

WORLD
FOOD
CENTER

18-07-2022

De Gelderse Stadstuin fase 2

Technische omschrijving | Rijwoningen

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1) Bouwbesluit bepalingen	3	3) Installaties en aansluitpunten	5
2) Bouwkundig	3	3.1 Waterinstallatie	5
2.1 Peil	3	3.2 Gasaansluiting	5
2.2 Grondwerken	3	3.3 Verwarmingsinstallatie	5
2.3 Bestrating	3	3.4 Ventilatie	6
2.4 Terrein, inventaris en beplanting	3	3.5 Elektrische installatie	6
2.5 Buiten- en binnen rioleringen	3	3.6 Rookmelders	6
2.6 Berging	3	3.7 Televisie & internet	6
2.7 Buitenkeuken	3	3.8 PV-panelen	7
2.8 Funderingen	4	3.9 Keukeninrichting	7
2.9 Vloeren	4	3.10 Sanitair	7
2.10 Metselwerk, gevels en wanden	4	4) Ruimte-afwerkstaat woning	8
2.11 Staalconstructies en metaalwerken	4	5) Kleur- en materiaalstaat interieur woning	8
2.12 Houten timmerwerken	4	6) Kleur- en materiaalstaat exterieur woning	8
2.13 Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren	4	7) Overige bepalingen	9
2.14 Kozijnen, ramen en deuren	4	7.1 Bouwbesluit	9
Buitenkozijnen	4	7.2 BENG	9
Binnendeurkozijnen	4	7.3 Consumentendossier	9
Hang- en sluitwerk	4	7.4 Tot slot	9
2.15 Trappen en hekken	4		
2.16 Vloerafwerkingen	4		
2.17 Wandafwerking	5		
2.18 Plafondafwerkingen	5		
2.19 Tegelwerken en kunststeen	5		
2.20 Glas- en schilderwerken	5		
Beglazing	5		
Schilderwerk	5		

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
Zolder	Onbenoemde ruimte
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. 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.

2.3 Bestrating

De toegang vanaf de erfgrans naar de entree van de woningen wordt voorzien van bestrating. Dit wordt aangebracht conform de situatietekening. Conform de verkooptekeningen en de kleur- en materiaalstaat wordt er een tegelbestrating aanbracht ter plaatse van de terrassen. De bestrating wordt eenmalig aangelegd, herstraten of aanvullen van de open bestrating na oplevering is uitgesloten.

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. Deze 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.

Parkeren:

De kavels van de woningen liggen aan een binnentuin, welke openbaar gebied betreft. Hier kan gemeenschappelijk gebruik van gemaakt worden. De binnentuin wordt voorzien van parkeerplaatsen, voetpaden, bestrating, riolering en groenvoorziening. De bouwnummers 1 t/m 8 beschikken over één eigen parkeerplaats gelegen in deze binnentuin. De bouwnummers 22 t/m 30 beschikken over één eigen parkeerplaats gelegen op het parkeerdek van het naastgelegen appartementengebouw. Op de verkooptekeningen staat aangegeven welke parkeerplaats bij welke woning hoort

Buurtpaviljoen:

Het buurtpaviljoen in De Gelderse Stadstuin wordt een multifunctionele centrale plek. Het paviljoen is eigendom van de bewoners van de 46 appartementen fase 1 en de 17 rijwoningen van fase 2.

Beplanting:

Ter plaatste van diverse gevels van de woningen worden klimplanten geplaatst die tegen de RVS spandraden kunnen opgroeien. Deze spandraden worden met afstandhouders gemonteerd op het metselwerk. Conform de verkooptekeningen worden plantenvakken en plantenbakken aan voor- en achterzijde van de woningen gerealiseerd waarin diverse vaste planten worden aangebracht. De beplanting is bij oplevering 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 water geven bij droge perioden en vervanging dode aanplant.

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 ontpoppingsstukken.

De hemelwaterafvoeren zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van de woning worden uitgevoerd in PVC en met een zandvangter aangesloten op ondergrondse infiltratiekratten die in de achtertuin worden opgenomen.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen (zoals toilet, wastafel, douche en vaatwasser, buitenkeuken) 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 ontpoppingsstuk en een polderexpansiestuk aangesloten op de buitenriolering.

2.6 Berging

Elke woning heeft een buitenberging die gesitueerd is in de kelder of op de begane grond van de 46 appartementen fase 1. Op de verkooptekening staat aangegeven welke buitenberging bij welke woning hoort.

2.7 Buitenkeuken

Aan de terraszijde van de woning wordt een buitenkeuken gerealiseerd. De buitenkeuken bestaat uit een werkblad met een koudwater buitenkraan en spoelbak. De afvoer in de spoelbak wordt aangesloten op de vuilwaterriolering van de woning. Aan de achterzijde van de buitenkeuken loopt bij bouwnummers 1, 5, 26 en 30 het metselwerk van de buitengevel door. Achter de buitenkeukens bij de overige woningen wordt een houten privacy scherm gerealiseerd conform kleur- en materialenstaat.

4 2.8 Funderingen

De fundering van de woningen bestaat uit 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.

De woningen krijgen een kruipruimte onder de begane grondvloer voorzien van een bodemafluiting van zand. Deze ruimte is toegankelijk door middel van een geïsoleerd inspectieluik in de entree.

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

2.9 Vloeren

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

2.10 Metselwerk, gevels en wanden

De buitenspouwbladen van de gevels worden gemetseld met bakstenen in wildverband, kleur conform kleur- en materiaalstaat. Er worden metselwerkvlakken aangebracht die terugliggend zijn uitgevoerd. De voeg wordt uitgevoerd in de 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. Naast het metselwerk wordt er conform de verkooptekeningen en kleur- en materiaalstaat vlakken met houten gevelbekleding aangebracht. Ter plaatse van de overgang van het metselwerk naar de houten gevelbekleding worden aluminium waterslagen aangebracht.

Aan de terraszijde van de woningen zullen ter plaatse van bouwnummers 1, 5, 8, 22, 26 en 30 plantenbakken worden gemetseld met dezelfde steen als de buitenspouwbladen van de woningen. Conform de verkooptekening zal er een tuinmuur worden gerealiseerd met dezelfde steen als de woning.

De gevels worden voorzien van vleermuis-, gierwaluw- en huismuskasten. De kopgevels van de woningen aan de westzijde worden voorzien van vleermuiskasten. De kopgevels van de woningen aan de oostzijde worden voorzien van gierwaluwkasten. De tussenwoningen worden aan de noordzijde van de woning, aan de voor- of achterzijde, voorzien van huismuskasten.

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.

De binnenspouwbladen en de woningscheidende wanden worden opgebouwd met kalkzandsteen. De mogelijke stabiliteitswanden van de woning bestaan uit kalkzandsteen of prefab beton, dikte volgens opgave van de constructeur. De lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in cellenbeton.

2.11 Staalconstructies en metaalwerken

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers zijn daar waar nodig gemenied of thermisch verzonken uitgevoerd. Waar nodig worden vanuit het Bouwbesluit stalen constructieonderdelen brandwerend afgewerkt.

De omranding van het kruipluik is van onafgewerkt thermisch verzinkt staal. Boven de kozijnen in het metselwerk worden thermisch verzonken en gepoedercoate metselwerkondersteuning toegepast, kleur conform kleur- en materiaalstaat.

2.12 Houten timmerwerken

Op de begane grond wordt, conform de plaats op tekening, 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 technische ruimte en 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.

2.13 Dakbedekkingen en hemelwaterafvoeren

De platte daken worden voorzien van bitumineuse dakbedekking, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC en aangebracht in de luchtspouw. De dakranden zijn voorzien van aluminium daktrimmen.

2.14 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 stelkozijnen, 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.

De entreedeur is, conform verkooptekening, een vlakke deur voorzien van glas en een briefplaat. Onder de raamkozijnen met borstwering worden aluminium waterslagen aangebracht. De peilkozijnen worden voorzien van een houten onderdorpel gemonteerd op een kunststof onderdorpel.

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 het bovenlicht van de meterkast deur, welke voorzien wordt van een paneel welke eenzijdig wit wordt afgelakt. Er worden geen stofdorrels 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 berging in het appartementengebouw krijgen gelijksluitende cilindersloten die met één sleutel te bedienen zijn. In totaal worden er 6 stuks sleutels los meegeleverd. 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.

2.15 Trappen en hekken

De woning wordt voorzien van twee vuren houten trappen. De trap naar de eerste verdieping is voorzien van stootborden en wordt 'dicht' uitgevoerd. De trap naar de tweede verdieping is niet voorzien van stootborden en wordt 'open' uitgevoerd. Daarnaast is de trap voorzien van de benodigde hekwerken en leuning op leuningdragers en worden er lepe hoeken toegepast. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

2.16 Vloerafwerkingen

Alle vloeren van de ruimtes op de begane grond en de verdiepingen worden voorzien van een dekvloer. In de meterkast wordt geen cementdekvloer aangebracht en blijven de eventueel 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 m²K/W.

2.17 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 spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur, kleur conform kleur- en materiaalstaat.

2.18 Plafondafwerkingen

Betonplafonds die in het zicht komen met uitzondering van de meterkast worden voorzien van spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur. Kleur conform kleur- en materiaalstaat. Hierbij blijven de V-naden aan de onderzijde in het zicht.

2.19 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 volsteenverband verwerkt, grijs gevoegd. De specificatie van het tegelwerk is als bijlage aan deze technische omschrijving toegevoegd, het betreft tegelpakket 1.

In overleg met de afdeling Koperbegeleiding 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 120 cm boven de vloer. Op de bovenzijde van het inbouwreservoir wordt 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 de badkamer wordt een antraciet kunststenen binnendorpel aangebracht. In de badkamer 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.

2.20 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 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.

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;
- 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.

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.

Een koudwaterleiding wordt standaard aangebracht bij de spoelbak in de buitenkeuken aan de terraszijde.

3.2 Gasaansluiting

De woningen worden niet aangesloten op een gasdistributienet.

3.3 Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd door middel van een individuele lucht/water warmtepomp. De warmtepomp zorgt tevens voor de levering van warm tapwater. Het boilervat heeft een inhoud van 300 liter. De binneneenheid wordt geplaatst op de 2de verdieping. De buiteneenheid wordt geplaatst op het hoge dak conform de verkooptekening. De plaatsing van de warmtepomp zal op aanwijzing van de installateur worden bepaald en is op de verkooptekening indicatief weergegeven.

De begane grond, eerste en tweede verdieping 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 wordt onder de trap op de begane grond geplaatst. De verdeler van de vloerverwarming van de eerste verdieping wordt in de slaapkamer aangebracht. Op de tweede verdieping wordt deze aangebracht in de berging/technische ruimte. De verdeelers worden voorzien van een omkasting met uitzondering van de in berging/technische ruimte zit. De badkamer wordt tevens uitgerust met een elektrische radiator.

6 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

3.4 Ventilatie

In de woning wordt een mechanisch CO₂-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 CO₂-sensor van het ventilatiesysteem geplaatst. Bij een te hoog CO₂ 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 platte daken worden dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van ontluchting en toevoer van de mechanische ventilatie. De meterkast wordt geventileerd door middel van daarvoor aangebrachte roosters in de deur.

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, 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 aanvragen. Ten behoeve van de elektravoorziening na oplevering, zal door koper zelf een energiecontract afgesloten dienen te worden.

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 de opstelplaats van het keukenblok worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 125 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- voor de exacte maatvoering van de keukeninstallatie worden uitgevoerd conform de nultekening van de keuken;
- 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 worden bij de voordeur 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 data 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

Om aan de (B)ENG voorwaarden te voldoen, worden de woningen onder andere uitgevoerd met PV- panelen (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. De PV-panelen zijn 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 12 pv-panelen.

3.9 Keukeninrichting

De woning is standaard voorzien van een keukeninrichting. Door Total Home Concept in Lelystad is een keukenvoorstel inclusief apparatuur en montagekosten uitgewerkt. Deze projectkeuken is inbegrepen 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 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 1.

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 koperbegeleiding 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	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Meterkast	Kunststof invoerplaat	Hout	Beton
Woonkamer/ Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Tegelwerk	Tegelwerk tot ca. 120 cm Spuitwerk vanaf ca. 120 cm	Spuitwerk
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Tegelwerk	Tegelwerk plafondhoog	Spuitwerk
Overloop	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Zolder	Dekvloer	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
Spouwlaten	Vuren	Wit
Kozijnen	Hardhout	Kwartsgrijs
Draaiende delen	Hardhout	Kwartsgrijs
Voordeur	Hardhout	Kwartsgrijs
Trapgataftimmering	MDF	Wit
Traptreden	Vuren	Wit
Stootborden	MDF	Wit
Hekwerk	Vuren	Wit
Leuningen	Grenen	Naturel
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 toegang woning (indien van toepassing)	Klinker	Grijs
Bestrating terras	Tegels (60x60)	Grijs
Traptreden entree	Beton	Grijs
Metselwerk	Eldorado WF (wildverband)	Lichte tint genuanceerd
Doorstrijkmortel	Zandcement	Lichtgrijs
Gevelbekleding	Hout	Bruin
Metselwerkondersteuning	Staal	Kwartsgrijs
Waterslagen	Aluminium	Kwartsgrijs
Lateien	Staal	ombergrijs
Kozijnen	Hardhout	Kwartsgrijs
Draaiende delen	Hardhout	Kwartsgrijs
Voordeur	Hardhout	Kwartsgrijs
Huisnummer	RVS	Zwart
Hemelwaterafvoeren	PVC inwendig	Grijs
Daktrim / afdekkers	Aluminium	Kwartsgrijs

7) Overige bepalingen

7.1 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.

7.2 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 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.

7.3 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 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

7.4 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: 17 rijwoningen | bouwnummer 1 t/m 8 en 22 t/m 30
De Gelderse Stadstuin fase 2 totaal: 30 woningen

Datum: 18-07-2022

Omschrijving project

De technische omschrijving heeft betrekking op het realiseren van 17 rijwoningen in het project World Food Center – De Gelderse Stadstuin fase 2 te Ede. De technische omschrijving is onderdeel van de gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst. In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties er in de woning worden toegepast.

Opdrachtgever / ondernemer

De opdrachtgever is World Food Center Development B.V.

Realisatie

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

Architect

Weusten Liedenbaum Architecten