de entreeverdieping en een nummer. Bijvoorbeeld F1.01: Gebouw F, 1^e verdieping, nummer 01.

De woningen hebben ook een (nieuw) adres bestaande uit een straatnaam, huisnummer en postcode. Deze worden voor oplevering met u gedeeld. Tijdens de bouwperiode communiceren we met elkaar door middel van het unieke bouwnummer.

1.2 Woningborg

Voor de bouw van deze woning gelden de door Woningborg gehanteerde regelingen, reglementen en voorwaarden welke worden beschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2024.

Ongeacht wat in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen, standaard voorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar ofwel nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren reeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. De woning dient te voldoen aan de nadere eisen van overheden en nutsbedrijven waardoor planafwijkingen kunnen optreden.

Meer informatie is te vinden in de bijlagen van de koop-/aanneemovereenkomst of op de website van Woningborg: <https://www.woningborg.nl/het-certificaat/nieuwbouw/>

1.3 Bouwbesluit

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit (tegenwoordig Besluit Bouwwerken Leefomgeving, BBL). In het bouwbesluit wordt niet gesproken over begrippen als woonkamer, keuken en slaapkamer(s), maar over verblijfsruimte, onbenoemde ruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hieronder geven wij u voor alle duidelijkheid enkele voorbeelden van de verschillende begrippen:

Benaming verkoopstukken	Functie volgens bouwbesluit
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Toilet	Toiletruimte
Entree/hal	Verkeersruimte
Meterkast	Meterruimte
Techniek	Onbenoemde ruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte

Berging	Bergruimte
Tuin/terras/balkon	Buitenruimte

1.4 BENG en isolatiewaarden

BENG staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. Voor iedere woning wordt een BENG-berekening gemaakt. Een BENG-berekening heeft alleen betrekking op gebouw (woning) gebonden energie. Gebouwgebonden energie is de energie die het gebouw nodig heeft voor verwarmen en koelen, tapwaterverwarming en hulpenergie voor installaties zoals pompen en ventilatoren. De berekening is gebaseerd op gemiddelden voor buitentemperatuur, binnentemperatuur, warmwatergebruik en een beperkte periode voor het gebruik van de koeling. Huishoudelijk energiegebruik voor apparaten en verlichting blijven buiten beschouwing. Met andere woorden het gebruik van de koelkast, het koken, de televisie, verlichting en dergelijke wordt niet gecompenseerd. De BENG waardes worden in belangrijke mate beïnvloed door de isolatiewaarde van de buitenschil van de woning.

1.5 Maatvoering

De vermelde maten op de verkooptekening(en) en in de Technische Omschrijving zijn globale maten, uitgedrukt in millimeters. Er is hierbij géén rekening gehouden met later aan te brengen wand- en of vloerafwerking. In de genoemde maten kunnen in verband met de verdere uitwerking en realisatie van de woning kleine afwijkingen ontstaan. Deze afwijkingen kunnen geen aanleiding geven tot enige verrekening. Houdt hier ook rekening mee met het bestellen van maatwerk producten, laat de uitvoerende partij altijd eerst op locatie inmeten.

1.6 Oplevering

Voorafgaand aan de oplevering wordt de woning bezemschoon gemaakt. De beglazing en het tegelwerk en sanitair worden nat gereinigd. Tijdens de oplevering wordt de woning per vertrek gecontroleerd op beschadigingen, gebreken en meerwerkopties. Na de oplevering wordt het proces verbaal van oplevering ondertekend, hiermee wordt de woning geaccepteerd met uitzondering van de genoteerde gebreken. Na oplevering geldt een onderhoudstermijn van 3 maanden. Vervolgens treed te Woningborg garantie in werking.

1.7 Opleverdossier

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verkrijger. Dit dossier, ook wel opleverdossier genoemd, wordt via [volgwoning.nl](https://www.volgwoning.nl) beschikbaar gesteld voor of vlak na oplevering van de woning. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

Verklaringen/keuringen;

- Woningborgcertificaat
- Energielabel
- Inregelrapport ventilatie
- Afpersrapport vloerverwarming
- Proces verbaal van oplevering

Tekeningen;

- Bouwkundige revisietekeningen
- W-installatie; riolering, verwarming, ventilatie en waterleidingen revisietekeningen
- E-installatie revisietekeningen en groepenkaart

Gebruikshandleidingen;

- Warmtepomp en thermostaat
- Elektrische radiator
- Mechanisch ventilatiesysteem en bediening
- Rookmelders
- Pv-panelen en omvormer

Onderhoudsadviezen;

- Woonwenken

Service;

- Stroomschema gebreken
- Bijlage A Nieuwbouw garantie- en waarborgregeling 1-1-2024 (Bijlage in AO)

2 Technische omschrijving

2.1 Bouwlocatie

Kavel en perceelsgrenzen

De kavel is bouwgrond en geschikt voor het beoogde gebruik; wonen.

2.2 Grondwerken en riolering

Peil

Het peil -P- van waaruit alle hoogten worden gemeten is afgestemd met de gemeente Zwolle. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het project kent diverse hoogteverschillen die door middel van trappen, hellingbanen en liften kunnen worden overbrugd.

Grondwerk

Ten behoeve van de fundering (stallingsgarage), de riolering, de kabels en de leidingen wordt het nodige grondwerk verricht.

Riolering en drainage

De gehele buitenriolering wordt uitgevoerd in P.V.C.-buis, in overeenstemming met de geldende regelgeving. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem aangelegd. Een gescheiden systeem houdt in dat de vuilwaterafvoer (VWA) en de hemelwaterafvoer (HWA) separaat worden uitgevoerd. De VWA wordt aangesloten op het gemeenteriool.

De HWA's worden aangesloten op een infiltratiesysteem. De aansluitkosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn bij de koopsom begrepen. Een meer specifieke omschrijving van de riolering en de drainage van het omliggende terrein wordt omschreven in de Technische Omschrijving van de stallingsgarage en terrein.

2.3 Terreininrichting

Bestrating en inrichting

De inrichting van het omliggende terrein wordt omschreven in de Technische Omschrijving van de stallingsgarage en terrein.

Fietsenberging

Naast het gebouw bevindt zich een collectieve afsluitbare fietsenberging voor de bewoners van blok F. Deze is toegankelijk via de daktuin.

Buitenruimte

Bouwnummers F0.01 en F0.02 hebben een terras van grootformaat tegels welke vanuit de woonkamer of slaapkamer bereikbaar is.

Bouwnummer F1.02 heeft een (dakterras), welke is afgewerkt met grootformaat tegels

De overige bouwnummers hebben een balkon.

2.4 Constructie

Heiwerk/fundering

Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde grondonderzoek, de opgaaf volgens de constructeur en ter goedkeuring van Bouw – en Woningtoezicht wordt een fundering aangelegd. Het totale project wordt gefundeerd op palen. De woningen staan deels op het kelderdek en deels op een eigen fundering.

Begane grondvloeren

Alle vloeren worden uitgevoerd volgens het advies van de constructeur. De begane grondvloer van het gebouw wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen vloer. Op de ruwe vloer wordt een dekvloer aangebracht.

Dragende wanden

De woning scheidende wanden en de eventuele benodigde stabiliteitswanden bestaan uit kalkzandsteen lijmblokken of betonwanden. Alle dragende wanden worden uitgevoerd volgens het advies van de constructeur.

Verdiepingsvloeren

Als verdiepingsvloeren worden massieve betonnen breedplaatvloeren toegepast. Over de vloeren worden de nodige rioleringsleidingen alsmede de kanalen voor de mechanische ventilatie gelegd waarna deze op de bouw wordt afgestort met beton. Op de ruwe vloer wordt een zwevende dekvloer aangebracht. De vellingnaden aan de plafondzijde tussen de vloerplaten blijven zichtbaar.

Stalen constructies

Op aangeven van de constructeur worden er constructief noodzakelijke stalen onderdelen (kolommen, staanders, liggers) toegepast. Deze worden thermisch verzinkt en uitgevoerd conform de kleur in de kleuren- en materialenstaat. De stalen onderdelen worden gedimensioneerd conform de berekening van de constructeur.

2.5 Gevels

Buitengevels

Het buitenspouwblad van de gemetselde buitengevels wordt uitgevoerd in baksteen in de kleur volgens de bijgevoegde kleuren- en materiaalstaat en gevoegd in bijpassende voegkleur. In de spouw van de gemetselde buitengevels wordt isolatie aangebracht ter verkrijging van de benodigde isolatiewaarde (Rc). De constructief noodzakelijke dilatatievoegen in het metselwerk worden uitgevoerd als onafgewerkte open (knip)voegen. Er worden constructief noodzakelijke stalen gevellateien en -draggers toegepast. Deze worden thermisch verzinkt en uitgevoerd conform de kleur in de kleuren- en materialenstaat.

Gevelkozijnen

Alle buitengevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in aluminium zoals op tekening staat aangegeven. De gevelkozijnen worden gemonteerd in een houten stelkozijn. Onder de gevelkozijnen worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen geplaatst. Met uitzondering van de kozijnen die tot maaiveld lopen. De kleuren zijn in de kleuren- en materiaalstaat terug te vinden. Ter voorbereiding op zonwering worden er loze leidingen aangebracht. Optioneel of achteraf kan er zonwering aangebracht worden. Dit betreft alleen op de tekening aangeven locaties. Dit is aangegeven met het symbool van een loze leiding en de letters 'ZW'.

De zonwering moet voldoen aan het door de architect voorgeschreven type en kleurenschema.

Hang- en sluitwerk

Op de bewegende delen wordt hang- en sluitwerk aangebracht, waarbij alle buitenkozijnen, ramen en deuren voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2, conform bouwbesluit.

Beglazing

In alle glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren wordt isolatieglas toegepast.

Bij oplevering van de woning wordt het glas gecontroleerd op krassen. Isolatieglas wordt verdeeld in drie zones, te weten (R) randzone 15mm rondom het kozijn, (E) de zone van 50mm rondom de randzone en (M) de hoofdzone. In zone R en E mogen meer oneffenheden zitten dan in zone M. De beglazing wordt gecontroleerd volgens de NEN-EN-1279.

Balkons en hekwerken

Een aantal woningen hebben een balkon (zie tekening). De uitstekende balkons zijn van prefab beton. De hekwerken zijn van metaal met een glazen invulling.

2.6 Daken

Hellende daken

De hellende daken zijn geïsoleerde houten dak elementen welke aan de binnenzijde voorzien zijn van een gipsplaat. Deze daken zijn aan de buitenzijde afgewerkt met een stalen dakplaat met felsnaden in kleur volgens de kleuren- en materialenstaat. Op het dak worden, afhankelijk van de situatie, dak doorvoeren geplaatst voor mechanische ventilatie en be-/ontluchting van de riolering.

Dakranden en overstekken

De dakranden van de hellende daken worden voorzien van zetwerk passend bij de stalen dakplaat.

Goten en hemelwaterafvoer

De hellende daken worden voorzien van goten vanwaar het hemelwater afgevoerd wordt. De hemelwaterafvoeren worden verborgen (onzichtbaar) uitgevoerd in PVC. Het regenwater wordt afgevoerd via een infiltratiesysteem.

2.7 Algemene ruimten

Entreehal

Het gebouw heeft een (entree) portiek met een trap. De hal is voorzien van een deur met automatische ontgrendeling. Aan de buitenzijde elektronisch en aan de binnenzijde met bewegingsmelder of drukknopbediening vanuit een appartement. Bij de

entreedeur wordt een schoonloopmat aangebracht. In de entree kan een kruipluik(en) worden aangebracht voor inspectiedoeleinden. De positie is nog nader te bepalen.

Bij de entree wordt een postkast en een bellentableau geplaatst. Het tableau heeft beldrukkers en naamhouders voor de appartementen. De appartementen worden voorzien van een videofooninstallatie. In het bellentableau is een buitenpost (oproepsysteem met camera) opgenomen. Met de bijbehorende binnenpost kan de bezoeker worden gezien op een display en kan de hoofdentreedeur worden ontgrendeld. Bij de entree komt een buitenarmatuur.

In de entreehal komt een stenen vloer met uitzondering van de schoonloopmat. De vloeren in de portieken worden voorzien van linoleum. Langs de wanden worden plinten aangebracht.

De plafonds in de entreehallen worden voorzien van akoestische plafondpanelen.

De appartementen op de verdiepingen zijn bereikbaar via de trapopgang in de entreehal. Het trappenhuis wordt voorzien van betonnen trappen en bordessen. Langs de wanden worden stalen muurleuning geplaatst.

Alle algemene ruimtes worden voorzien van verlichting en de vluchtwegaanduidingen conform wet- en regelgeving. Alle materialen en kleuren conform de kleuren- en materialenstaat.

CVZ-kast (centrale voorzieningen) en meterkasten.

In de portieken worden meterkasten per appartement en de algemene voorziening gemaakt. In de stallingsgarage bevinden zich de invoerruimtes voor de NUTS leidingen. Vanuit deze ruimten worden water, elektra en communicatie naar de appartementen verdeeld.

Elektrische installatie

In de verkeersruimten worden armaturen geplaatst, deels met noodunit, welke door middel van bewegingssensoren worden geschakeld. Ter plaatse van de hoofdentree komen armaturen welke door middel van een tijds klok in de meterkast worden geschakeld.

Bewegwijzering

De entree wordt voorzien van een routingbord met de huisnummers per verdieping. Bij de voordeur van iedere woning wordt een huisnummer aangebracht.

2.8 Binnen: appartementen

Voordeur

De entreedeur van het appartement is een vlakke plaatdeur in een hardhouten kozijn. In de deur is een spion opgenomen. Bij de deur worden een deurbel en een huisnummer aangebracht.

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd als massieve lichte scheidingswanden.

Binnen kozijnen

De binnen kozijnen in de woning zijn fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen zonder bovenlicht. De montagekozijnen worden standaard voorzien van fabrieksmatig afgelakte vlakke stompe deuren. Het hang- en sluitwerk van de binnendeuren is

afgestemd op de functie van de ruimte achter deze deur. Zo wordt de deur van de toilet- en badruimte voorzien van een vrij- en bezetslot.

Binnendeuren

De binnendeuren in de woning zijn vlakke witte stompe deuren. Via de online deurenconfigurator van de leverancier (Svedex) heeft u de mogelijkheid om tegen een meerprijs uw kozijnen, deuren en hang- en sluitwerk aan te passen. De woonadviseur kan hierover meer informatie geven.

Dekvloer

Op de betonvloeren wordt een zogenaamde zwevende dekvloer aangebracht. De dikte van de dekvloer is 20 mm isolatie en circa 60 mm dekvloer. In de dekvloer is de vloerverwarming opgenomen. In de badkamer kan de dekvloer iets hoger uitvallen i.v.m. het leidingwerk in de vloer.

Voor de vlakheidsklasse van de vloer wordt de NEN-2747 gebruikt, voor dit project wordt vlakheidsklasse 4 toegepast. Voor vloerafwerking, zoals marmoleum of pvc, dient de dekvloer na de oplevering, door de koper nog te worden voorzien van een egalisatie laag. Let op met het leggen van afwerkvloeren in verband met het opsluiten van bouwvocht. E.e.a. in overleg met de vloerenleverancier.

De betonvloer van de bergzolders van de bouwnummers F2.01 en F2.02 wordt uitgevoerd zonder dekvloer.

Trappen en hekwerken

Appartement F2.01 en F2.02 hebben een vlizotrap naar de bergzolder op de verdieping.

Stukadoorswerk

De niet betegelde binnenwanden worden “behangklaar” afgewerkt, met uitzondering van de meterruimte en onbenoemde ruimten (zolder).

Alle lichte scheidingswanden in de verblijfsruimten van de woning worden “behang klaar” opgeleverd volgens de beoordelingscriteria van TBA, stukadoorswerk binnen. Voor dit project wordt afwerkingsgroep 2 toegepast. Onregelmatigheden en kleurverschillen zijn toegestaan.

Behangklaar wil zeggen dat de wanden geschikt zijn om te behangen of een andere afwerking met een dikke verdichtende structuur. De wanden zijn niet direct geschikt voor sauzen of verven. Daarnaast zijn kleurverschillen in het uiterlijk van behangklare wanden conform voorschriften toegestaan. Voordat u gaat behangen, moet u nog wel de daartoe behorende voorbereidingen treffen. Bijvoorbeeld kleine oneffenheden verwijderen, gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorstrijken.

Alle beton- en kalkzandsteen wanden in de verblijfsruimten van de woning worden opgeleverd volgens de beoordelingscriteria van TBA, stukadoorswerk binnen. Voor de betonwanden geldt afwerkingsgroep 6. Onregelmatigheden en kleurverschillen zijn toegestaan.

Spuitwerk

De plafonds en daken worden afgewerkt met structuurspuitwerk volgens de beoordelingscriteria van TBA, stukadoorswerk binnen. Voor de plafonds geldt afwerkingsgroep 4. De v-naden in de plafonds blijven in het zicht.

Afbouwtimmerwerk

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht of geleverd. De trapgaten en leidingschachten zullen indien nodig worden voorzien van een aftimmering. Het dak wordt afgetimmerd in de nok, langs de naden onderling, tussen gevel en het dak element.

Indien de verdelers van de vloerverwarming in een verblijfsruimte komen dan wordt deze voorzien van een afneembare ombouw. Dit is niet het geval als deze in een onbenoemde ruimte (zoals trapkast, zolder, technische ruimte, berging e.d.) komt te staan.

Schilderwerk

Overige houten onderdelen zoals trapgatomranding, -hekken en aftimmeringen e.d. worden voorzien van grondverf en niet afgeschilderd. Gaatjes van spijkers, nieten en schroeven worden niet gestopt. In het zicht blijvende houten deuren en (stel) kozijnen worden afgelakt.

Meterruimte en leidingkokers

De prefab meterruimte (meterkast) is ingericht volgens de eisen van de nutsbedrijven. Voor de montage van energiemeters en groepenkast wordt de achterwand van de meterruimte voorzien van een 18 mm dikke plaat. De standleidingen van de riolering en mechanische ventilatie en ander leidingwerk zitten in leidingschachten. De afmetingen hiervan kunnen enigszins afwijken van de tekening. De meterruimtes van de woningen bevinden zich in de entreehallen en zijn afsluitbaar.

Keuken

Er wordt geen keuken geplaatst of geleverd. Het installatiewerk van de keuken wordt conform de verkoopstukken gemaakt. Deze tekening geldt als uitgangspunt dient voor de situering van de aansluitpunten. Het is mogelijk om uw keuken te wijzigen bij de keuken showroom. Meer informatie vindt u de bijlage ‘procedure keukenshroom’

Tegelwerk

Het toilet en de badkamer worden voorzien van tegels volgens onderstaande afmetingen:

Vloertegels	450x450mm, keuze uit 4 standaardkleuren
Wandtegels	200x400mm, wit (mat of glans naar keuze)

Het wand en vloertegelwerk wordt niet strokend uitgevoerd (De voegen lopen niet in één lijn door). Het vloertegelwerk wordt standaard met een grijze voeg en het wandtegels wordt standaard met een witte voeg afgewerkt. Er wordt standaard in blokverband (niet strokend) getegeld.

De douchehoek (circa 900x900 mm) wordt iets verdiept en onder afschot naar de doucheput betegeld. De rest van de badkamervloer wordt niet onder afschot gelegd. Eventueel spatwater buiten de douchehoek loopt dus niet naar de douchehoek toe.

De wanden van de badkamer worden verdiepingshoog betegeld (ca 2650 mm). In het toilet wordt er betegeld tot circa 1600 mm.

Hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijnen worden voorzien van een schimmelwerende siliconenkit.

Kunststeenwerk

Bij de binnendeurkozijnen van de toiletruimte en de badruimte worden aan de onderzijde kunststenen dorpels aangebracht. Bij de overige binnendeurkozijnen worden geen dorpels aangebracht. Onder de gevelkozijnen (met uitzondering van een badkamerkozijn) wordt een kunststeen vensterbank aangebracht.

2.9 Sanitair

De woning wordt voorzien van het volgende sanitair zoals aangegeven op de plattegronden. Zie ook de bijgevoegde sanitair brochure (basic line)

Toiletruimte:

- Fonteinbakje met verchroomde design sifon voorzien van een verchroomde tapkraan.
- Wandcloset, voorzien van zitting met deksel (softclose), met een inbouwreservoir met bedieningspaneel. Standaard montagehoogte circa 420mm + vloer exclusief zitting;

Badruimte:

- Wastafel met verchroomde design sifon, stopkraan en voorzien van verchroomde wastafelmengkraan;
- Rechthoekige spiegel (staand aangebracht) boven de wastafel inclusief verlichting. Afmeting passend bij wastafel;
- Een verchroomde thermostatische douchemengkraan compleet met verchroomde handdouche, doucheslang en glijstang;
- Doucheput met RVS rooster 150x150;
- Elektrische handdoekradiator.

Het is mogelijk om het sanitair te wijzigen in overleg met de kopersbegeleider. Meer informatie vindt u de bijlage ‘procedure sanitair- en tegelshowroom’

2.10 Technische installaties

Binnenriolering

De binnenriolering wordt samengesteld uit P.V.C.-buis en wordt voorzien van de nodige stankafsluiters en beluchting, d.m.v. een ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt. Alle sanitaire toestellen, de draingoot, de wasmachine aansluiting, condensafvoer technische installaties, en de afvoer in de keuken voor gootsteen / vaatwasser worden op de binnenriolering aangesloten.

Waterinstallatie

Koudwaterleidingen uitgevoerd in kunststof worden aangelegd vanaf de watermeter in de meterruimte naar de volgende punten:

- Opstelplaats keuken; voor keukenmengkraan en tapkraan vaatwasser; (stopkraantjes)
- Toiletruimte; spoelinrichting closet.
- Toiletruimte; tapkraan op het fonteintje.
- Badruimte; wastafelmengkraan, douchemengkraan en spoelinrichting toilet.
- Opstelplaats wasmachine; tapkraan met beluchter.
- Opstelplaats warmtepomp; aansluit (vul)punt vloerverwarming inclusief vulslang.

Warmwaterleidingen uitgevoerd in kunststof worden aangelegd vanaf de boiler naar de volgende punten:

- Opstelplaats keuken; voor keukenmengkraan; (stopkraantje);

- Badruimte; wastafelmengkraan en douchemengkraan.

Verwarmingsinstallatie

De woningen worden voorzien van een individuele ventilatie warmtepomp. In de woning wordt door middel van afzuigventielen in de keuken, toilet en badkamer vervuilde en vochtige lucht afgezogen. De ventilatie warmtepomp, zonder buitenunit, wint de warmte uit de afgezogen lucht terug. De energie uit de afgezogen, warme lucht wordt gebruikt om het water in de boiler te verwarmen. Dit water wordt vervolgens ingezet voor het verwarmen van de woning of warm tapwater. De warmtepomp staat in de technische ruimte en heeft een geïntegreerde boiler van circa 150 liter.

De warmtepomp wordt ingeregeld, de garantie vervalt als deze instellingen onder eigen verantwoording gewijzigd worden.

De warmte afgifte geschiedt door middel van vloerverwarming. De warmteregeling geschiedt d.m.v. thermostaten die in de woon- en slaapkamer worden geplaatst. De badkamer krijgt geen thermostaat. De vloerverwarming van de badkamer wordt automatisch afgesloten als er gekoeld wordt. De vloerverwarming wordt ingeregeld, de garantie vervalt als deze instellingen onder eigen verantwoording gewijzigd worden.

De te behalen en te handhaven temperaturen in de verschillende ruimten zijn conform de eisen van Woningborg. Bij een gelijktijdige verwarming worden de navolgende temperaturen gehaald:

- Verblijfsruimte	22°C
- Badruimte	22°C
- Verkeersruimte	18°C
- Inpandige bergruimte	15°C
- Onbenoemde ruimte	onverwarmd

De woningen worden voorzien van vloerverwarming. Spijkeren/boren in de vloer is niet toegestaan!

De badkamer wordt naast vloerverwarming ook voorzien van een elektrische radiator. In de douchehoek van de badkamer, ca 900x900mm, komt geen vloerverwarming.

Koeling

Naast verwarmen van de woning heeft de warmtepomp ook een koelfunctie welke de woning in de zomerperiode kan koelen. Deze koeling kan zowel handmatig als automatisch ingesteld worden op de thermostaat. De warmtepomp wordt ingeregeld, de garantie vervalt als deze instellingen onder eigen verantwoording gewijzigd worden. De koeltemperatuur van het water is minimaal circa 19 graden Celsius. Dit systeem is niet te vergelijken met een airconditioning.

Ventilatie-installatie

De woning wordt voorzien van een mechanische balans ventilatiesysteem voor de aan- en afvoer van de ventilatielucht, waarvan de unit wordt gemonteerd in de berging.

De keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats van de wasmachine worden afgezogen middels een afzuigventiel in het plafond of wand. De instroom van verse ventilatielucht geschiedt d.m.v. inblaasventielen in plafond of wand in de verblijfsruimten. Het ventilatiesysteem is regelbaar door middel van een standenschakelaar in de woonkamer/keuken en een CO2 sensor in de woonkamer. De inblaas- en afzuigventielen zijn indicatief aangegeven op de verkooptekeningen.

Het ventilatiesysteem wordt voorafgaand aan de oplevering ingeregeld door de installateur. Voor het behouden van een goed binnenklimaat is het niet toegestaan om de instellingen van de ventielen te wijzigen. Voor de luchtstroom is een ruimte van 15mm onder de binnendeuren noodzakelijk.

Vanwege het bouwsysteem is het noodzakelijk om in de keuken een recirculatie afzuigkap toe te passen. Het is niet mogelijk om een afzuigkap aan te sluiten op het ventilatiesysteem.

Elektrische installatie

De installatie met wandcontactdozen, schakelaars, lichtpunten en andere aansluitpunten staat op de verkooptekeningen ingetekend. De plaatsaanduiding is indicatief en kan, in verband met de geluidsvoorschriften uit het bouwbesluit en constructieve factoren die gelden voor ruimtes onderling, enigszins afwijken van de tekeningen. Om geluidslekken te voorkomen mogen wandcontactdozen in scheidingswanden niet met de achterkanten recht tegenover elkaar zijn aangebracht.

- De elektrische installatie wordt geheel aangelegd volgens de voorschriften van het normblad NEN 1010.
- De elektravoorzieningen worden (gemeten ten opzichte van de afgewerkte vloer) op de onderstaande hoogtes aangebracht:
- Schakelaars op circa 1050mm;
 - Wandcontactdozen en loze leidingen op circa 300mm;
 - Wandcontactdozen in combinatie met schakelaars op circa 1050mm;
 - Aansluitpunten voor ruimtethermostaat en standenschakelaar ventilatie op circa 1500mm;
 - Aansluitpunt(en) voor wandlichtpunten buitengevel op circa 1800mm;
 - Aansluitpunten keuken opstelplaats volgens keuken nul tekening.

De aansluitingen in de keuken worden volgens de standaard keuken nul tekening uitgevoerd. De keuken nul tekening omvat de volgende aansluitingen:

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| - Wandcontactdoos op een aparte groep | Vaatwasser |
| - Wandcontactdoos | Recirculatie afzuigkap |
| - Wandcontactdoos | Koel-/vries |
| - Perilex 2 fase | Elektrisch koken (max. 7,2kW) |
| - Dubbele wandcontactdoos (2 st) | Huishoudelijk gebruik |
| - Loze leiding | T.b.v. kokend water kraan |
| - Wateraansluitingen en afvoer | |

De aansluitingen van de keuken kunnen *tot deadline* volgens positie koper verplaatst worden. Meer informatie staat in de bijlage: procedure keukenshowroom.

Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn vlak inbouw materiaal, m.u.v. de meterkastruimte en de berging; hier wordt opbouw materiaal toegepast.

Alle wandcontactdozen in de gehele woning zijn voorzien van randaarde. De installatie omvat de op de verkooptekeningen aangegeven lichtpunten en wandcontactdozen. Volgens het bouwbesluit worden er rookmelders geplaatst, de rookmelders worden aangesloten op het lichtnet en zijn met elkaar gekoppeld. De woning is voorzien van een elektrische videofoon installatie. Er wordt ook een bel naast de voordeur wordt geplaatst. In de woonkamer en (sommige) slaapkamers worden loze leidingen t.b.v. communicatie aangebracht volgens verkoopplattegronden. In de meterkast worden communicatie, water en elektra aangesloten op het aanwezige netwerk.

De buitenruimten worden voorzien van een armatuur en een spatwaterdichte wandcontactdoos.

2.11 PV panelen

Op het dak worden de benodigde PV-panelen geplaatst conform de wet- en regelgeving. De plaats en het aantal pv-panelen dat op tekening staat is indicatief. Het definitieve aantal panelen is afhankelijk van de BENG-berekening en is voor dit gebouw circa 15 m2. De opbrengst wordt gelijk verdeeld over de appartementen.

Met de liberalisering van de energiemarkt worden leveringsovereenkomsten voor water en elektra gekoppeld aan een persoon (koper). De koper kan zelf de leverancier bepalen. Het aanvragen van een nieuwe energieleverancier of het verhuizen van de huidige energieleverancier dient bij het betreffende nutsbedrijf door de koper zelf te worden verzorgd en de eventueel hieruit voortvloeiende entree- c.q. abonnement- gelden of verhuiskosten zijn voor rekening van de koper en dus niet in de koop-/aanneemsom begrepen.

De woning voldoet bij oplevering aan de huidige wet- en regelgeving en de BENG rapporten.

Bijlage 1: Kleuren- en materialenstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur en uitvoering
<i>Gebouw exterieur</i>		
Gevelmetselwerk	Baksteen, waalformaat	Donker bruin genuanceerd, wildverband
Gevelmetselwerk plint	Baksteen, waalformaat	Donker bruin genuanceerd, liggend tegelverband
Raamvakken	Baksteen, waalformaat	Donker bruin genuanceerd, tegelverband terugliggend
Voegwerk gevelmetselwerk	Voegmortel	Antraciet
Dakbedekking schuine daken	Stalen dakplaat met felsen	Grafiet
Goten	Afgestemd op dakbedekking	Grafiet
Dakdoorvoeren	Staal	Grafiet
Afdekkers en randen	Staal zetwerk	Grafiet, afgestemd op dakplaat
Lateien en geveldraggers	Staal, thermisch verzinkt, gecoat	Kleur metselwerk (bij benadering)
Waterslag onder kozijnen	Aluminium	Grijs
Raamkaders	Aluminium	Grijs
Onderdorpels begane grond	Hardsteen	Kleur nader te bepalen
Vensterbanken	Kunststeen	Kleur nader te bepalen
Hemelwaterafvoer	PVC (verborgen)	Grijs
Gevel kozijnen, buitenzijde	Aluminium	Lichtbrons
Ramen/draaiende delen	Aluminium	Lichtbrons
Entreeluifel	Beton	Naturel
Hang- en sluitwerk	Rvs en aluminium	
Balustrades franse balkons	Staal, thermisch verzinkt, gecoat	Grijsbruin (RAL 8019)
Postkasten	Staal, gecoat	In kleur kozijn
<i>Woning interieur</i>		
Gevel kozijnen, binnenzijde	Aluminium	Wit, RAL 9010
Stelkozijnen	Hout	Wit
Voordeurkozijn	Hardhout	NTB
Voordeur	Vlakke plaatdeur met rvs spion	NTB
Binnenkozijnen	Staal, fabrieksmatig gecoat	Wit
Binnendeuren	Fabrieksmatig gespoten	Wit
Plafonds	Spack/spuitwerk	Wit
Vensterbanken	Kunststeen	Wit
Trap	Vurenhout	Wit gegrond
Wandleuningen	Hout	Transparante lak
Overige betimmeringen	Plaatmateriaal/hout	Wit gegrond
<i>Woning exterieur</i>		
(dak) Terrassen	Betontegels groot formaat	Kleur nader te bepalen

<i>Gebouw interieur</i>		
Gevel kozijnen, binnenzijde	Aluminium	Wit, RAL 9010
Binnenkozijnen	Hardhout	Wit, RAL 9010
Binnendeuren in portiek	Vlakke plaatdeur	RAL NTB
Deuren meterkast	Vlakke plaatdeur	RAL NTB
Plafond entreehal	Spuitwerk en akoestische panelen	Wit, RAL 9010
Plafond trappen en portieken	Akoestisch spuitwerk	Wit
Plafond fietsen berging	Onafgewerkt	
Vloer hoofdentree	Tegels en schoonloopmat	
Vloer fietsenberging	Beton of dekvloer slijtvast	
Trappen en bordessen	Beton	Grijs, betonkleur
Wandleuningen	Staal	Kleur nader te bepalen
Vloer portieken verdiepingen	Linoleum/vinyl	Kleur nader te bepalen
Hekwerk trappenhuizen	RVS Kabels met netten	Zilverkleurig
Wandafwerking	Gesausd	
Wandafwerking fietsenberging	Onafgewerkt	
Overige betimmeringen	Plaatmateriaal/hout	

Bijlage 2: Afwerkstaten

WONING			
Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Hal	Dekvloer	Onafgewerkt (behangklaar)	Wit spack/spuitwerk (m.u.v. de meterkast)
Berging	Dekvloer	Onafgewerkt (behangklaar)	Wit spack/spuitwerk
Toilet	Vloertegels met kunststeen dorpel	Wandtegels tot ca 1,6 m1 daarboven onafgewerkt (behangklaar)	Wit spack/spuitwerk
Woonkamer/ keuken	Dekvloer	Onafgewerkt (behangklaar)	Wit spack/spuitwerk
Slaapkamers	Dekvloer	Onafgewerkt (behangklaar)	Wit spack/spuitwerk
Badkamer	Vloertegels met kunststeen dorpel	Wandtegels tot plafond	Wit spack/spuitwerk
ALGEMENE RUIMTEN			
Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Hoofdentree	Tegels	Gesausd	Akoestische panelen
Portieken (verdiepingen)	Linoleum	Gesausd	(Akoestisch) spuitwerk
Fietsenberging	Beton of dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt

3 Garantie op technische gebreken na oplevering

3.1 Algemeen

Tot besluit een paar aandachtspunten met betrekking tot de garantie en nazorg: klachten moeten direct na constatering schriftelijk worden gemeld. De koper dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen. De door de koper gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schade beperkende noodreparatie noodzakelijk is.

Op meerwerk dat via de kopers keuzelijst overeengekomen is zijn de garantievoorwaarden van Woningborg van toepassing. Voor minderwerk geldt dat sommige verzoeken er toe kunnen leiden dat er bij oplevering niet wordt voldaan aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit. Het gevolg hiervan is dat de koper de ondernemer niet meer contractueel en/of wettelijk aansprakelijk kan stellen. Voor veranderingen welke na oplevering uitgevoerd worden of de gevolgschade die daardoor ontstaat, kan geen beroep gedaan worden op de garantie.

3.2 Werkzaamheden direct na oplevering

Vaak is er na de oplevering sprake van een vochtig klimaat in de woning als gevolg van bouwvocht, hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' in te stellen. Ook wordt hiermee het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht beperkt.

Bij oplevering lijkt de woning optisch droog, er is echter nog veel bouwvocht aanwezig. Voordat er afwerkingen e.d. aangebracht worden, raden wij de koper aan om vochtmetingen uit te laten voeren en daarop het moment van verwerken af te stemmen met de leverancier van de desbetreffende afwerking.

Ook het aanbrengen van 'harde/dichte' vloer- en wandafwerkingen, direct na oplevering, kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, onder meer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt. De ondernemer is niet verantwoordelijk voor deze schade.

In de dekvloeren is veel leidingwerk opgenomen, om deze reden mag er niet geboord/gespijkerd of gefreesd worden in de dekvloeren. Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken. Vraag de vloerenleverancier altijd om advies.

In verband met het aanwezige bouwvocht in de woning is het noodzakelijk om de woning na oplevering goed te ventileren.

Na de oplevering van de woning wordt de sleutel overgedragen. Vanaf dat moment gaat de onderhoudsperiode conform de Garantie- en waarborgregeling in van drie maanden. Tijdens deze drie maanden kan de koper ervaren of alles naar behoren functioneert. Het geeft de koper tevens de mogelijkheid om onvolkomenheden tijdig waar te nemen en deze binnen de onderhoudsperiode schriftelijk aan de aannemer te melden. Hierna start de garantieperiode zoals omschreven in de Garantie- en waarborgregeling. Technische onvolkomenheden welke na de gestelde garantietermijnen zoals genoemd in de Garantie- en waarborgregeling worden gemeld komen voor verantwoordelijkheid van de koper. Om in aanmerking te komen voor garantie worden er ook eisen aan het door de koper uit te voeren onderhoud gesteld.

4 Aandachtspunten en adviezen

Water en afvoeren

De afvoeren in de woning zijn middels een sifon aangesloten op de riolering. Een sifon voorkomt stankoverlast. Wanneer sifons niet vaak gebruikt worden kan het water gaan verdampen. Wanneer er een beetje slaolie in de sifons gegoten wordt, gaat het verdampingsproces veel langzamer en kan overlast worden voorkomen.

Stop- en aftapkranen van waterleidingen hebben de eigenschap om in de loop van de tijd vast te gaan zitten. Wij adviseren om minimaal eens per jaar alle stop- en aftapkranen open en dicht te draaien.

Entreedeuren

De meerpuntssluitingen van de entreedeuren dienen altijd gebruikt te worden bij het afsluiten van de woning om kromtrekking van de deur te voorkomen.

Binnendeuren

Door het hoge vochtgehalte in de woning (bouwvocht) en de werkzaamheden na oplevering (vloer, stuc/behang/saus) is het mogelijk dat de binnendeuren na oplevering gaan kromtrekken. Haal de binnendeuren niet uit de kozijnen maar zet deze op 45 graden open zodat de temperatuur aan weerszijden van de deur gelijk is.

Vloer

Voor vloerafwerking, zoals marmoleum of pvc, dient de dekvloer na de oplevering, door de koper nog te worden voorzien van een egalisatielaag. Let op met het leggen van kunststof vloeren in verband met het opsluiten van bouwvocht. e.e.a. in overleg met de vloerenleverancier.

Badkamervloer

Wij adviseren om een douchescherm te plaatsen om spatwater (buiten de douchehoek) te voorkomen. Maatwerk producten (zoals een douchescherm/cabine) dienen altijd in de woning opgemeten te worden alvorens het bestellen.

Kitwerk sanitaire ruimten

Het kitwerk in de badkamer en toilet vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Als bij eventuele schademeldingen blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen de garantierechten in gevaar komen.

Beglazing

Thermische breuk kan ontstaan als er in een glasruit grote temperatuurverschillen voorkomen. Hierdoor ontstaan plaatselijke druk- en trekspanningen. Een aantal factoren zijn van invloed op het ontstaan van thermische breuk:

- Hoge binnentemperaturen achter het glas (veroorzaakt door bijv. binnen zonwering).
- Plaatselijke afkoeling, bijvoorbeeld door een op het glas gerichte ventilator.
- Gedeeltelijke schaduw, o.a. door voor-/najaarszon loodrecht op de ruit, gedeeltelijk gesloten zonwering en/of het geheel of gedeeltelijk afplakken van de ruit.

Thermische breuk valt niet onder de garantie voortkomend uit de bouw en oplevering van de woning. Wij adviseren in geval van thermische breuk de schade te claimen bij de opstal-/glasverzekering.

Een heel ander verschijnsel is de zogenaamde glasetsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen, met veel water, van de beglazing noodzakelijk.

Krimp

Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en ook door droging kunnen er bij aansluitnaden krimscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van het privégedeelte worden dichtgezet met bijvoorbeeld acrylaatkit.

In de hoeken van stucwerk kunnen scheuren ontstaan. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout moet ‘wennen’ aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit huis trekkend vocht. Deze kleine dingen kunnen we nooit voorkomen.

Let op, bij het afwerken van wanden na oplevering kunnen krimscheuren door droging van materialen ontstaan in stucwerk en sierpleisterwerk. Wij adviseren glasvezel- of renovliesbehang toe te passen, krimscheuren vallen buiten de garanties.

Ventilatie

Filters van de WTW-unit dienen meerdere malen per jaar gecontroleerd en gereinigd te worden. Vervuilde filters hebben een negatieve invloed op het energetisch rendement van de installatie. Minimaal 1 keer per jaar dienen de filters vervangen te worden. Om een goede werking van de installatie te kunnen waarborgen, mogen er alleen maar originele filters worden toegepast. Deze zijn te bestellen bij de installateur of fabrikant. Naast het schoonhouden van de filters dienen de ventielen van de WTW of mechanische afzuiging te worden gereinigd. De bewoner moet er op letten dat de ventielen in dezelfde ‘stand’ en op dezelfde plaats worden teruggeplaatst. Om de vijf jaar dienen de kanalen gereinigd te worden door een gespecialiseerd bedrijf. Na de reiniging moet de installatie opnieuw ingeregeld worden. De aanwezige ventilatie openingen dienen vrij gehouden te worden, zodat deze goed functioneert en de luchtstroom niet wordt belemmerd.

Lage temperatuur verwarming

De woning is voorzien van een lage temperatuur vloerverwarming. Het kan enige tijd duren voordat de gewenste temperatuur bereikt is. Er wordt geadviseerd om gelijktijdig te verwarmen en geen temperatuurverlaging in te stellen voor de nacht en bij afwezigheid. Voor een goede werking van de vloerverwarming dient bij de keuze van de vloerbedekking rekening gehouden te worden met de isolatiewaarde hiervan. Deze dient maximaal 0,10 m² K/W te bedragen.

Indien er een storing in de het verwarmingssysteem zit, zoek dan contact met uw onderhoudspartij. Instellingen mogen niet zelf gewijzigd worden.

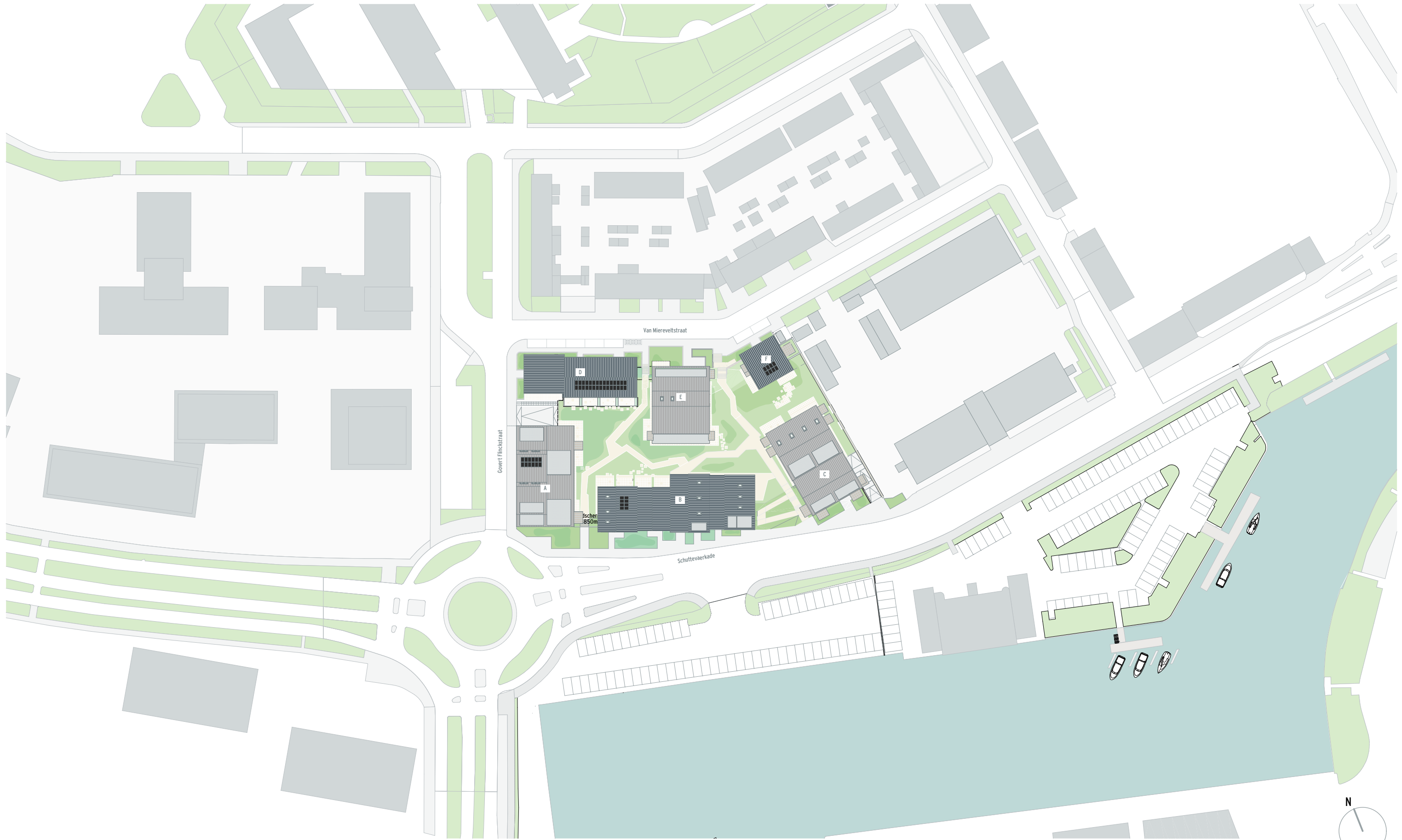
Geadviseerd wordt om het buitenschilderwerk en kitwerk iedere twee jaar op gebreken te controleren, waar nodig bij te werken en iedere vier jaar een geheel nieuwe laag aan te brengen.

Schilderwerk

Het is in het algemeen verstandig om jaarlijks het schilderwerk schoon te maken met water. Gebruik geen agressieve schoonmaakmiddelen, deze kunnen de verflaag aantasten. Bijwerken en na reiniging geheel overschilderen in het 3e jaar na oplevering, tenzij het onderhoudsadvies van Woningborg anders aangeeft.

Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk (dit geldt ook voor binnen schilderwerk) is noodzakelijk. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan het geveltimmerwerk na het verstrijken van de garantietermijn van Woningborg.

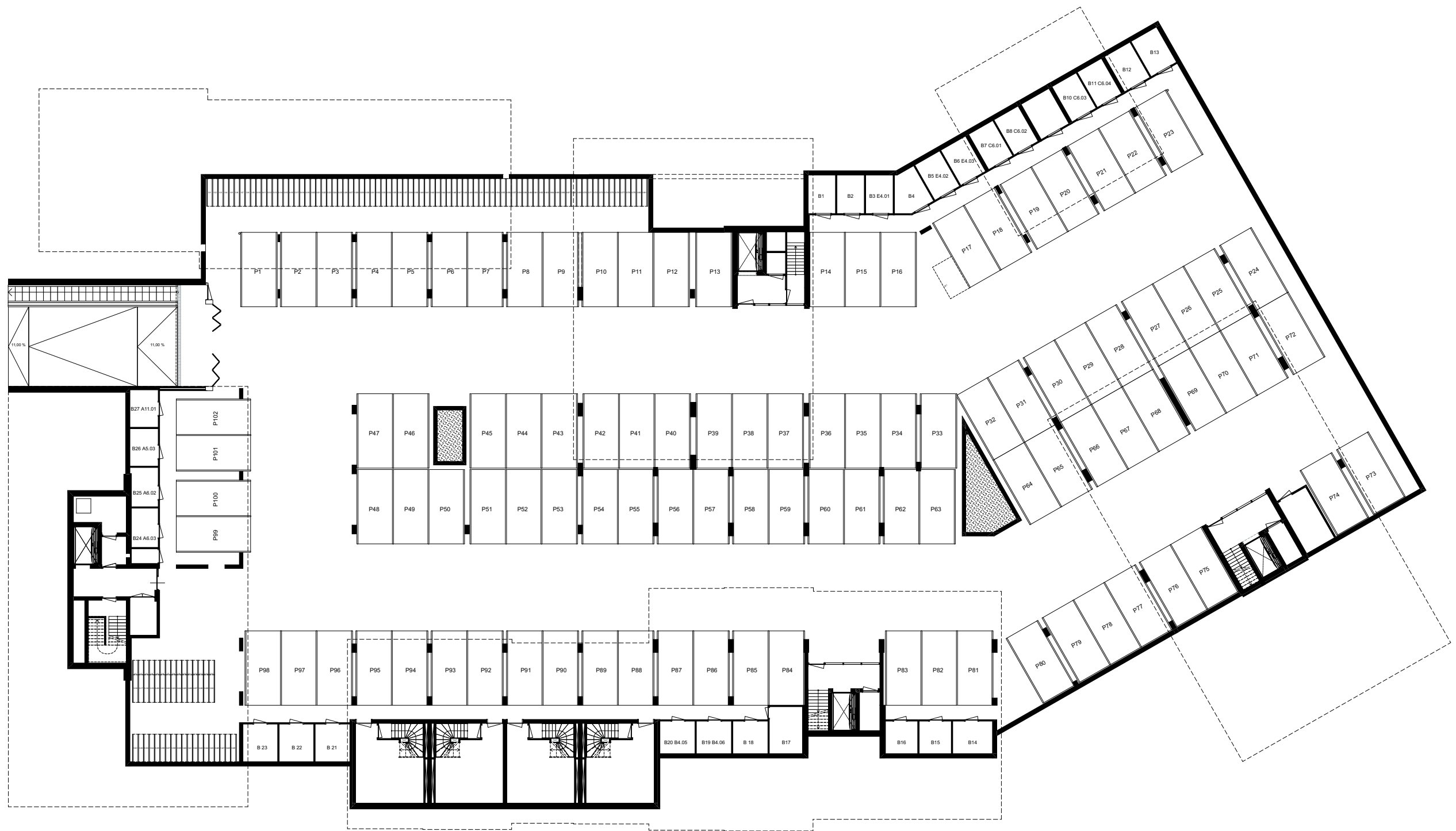
Wij verwijzen de koper ook naar de Woningborgbrochure ‘Aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud van uw woning’, die de koper samen met het Woningborgcertificaat ontvangt.



PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
Situatie
1:1000
17-12-2025





PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

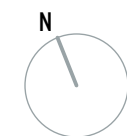
DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
Souterrain
1:300
17-12-2025

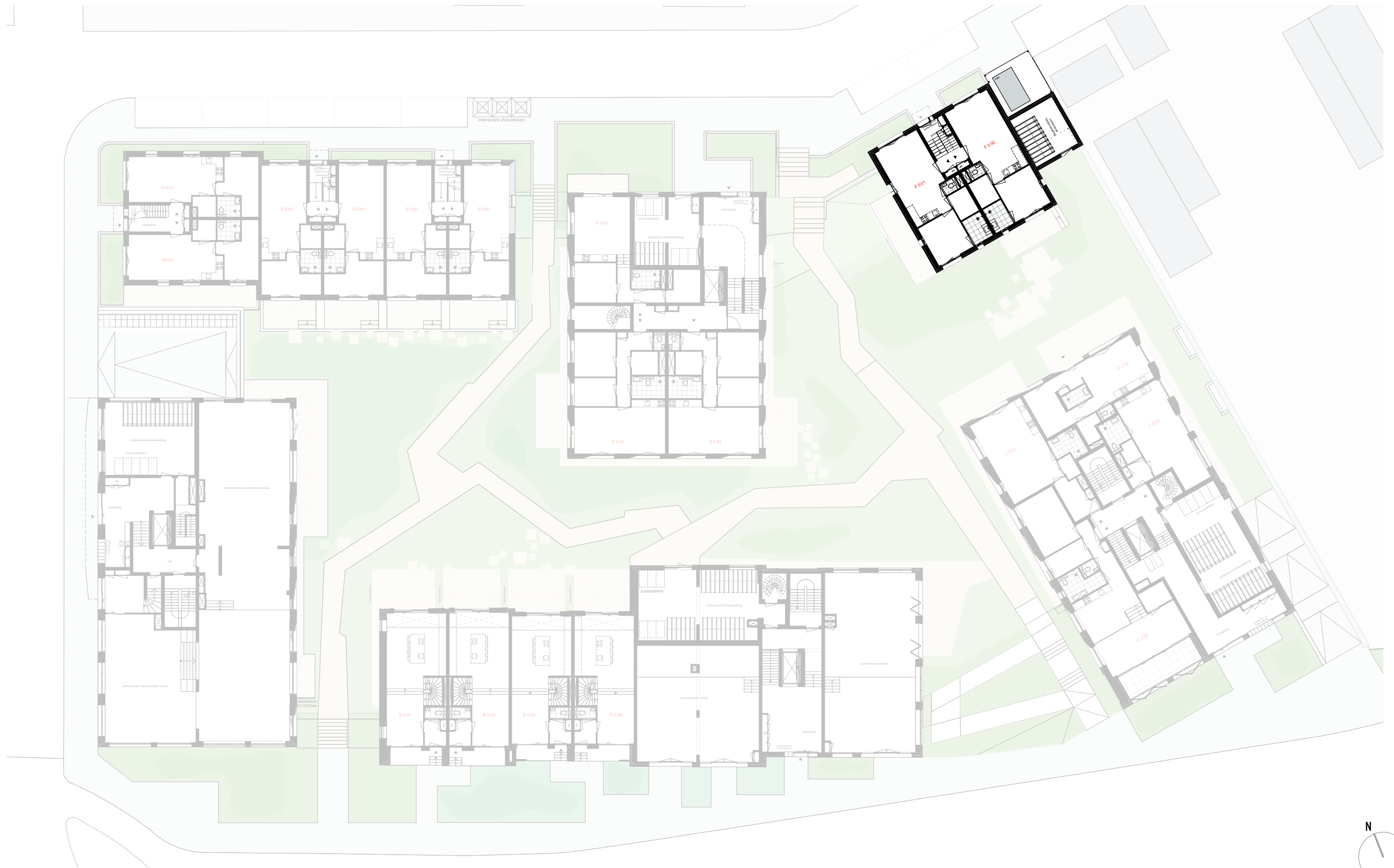




PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
Begane grond
1:300
17-12-2025

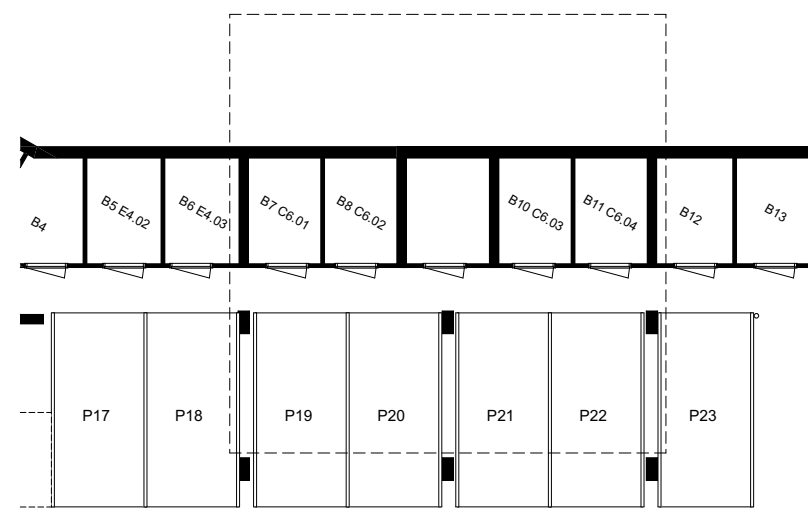




PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
Situatie Blok F
1:300
17-12-2025

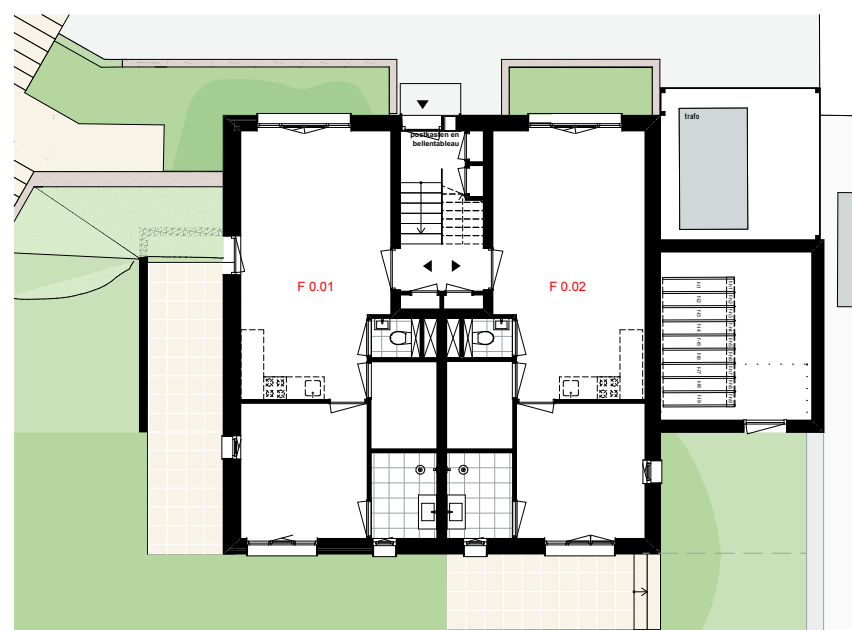




PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
VK vervallen Souterrain
1:200
17-12-2025

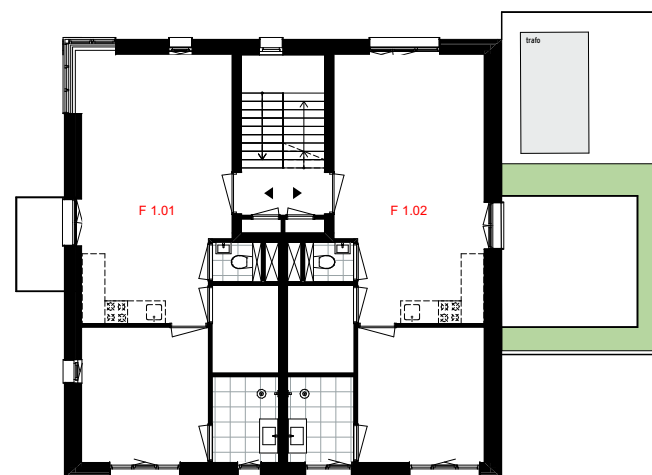




PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
Overzicht Begane grond
1:200
17-12-2025

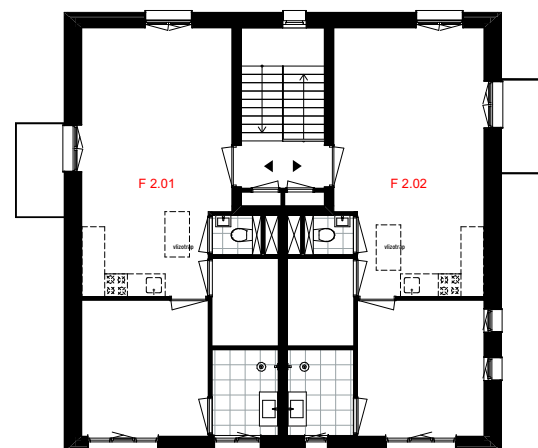




PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
Overzicht 1e verdieping
1:200
17-12-2025

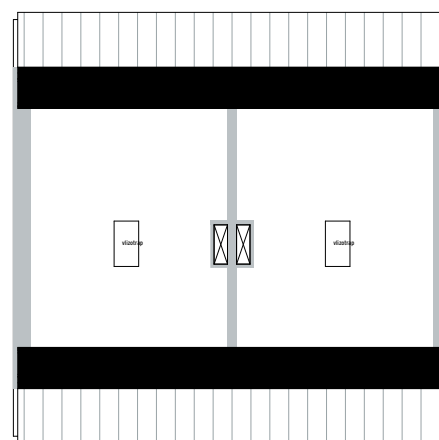




PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

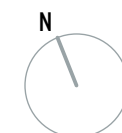
DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
Overzicht 2e verdieping
1:200
17-12-2025

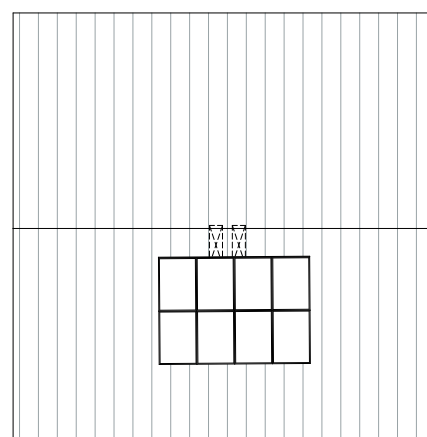




PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
Overzicht 3e verdieping
1:200
17-12-2025

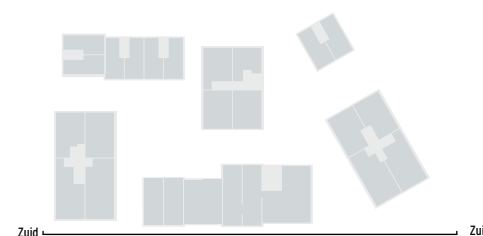




PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
Overzicht dak
1:200
17-12-2025

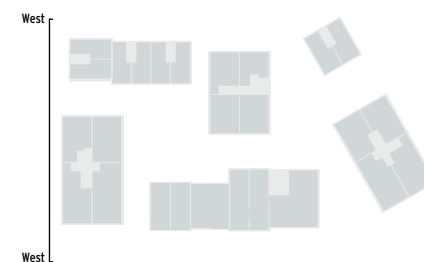




PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
Zuidgevel
1:300
17-12-2025





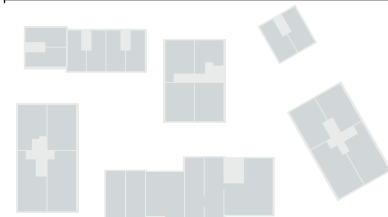
PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
Westgevel
1:300
17-12-2025





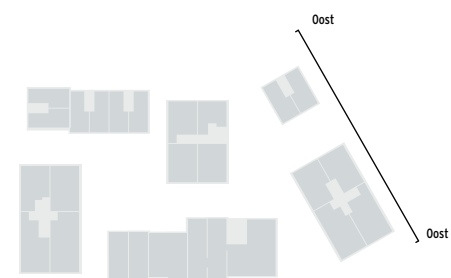
Noord ————— Noord



PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
Noordgevel
1:300
17-12-2025

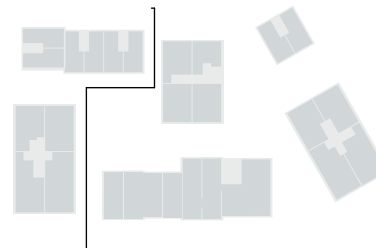
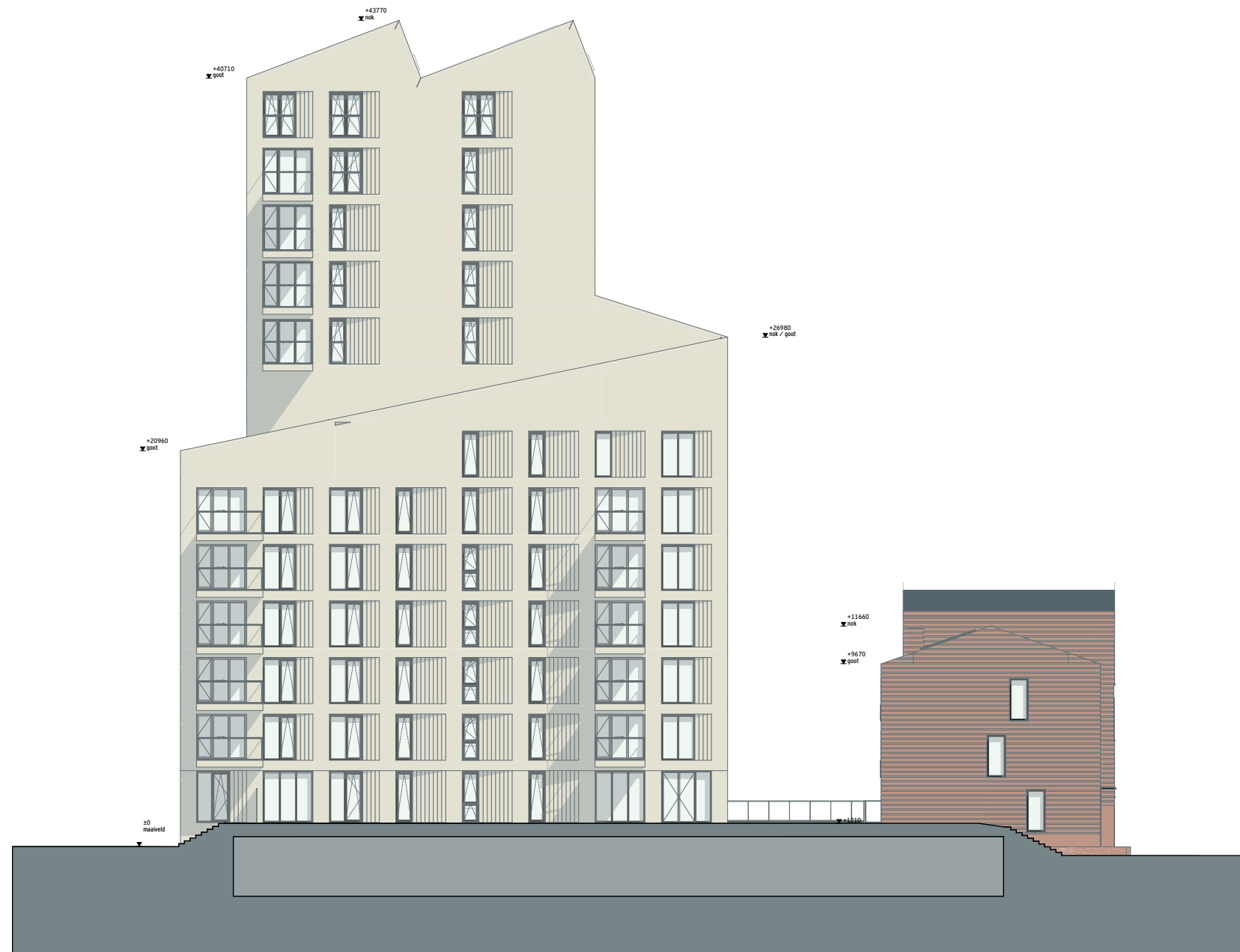




PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
Oostgevel
1:300
17-12-2025

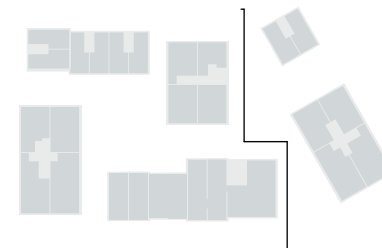




PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
Oostgevel binnentuin A–D
1:300
17-12-2025

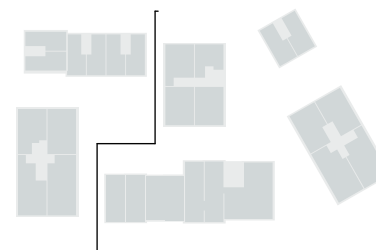




PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
Oostgevel binnentuin B–E
1:300
17-12-2025

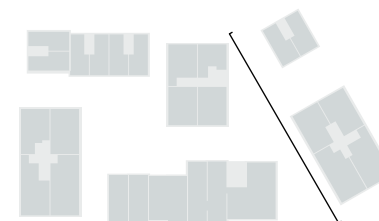




PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
Westgevel binnentuin E-B
1:300
17-12-2025

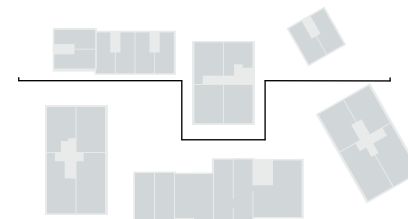




PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
Westgevel binnentuin F-C
1:300
17-12-2025

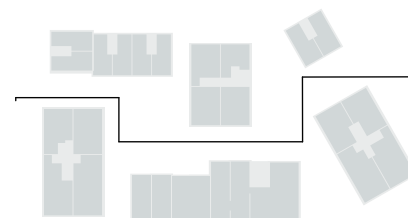




PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
Zuidgevel binnentuin D–E–F
1:300
17-12-2025





PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
Noordgevel binnentuin C-B-A
1:300
17-12-2025

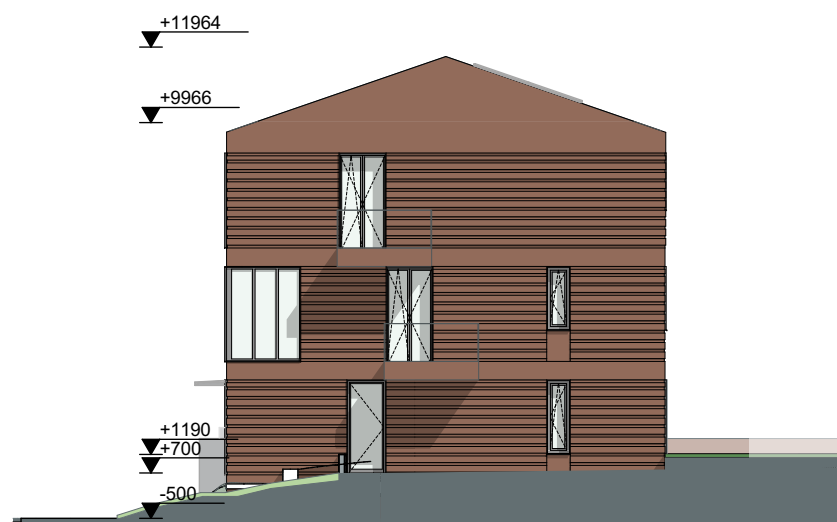




Noordgevel



Oostgevel



Westgevel



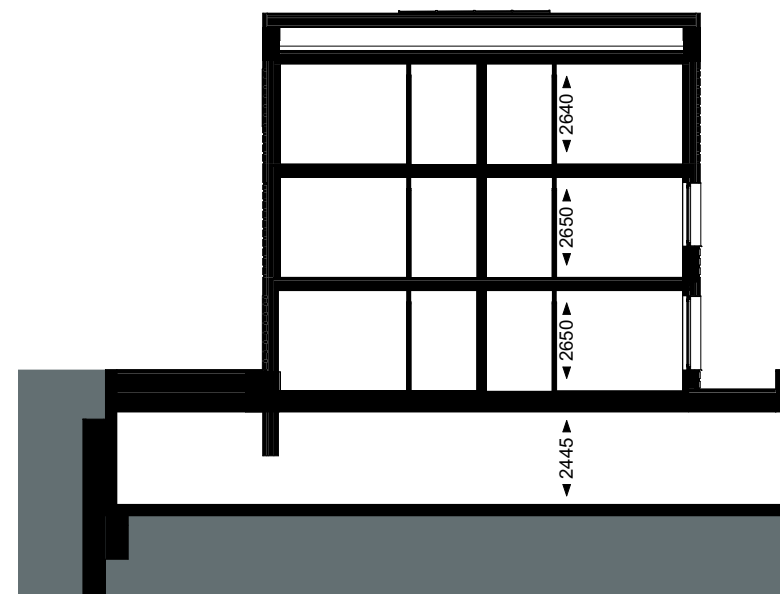
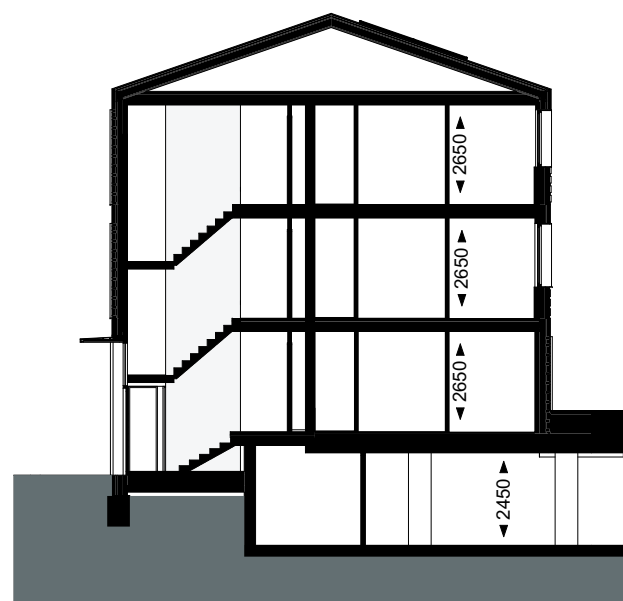
Zuidgevel



PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
Overzicht Gevels
1:200
17-12-2025

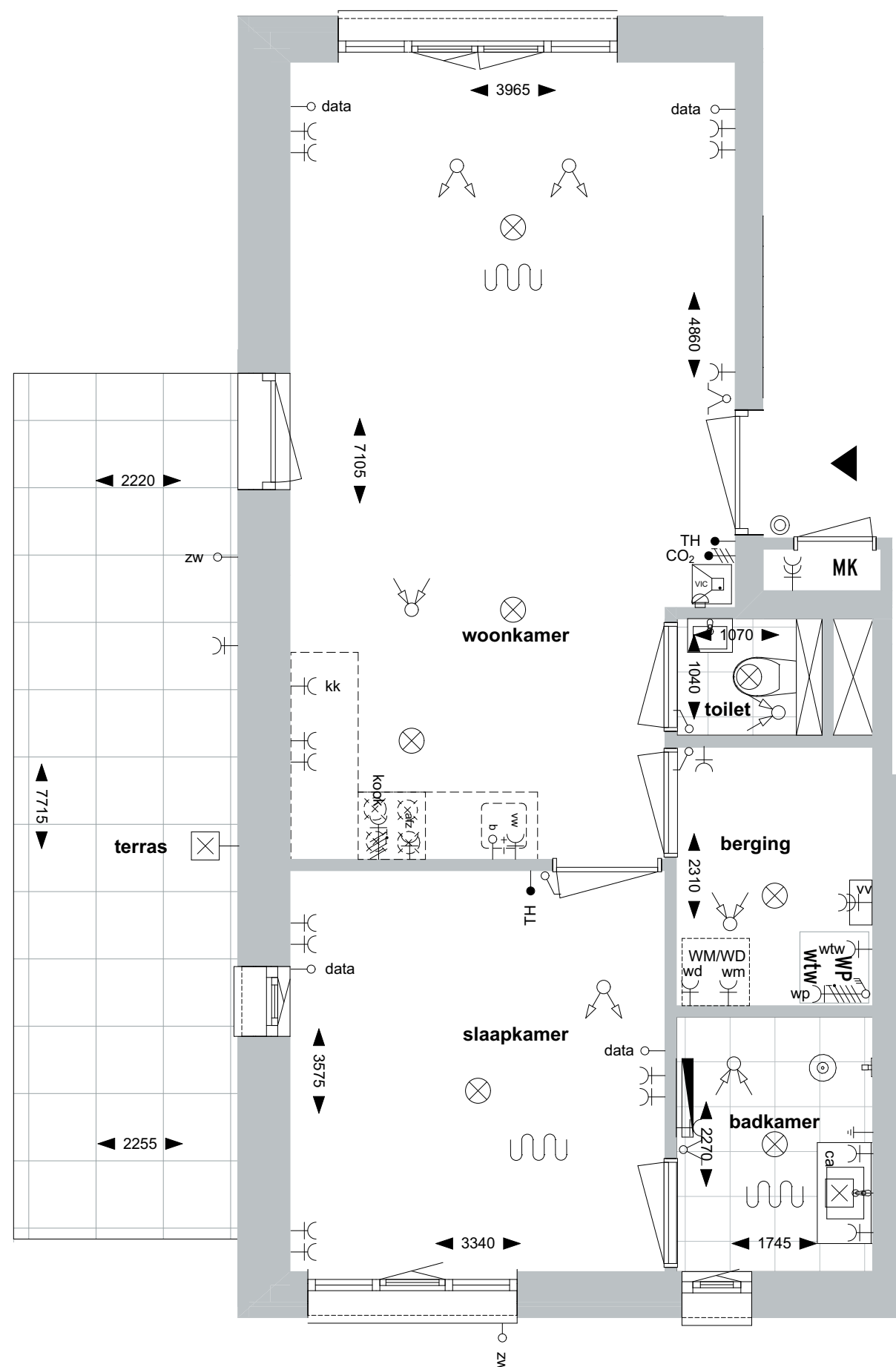




PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
Overzicht Doorsnede
1:200
17-12-2025





Renvooi

- enkele schakelaar
- dubbele schakelaar
- enkele wissel schakelaar
- dubbele wissel schakelaar
- enkelvoudige wandcontactdoos met randaarde
- tweevoudige wandcontactdoos met randaarde
- dubbele wandcontactdoos met randaarde
- lichtaansluiting (plafond)
- lichtaansluiting (wand)
- bel
- beldrukker
- boiler aansluiting
- koelkast aansluiting
- loze leiding tbv data
- verdelers vloerverwarming afgetimmerd in verblijfsruimtes
- radiator (elektrische handdoek rad.)
- optioneel
- entree
- ventilatie afzuigpunt
- ventilatie inblaas
- hwa hemelwaterafvoer
- aansluitpunt wasmachine
- aansluitpunt wasdroger
- wtw wtw unit
- vrijloopdranger
- perilex wcd voor koken
- 400V voeding warmtepomp
- centraal aardingspunt
- video intercom
- thermostaat
- CO₂ sensor ventilatie
- loze leiding
- loze leiding zonwering
- vaatwasser aansluiting
- afzuigkap aansluiting
- harmonica vouwpui
- vloerverwarming
- watertappunt

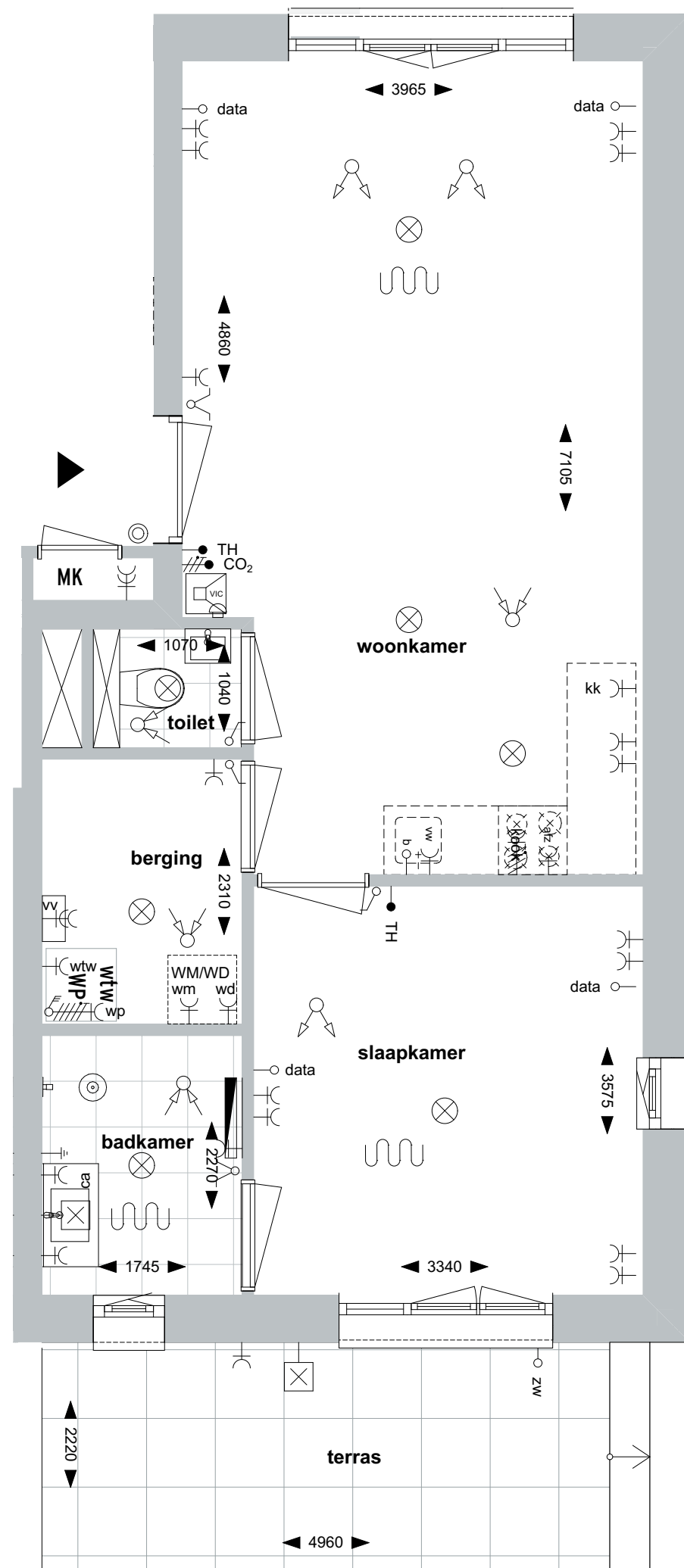
Toelichting:
- alle maatvoering betreft circa maatvoering en is aangegeven in millimeters
- elektra aansluitpunten, keukenopstelling, ventilatiepunten, radiatoren en rookmelders zijn indicatief aangegeven
- voor de bepaling van de daglichttoetreding conform het bouwbesluit is in enkele verblijfsruimtes de 'krijtstreep methode' toegepast
- mogelijk zijn niet alle symbolen van toepassing in dit appartement/deze woning



PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
F0.01
1:50
17-12-2025





Renvooi

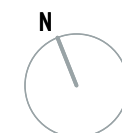
- enkele schakelaar
- dubbele schakelaar
- enkele wissel schakelaar
- dubbele wissel schakelaar
- enkelvoudige wandcontactdoos met randaarde
- tweevoudige wandcontactdoos met randaarde
- dubbele wandcontactdoos met randaarde
- lichtaansluiting (plafond)
- lichtaansluiting (wand)
- bel
- beldrukker
- boiler aansluiting
- koelkast aansluiting
- loze leiding tbv data
- verdelers vloerverwarming afgetimmerd in verblijfsruimtes
- radiator (elektrische handdoek rad.)
- optioneel
- entree
- ventilatie afzuigpunt
- ventilatie inblaas
- hwa hemelwaterafvoer
- aansluitpunt wasmachine
- aansluitpunt wasdroger
- wtw wtw unit
- vrijloopdranger
- perilex wcd voor koken
- 400V voeding warmtepomp
- centraal aardingspunt
- video intercom
- thermostaat
- CO₂ sensor ventilatie
- loze leiding
- loze leiding zonwering
- vaatwasser aansluiting
- afzuigkap aansluiting
- harmonica vouwpui
- vloerverwarming
- watertappunt

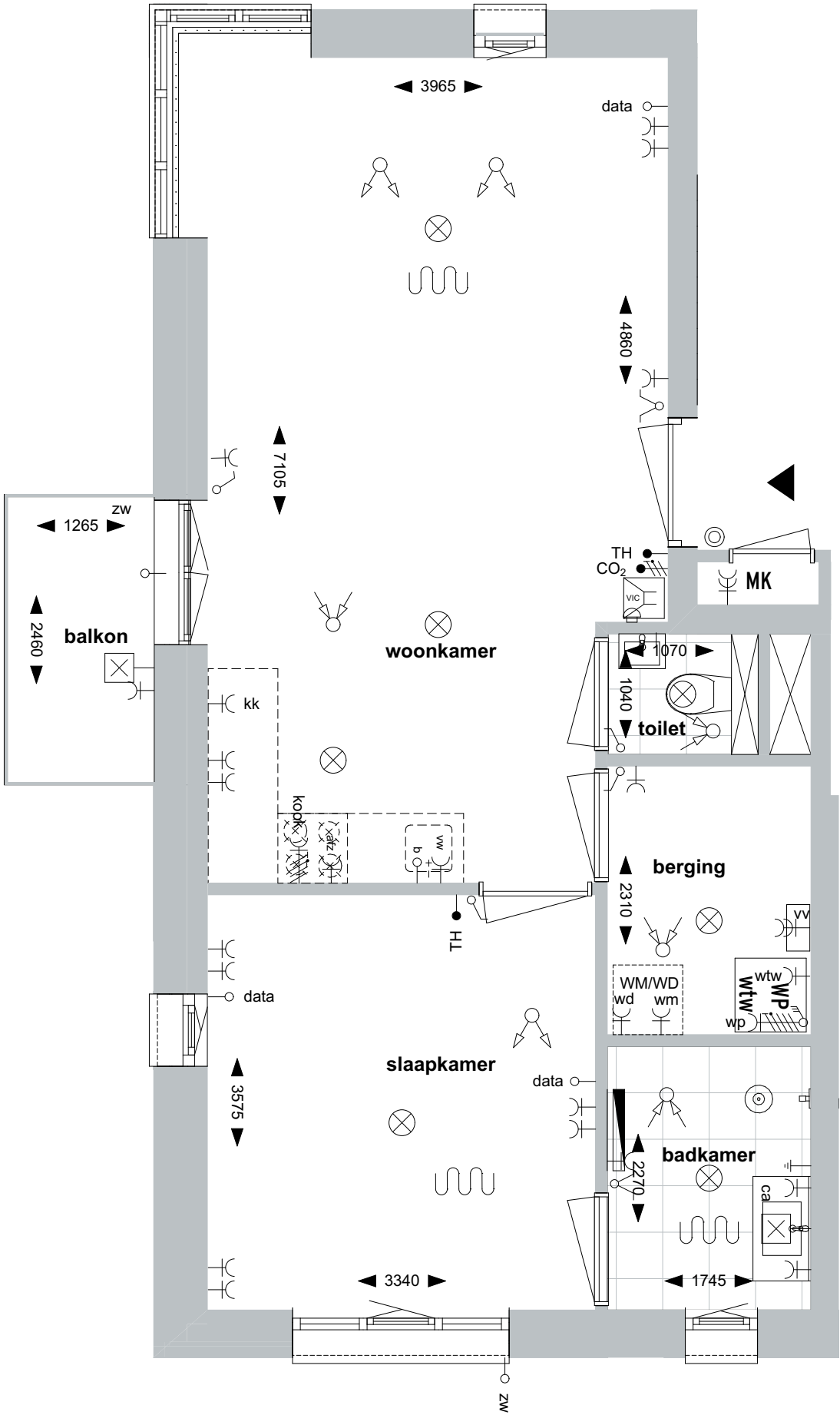
Toelichting:
- alle maatvoering betreft circa maatvoering en is aangegeven in millimeters
- elektra aansluitpunten, keukenopstelling, ventilatiepunten, radiatoren en rookmelders zijn indicatief aangegeven
- voor de bepaling van de daglichttoetreding conform het bouwbesluit is in enkele verblijfsruimtes de 'krijtstreep methode' toegepast
- mogelijk zijn niet alle symbolen van toepassing in dit appartement/deze woning



PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
F0.02
1:50
17-12-2025





Renvooi

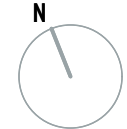
- enkele schakelaar
- dubbele schakelaar
- enkele wissel schakelaar
- dubbele wissel schakelaar
- enkelvoudige wandcontactdoos met randaarde
- tweevoudige wandcontactdoos met randaarde
- dubbele wandcontactdoos met randaarde
- lichtaansluiting (plafond)
- lichtaansluiting (wand)
- bel
- beldrukker
- boiler aansluiting
- koelkast aansluiting
- loze leiding tbv data
- verdelers vloerverwarming afgetimmerd in verblijfsruimtes
- radiator (elektrische handdoek rad.)
- optioneel
- entree
- ventilatie afzuigpunt
- ventilatie inblaas
- hwa hemelwaterafvoer
- aansluitpunt wasmachine
- aansluitpunt wasdroger
- wtw wtw unit
- vrijloopdranger
- perilex wcd voor koken
- 400V voeding warmtepomp
- centraal aardingspunt
- video intercom
- thermostaat
- CO₂ sensor ventilatie
- loze leiding
- loze leiding zonwering
- vaatwasser aansluiting
- afzuigkap aansluiting
- harmonica vouwpui
- vloerverwarming
- watertappunt

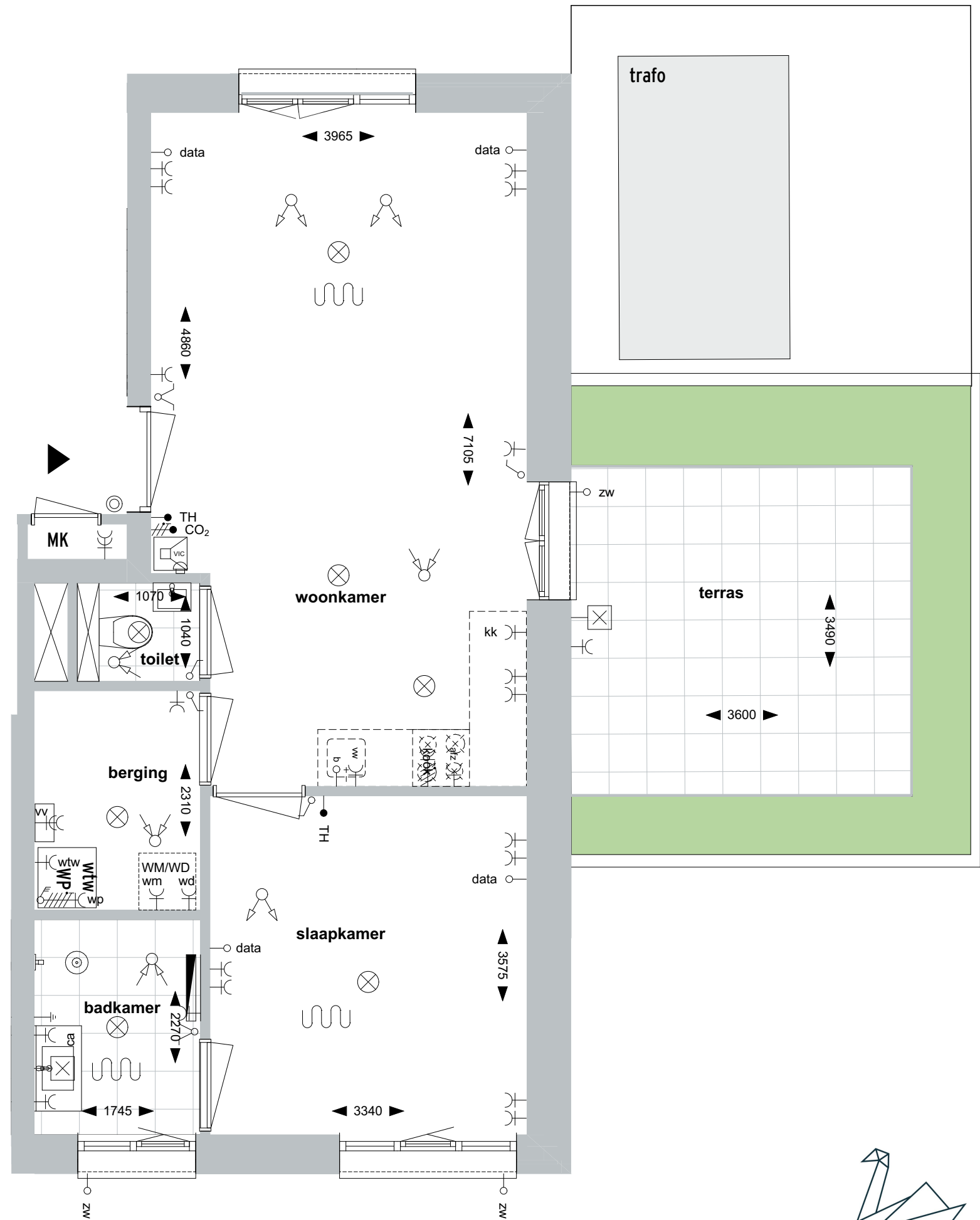
Toelichting:
- alle maatvoering betreft circa maatvoering en is aangegeven in millimeters
- elektra aansluitpunten, keukenopstelling, ventilatiepunten, radiatoren en rookmelders zijn indicatief aangegeven
- voor de bepaling van de daglichttoetreding conform het bouwbesluit is in enkele verblijfsruimtes de 'krijtstreep methode' toegepast
- mogelijk zijn niet alle symbolen van toepassing in dit appartement/deze woning



PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkoopteekeningen
F1.01
1:50
17-12-2025





Renvooi

- enkele schakelaar
- dubbele schakelaar
- enkele wissel schakelaar
- dubbele wissel schakelaar
- enkelvoudige wandcontactdoos met randaarde
- tweevoudige wandcontactdoos met randaarde
- dubbele wandcontactdoos met randaarde
- lichtaansluiting (plafond)
- lichtaansluiting (wand)
- bel
- beldrukker
- boiler aansluiting
- koelkast aansluiting
- loze leiding tbv data
- verdelers vloerverwarming afgetimmerd in verblijfsruimtes
- radiator (elektrische handdoek rad.)
- optioneel
- entree
- ventilatie afzuigpunt
- ventilatie inblaas
- hwa hemelwaterafvoer
- aansluitpunt wasmachine
- aansluitpunt wasdroger
- wtw wtw unit
- vrijloopdranger
- perilex wcd voor koken
- 400V voeding warmtepomp
- centraal aardingspunt
- video intercom
- thermostaat
- CO₂ sensor ventilatie
- loze leiding
- loze leiding zonwering
- vaatwasser aansluiting
- afzuigkap aansluiting
- harmonica vouwpui
- vloerverwarming
- watertappunt

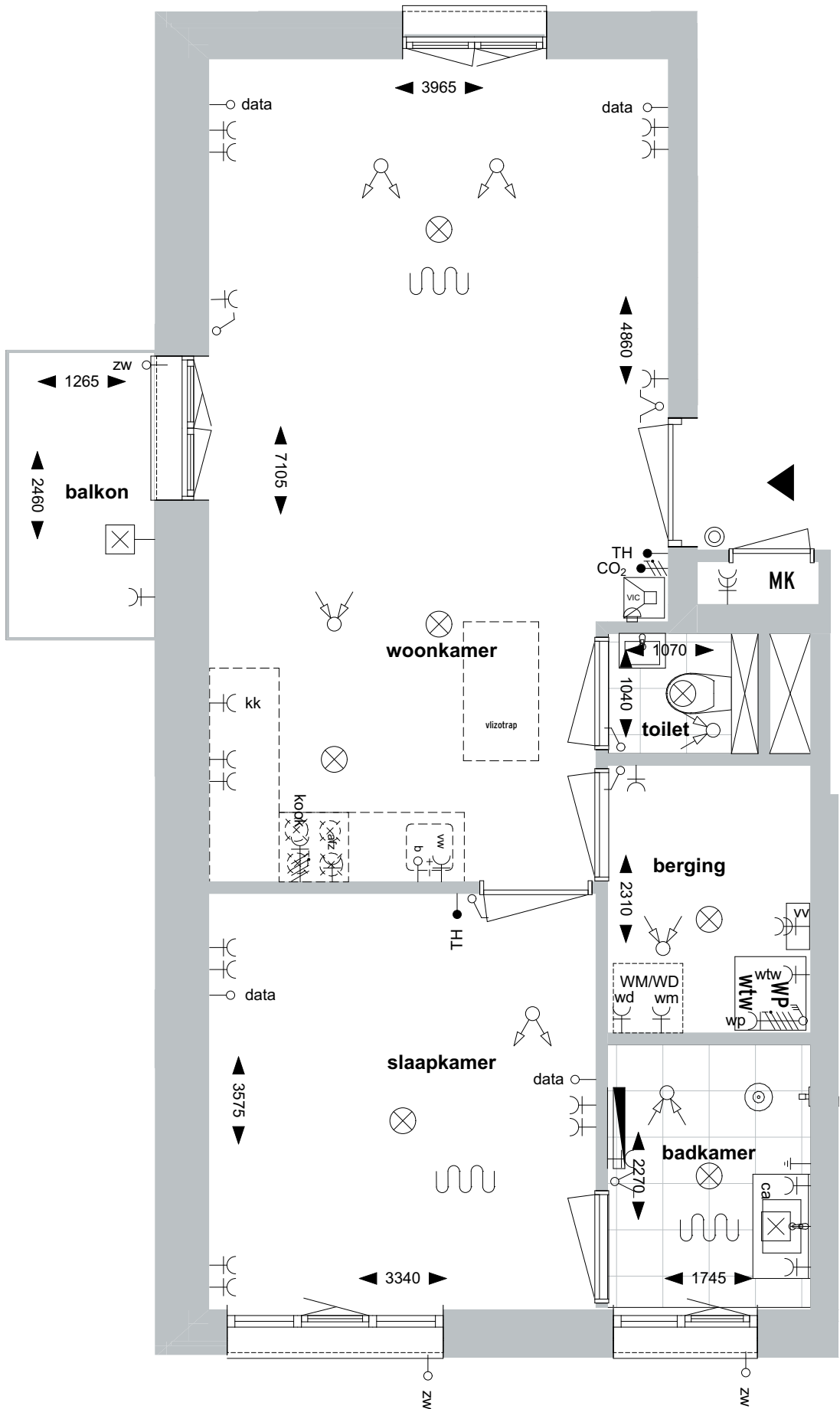
Toelichting:
- alle maatvoering betreft circa maatvoering en is aangegeven in millimeters
- elektra aansluitpunten, keukenopstelling, ventilatiepunten, radiatoren en rookmelders zijn indicatief aangegeven
- voor de bepaling van de daglichttoetreding conform het bouwbesluit is in enkele verblijfsruimtes de 'krijtstreep methode' toegepast
- mogelijk zijn niet alle symbolen van toepassing in dit appartement/deze woning



PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkoopteekeningen
F1.02
1:50
17-12-2025





2e verdieping

Renvooi

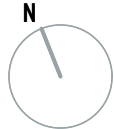
- enkele schakelaar
- dubbele schakelaar
- enkele wissel schakelaar
- dubbele wissel schakelaar
- enkelvoudige wandcontactdoos met randaarde
- tweevoudige wandcontactdoos met randaarde
- dubbele wandcontactdoos met randaarde
- lichtaansluiting (plafond)
- lichtaansluiting (wand)
- bel
- beldrukker
- boiler aansluiting
- koelkast aansluiting
- loze leiding tbv data
- verdelers vloerverwarming afgetimmerd in verblijfsruimtes
- radiator (elektrische handdoek rad.)
- optioneel
- entree
- ventilatie afzuigpunt
- ventilatie inblaas
- hwa hemelwaterafvoer
- aansluitpunt wasmachine
- aansluitpunt wasdroger
- wtw wtw unit
- vrijloopdranger
- perilex wcd voor koken
- 400V voeding warmtepomp
- centraal aardingspunt
- video intercom
- thermostaat
- CO₂ sensor ventilatie
- loze leiding
- loze leiding zonwering
- vaatwasser aansluiting
- afzuigkap aansluiting
- harmonica vouwpui
- vloerverwarming
- watertappunt

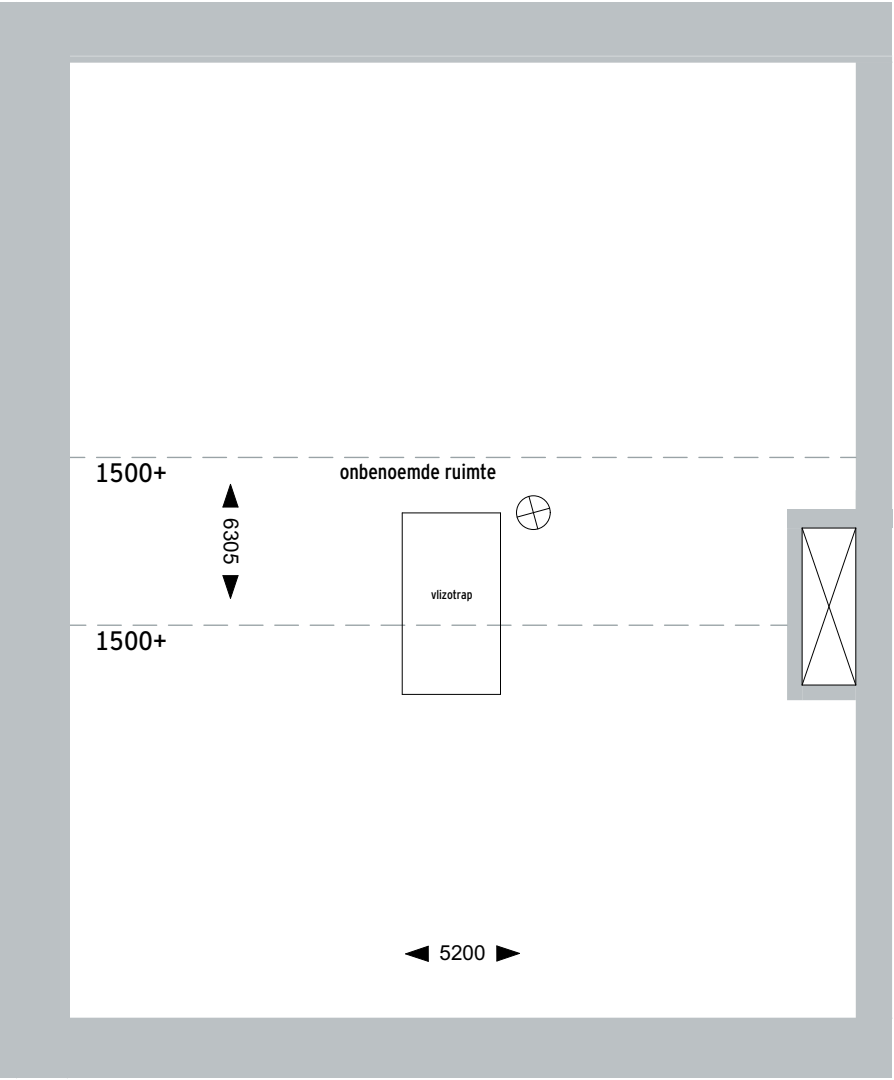
Toelichting:
- alle maatvoering betreft circa maatvoering en is aangegeven in millimeters
- elektra aansluitpunten, keukenopstelling, ventilatiepunten, radiatoren en rookmelders zijn indicatief aangegeven
- voor de bepaling van de daglichttoetreding conform het bouwbesluit is in enkele verblijfsruimtes de 'krijtstreep methode' toegepast
- mogelijk zijn niet alle symbolen van toepassing in dit appartement/deze woning



PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
F2.01 2e
1:50
17-12-2025





Renvooi

- enkele schakelaar
- dubbele schakelaar
- enkele wissel schakelaar
- dubbele wissel schakelaar
- enkelvoudige wandcontactdoos met randaarde
- tweevoudige wandcontactdoos met randaarde
- dubbele wandcontactdoos met randaarde
- lichtaansluiting (plafond)
- lichtaansluiting (wand)
- bel
- beldrukker
- boiler aansluiting
- koelkast aansluiting
- loze leiding tbv data
- verdelers vloerverwarming afgetimmerd in verblijfsruimtes
- radiator (elektrische handdoek rad.)
- optioneel
- entree
- ventilatie afzuigpunt
- ventilatie inblaas
- hwa hemelwaterafvoer
- aansluitpunt wasmachine
- aansluitpunt wasdroger
- wtw wtw unit
- vrijloopdranger
- perilex wcd voor koken
- 400V voeding warmtepomp
- centraal aardingspunt
- video intercom
- thermostaat
- CO₂ sensor ventilatie
- loze leiding
- loze leiding zonwering
- vaatwasser aansluiting
- afzuigkap aansluiting
- harmonica vouwpui
- vloerverwarming
- watertappunt

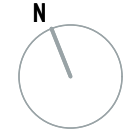
Toelichting:
- alle maatvoering betreft circa maatvoering en is aangegeven in millimeters
- elektra aansluitpunten, keukenopstelling, ventilatiepunten, radiatoren en rookmelders zijn indicatief aangegeven
- voor de bepaling van de daglichttoetreding conform het bouwbesluit is in enkele verblijfsruimtes de 'krijtstreep methode' toegepast
- mogelijk zijn niet alle symbolen van toepassing in dit appartement/deze woning

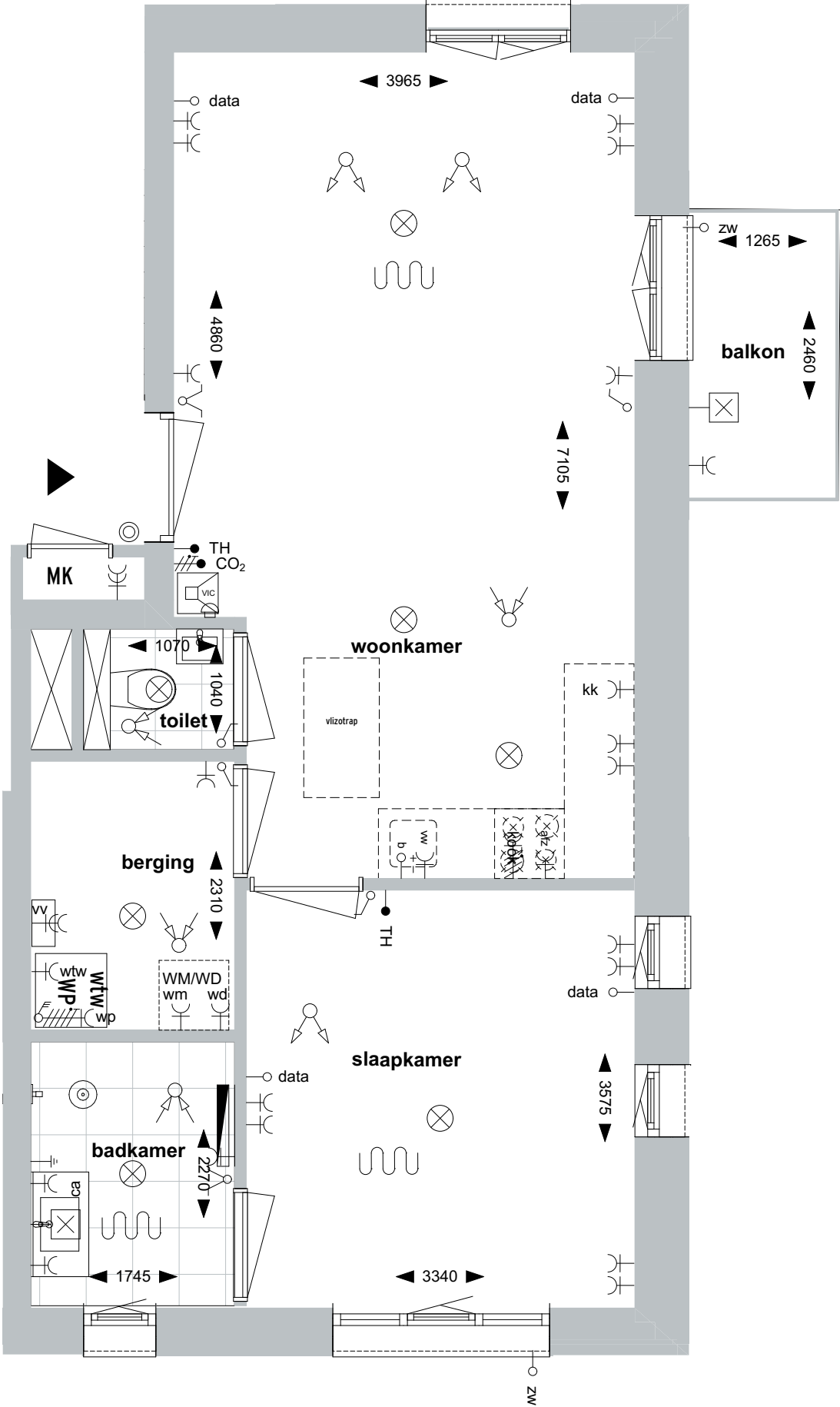
3e verdieping



PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
F2.01 3e
1:50
17-12-2025





2e verdieping

Renvooi

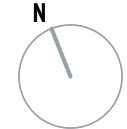
- enkele schakelaar
- dubbele schakelaar
- enkele wissel schakelaar
- dubbele wissel schakelaar
- enkelvoudige wandcontactdoos met randaarde
- tweevoudige wandcontactdoos met randaarde
- dubbele wandcontactdoos met randaarde
- lichtaansluiting (plafond)
- lichtaansluiting (wand)
- bel
- beldrukker
- boiler aansluiting
- koelkast aansluiting
- loze leiding tbv data
- verdelers vloerverwarming afgetimmerd in verblijfsruimtes
- radiator (elektrische handdoek rad.)
- optioneel
- entree
- ventilatie afzuigpunt
- ventilatie inblaas
- hwa hemelwaterafvoer
- aansluitpunt wasmachine
- aansluitpunt wasdroger
- wtw wtw unit
- vrijloopdranger
- perilex wcd voor koken
- 400V voeding warmtepomp
- centraal aardingspunt
- video intercom
- thermostaat
- CO₂ sensor ventilatie
- loze leiding
- loze leiding zonwering
- vaatwasser aansluiting
- afzuigkap aansluiting
- harmonica vouwpui
- vloerverwarming
- watertappunt

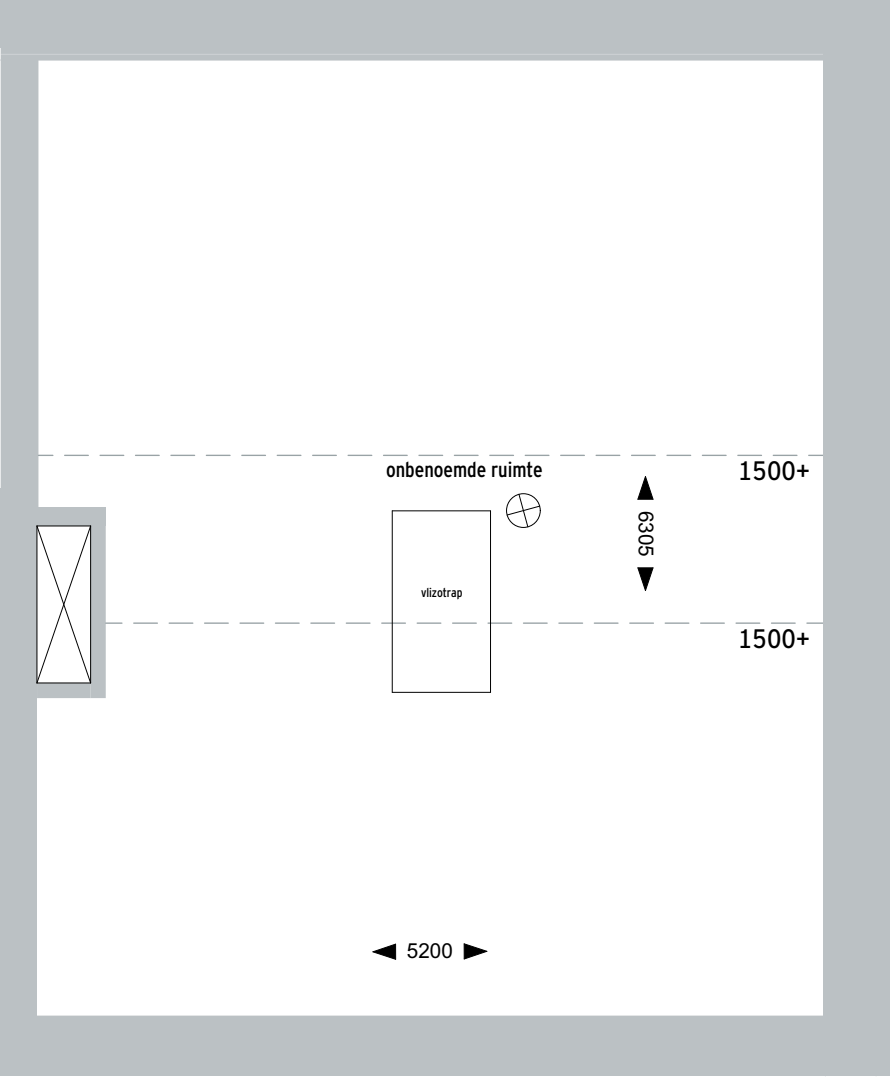
Toelichting:
- alle maatvoering betreft circa maatvoering en is aangegeven in millimeters
- elektra aansluitpunten, keukenopstelling, ventilatiepunten, radiatoren en rookmelders zijn indicatief aangegeven
- voor de bepaling van de daglichttoetreding conform het bouwbesluit is in enkele verblijfsruimtes de 'krijtstreep methode' toegepast
- mogelijk zijn niet alle symbolen van toepassing in dit appartement/deze woning



PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
F2.02 2e
1:50
17-12-2025





3e verdieping

Renvooi

- enkele schakelaar
- dubbele schakelaar
- enkele wissel schakelaar
- dubbele wissel schakelaar
- enkelvoudige wandcontactdoos met randaarde
- tweevoudige wandcontactdoos met randaarde
- dubbele wandcontactdoos met randaarde
- lichtaansluiting (plafond)
- lichtaansluiting (wand)
- bel
- beldrukker
- boiler aansluiting
- koelkast aansluiting
- loze leiding tbv data
- verdelers vloerverwarming afgetimmerd in verblijfsruimtes
- radiator (elektrische handdoek rad.)
- optioneel
- entree
- ventilatie afzuigpunt
- ventilatie inblaas
- hwa hemelwaterafvoer
- aansluitpunt wasmachine
- aansluitpunt wasdroger
- wtw wtw unit
- vrijloopdranger
- perilex wcd voor koken
- 400V voeding warmtepomp
- centraal aardingspunt
- video intercom
- thermostaat
- CO₂ sensor ventilatie
- loze leiding
- loze leiding zonwering
- vaatwasser aansluiting
- afzuigkap aansluiting
- harmonica vouwpui
- vloerverwarming
- watertappunt

Toelichting:
- alle maatvoering betreft circa maatvoering en is aangegeven in millimeters
- elektra aansluitpunten, keukenopstelling, ventilatiepunten, radiatoren en rookmelders zijn indicatief aangegeven
- voor de bepaling van de daglichttoetreding conform het bouwbesluit is in enkele verblijfsruimtes de 'krijtstreep methode' toegepast
- mogelijk zijn niet alle symbolen van toepassing in dit appartement/deze woning



PROJECT
FASE
TEKENING
SCHAAL
DATUM

DE ZWAAN
VK – Verkooptekeningen
F2.02 3e
1:50
17-12-2025





INFORMATIE EN VERKOOP

WOONFABRIEK ZWOLLE

Assiesstraat 126, Zwolle

T 038 - 741 07 41

www.woonfabriekzwolle.nl

contact@woonfabriekzwolle.nl

ONTWIKKELING

Slokker Vastgoed

Zwartewaterallee 44-54, Zwolle

T 038 - 853 70 32

www.slokkervastgoed.com

REALISATIE

| friso | aannemingsmaatschappij

Pieter Zeemanstraat 9, Sneek

T 0515 - 42 99 99

www.frisobouwgroep.nl