

01-07-2021

De Veluwse Proeftuin fase 3

Technische omschrijving | Appartementen

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1) Bouwbesluit bepalingen	3	3) Installaties en aansluitpunten	6
2) Bouwkundig	3	3.1 Waterinstallatie	6
2.1 Peil	3	3.2 Gasaansluiting	6
2.2 Grondwerken	3	3.3 Verwarmingsinstallatie	6
2.3 Bestrating	3	3.4 Ventilatie (WTW)	6
2.4 Terrein, inventaris en beplanting	3	3.5 Elektrische installatie	7
2.5 Buiten en binnen rioleringen	3	3.6 Rookmelders	7
2.6 Funderingen	4	3.7 Televisie & internet	7
2.7 Vloeren	4	3.8 PV-panelen	7
2.8 Prefab betonelementen:	4	3.9 Keukeninrichting	7
2.9 Gevels en wanden	4	3.10 Sanitair	7
2.10 Staalconstructies en metaalwerken	4	3.11 Algemene technische ruimte en werkkast	8
2.11 Houten draagconstructies en timmerwerken	4	3.12 Liftinstallatie	8
2.12 Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren	4	4) Ruimte-afwerkstaat Appartement	8
2.13 Kozijnen, ramen en deuren	4	5) Kleur- en materiaalstaat interieur appartement	8
Buitenkozijnen	4	6) Kleur- en materiaalstaat exterieur gebouw	8
Binnendeurkozijnen in het appartement	4	7) Kleur- en materiaalstaat Stallingsgarage	9
Hang- en sluitwerk	5	8) Overige bepalingen	9
Zonwering	5	8.1 Bouwbesluit	9
2.14 Trappen, hekken bordessen	5	8.2 Energie Prestatie Norm	9
2.15 Vloerafwerkingen	5	8.3 Tot slot	9
2.16 Wandafwerking	5		
2.17 Plafondafwerkingen	5		
2.18 Tegelwerken en kunststeen	5		
2.19 Glas- en schilderwerken	5		
Beglazing	5		
Schilderwerk	6		
2.20 Wintertuinen	6		
2.21 Gezamenlijke huiskamer	6		

1) Bouwbesluit bepalingen

In het kader van het Bouwbesluit worden ruimtes in het appartement 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 verblijfsgebied, 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/Kast	Onbenoemde ruimte
Meterkast	Meterruimte
Parkeergarage	Stallingsruimte

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.

2.2 Grondwerken

De bouw van de appartementen gaat gepaard met grondwerk voor de bouwput, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand worden waar mogelijk hergebruikt, uitgangspunt is een gesloten grondbalans. Het terrein wordt 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 het gebouw eventuele bestrating en tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden dienen naar inzicht en voor rekening van de VvE (Vereniging van Eigenaren) 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

Terreinverharding (paden / opstelplaatsen auto's / etc.) worden uitgevoerd conform de situatietekening. De openbare parkeerplekken buiten (29 stuks) en de afgesloten stallingsgarage (51 stuks) krijgen een klinker bestrating.

2.4 Terrein, inventaris en beplanting

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

Het terrein behorende bij het gebouw, zoals weergegeven op de situatietekening en splitsingstekening, worden voorzien van groenvoorzieningen en bestrating ten behoeve van de ontsluiting van de stallingsgarage met bergingen, parkeerplaatsen op eigen terrein en entree van het gebouw. Dit terrein wordt gezamenlijk eigendom van de Vereniging Van Eigenaren (VvE) volgens de splitsingsakte.

De daken, met uitzondering van het hoogste dak worden uitgevoerd als groen-dak. Deze worden ingericht als zogenoemde "turf"-daken. Ook deze zijn gezamenlijk eigendom van de VvE.

Ten tijde van het opstellen van de contractstukken is de inrichting van het openbaar gebied nog niet definitief bekend. Zodra dit bekend is wordt dit middels een addendum/erratum kenbaar gemaakt.

Ten behoeve van de afvalverzameling worden er in het openbaar gebied ondergrondse containers geplaatst. Indicatie van deze afvalcontainer staat op de situatie tekening.

De parkeerplaatsen zijn standaard niet voorzien van een laadpaal voor een elektrische auto, via de optiekeuzelijst kunt u een dergelijke voorziening afnemen. De appartementen beschikken over ten minste één eigen parkeerplaats, deze is gelegen in de stallingsgarage of buitenparkeergelegenheid.

Vereniging van Eigenaren

Bij de koop zal vaststaan bij welk appartement welke parkeerplaats behoort. Om ervoor te zorgen dat de uitstraling van het gemeenschappelijke terrein behouden blijft, zullen de eigenaren van de appartementen aan dit terrein ook tezamen gerechtigd zijn tot dit terrein. Voor het gemeenschappelijk beheer van het terrein bestaat de Vereniging van Eigenaren. Het recht tot de Vereniging kan niet worden gescheiden van het eigendom van uw toekomstige woning.

De rechten en verplichtingen die samenhangen met de Vereniging worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. De Vereniging wordt gevormd door alle eigenaren van het gebouw. Binnen de Vereniging, waarbij door de gezamenlijke eigenaren een bestuur kan worden aangewezen, worden zaken als het onderhoud en beheer van het gemeenschappelijke terrein geregeld. Als voornaamste taak dient de Vereniging casu quo haar bestuur erop toe te zien dat het gemeenschappelijke terrein op een goede manier wordt onderhouden en er geen individuele (niet-toegestane) wijzigingen worden aangebracht. Zo nodig kan daarvoor een (huishoudelijk) reglement worden opgesteld. Voor wat betreft een aantal noodzakelijk aan te brengen en reeds aanwezige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, zullen zakelijke rechten worden gevestigd.

Voor het gebruik en onderhoud van het gemeenschappelijke terrein dient door de eigenaren van de aan de Vereniging een nog vast te stellen maandelijkse vergoeding te worden betaald.

2.5 Buiten- en binnen rioleringen

De buitenriolering wordt als een gescheiden systeem aangeboden. Dat wil zeggen dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd volgens de plaatselijke voorschriften.

De hemelwaterafvoer van het dak gaat middels inpandige afvoerleidingen. De hemelwaterafvoer van balkons en galerijen vindt plaats via aluminium afvoerleidingen. Het rioleringsysteem wordt ontluucht en belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

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.

4 2.6 Funderingen

Het gebouw wordt gefundeerd op betonnen palen. Op deze palen komt een betonnen fundering bestaande uit betonbalken met poeren. De kelderconstructie bestaat uit betonwanden, betonkolommen met, mogelijk, verzwaarde balken. De constructeur berekent de benodigde afmetingen, de betonkwaliteit en de wapenings-hoeveelheden.

2.7 Vloeren

De begane grondvloer van het gebouw wordt uitgevoerd met een aan de onderzijde geïsoleerde betonnen breedplaatvloer. De verdiepingsvloeren en dakvloer bestaan uit prefab betonnen breedplaatvloeren. Bij dit vloertype blijven er aan de onderzijde, ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de vloerplaten, V-naden in het zicht.

2.8 Prefab betonelementen

Rondom het gebouw zitten prefab betonnen galerijen, balkons en luifels. E.e.a. door constructeur en leverancier berekend.

2.9 Gevels en wanden

De voor- en achtergevels worden ingevuld met HSB-wanden en houten rekwerken. De gevels worden afgewerkt met houten delen, kleur conform kleur- en materiaalstaat. Ter plaatse van borstweringen onder de kozijnen komen aan de buitenzijde aluminium waterslagen.

De buitengevel van het gebouw heeft een isolatiewaarde die voldoet aan de energieprestatienorm die is vastgelegd in het Bouwbesluit. In de spouw van de gevels wordt isolatiemateriaal aangebracht.

De appartement scheidende wanden, zijgevels, de wanden van de stallingsgarage, trappenhuis en de liftschacht worden uitgevoerd in kalkzandsteen, beton en of metal-stud wanden, volgens opgave van de constructeur/ adviseurs.

De niet-dragende binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd in gasbeton verdiepingshoge elementen of kalkzandsteen wanden. Dikte overeenkomstig met tekening 100/120 mm.

De binnenwanden in de appartementen waar geen tegelwerk of spuitwerk wordt aangebracht worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden van de meterkast. Deze wanden worden niet nader afgewerkt.

De scheidingswanden in de bergingsblokken worden uitgevoerd als kalkzandsteen vellingkantlijmblokken. De wanden zijn (plaatselijk) los van het plafond ten behoeve van dwarsventilatie. De wanden van de liftschachten bestaan uit prefabbeton.

2.10 Staalconstructies en metaalwerken

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers zijn daar waar nodig thermisch verzinkt uitgevoerd. Delen die in het zicht komen, zijn in kleur afgewerkt. Waar nodig vanuit Bouwbesluit worden stalen constructieonderdelen brandwerend afgewerkt.

De balkonhekken van de appartementen bestaan uit ballusters voorzien van een glasvulling. De galerij hekwerken van de appartementen bestaan uit balusters voorzien van houten lamellen.

2.11 Houten draagconstructies en timmerwerken

De gevels krijgen een houten afwerking. E.e.a. volgens kleur- en materiaalstaat. Verder worden er houten staanders als accenten meegegeven bij balkon en galerij.

In de meterkast wordt een achterwand van hout gemonteerd.

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.

2.12 Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren

De platte daken van het gebouw worden voorzien van bitumineuze dakbedekking met een afschotisolatie met een gemiddelde Rc-waarde van 6,3. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim, kleur conform kleur en materiaalstaat. Er zullen volgens de richtlijnen borgpunten op het dak aangebracht worden voor aanlijnbeveiliging.

De dakbedekking wordt deels voorzien van een ballast laag inclusief het toepassen van aluminium nood overstorten en deels worden de daken voorzien van een groendak. De hemelwaterafvoeren worden in de schachten van het gebouw aangebracht. De benodigde dakdoorvoeren ten behoeve van de technische installaties worden opgenomen in het dak. In de algemene ruimte (trappenhuis) zal op dakniveau een positie gemaakt worden ten behoeve van een toegangsluik naar dakniveau. Exacte positie is afhankelijk van leveranciers specificatie. Het dakluik zal inbraakwerend zijn en voorzien van schaartrap.

Op het hoogste dak worden PV-panelen gelegd. Op de overige laag gelegen daken wordt een “turfdak” aangebracht. Een “turf”-dak is wat natuurlijker van structuur t.o.v. een sedumdak. De grassen die hier toegepast worden zijn wat langer en ruiger.

2.13 Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

De gevelkozijnen en –ramen van de appartementen worden uitgevoerd in houten kozijnen en voorzien van HR ++ en/of zonwerende beglazing. Er kunnen kleine kleurverschillen ontstaan, door de verschillende type beglazingen die voorkomen. De draaiende delen in de kozijnen worden uitgevoerd als draaival. De buitenkozijnen, -schuifdeuren, -ramen en -deuren, worden voorzien van inbraak vertragend hang- en sluitwerk (klasse 2). Onder de kozijnen die doorlopen tot het maaiveld worden kunststeen dorpels toegepast.

De draai- en schuifrichting 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 appartementen zichtbare zijkant van de wandopening – direct naast de buitenkozijnen - ook wel dagkanten genoemd- worden middels houten delen afgewerkt.

Algemene ruimten:

De kozijnen ter hoogte van de algemene ruimtes worden uitgevoerd in hout en daar waar aangegeven voorzien van HR++ beglazing. De kozijnen en deuren worden dekkend geschilderd en/of afgelakt.

Bergingen:

De binnenkozijnen en –deuren van individuele bergingen worden uitgevoerd in staal. De individuele bergingen zijn voorzien van inbraak vertragend hang- en sluitwerk (klasse 2)

De hoofd-entree deur en het -kozijn tot het gebouw wordt uitgevoerd in een aluminium. De deuren naar het trappenhuis en de toegang naar de bergingsgang op de begane grond worden voorzien van een glasstrook. De buitendeur naar de bergingsgang wordt voorzien van een ventilatierooster.

De toegang naar de stallingsgarage wordt afgesloten met een sectionaal deur/roldeur. Deze deur wordt voorzien van strekmetaal vulling (ten behoeve van ventilatie), verzinkt en in kleur gecoat.

Binnendeurkozijnen in het appartement.

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen zonder bovenlichten. Er worden geen stofdorpels toegepast. De kozijnen worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte stompe-deuren met honingraatvulling en een langschild.

De voordeur tot het appartement is een houten deur, voorzien van glasstrook en gemonteerd in een houten transparant geschilderd deurkozijn.

Hang- en sluitwerk

De hoofdentree, buiten toegangsdeur naar het trappenhuis, bergingen worden voorzien van veiligheidsgarnituur met cilindersloten passend in het sleutelsysteem. Op deze wijze is één sleutel passend op de algemene toegangsdeuren en uw individuele appartementsdeur.

Volgens voorschriften:

Wordt op de buitengevel nabij de hoofdentree-deur vanuit het trappenhuis een sleutelkuis voor de technische ruimte/CVZ kast geplaatst voor NUTS bedrijven en of brandweer. Positie moet nog definitief bepaald worden.

De toiletdeur en badkamerdeur worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkastdeur in het appartement worden voorzien van een kastslot. Overige binnendeuren zijn uitgevoerd als loop deur.

Nabij de hoofdentree worden postkasten opgenomen. Bij deze postkasten wordt het bellentableau en de videofooninstallatie geplaatst. Het appartementengebouw wordt voorzien van verwijsborden en huisnummerplaten.

Zonwering

Enkele buitenkozijnen, gelegen op de Westgevel, worden voorzien van een binnen-screen (handmatig bediend). Het doek is voorzien van een gemetalliseerd weefsel, zodat deze grotendeels de warmte buitenhoudt. Dit om te voldoen aan de geldende eisen en regelgeving. Het gaat om de bouwnummer 02, 04, 06, 15, 16, 17, 19, 27, 29, 34 en 36

2.14 Trappen, hekken bordessen

Het hooftrappenhuis wordt uitgevoerd middels stalen trapbomen met houten treden voorzien van een hekwerk.

2.15 Vloerafwerkingen

De vloer in de centrale entreehal wordt voorzien van een schoonloopmat nabij de hoofdentree. De lifthal en de voorruimte bij de trappen op de begane grond worden afgewerkt met keramische tegels met plinttegels. De vloeren van algemene ruimtes op de verdiepingen worden voorzien van een (kunst)stof vloerafwerking. De stallingsgarage wordt voorzien van een klinkerbestrating en de bergingen worden voorzien van een betonvloer op zand, afgewerkt met een cementdekvloer met slijtlaag. De stallingsgarage wordt voorzien van belijningen middels afwijkende kleur bestrating. Technische ruimtes krijgen een betonnen vloer.

Er wordt in de appartementen gewerkt met een zogenaamde "zwevende" dekvloer. Onder de dekvloer wordt een isolatielaag aangebracht. Alle vloeren van de ruimtes worden vloerbedekkingsgereed opgeleverd. Een uitzondering vormen de ruimtes waar tegelvloeren zijn omschreven.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel van de toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 2 cm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 3,5 cm worden aangehouden om problemen met de door u aan te brengen vloerafwerking te voorkomen. 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 is namelijk circa 93 cm breed en draait de entree in.

2.16 Wandafwerking

De wanden in de woning zijn behangklaar, met uitzondering van de betegelde wanden, van spuitwerk voorziende wanden, wanden in de meterkast. Voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen zijn toegestaan. Behangklaar wil zeggen dat ervan 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.

De wanden van de entreehal en het trappenhuis worden voorzien van behang. De kalkzandsteen- en betonwanden van de stallingsgarage en de bergingen worden niet afgewerkt. Zie ook de kleur- en materiaalstaat.

2.17 Plafondafwerkingen

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

De plafonds in de entreehal, het trappenhuis en algemene gangen op de verdiepingen worden voorzien van wit structuurspuitwerk of akoestisch spuitwerk/beplating. Het plafond van de stallingsgarage en de bergingen, direct onder aangrenzende appartementen, worden afgewerkt met een isolerende houtwolcementplaat. Het plafond van de stallingsgarage niet grenzend aan een appartement worden niet afgewerkt.

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 standaard Villeroy & Boch vloertegel in de kleur grijs met een afmeting van 300x300mm, in blokverband verwerkt, grijs gevoegd. De douchehoek wordt doorgezet met vloertegels 300x300mm, grijs gevoegd. De specificatie van het tegelwerk is als bijlage aan deze technische omschrijving toegevoegd, het betreft keuzepakket 1.

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 1500mm 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 badkamer wordt een donkere kunststenen binnendorpel aangebracht. In de badkamer worden, indien van toepassing, de dagkanten en vensterbank betegeld met wandtegels.

Het is niet mogelijk om in de badkamer en/of toiletruimte het wand- en vloertegelwerk te laten vervallen vanwege de waterdichtheidsgarantie welke afgegeven moet worden door van Wijnen bij een appartementengebouw (het casco opleveren is dus niet mogelijk).

2.19 Glas- en schilderwerken

Beglazing

Alle glasopeningen in de buitengevelkozijnen inclusief de bewegende delen worden voorzien van isolerend dubbel glas met

6 een isolatiewaarde type HR++. De beglazing van de binnenkozijnen en de deuren van de algemene ruimten worden voorzien van enkele beglazing. Waar nodig wordt glas brandvertragend uitgevoerd.

Schilderwerk

De diverse houten kozijnen worden volledig gegrond en dekkend afgewerkt of volledig afgelakt. E.e.a. volgens kleur- en materiaalstaat.

2.20 Wintertuinen

Bij 8 appartementen worden wintertuinen gemaakt t.p.v. het balkon. Deze wintertuinen bestaan uit glazen schuifwanden voor de hekwerken langs. In de wintertuin wordt op de erfafscheiding een stalen/RVS aanrechtblad geplaatst met een gootsteen en koud water kraan. De afvoer wordt aangesloten. Voor positie van deze wintertuinen zie verkooptekeningen. Het betreft de bouwnummer 24,29,30,32,37,39,42 en 43.

2.21 Gezamenlijke huiskamer

Het entreegebied en de huiskamer worden voorzien van een wand- vloer- en plafondafwerking. Verder wordt in de huiskamer een keuken geplaatst. Uitvoering van deze keuken zal nader afgestemd worden.

Deze exacte uitvoering van entree en huiskamer zal nader uitgewerkt worden door architect.

Ten tijde van het opstellen van de contractstukken is de inrichting van de huiskamer nog niet definitief bekend. Zodra dit bekend is wordt dit middels een addendum/erratum kenbaar gemaakt.

3) Installaties en aansluitpunten

3.1 Waterinstallatie

De woningen worden aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd in een enkel leidingstelsel en uitgevoerd in kunststof en/of koper. In de nabijheid van ieder watertappunt zal een kunststof binnen riolering 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;
- waar van toepassing de bad-mengkraan;

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

Een koud waterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de spoelbak van de toilet(ten);
- 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 0-tekening van de keuken.

De waterdruk in het appartementengebouw wordt gewaarborgd middels een hydrofoorinstallatie.

3.2 Gasaansluiting

De woningen worden niet aangesloten op een gasdistributienet, er wordt uitsluitend elektrisch gekookt.

3.3 Verwarmingsinstallatie

World Food Center is een duurzame wijk. Naast het duurzaam bouwen en een milieuvriendelijk afwateringssysteem is een duurzaam stadswarmtenet aangelegd. Alle appartementen in De Veluwse Proeftuin fase 3, worden op dit warmtenet aangesloten. Voor verwarming wordt restwarmte gebruikt die vrijkomt bij elektriciteitsproductie en/of afvalverbranding en/of biomassa verbranding.

Er is een gesloten leidingsysteem voor woningverwarming en warm tapwater, comfortklasse CW 6. Er is slechts een unit in de meterkast nodig waardoor de warmte het appartement binnenkomt.

Het hele appartement wordt verwarmd met vloerverwarming. In de badkamer wordt aanvullend een elektrische designradiator (geschikt voor het drogen van handdoeken) geplaatst. De plaats en afmeting op tekening is indicatief. De leidingen worden zoveel mogelijk in de dekvloer opgenomen. De verdeler voor de vloerverwarming wordt in de technische ruimte / berging in het appartement geplaatst. De indeling van de technische ruimte/ berging in het appartement en de afmetingen van de diverse installaties is op de verkooptekening indicatief weergegeven, de werkelijke indeling kan hiervan afwijken. In verband met vloerverwarming dient de dekvloer te allen tijde intact gehouden te worden. Dit betekent onder meer dat niet gespijkerd, geschroefd en geboord kan worden in de vloer. Bij de keuze van uw vloerafwerking dient u rekening te houden met een voor vloerverwarming geschikte vloerafwerking.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een in de woonkamer, slaapkamers en badkamer geplaatste ruimtethermostaat. (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 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:

- entreehal: 18°C
- woonkamer/keuken: 22°C
- toilet: 18°C
- slaapkamers: 22°C
- badkamer: 22°C
- onbenoemde ruimte: onverwarmd
- Berging / stallingsgarage: onverwarmd

3.4 Ventilatie (WTW)

In het appartement wordt een mechanisch CO₂-gestuurd ventilatiesysteem met warmteterugwinning geplaatst. Deze installatie zuigt mechanisch in de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats voor de wasmachine lucht af. De toevoer zal ook mechanisch zijn middels een kanaal vanuit het dak. In de woonkamer wordt het bedieningspaneel inclusief CO₂-sensor van het ventilatiesysteem geplaatst. In de hoofdslaapkamer komt een extra CO₂-sensor. 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. De plaatsing van de mechanische ventilatie unit zal op aanwijzing van de installateur worden bepaald en is op de tekening indicatief weergegeven.

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 geplaatst worden. De aan- en afzuigpunten worden voorzien van witte kunststof ventielen. Op de daken worden dak doorvoeren geplaatst ten behoeve van ontluchting van de mechanische ventilatie. De meterkast wordt geventileerd.

De liftschaft en de stallingsgarage worden natuurlijk geventileerd volgens de geldende voorschriften. De fietsenbergingen worden mechanisch afgevoerd en krijgen een natuurlijke toevoer middels roosters.

3.5 Elektrische installatie

De elektrische installaties worden geheel uitgevoerd volgens de voorschriften van het nutsbedrijf. Er wordt een groepenkast met 7 groepen geplaatst in de meterkast. De installatie wordt voorzien van 3 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. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd. De leidingen worden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal in een lichte kleur merk Busch & Jaeger, kleur wit RAL9010 toegepast met uitzondering van de meterkast en de berging in de stallingsgarage, hier wordt opbouw materiaal in een lichte kleur aangebracht en komen de leidingen in het zicht. Van Wijnen zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranetwerk op de locatie de aansluiting en levering aanvragen zodat bij oplevering van het appartement elektriciteit beschikbaar is.

Belinstallatie

De belinstallatie bestaat uit een video-intercomsysteem met een elektrische bediening voor de algemene toegangsdeur. Daarnaast hebben de appartementen een deurbel bij de voordeur.

Installatie bergingen begane grond appartementengebouw:

De bergingen op de begane grond worden voorzien van één dubbele wandcontactdoos en één lichtpunt met schakelaar op de individuele meter van het appartement. Deze aansluitpunten worden als opbouw en op dezelfde hoogte uitgevoerd.

Keukeninstallatie

De standaard aanwezige voorzieningen ten behoeve van de keuken staan vermeld op de nul-tekening afkomstig van Total Home Concept.

De volgende hoogten worden aangehouden:

- Wandcontactdozen en loze leidingen worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de badkamer en de opstelplaats van het keukenblok;
- Schakelaars en wandcontactdozen in combinatie met een schakelaar worden aangebracht op circa 105 cm boven de afgewerkte vloer;
- Wandcontactdozen t.b.v. de technische installatie worden aangebracht conform uitwerking installatie.
- Ter plaatse van de badkamer de opstelplaats van het keukenblok kunnen de wandcontactdozen afwijken. Zie nul-tekeningen keuken en/of badkamer;
- Voor de exacte maatvoering van de keukeninstallatie worden uitgevoerd conform de nul-tekening van de keuken;
- De bediening van de mechanische ventilatie en thermostaat worden aangebracht op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer;
- Wandlichtpunt in de individuele berging 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).

N.B.

- Afwijkingen op bovenstaande hoogtes zijn op de verkooptekeningen weergegeven.
- Dubbele wandcontactdozen worden in horizontale uitvoering toegepast.
- Er wordt een aparte groep voor de wasdroger aangebracht (max 3,6Kwh).
- Er wordt een aparte groep voor de wasmachine aangebracht (max 3,6Kwh).
- In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht

Verlichting algemene ruimten

In de algemene ruimten worden plafondarmaturen aangebracht met LED-verlichting. Ter plaatse van de buiten toegangsdeur naar de entreehal begane grond, bergingsgangen, de techniekruimte en de entree van de stallingsgarage worden wandarmaturen met LED-verlichting toegepast.

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 & internet

Ten behoeve van televisie, radio en 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

Het appartementengebouw wordt voorzien van zonnepanelen. Deze zonnepanelen worden, volgens opgave van de installateur, geplaatst op het centrale dak van het appartementengebouw. De zonnepanelen dragen bij aan de energieprestatie van het appartementengebouw en wordt aangesloten op de algemene meter. Met de opgewekte stroom wordt voorzien in een deel van het elektraverbruik. Op momenten dat meer stroom geproduceerd wordt dan er gebruikt wordt, wordt de stroom via de algemene meter terug geleverd aan het elektriciteitsnet. De energieleverancier verrekenet dit met energierekening van de VvE.

3.9 Keukeninrichting

De woning is standaard voorzien van een basis keukeninrichting. Door Total Home keukens is een keukenvoorstel inclusief apparatuur en montagekosten uitgewerkt. Deze projectkeuken is opgenomen in de koopsom van het appartement. Voor een nadere omschrijving verwijzen wij u naar de door Total Home 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 nul-tekening 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. Voor het verplaatsen van de standaard aansluitpunten worden kosten in rekening gebracht.

Indien u ervoor kiest om geen keuken bij de projectshowroom te kopen, worden de standaard aansluitpunten geplaatst zoals op de nul-tekening 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 basis sanitair dat wordt toegepast in de woning is van het merk Villeroy & Boch in de kleur wit. De basis kranen zijn van het fabricaat Hansgrohe.

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| - Appartement type A: | Sanitairpakket 1 Villeroy & Boch / Hansgrohe |
| - Appartement type B,C: | Sanitairpakket 3 Villeroy & Boch / Hansgrohe |
| - Appartement type D t/m K: | Sanitairpakket 3B Villeroy & Boch / Hansgrohe |
| | Indien van toepassing tweede badkamer - Sanitairpakket 3A Villeroy & Boch / Hansgrohe |

- 8 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.

3.11 Algemene technische ruimte en werkkast

De algemene technische ruimte is toegankelijk. In deze ruimte bevindt zich ten behoeve van de watervoorziening in het gebouw een hydrofoorinstallatie en de centrale voorzieningen (CVZ) meterkast. Deze technische ruimte wordt voorzien van een uitstortgootsteen met warm- en koud water ten behoeve van algemeen gebruik. Warm water wordt geleverd via een close-in boiler. De algemene technische ruimte/werkkast is niet nader afgewerkt.

De lift, de verlichting en wandcontactdozen in algemene ruimten, buitenverlichting aan het gebouw, de elektrisch bedienbare sectionaaldeur, verlichting stallingsgarage, hydrofoor, irrigatiesysteem en de close-in boiler in de werkkast worden aangesloten op een gemeenschappelijke meter. De kosten voor deze algemene voorzieningen zullen worden opgenomen in de nader te bepalen servicekosten. Elk appartement ontvangt een handzender voor de op afstand bedienbare sectionaaldeur.

3.12 Liftinstallatie

In het gebouw wordt een 21 persoons, 1600 kg liftinstallatie toegepast.

4) Ruimte-afwerkstaat Appartement

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Woonkamer/ Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Tegelwerk	Tegelwerk tot ca. 150 cm Spuitwerk vanaf ca. 150 cm	Spuitwerk
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Overloop	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Tegelwerk	Tegelwerk plafond hoog	Spuitwerk
Onbenoemde ruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk

5) Kleur- en materiaalstaat interieur appartement

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Binnenkozijnen	Staal	Wit
Binnendeuren	Hout	Wit
Hang- en sluitwerk	Aluminium	Zilver
Binnendeurdorpels	Kunststeen	Antraciet
Buitenkozijnen	Hout	Transparant gelakt
Draaiende delen	Hout	Transparant gelakt
Voordeur	Hout	Transparant gelakt
Tegelwerk wanden	Keramisch	Wit
Tegelwerk vloeren	Keramisch	Antraciet
Plafond	Spuitwerk	Wit
Sanitair	Villeroy & Boch	Wit
Afzuigventielen	Kunststof	Wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit – Busch-Jager

6) Kleur- en materiaalstaat exterieur gebouw

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Bestrating	Betontegels	Grijs / Antraciet
Bepanting	n.t.b.	n.t.b.
Hekwerk	Staal / glas / houten delen	Grijs / hout
Kozijnen	Hout	Transparant gelakt
Draaiende delen	Hout	Transparant gelakt
Gevelbekleding	Houten Sidings - verticaal	Antraciet / zwart
Lamellen	Hout	Naturel
Ventilatieroosters (algemene ruimtes)	Aluminium	n.t.b.
Hoofdentree	Aluminium	n.t.b.
Waterslag	Aluminium	n.t.b.
Hemelwaterafvoeren (balkon-galerij)	Aluminium	Grijs

7) Kleur- en materiaalstaat Stallingsgarage

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Wanden	Beton (onafgewerkt)	naturel
Hekwerk	Staal	7022
Kozijn	Hout	n.t.b
Deur	Hout	n.t.b.
Sectionaaldeur	Staal	7022
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Grijs

8) Overige bepalingen

8.1 Bouwbesluit

Aan het ontwerp van de appartementen 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 module IE & IIP.

8.2 Energie Prestatie Norm

De EP-berekening geeft aan hoe energiezuinig het appartement is. Bij de berekening van de BENG spelen naast de isolatie ook bezonning, glasoppervlak en installatietechniek van het appartement een rol.

8.3 Tot slot

De informatie op de website 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 is 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: 43 appartementen | bouwnummers 01 tot en met 43
Datum: 01-07-2021

Omschrijving project

De technische omschrijving heeft betrekking op het realiseren van 43 appartementen in diverse varianten in het project De Veluwe Proeftuin in Ede. De technische omschrijving is onderdeel van de koop- en aannemingsovereenkomst. In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties er worden toegepast.

Opdrachtgever / ondernemer
De opdrachtgever is WFCD.

Realisatie
De appartementen worden gebouwd door Van Wijnen Arnhem B.V.

Architect
MIX architectuur B.V.

www.nieuwbouw-world-food-center.nl