

09-05-2022

# De Veluwe Proeftuin fase 4

Technische omschrijving | 9 Beneden- en Bovenwoningen



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

<b>1) Bouwbesluit bepalingen</b>	<b>3</b>	<b>3) Installaties en aansluitpunten</b>	<b>6</b>
<b>2) Bouwkundig</b>	<b>3</b>	<b>3.1 Waterinstallatie</b>	<b>6</b>
<b>2.1 Peil</b>	<b>3</b>	<b>3.2 Gasaansluiting</b>	<b>6</b>
<b>2.2 Grondwerken</b>	<b>3</b>	<b>3.3 Verwarmingsinstallatie</b>	<b>6</b>
<b>2.3 Bestrating</b>	<b>3</b>	<b>3.4 Ventilatie</b>	<b>6</b>
<b>2.4 Terrein, inventaris en beplanting</b>	<b>3</b>	<b>3.5 Elektrische installatie</b>	<b>6</b>
<b>2.5 Buiten- en binnen rioleringen</b>	<b>3</b>	<b>3.6 Rookmelders</b>	<b>7</b>
<b>2.6 Gemeenschappelijke fietsenberging</b>	<b>3</b>	<b>3.7 Televisie &amp; internet</b>	<b>7</b>
<b>2.7 Funderingen</b>	<b>4</b>	<b>3.8 PV-panelen</b>	<b>7</b>
<b>2.8 Vloeren</b>	<b>4</b>	<b>3.9 Keukeninrichting</b>	<b>7</b>
<b>2.9 Metselwerk, gevels en wanden</b>	<b>4</b>	<b>3.10 Sanitair</b>	<b>7</b>
<b>2.10 Staalconstructies en metaalwerken</b>	<b>4</b>	<b>4) Ruimte-afwerkstaat woning</b>	<b>8</b>
<b>2.11 Houten draagconstructies en timmerwerken</b>	<b>4</b>	<b>5) Kleur- en materiaalstaat interieur woning</b>	<b>8</b>
<b>2.12 Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren</b>	<b>4</b>	<b>6) Kleur- en materiaalstaat exterieur woning</b>	<b>8</b>
<b>2.13 Kozijnen, ramen en deuren</b>	<b>4</b>	<b>7) Kleur- en materiaalstaat exterieur fietsenberging</b>	<b>8</b>
Buitenkozijnen	<b>4</b>	<b>8) Overige bepalingen</b>	<b>9</b>
Binnendeurkozijnen	<b>4</b>	<b>8.1 Bouwbesluit</b>	<b>9</b>
Hang- en sluitwerk	<b>5</b>	<b>8.2 BENG</b>	<b>9</b>
<b>2.14 Trappen en hekken</b>	<b>5</b>	<b>8.3 Consumentendossier</b>	<b>9</b>
<b>2.15 Vloerafwerkingen</b>	<b>5</b>	<b>8.4 Tot slot</b>	<b>9</b>
<b>2.16 Wandafwerking</b>	<b>5</b>		
<b>2.17 Plafondafwerkingen</b>	<b>5</b>		
<b>2.18 Tegelwerken en kunststeen</b>	<b>5</b>		
<b>2.19 Glas- en schilderwerken</b>	<b>5</b>		
Beglazing	<b>5</b>		
Schilderwerk	<b>5</b>		

## 1) Bouwbesluit bepalingen

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

Benaming volgens verkoopinformatie:	Benaming volgens Bouwbesluit:
Woonkamer/keuken/slaapkamer	Verblijfsruimte
Entree/overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Berging/Techniek	Onbenoemde ruimte
Meterkast	Meterruimte

## 2) Bouwkundig

### 2.1 Peil

Het peil van de woningen bevindt zich aan de bovenkant van de afgewerkte vloer op de begane grond. De juiste maat ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil) wordt in overleg met de afdeling bouw- en woningtoezicht van de gemeente bepaald. De hoogte van de omliggende tuin loopt vanaf de gevel af richting het openbaar gebied.

### 2.2 Grondwerken

De bouw van de woningen gaat gepaard met grondwerk voor de bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand worden waar mogelijk hergebruikt. De tuinen worden ontdaan van bouwresten en op hoogte gebracht en geëgaliseerd met uitkomende gebiedseigen grond. Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken dat na oplevering van de woning eventuele bestrating en tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden dienen naar inzicht en voor rekening van de koper te worden uitgevoerd. Er wordt geen extra grond aan- en afgevoerd voor de tuinen (gesloten grondbalans). Peilhoogten, maatvoeringen, juiste ligging, eventuele taluds, terreinafwerking en terreinvoorzieningen worden in overleg met de gemeente in het werk bepaald. Eventuele hoogteverschillen met aangrenzende percelen wordt in het werk bepaald, waardoor een talud aanleg op het perceel noodzakelijk kan zijn.

De woningen krijgen een kruipruimte onder de begane grondvloer voorzien van een bodemafluiting van zand.

### 2.3 Bestrating

De toegang vanaf de erfgrans naar de entree van de woningen wordt voorzien van bestrating. De bestrating wordt eenmalig aangelegd, herstraten na oplevering is uitgesloten. Op de begane grond worden aan de achterzijde van de woning vlonderdelen aangebracht conform de verkooptekening. Ook worden er vlonderdelen aangebracht ter plaatsen van het terras van de eerste verdieping.

De bestratings- en terreinwerkzaamheden van het openbaar gebied vallen buiten deze technische omschrijving en zijn in tekeningen en artist impressions slechts ter informatie opgenomen op basis van de laatst bekende gegevens ten tijde van het samenstellen van de verkoopdocumenten. Er kunnen derhalve geen rechten aan ontleend worden. De werkzaamheden zullen deels na de opleveringen van de woningen worden uitgevoerd.

### 2.4 Terrein, inventaris en beplanting

De erfafscheiding wordt, waar noodzakelijk, aangegeven door middel van markeringen op de hoeken van de kavel. Het kadaster bepaalt na inmeten de definitieve erfgrans. Dit vindt na oplevering plaats.

In het openbaar gebied zullen ondergrondse containers worden geplaatst ten behoeve van de afvalverzameling (valt buiten de verantwoordelijkheid van Van Wijnen).

Aan de voorzijde en achterzijde van de woning worden klimplanten geplaatst die tegen de pergola's zullen opgroeien. Deze beplanting is nog niet op hoogte. Het groen wordt in het eerste plantseizoen (november-april) eventueel na oplevering van de woning aangeplant. De beplanting maken deel uit van het inrichtingsplan en dienen te worden gehandhaafd. De koper is vanaf aanplant zelf verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud zoals snoeien, tijdig watergeven bij droge perioden en vervanging dode aanplant.

Bij ieder appartementsrecht behoort een exclusief gebruiksrecht voor 1 eigen toegewezen parkeerplaats.

### 2.5 Buiten- en binnenrioleringen

De afvoer van hemelwater (HWA) en vuilwater (DWA) gebeurt in een gescheiden stelsel. Vuilwater wordt via kunststof leidingen ondergronds afgevoerd naar het gemeenteriool. Op de benodigde plaatsen wordt voorzien in ontstoppingsstukken. De hemelwaterafvoeren van de woningen en de fietsenberging worden ondergronds afgevoerd uitkomend in een wadi c.q. infiltratievoorziening. De hemelwaterafvoeren zijn van aluminium en voorzien van bladafscheiders.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen (zoals toilet, wastafel, douche en vaatwasser) worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90 °C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. De binnenriolering wordt met een ontstoppingsstuk en een polderexpansiestuk aangesloten op de buitenriolering.

### 2.6 Gemeenschappelijke fietsenberging

De vloer van de gemeenschappelijke ongeïsoleerde fietsenberging wordt voorzien van straatwerk. De wanden zijn opgebouwd uit houtwerk conform de kleur- en materiaalstaat, aan de buitenzijde voorzien van houten lamellen en twee toegangspoorten conform de verkooptekening. Het platte dak bestaat uit een houten balklaag voorzien van een houten plaat. Het dak wordt afgewerkt met een dakbedekking, voorzien van een groendak door middel van sedum en een dakrandafwerkingsprofiel. De deur heeft een aluminium deurkruk met een slot met gelijksluitende cilinder met de woningen. De hemelwaterafvoeren zijn van aluminium.

Er wordt een schemerschakelaar aangebracht conform de verkooptekening die de energiezuinige ledverlichting in de fietsenberging inschakelt zodra het donker wordt. De verlichting wordt aangesloten op de meterkast van bouwnummer 40. In de fietsenberging is geen wandcontactdoos aanwezig.

#### 4 2.7 Funderingen

De fundering van de woningen bestaat uit boorpalen met prefab betonnen fundatiebalken. De constructeur berekent de benodigde afmetingen, de betonkwaliteit en de wapeningshoeveelheden. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Onder de woning bevindt zich een kruipruimte. Deze ruimte is toegankelijk door middel van een geïsoleerd inspectieluik, de posities hiervan zijn op verkooptekening aangegeven.

Let op:

Kruipruimten kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.

#### 2.8 Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen ribcasettevloer welke aan de onderzijde is voorzien van isolatie. De eerste verdiepingsvloeren wordt uitgevoerd als een prefab betonnen appartementenvloer. De tweede verdiepingsvloeren en dakvloer worden uitgevoerd als een prefab betonnen kanaalplaatvloer. Aan de onderzijde, ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de vloerplaten, blijven de V-naden in het zicht.

#### 2.9 Metselwerk, gevels en wanden

De buitenspouwbladen van de gevels worden gemetseld met baksteen in wildverband in zogenoemd Engels Ogengaat, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De voeg wordt uitgevoerd in kleur conform het kleurenschema. Enig kleurverschil in de voeg van het metselwerk is onontkoombaar. De voegen worden verdiept aangebracht en worden gelijktijdig doorgestreekt met het verwerken van de bakstenen.

Ter plaatse van accentvlakken in het metselwerk met uitstekende koppen worden betonnen spekbanden aangebracht. Naast het metselwerk wordt er conform de verkooptekeningen en kleur- en materiaalstaat op de begane grond aan de zijgevel en nabij de entree houten gevelbekleding aangebracht.

Boven de kozijnen worden, voor zover benodigd, thermisch verzonken en gepoedercoate stalen metselwerkondersteuningën toegepast. De raamdorpels worden uitgevoerd in prefab beton. In de linker zijgevel worden nestkasten voor de gierwaluw aangebracht.

De buitengevel van de woning heeft een isolatiewaarde die voldoet aan de energieprestatienorm die is vastgelegd in het Bouwbesluit. In het buitengevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie van de spouw. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Op een aantal plaatsen in het metselwerk worden, volgens opgave van de fabrikant/ constructeur dilataties (onderbrekingen) opgenomen. Een dilatatie maakt mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen afzonderlijk van elkaar.

Het binnenspouwblad van de woning en de woningscheidende wanden bestaan uit prefab beton, dikte opgave constructeur. Deze wanden worden behangklaar afgewerkt. De dragende wanden worden eveneens uitgevoerd in beton, dikte volgens opgave van de constructeur. De niet-dragende binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd in 70 en/of 100 mm dikke lichte scheidingswanden. Een en ander conform de eisen van het bouwbesluit. De wanden van de technische ruimte grenzend aan een slaapkamer en schacht worden uitgevoerd in kalkzandsteen conform de verkooptekening. Ter plaatse van de opgang van de bovenwoningen worden de wanden conform de verkooptekening uitgevoerd in metal stud. De binnenwanden in de woningen waar geen tegelwerk of spuitwerk wordt aangebracht worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden van de meterkast en de berging. Deze wanden worden niet nader afgewerkt.

#### 2.10 Staalconstructies en metaalwerken

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers zijn daar waar nodig gemoffeld uitgevoerd. Waar nodig worden vanuit Bouwbesluit stalen constructieonderdelen brandwerend afgewerkt.

De omranding van kruipluiken is van onafgewerkt thermisch verzinkt staal. De metselwerkondersteuningën boven de gevelopeningen en de houtengevelbekleding worden thermisch verzonken en gepoedercoat, kleur conform kleur- en materiaalstaat. Ter plaatse van de voordeur wordt een huisnummer aangebracht van zwarte cijfers.

De constructie van de hekwerken van de balkons worden uitgevoerd thermische verzonken en gepoedercoat staal en voorzien van houten stijlen. Ter plaatse van het terras en de pergola worden RVS spankabels aangebracht conform de verkooptekening.

#### 2.11 Houten draagconstructies en timmerwerken

De woningen worden conform de verkooptekening voorzien van diverse houten constructies en elementen zoals een veranda, vlonderdelen, pergola of lamellen. Via de verkooptekening wordt aangegeven welke elementen van toepassing zijn per bouwnummer, de uitvoering is conform de kleur- en materiaalstaat. De woning wordt conform de verkooptekening voorzien van houten gevelbekleding.

Op de begane grond wordt, conform verkooptekening, een geïsoleerd vloerluik aangebracht. Dit luik bestaat uit een cementgebonden vezelplaat. In de meterkast worden wanden van hout gemonteerd.

Daar waar mechanische ventilatieleidingen, stand- en afvoerleidingen in het zicht lopen worden deze afgewerkt met plaatmateriaal, behoudens in de meterkast. Waar nodig worden kleine betimmeringen aangebracht om een en ander op een nette wijze af te werken. Er worden geen vloerplinten aangebracht of los geleverd. De privacy'schermen zijn uitgevoerd in hout.

#### 2.12 Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren

Het platte dak van het gebouw wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking. De dakbedekking wordt voorzien van een sedum groendak met uitzondering van de posities waar zich installaties bevinden. Waar nodig worden aluminium noodoverstorten toegepast. De hemelwaterafvoeren en dakrand worden uitgevoerd in aluminium. De benodigde dakdoorvoeren ten behoeve van de technische installaties worden opgenomen in het dak.

#### 2.13 Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning zijn van hardhout, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De kozijnen worden gemonteerd op houten spouwlaten, welke deels in het zicht blijven. De draairichting van de deuren is vastgelegd op de tekeningen. Ook de draai- /kieprichting (naar binnen) van de ramen wordt uitgevoerd conform de geveltekeningen.

De aan de binnenzijde van de woning zichtbare zijkant van de wandopening – direct naast de buitenkozijnen - ook wel dagkanten genoemd- bestaat uit houten delen, die zijn meegestort in de geprefabriceerde betonwanden.

De entreedeur van de woningen op de begane grond worden uitgevoerd conform de verkooptekening en zijn voorzien van een glasopening. Deze brievenbus wordt op de houten gevelbekleding opgenomen. De entreedeur van de woningen op de verdieping worden uitgevoerd conform de verkooptekening en zijn voorzien van een briefplaat.

Onder de raamkozijnen worden prefab betonnen raamdorpels aangebracht, met uitzondering van het badkamerkozijn, hier wordt een aluminium waterslag toegepast.

Binnendeurkozijnen

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met opdeksponning voorzien van bovenlichten met een slanke bovendorpel. De bovenlichten van de binnendeuren zijn voorzien van blank glas, met uitzondering van de bovenlicht van de meterkast deur, welke voorzien wordt van een paneel welke eenzijdig wit wordt afgelakt. Bij de benedenwoningen wordt het bovenlicht van de binnendeur tussen de woonkamer en overloop ook dichtgezet, de wand loopt boven het kozijn door. Het binnendeurkozijn van de entree naar de woonkamer bij bouwnummer 39 en 40 wordt uitgevoerd met een zijlicht. Er worden geen stofdorpels toegepast. De kozijnen worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren met honingraatvulling.

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen wordt uitgevoerd conform inbraakwerendheidsklasse II. De buitendeuren van de woning en de fietsenberging krijgen gelijksluitende cilindersloten die met één sleutel te bedienen zijn. De binnendeuren zijn voorzien van loopsloten, toilet- en badkamerdeur krijgen vrij- en bezetsloten en de meterkast wordt voorzien van een kastslot met sleutelplaatje. De deurkrukken en -schilden zijn van aluminium.

#### 2.14 Trappen en hekken

Om het terras van de bovenwoning van buitenaf te bereiken wordt er een houten trap aangebracht conform de verkooptekening en kleur- en materiaalstaat, onder de trap worden bergkasten gerealiseerd ten behoeve van de benedenwoningen. De deur van deze bergingskasten hebben een aluminium deurkruk met een slot met gelijksluitende cilinder met de woning.

Het terras van de bovenwoning wordt voorzien van een houten hekwerk conform de kleur- en materiaalstaat.

De bovenwoning wordt voorzien van vuren houten trappen. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping en de trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap met stootborden. Daarnaast wordt de trap voorzien van de benodigde hekwerken en leuning op leuningdragers. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

#### 2.15 Vloerafwerkingen

Alle vloeren van de ruimtes op de begane grond en de verdiepingen worden voorzien van een cementdekvloer. In de meterkast wordt geen cementdekvloer aangebracht en blijven de aanwezige leidingen in het zicht.

Alle vloeren van de ruimtes op de begane grond en de verdiepingen worden vloerbedekkingsgereed opgeleverd. Een uitzondering vormen de ruimtes waar tegelvloeren zijn omschreven en de meterkast.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel van de toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 2 cm boven de afgewerkte vloer. Om aan deze eis te voldoen houden wij in de uitvoering rekening met een dikte van 1,5 cm voor de vloerafwerking. Indien u een vloerafwerking aanbrengt van meer dan 1,5 cm kunt u overwegen een extra grote inloopmat achter de voordeur te leggen van minimaal 95 cm diep. De voordeur draait namelijk de entree in. Voor de warmteweerstand van de vloerafwerking kunt u uitgaan van maximaal 0,1 m<sup>2</sup>K/W.

#### 2.16 Wandafwerking

De wanden in de woning zijn behangklaar, met uitzondering van de betegelde wanden, van spuitwerk voorziende wanden en de meterkast. Voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen zijn toegestaan. Behangklaar wil zeggen dat er van uitgegaan wordt, dat er na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden zoals bijvoorbeeld behang.

Ter plaatse van de aansluiting van de wanden op elkaar kunnen er scheurtjes ontstaan in het stucwerk. Dit is niet te voorkomen. Geadviseerd wordt om een vliesbehang van voldoende dikte toe te passen zodat de eventuele scheurvorming in het stucwerk niet zichtbaar wordt.

De wanden boven het wandtegelwerk in de toiletruimte worden voorzien van wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur, kleur conform kleur- en materiaalstaat.

#### 2.17 Plafondafwerkingen

Betonplafonds die in het zicht komen met uitzondering van de meterkast worden voorzien van wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur. Hierbij blijven de v-naden aan de onderzijde in het zicht.

#### 2.18 Tegelwerken en kunststeen

De wanden in de toiletruimte en de badkamer zijn voorzien van Villeroy & Boch wandtegels in de kleur wit met een afmeting van 200x400mm, liggend verwerkt, wit gevoegd. De vloer van de toiletruimte en de badkamer wordt betegeld met een Villeroy & Boch vloertegel in de kleur grijs met een afmeting van 300x300mm, in volsteenverband verwerkt, grijs gevoegd. De douchehoek wordt voorzien van vloertegels met een afmeting van 150x150mm, in blokverband verwerkt, grijs gevoegd. De specificatie van het tegelwerk is als bijlage aan deze technische omschrijving toegevoegd, het betreft tegelwerkpakket 1.

Afwijken van het standaard tegelwerk? Dat kan.

In overleg met de afdeling Woonconsulentie van Van Wijnen kunnen individuele keuzes worden gemaakt in de Van Wijnen Woonwinkel, mits de individuele keuze uitvoeringstechnisch mogelijk is.

Het wandtegelwerk wordt tot de volgende hoogtes aangebracht in de toiletruimte en badkamer:

- Toiletruimte tot circa 120cm boven de vloer. Indien van toepassing wordt op de bovenzijde van het inbouwreservoir in basis ook een wandtegel aangebracht.
- Badkamer tot plafondhoogte.

Op de uitwendige hoeken worden witte kunststof PVC hoekprofielen toegepast. De voegen van het vloer- en wandtegelwerk lopen niet in één vloeiende lijn in elkaar over. De vloer in de douchehoek wordt onder afschot naar de vloerput gelegd. Bij de overgang naar het vloertegelwerk onder de binnendeuren van de toilet en badkamer wordt een kunststenen binnendorpel aangebracht, kleur conform de kleur- en materiaalstaat. In de badkamer van de bovenwoningen worden de dagkanten en vensterbank betegeld met wandtegels waarbij de spouwlaten in het zicht blijven.

De vensterbanken op de borstwering van het binnenspouwblad onder de kozijnen zijn van kunststeen en steken ongeveer 20 mm over het binnenspouwblad, kleur conform kleur- en materiaalstaat. Bij de kozijnen die direct op de vloer aansluiten en dus doorlopen tot op vloerpeil worden geen vensterbanken aangebracht.

#### 2.18 Glas- en schilderwerken

Beglazing

De glasopeningen van de buitenkozijnen worden voorzien van isolerende HR++-beglazing.

Schilderwerk

De vuren trappen bestaande uit trapbomen, traptreden, spil, balustrades en hekwerken zijn standaard gegrond en worden niet nader afgewerkt. De overige trapgataftimmering en de stootborden van een dichte trap blijven tevens onafgewerkt, standaard gegrond. Eventuele spijker- en/of schroefgaten zijn zichtbaar. De leuning worden blank afgelakt

De houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren en spouwlaten worden dekkend geschilderd.

## 6 3) Installaties en aansluitpunten

### 3.1 Waterinstallatie

De woningen worden aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof en/of koper. In de nabijheid van ieder watertappunt zal een kunststof binnenriolering worden aangebracht. Waar mogelijk worden de leidingen en het riool weggewerkt in wanden en/of vloeren. Van Wijnen zal bij de eigenaar/beheerder van het waternetwerk op de locatie de aansluiting en levering aanvragen zodat bij oplevering van de woning water beschikbaar is.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de aansluitpunten nabij de opstelplaats van het keukenblok (afgedopt);
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- de douchemengkraan;

De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten.

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de spoelbak van de toiletten;
- de fontein in de toiletruimte;
- één tappunt ten behoeve van de wasmachine, tevens vulpunt voor de lucht/water warmtepomp;

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

### 3.2 Gasaansluiting

De woningen worden niet aangesloten op een gasdistributienet.

### 3.3 Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd door een individuele lucht/water warmtepomp. De warmtepomp zorgt tevens voor de levering van warm tapwater. Het boilervat heeft een inhoud van 200 liter. De binneneenheid/boilerunit wordt geplaatst in de technische ruimte. De buitenunit wordt geplaatst op het dak. De plaatsing van de warmtepomp zal op aanwijzing van de installateur worden bepaald en is op de verkooptekening indicatief weergegeven.

De begane grond en verdiepingen worden verwarmd door middel van vloerverwarming als hoofdverwarming. Onder de keukenopstelplaats en in de douchehoek in de badkamer wordt géén vloerverwarming aangebracht.

De verdeler van de vloerverwarming van de benedenwoningen wordt geplaatst in de technische ruimte. Bij de bovenwoningen wordt er een verdeler geplaatst in de keuken en de technische ruimte. De badkamer wordt uitgerust met een elektrische radiator conform de kleur- en materiaalstaat.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een in de woonkamer/keuken geplaatste kamerthermostaat. Deze thermostaat is leidend voor alle vertrekken (Als advies willen wij meegeven de thermostaat bij koude dagen op de gewenste temperatuur in te stellen en niet, of met maximaal 2 graden ('s nachts) te verlagen, omdat vloerverwarming een trage regeling is). De slaapkamers en badkamer worden voorzien van een eigen ruimte thermostaat waarmee de temperatuur nageregeld kan worden, regeling op basis van een 'master-slave regeling'.

Uitleg 'master slave regeling'

*Hierbij wordt er een hoofdbediening in woonkamer/keuken geplaatst. Deze thermostaat stuurt de warmtebron aan. In de overige slaapkamers en badkamer wordt een ruimtethermostaat geplaatst die de vloerverdeler aanstuurt. Ook wel na-regeling genoemd, dit betekent dat er alleen warmte naar de betreffende verblijfsruimte kan gaan als naast de ruimtethermostaat ook de hoofdthermostaat warmte vraagt (er is enkel warmte op de vloerverdeler beschikbaar als de hoofdthermostaat warmte vraagt). De warmtevraag naar de overige verblijfsruimten kan wel geheel worden uitgezet door middel van de ruimte thermostaat.*

De lucht/water warmtepomp kan in de zomerperiode de woning koelen door middel van de vloerverwarming. Dit betreft echter topkoeling en géén airco. Er kan door middel van de koelmodus van de lucht/water warmtepomp enkele graden gekoeld worden.

De leidingen worden uitgevoerd in kunststof, de leidingen worden zoveel mogelijk in de dekvloer opgenomen.

Met de installaties kunnen bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken de volgende temperaturen worden behaald:

- entree: 18°C
- woonkamer/keuken: 22°C
- toilet: 18°C
- slaapkamers: 22°C
- badkamer: 22°C
- overloop: 18°C

### 3.4 Ventilatie

In de woning wordt een mechanisch CO<sub>2</sub>-gestuurd ventilatiesysteem met warmteterugwinning geplaatst. Deze installatie zuigt mechanisch lucht af in de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats voor de wasmachine. De installatie blaast mechanisch lucht toe in de woonkamer en de slaapkamers. In de woonkamer wordt het bedieningspaneel inclusief CO<sub>2</sub>-sensor van het ventilatiesysteem geplaatst. Bij een te hoog CO<sub>2</sub> gehalte schakelt het ventilatiesysteem automatisch in een hogere stand. Middels het bedieningspaneel in de woonkamer kan het ventilatiesysteem ook handmatig in een hogere stand gezet worden. Op tekening is de plaats van de ventilatie-unit indicatief aangegeven.

De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de betonnen vloeren weggewerkt. De plaatsing van de aan- en afzuigpunten zullen op aanwijzing van de installateur worden bepaald, deze zijn op de tekening indicatief weergegeven. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden zullen de aan- en afzuigpunten op het plafond of in de wand geplaatst worden. De aan- en afzuigpunten worden voorzien van witte kunststof ventielen. Op de daken worden dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van ontluchting en toevoer van de mechanische ventilatie. De meterkast wordt geventileerd door middel van daarvoor aangebrachte roosters.

### 3.5 Elektrische installatie

De elektrische installaties worden geheel uitgevoerd volgens de voorschriften van het nutsbedrijf. Er wordt een groepenkast voor de benodigde groepen geplaatst in de meterkast voorzien van de benodigde aardlekschakelaars. De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozen systeem. Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de verkooptekeningen. De wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst en geaard uitgevoerd. De leidingen worden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal van het merk Busch & Jaeger toegepast met uitzondering van de meterkast, het traphek en de berging, hier wordt opbouw materiaal in een lichte kleur aangebracht en komen de leidingen in het zicht. Tevens wordt het opbouw materiaal verticaal aangebracht. Van Wijnen zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranetwerk op de locatie de aansluiting en levering aanvragen zodat bij oplevering van de woning elektriciteit beschikbaar is.

Belinstallatie

In de woning wordt een complete belinstallatie gemonteerd.

Keukeninstallatie

Onderstaand de standaard aanwezige voorzieningen in de keuken:

- 2x dubbele wandcontactdoos boven werkblad t.b.v. huishoudelijk gebruik
- 1x enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap
- 1x enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- 1x enkele wandcontactdoos t.b.v. oven/magnetron (op aparte groep)



- 1x enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser (op aparte groep)
- 1x elektrische kookaansluiting (Perilex 2x230V)

De volgende hoogten worden aangehouden:

- wandcontactdozen en loze leidingen worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer;
- wandcontactdozen t.b.v. de technische installatie worden aangebracht conform uitwerking installatie.
- ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 125 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- de keukeninstallatie en badkamerinstallatie worden uitgevoerd conform de nultekening
- schakelaars en wandcontactdozen in combinatie met een schakelaar worden aangebracht op circa 105 cm boven de afgewerkte vloer;
- de bediening van de mechanische ventilatie en thermostaat worden aangebracht op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer;
- wandlichtpunten op de buitengevel worden aangebracht op circa 210 cm boven de afgewerkte vloer;
- het wandlichtpunt in de badkamer wordt aangebracht op circa 165 cm boven de afgewerkte vloer (achter de spiegel);
- wandcontactdoos wasmachine en wandcontactdoos wasdroger op circa 105 cm boven de afgewerkte vloer.

De aansluitpunten voor de buitenverlichting bij de voordeur worden voorzien van een armatuur met LED verlichting.

In basis is de meterkast uitgevoerd met 3 aardlekschakelaars en voorzien van 11 groepen. Hierbij zijn er naast drie groepen voor algemene apparaten en een positie voor de beltrafo aparte groepen opgenomen voor de wasmachine, wasdroger, vaatwasser, magnetron dan wel oven, pv-installatie, warmtepomp en een 2-fase kookgroep voor de kookplaat.

### 3.6 Rookmelders

In verband met de brandveiligheid worden er conform verkooptekeningen rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van uw woning, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra één van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie geborgd.

### 3.7 Televisie en internet

Ten behoeve van televisie, radio of telefoon worden vanuit de meterkast loze leidingen voorzien van een controledraad aangebracht conform verkooptekeningen. Bij oplevering zal er een Coax kabel en/of glasvezelkabel tot in de meterkast zijn ingevoerd. De leverancier voert alleen in indien u een abonnement afsluit, deze aansluiting is standaard niet aanwezig en kunnen wij ook niet voor u aanvragen. Het aansluiten van deze punten vraagt u zelf aan bij de betreffende bedrijven. Aansluitkosten voor telefoon en CAI zijn dan ook niet bij de koopsom inbegrepen.

### 3.8 PV-panelen

Vanaf 1 januari 2021 gelden er nieuwe eisen voor de energieprestatie van nieuwe gebouwen. In plaats van de energieprestatie eisen uit te drukken in een EPC-waarde, komen de 'Bijna Energie Neutraal Gebouwd' (BENG) indicatoren ervoor in de plaats. De BENG indicatoren worden bepaald met de nieuw ontwikkelde NTA 8800 die als bepalingsmethode in plaats komt van NEN 7120. Doordat EPC vervangen wordt door BENG, komt de nadruk meer te liggen op het beperken van de energiebehoefte.

Om aan de BENG voorwaarden te voldoen, wordt de woning onder andere uitgevoerd met een PV- paneel (zonnepanelen). Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De zonnepanelen maken gelijkstroom en die gelijkstroom wordt door een omvormer omgezet in wisselstroom. Met de opgewekte stroom wordt een deel van het elektraverbruik afgedekt. Op momenten dat meer stroom geproduceerd wordt dan er gebruikt wordt, wordt de stroom terug geleverd aan het elektriciteitsnet. De energieleverancier verrekenet dit in de energierekening. De PV-panelen worden op het dak geplaatst. Het PV-paneel is aangesloten op de eigen meterkast van de woning. De plaatsing van de omvormer en de opdak PV-panelen worden op aanwijzing van de installateur bepaald en zijn op de verkooptekening indicatief weergegeven.

De woningen worden uitgevoerd met 1 pv-paneel, de omvormer wordt in de technische ruimte geplaatst.

Op de optiekeuzelijst worden opties aangeboden die invloed hebben op de energiebehoefte van de woning. Als u één of meerdere van deze opties kiest, kan het betekenen dat u één of meerdere extra PV- panelen dient af te nemen om aan de BENG eis te blijven voldoen. De woonconsulent zal u hierover informeren, inclusief de bijbehorende kosten, zodra u uw gewenste meerwerkopties bekend heeft gemaakt.

### 3.9 Keukeninrichting

De woning is standaard niet voorzien van een keukeninrichting. Door Total Home Concept in Lelystad is een keukenvoorstel inclusief apparatuur en montagekosten uitgewerkt. Deze projectkeuken is niet voorzien in de koopsom van de woning. Voor een nadere omschrijving verwijzen wij u naar de door Total Home Concept uitgewerkte documentatie die u in de digitale kopersmap vindt. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de in de keukenbrochure opgenomen perspectieven van de woningen. Deze dienen alleen ter illustratie zodat u een idee heeft bij de indeling van uw keuken.

In de woning zijn aansluitmogelijkheden aanwezig op de plaatsen zoals op de nultekening van de keuken is aangegeven. De keuken wordt uitgevoerd met twee afzuigventilatieventielen voor het ventilatiesysteem. Deze ventielen zijn niet geschikt voor aansluiting op een afzuigkap. De werking van de afzuigventielen moet gewaarborgd blijven in verband met de garantieregeling en de voorschriften van het Bouwbesluit. In het keuzetraject kunt u ervoor kiezen een keuken volgens uw eigen wens samen te stellen. Indien u meer aansluitpunten dan standaard kiest, dan ontvangt u hiervoor een offerte van Van Wijnen. Voor het verplaatsen van de standaard aansluitpunten ingediend voor de sluitingsdatum van het meerwerk zal via Van Wijnen extra kosten in rekening worden gebracht.

Indien u er voor kiest om geen keuken bij de projectshowroom te kopen, worden de standaard aansluitpunten geplaatst zoals op de nultekening aangegeven is. Wijzigingen op de installatie bij aankoop van een keuken bij derden kunnen voor sluitingsdatum worden aangevraagd middels het indienen van een keuken installatietekening conform de gestelde eisen van Van Wijnen.

Het plaatsen van de keuken dient in alle gevallen na de oplevering van de woning plaats te vinden en valt buiten de SWK-garantie.

### 3.10 Sanitair

Het sanitair wat wordt toegepast in de woning is van het merk Villeroy & Boch in de kleur wit. De kranen zijn van het fabricaat Hansgrohe. De specificatie van het sanitair is als bijlage aan deze technische omschrijving toegevoegd, het betreft sanitair pakket 3.

De installatiehoogten van het sanitair zijn:

- Wastafel en fontein ca. 90 cm + vloer
- Toilethoogte ca. 42 cm + vloer (exclusief toiletzitting)
- Douchemengkraan ca. 110 cm + vloer
- Wasmachinekraan ca. 110 cm + vloer

### Afwijken van het standaard sanitair? Dat kan.

In overleg met de afdeling woonconsulentie van Van Wijnen kunnen individuele keuzes worden gemaakt in de Van Wijnen Woonwinkel, mits de individuele keuze uitvoeringstechnisch mogelijk is.

## 8 4) Ruimte-afwerkstaat woning

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Meterkast	Invoerplaat	Hout	Beton
Woonkamer/ Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Tegelwerk	Tegelwerk tot ca. 120 cm Spuitwerk vanaf ca. 120 cm	Spuitwerk
Slaapkamer 1	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamer 2	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamer 3 (bovenwoning)	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Overloop	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Tegelwerk	Tegelwerk plafond hoog	Spuitwerk
Kast (bovenwoning)	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Technische ruimte	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk

## 5) Kleur- en materiaalstaat interieur woning

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Binnendeurkozijnen	Staal	Wit
Binnendeuren	Board deur	Wit
Hang- en sluitwerk	Aluminium	Zilver
Binnendeurdorpels	Kunststeen	Antraciet
Kozijnen	Hardhout	Kwartsgrijs
Draaiende delen	Hardhout	Kwartsgrijs
Voordeur	Hardhout	Kwartsgrijs
Trapgataftimmering	MDF	Wit gegrond
Traptreden	Vuren	Wit gegrond
Stootborden	MDF	Wit gegrond
Hekwerk	Vuren	Wit
Leuningen	Grenen	Blank afgelakt
Leuningdragers trap	Aluminium	Zilver
Vensterbanken	Kunststeen	Chrystal white
Plafond	Spuitwerk	Wit
Afzuigventielen	Kunststof	Wit
Schakelmateriaal	Busch & Jaeger Balance SI	Wit

## 6) Kleur- en materiaalstaat exterieur woning

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Bestrating ter plaatse van voor- gevel en fietsenberging	Klinkerbestrating	Bruin
Bepanting	-	-
Metselwerk t.p.v. bnr 38, 41, 42, 43, 44, 45 en 46	Engels Ogenagaat	Lichtbruin
Doorstrijkmortel	Zandcement	Grijs
Gevelbekleding	Vuren channel sidings	Houtlook
Metselwerkondersteuning	Staal	Kwartsgrijs
Balustrade	Thermische verzonken en gepoedercoat stalen frame(1) voorzien van Azobé (2)	(1) Kwartsgrijs (2) Bruin
Privacyschermen	Thermische verzonken en gepoedercoat stalen frame(1) voorzien van Azobé (2)	(1) Kwartsgrijs (2) Bruin
Vlonderdelen t.p.v. terras	Hout - Hardhout	naturel
Buitentrap	Hout - Hardhout	naturel
Kozijnen	Hardhout	Kwartsgrijs
Draaiende delen	Hardhout	Kwartsgrijs
Voordeur	Hardhout	Kwartsgrijs
Waterslag	Beton	Antraciet
Spekbanden	Beton	Antraciet
Dakbedekking	Sedum	Groen
Hemelwaterafvoeren	Aluminium	Kwartsgrijs

## 7) Kleur- en materiaalstaat exterieur fietsenberging

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Wanden	Hardhout	Bruin
Kozijn	Hardhout	Bruin
Deur	Hardhout	Bruin
Dakbedekking	Sedum	Groen
Dakrand	Aluminium	Kwartsgrijs
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Kwartsgrijs



## 8) Overige bepalingen

### 8.1 Bouwbesluit

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

- bepalingen volgens het Bouwbesluit (2012);
- bepaling van bouw- en woningtoezicht van de gemeente;
- bepalingen van de nutsbedrijven;
- bepalingen in overeenstemming met het Stichting Waarborgfonds Koopwoningen conform de aannemingsovereenkomst.

### 8.2 BENG

Vanaf 1 januari 2021 gelden er nieuwe eisen voor de energieprestatie van nieuwe gebouwen. In plaats van de energieprestatie-eisen uit te drukken in een EPC-waarde, komen de 'Bijna Energie Neutraal Gebouwd' (BENG)-indicatoren ervoor in de plaats. De BENG-indicatoren worden bepaald met de nieuw ontwikkelde NTA 8800 die als bepalingmethode in plaats komt van NEN 7120. Doordat EPC vervangen wordt door BENG, komt de nadruk meer te liggen op het beperken van de energiebehoefte.

### 8.3 Consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. 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 en keuringen

- Verklaring van de kwaliteitsborger SWK
- Energielabel

Tekeningen en berekeningen

- Revisietekeningen bouwkundige plattegronden, gevels en doorsnedes
- Revisietekeningen binnen riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- Revisietekeningen elektra en groepenoverzicht
- Kopers optietekeningen en meterkastlijst

Gebruikshandleidingen

- Warmtepomp
- Mechanische ventilatie unit
- PV-panelen en omvormer
- Verdeler vloerverwarming
- Rookmelders
- Opstookprotocol

Onderhoudsadviezen

- Beglazing
- Kozijnen

Service

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen
- Woonwijzer
- Overzicht garanties SWK

### 8.4 Tot slot

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

Deze verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld op basis van de gegevens en tekeningen van de architect. De ingeschreven maten zijn 'circa'-maten. Dat betekent dat niet van deze tekeningen kan worden gemeten. Een geringe maatafwijking is mogelijk.

De artist impressions geven een impressie van de woning en omgeving. Het zijn met recht "artist impressions", waarin de maker zich wat artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van materialen, de inrichting van de woning, tuinaanleg en de inrichting van de woonomgeving zijn naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend. Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat er geen behang, plinten of losse kasten worden geleverd. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan. Heeft u na het lezen van deze kopersinformatie nog vragen, aarzel niet en informeer bij de makelaar. Deze ontvangt u graag om uw vragen te beantwoorden.



Aantal: 9 woningen bnr 38 –46  
De Veluwe Proeftuin fase 4

Datum: 09-05-2022

**Omschrijving project**

De technische omschrijving heeft betrekking op het realiseren van 9 BeBo-woningen in het project World Food Center - De Veluwe Proeftuin fase 4. De technische omschrijving is onderdeel van de koop- en aannemingsovereenkomst. In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties we in de woning toepassen

**Opdrachtgever / ondernemer**

De opdrachtgever is WFC Development B.V.

**Realisatie**

De woningen worden gebouwd door Van Wijnen Deventer B.V.

**Architect**

MIX Architecten uit Ede