dorps wonen
De Tuit

Veluwezoom Verkerk



Dorps Wonen De Tuit

Technische Omschrijving - Biobased woningen

Bouwnummers 58 t/m 61

November 2026

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave 1
1. Inleiding en algemene informatie 2
2. Infra 3
3. Ruwbouw 4
4. Gevelkozijnen, ramen en deuren 5
5. Binnenkozijnen en -deuren 5
6. Hang- en sluitwerk 5
7.Trappen 6
8. Afwerking 6
9. Keukeninrichting 8
10. W-installatie 8
11. E-installatie 12
12. Afwerkstaat 14
13. Kleuren- en materialenstaat 15
14. Schoonmaken 15
15. Opleverdossier 15
16. Slotbepalingen 15

1. INLEIDING EN ALGEMENE INFORMATIE

Deze technische omschrijving hoort bij de nieuw te bouwen woningen in het plan **'Dorps Wonen, De Tuit'**. Hierin leest u hoe uw woning technisch wordt uitgevoerd. De technische omschrijving en verkooptekeningen maken deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst en hebben daarmee een contractuele waarde.

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt u geacht kennis te hebben genomen van de inhoud van deze technische omschrijving. Bij verschillen tussen de technische omschrijving, verkooptekeningen en overige verkoopdocumentatie is de technische omschrijving leidend.

1.1 PROJECTDOCUMENTATIE

Deze projectdocumentatie is zorgvuldig samengesteld op basis van gegevens en tekeningen van onder andere de gemeente, architect, constructeur en adviseurs. Desondanks kunnen na het opstellen van deze documentatie nog geringe architectonische, bouwtechnische of constructieve wijzigingen noodzakelijk zijn. Ook kunnen wijzigingen voortvloeien uit nadere eisen van overheden, nutsbedrijven en andere betrokken partijen, ook na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Relevante wijzigingen ten opzichte van de verkoopdocumentatie worden tijdig aan u bekendgemaakt via een erratum, nieuwsbrief of staat van wijzigingen. Deze wijzigingen geven geen aanleiding tot verrekening.

De op de verkooptekeningen aangegeven maten zijn circa-maten en worden voorafgaand aan de uitvoering door de aannemer gecontroleerd. Geringe maatverschillen en wijzigingen geven geen recht op verrekening. Het definitieve verloop van leidingen is bij het opstellen van deze technische omschrijving en de verkooptekeningen nog niet volledig bekend. Dit geldt ook voor de definitieve positie, aantallen en afmetingen van de benodigde ventilatievoorzieningen.

Op de verkooptekeningen worden arceringen gebruikt om aan te geven waar bepaalde afwerkingen, zoals tegelwerk, worden aangebracht. De weergegeven indelingen, formaten en legpatronen zijn indicatief; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De definitieve indeling en het legpatroon worden tijdens de uitvoering bepaald. Waar nodig worden materialen op maat gemaakt.

1.2 ARTIST'S IMPRESSIONS

De artist's impressions (perspectiefbeelden) in de verkoopbrochure en overige projectdocumentatie zijn bedoeld om een indruk te geven van de toekomstige situatie. Hierin zijn artistieke vrijheden toegepast. De werkelijke kleuren en uitvoering van onder andere gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Ook de weergegeven tuinaanleg, inrichting van de openbare ruimte en overige omgevingsdetails zijn indicatief. Aan de artist's impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

1.3 INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSGEBIEDEN

Uw woning voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Om deze technische omschrijving en de verkooptekeningen voor u leesbaar en herkenbaar te houden, gebruiken we de gebruikelijke benamingen van ruimten, zoals woonkamer, keuken, slaapkamer, hal en vliering. Deze wijken soms af van de officiële benamingen uit het Bbl, zoals verblijfsruimte, verkeersruimte en onbenoemde ruimte.

De gebruikte benamingen moeten als volgt worden gelezen:

- Woonkamer, keuken : verblijfsruimte
- Slaapkamer(s) : verblijfsruimte
- Hal/overloop : verkeersruimte
- Toilet : toiletruimte
- Badkamer : badruimte
- Meterkast : technische ruimte

- Technische ruimte (indien aanwezig, zie verkooptekening) : technische ruimte
- Vliering : onbenoemde ruimte*
- Berging in tuin (prefab hout) : bergruimte

*De vliering is uitgewerkt als zijnde een overige gebruiksfunctie, niet behorend tot het verblijfsgebied.

2. INFRA

2.1 INFRA ONTWERP

De bij de verkoopdocumentatie opgenomen situatietekening en de eventuele weergave van de inrichting van het openbaar gebied zijn indicatief en maken geen deel uit van de contractstukken. Deze zijn gebaseerd op de laatst bekende gegevens. Omdat de ontwikkeling van een wijk gedurende het proces verder wordt uitgewerkt, kunnen hierin nog wijzigingen plaatsvinden.

Het ontwerp en de inrichting van het openbaar gebied vallen buiten onze werkzaamheden en worden door de gemeente bepaald. Hierdoor kunnen onder andere de ligging en uitvoering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en openbare verlichting wijzigen. Deze wijzigingen liggen buiten de invloedssfeer van Veluwezoom Verkerk. Aan de weergegeven inrichting van het openbaar gebied en de hierover verstrekte informatie kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

2.2 PEIL VAN DE WONING

Het peil (P), van waaruit alle hoogtematen worden bepaald, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. De definitieve hoogte wordt vastgesteld in overleg met Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Door hoogteverschillen in het terrein en ten behoeve van een goede afwatering kunnen tuinen en/of toegangspaden naar de woning (gedeeltelijk) hellend worden aangelegd.

2.3 GRONDWERK

Voor de fundering, leidingen, het op hoogte brengen van het terrein en de aanleg van toegangspaden worden de benodigde grondwerkzaamheden uitgevoerd. De tuinen worden afgewerkt met grond die vrijkomt binnen het plangebied. Onder de begane grondvloer wordt ten behoeve van de uitvoering een laag zand aangebracht.

Bij nieuwbouw kan regenwater in de tuin tijdelijk minder goed wegzakken. Tijdens de bouw kan de bodemstructuur, onder andere door bouwverkeer, verdicht raken. Het kan enige tijd duren voordat de bodem zich heeft hersteld. Wanneer u na oplevering (een deel van) de tuin verhardt, dient u hier bij de inrichting rekening mee te houden en zo nodig voorzieningen voor de infiltratie van hemelwater aan te brengen, zoals infiltratiekratten.

Voor oplevering wordt het terrein rondom de woning ontdaan van bouwresten en geëgaliseerd. De grond wordt niet omgewoeld of omgespit. Eventueel benodigde tuinaarde, compost en bestratingszand dient u zelf aan te brengen. Zetting en inklinking van de grond kunnen tijdens en na de bouw optreden. Veluwezoom Verkerk is niet aansprakelijk voor de gevolgen hiervan.

2.4 RIOLERINGSWERK

De riolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem van kunststof leidingen. Het vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool.

Het hemelwater van de daken van de woning en berging wordt op eigen terrein in de bodem geïnfiltreerd. Hiervoor wordt in de achtertuin een infiltratiekrat aangebracht met een overstortvoorziening (in de voortuin) naar het openbaar gebied. Bij hevige regenval kan het infiltratiekrat volledig gevuld raken. Het overtollige hemelwater wordt dan via de overstortvoorziening afgevoerd naar het openbaar gebied.

De infiltratie- en overstortvoorziening bevinden zich op uw perceel en behoren bij de woning. Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor het in stand houden en onderhouden van deze voorzieningen. Goed onderhoud is noodzakelijk voor een goede werking van de infiltratie en afvoer van hemelwater.

In de woning worden afvoerleidingen aangebracht naar de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaatsen van de wasmachine, warmtepomp en het balansventilatiesysteem. De riolering wordt belucht en voorzien van mogelijkheden voor ontstopping.

2.5 BESTRATING, BEPLANTING EN TERREININVENTARIS

Het toegangspad van de openbare weg naar de voordeur wordt uitgevoerd in een woonstoep met grijze betontegels van 500 x 500 mm. Aan de achterzijde van de woning wordt geen bestrating voor paden en terrassen aangebracht.

Ter plaatse van de voor- en/of zijtuinen worden, afhankelijk van de situatie, lage hagen, metselwerkpenanten in combinatie met lage hagen of lichtgekleurde houten paaltjes aangebracht. Langs de achter- en/of zijtuinen die grenzen aan het openbaar gebied worden hoge beukenhagen of stalen hekwerken met hedera aangebracht. Welke erfafscheidingen en overige onderdelen voor uw woning van toepassing zijn, staat aangegeven op de situatietekening.

De hoekpunten van het perceel die niet grenzen aan de openbare ruimte worden gemarkeerd met perkoenpaaltjes.

2.6 HOUTEN BERGINGEN

De woning wordt voorzien van een geprefabriceerde ongeïsoleerde houten buitenberging (ca. 2.000 x 3.000 mm). De berging bestaat uit prefab houten elementen met verduurzaamde houten rabatdelen en heeft een plat dak met bitumineuze dakbedekking en sedum. De vloer van de buitenberging bestaat uit een ongeïsoleerde prefab betonvloer.

De buitenberging wordt voorzien van een energiezuil met een verlichtingsarmatuur, een dubbele wandcontactdoos met randaarde en een dubbele schakelaar. Daarnaast is aan de bovenzijde van de energiezuil een stroomvoorziening aanwezig voor bijvoorbeeld buitenverlichting. Het verlichtingsarmatuur voor deze buitenverlichting is niet inbegrepen. De elektrische installatie in de berging wordt als opbouw uitgevoerd.

Let op: de buitenberging is waterwerend, maar niet waterdicht. Houd hiermee rekening bij het gebruik van de berging. De berging is niet geschikt voor het opslaan van spullen die gevoelig zijn voor vocht of corrosie.

3. RUWBOUW

3.1 FUNDERING

De fundering wordt uitgevoerd met betonnen funderingsbalken op palen, volgens het advies van de constructeur en de eisen van Bouw- en Woningtoezicht.

De kruipruimte wordt licht geventileerd via muisdichte roosters in de voor- en achtergevel. De kruipruimte is toegankelijk via een geïsoleerd kruipluik met luikoog, ter plaatse van de voordeur.

Onder de woning wordt geen drainage aangebracht. Hierdoor kan grondwater in de kruipruimte komen te staan.

3.2 VLOEREN

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een vrijdragende, geïsoleerde betonnen systeemvloer met een Rc-waarde van 5,0 m²K/W. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een houten vloerconstructie.

3.3 WANDCONSTRUCTIES

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als houtskeletbouwwanden. De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als metalstudwanden.

De voor-, achter- en zijgevels worden uitgevoerd als geïsoleerde houtskeletbouwconstructie (Rc-waarde 4,7 m²K/W) en worden afgewerkt met een houten gevelbekleding. Indien nodig worden dilataties aangebracht. Dit zijn verticale naden die het hout de ruimte geven om te kunnen 'werken'.

3.4 DAKCONSTRUCTIE

De kapconstructie bestaat uit geïsoleerde prefab dakelementen met aan de binnenzijde een bruine spaanplaatafwerking (Rc-waarde 6,3 m²K/W).

De hellende dakvlakken worden voorzien van keramische dakpannen. De dakranden worden afgewerkt met een gevelpan.

In het dak worden diverse doorvoeren aangebracht. De op de verkooptekening aangegeven posities zijn indicatief. De definitieve posities worden ná verkoop (tijdens de technische uitwerking) bepaald.

3.5. GOTEN EN HEMELWATERAFVOER

De bakgoten en de hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden uitgevoerd in kunststof.

4. GEVELKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning worden uitgevoerd in hout en fabrieksmatig geschilderd in de kleuren zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat. De te openen ramen worden uitgevoerd als draaikiepramen.

Onder de kozijnen in het metselwerk die niet doorlopen tot maaiveldniveau worden aluminium waterslagen aangebracht. Kozijnen die wel doorlopen tot maaiveldniveau worden voorzien van een glasvezelversterkte dorpel met daaronder een kantplank.

De voordeur wordt voorzien van een briefsleuf met tuimelklep en tochtborstel.

5. BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gelakte metalen opdekkozijnen met bovenlicht van enkel glas. Bij de meterkast en, indien van toepassing, de technische ruimte en trapkast wordt het bovenlicht voorzien van een dicht paneel. De deur van de meterkast wordt aan de boven- en onderzijde voorzien van een ventilatierooster. De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte, vlakke opdekdeuren. De onderzijde van de deuren wordt niet afgelakt.

Optiemogelijkheden
Via de kopersopties kunt u kiezen voor andere binnenkozijnen en binnendeuren, zoals paneel- of glasdeuren en aangepast hang- en sluitwerk.

6. HANG- EN SLUITWERK

De voor- en achterdeur worden voorzien van een meerpuntsluiting en veiligheidsbeslag met kerntrekbeveiliging. De buitendeuren van de woning en, indien aanwezig, de houten berging zijn gelijksluitend en kunnen met dezelfde sleutel worden geopend. Bereikbare gevelelementen, zoals ramen en deuren, voldoen aan weerstandsklasse 2.

De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot. De overige binnendeuren worden uitgevoerd met een loopslot. Het binnendeurbeslag wordt uitgevoerd in aluminium.

7.TRAPPEN

De woningen worden van de begane grond naar de eerste verdieping voorzien van een open vurenhouten trap. Van de eerste naar de tweede verdieping wordt een vlizotrap geplaatst.

De trappen worden voorzien van leuningen en, waar nodig, traphekken. De onder- en bovenregels en spijlen van de traphekken worden uitgevoerd in hout en wit gegrond. Ter plaatse van de trapleuning wordt, waar nodig in verband met opklimbaarheid, een dicht paneel toegepast in plaats van spijlen. De houten muurleuningen worden blank afgelakt en bevestigd op aluminium leuningdragers.

De traptreden worden zonder vloerafwerking opgeleverd en dienen na oplevering nader te worden afgewerkt. Trapbekleding wordt tevens geadviseerd in verband met geluid en stroefheid. Zie het hoofdstuk Schilderwerk voor de afwerking van de trap bij oplevering.

In of langs de trap kunnen zogenoemde lepe hoeken worden aangebracht voor het wegwerken van leidingen. De noodzaak en uitvoering hiervan worden tijdens de technische uitwerking bepaald. Deze zijn daarom niet altijd op de verkooptekening weergegeven.

8. AFWERKING

8.1 PLAFONDAFWERKING

De vlakke plafonds op de begane grond en 1e verdieping, en de schuine plafonds op de 1e verdieping, worden afgewerkt met gipsbeplating en voorzien van wit structuurspuitwerk. De vellingkanten en naden van de gipsbeplating blijven hierbij zichtbaar. Het plafond van de meterkast en de buitenberging blijft onafgewerkt. Dit geldt ook voor de binnenzijde van de dakplaten op de vliering.

8.2 WANDAFWERKING

De binnenwanden worden behangklaar* afgewerkt, met uitzondering van de wanden in de badkamer, het toilet, de meterkast en, indien aanwezig, de technische ruimte en (buiten)berging. De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden voorzien van structuurspuitwerk. Er wordt geen behang aangebracht.

Voordat u de wanden verder afwerkt, adviseren wij u om bij uw afbouwer na te gaan welke voorbehandeling nodig is voor de door u gewenste wandafwerking.

(*)Behangklaar: er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een opleverniveau van de wand. Dit betekent dat de wand voldoende vlak is om te kunnen worden afgewerkt met dik behang, maar niet geschikt is om direct te schilderen. Eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten spuitpleisterwerk, dienen door de verkrijger te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort wandafwerking en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra egalisatie- of uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom en worden niet als meerwerk aangeboden.

8.3 VLOERAFWERKING

De vloeren in de woning worden voorzien van een cementdekvloer, met uitzondering van de meterkast en de vloer van de vliering. In de cementdekvloer zijn elektra-, water- en vloerverwarmingsleidingen opgenomen. Boor of spijker daarom niet in de vloer. De cementdekvloer wordt uitgevoerd in vlakheidsklasse 4 (geschikt voor tapijt).

In de cementdekvloer kunnen tijdens of na de bouw krimpscheuren ontstaan door het uitdrogen van de vloer en/of constructie. Afhankelijk van de gekozen vloerafwerking, zoals linoleum, verlijmde vloertegels of parket, kan het nodig zijn de vloer vooraf te egaliseren. Laat u hierover adviseren door uw vloerleverancier.

Bij de detaillering en uitvoering wordt rekening gehouden met circa 15 mm vloerafwerking bij de voordeur, onder andere ten behoeve van een schoonloopmat.

Vloerafwerking en vloerverwarming
Bij de keuze van een vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming is de warmteweerstand (R-waarde) van belang. Hoe hoger de warmteweerstand, hoe meer de vloerafwerking isoleert en hoe minder warmte aan de ruimte wordt afgegeven. Wij adviseren een vloerafwerking met een warmteweerstand van maximaal 0,05 m^2K/W. De maximale warmteweerstand om aan de vereiste verwarmingscapaciteit te kunnen voldoen is 0,10 m^2K/W. Laat u bij de keuze van uw vloerafwerking adviseren door uw vloerleverancier.

8.4 AFBOUWTIMMERWERK

Het afbouwtimmerwerk wordt uitgevoerd in plaatmateriaal. In de meterkast wordt tegen de achterwand een meterbord aangebracht. Langs de aansluiting tussen wanden en vloeren worden geen plinten aangebracht. Aftimmeringen die in het zicht blijven, worden voorzien van witte grondverf.

8.5 TEGELWERK

Vloertegels
De vloer van het toilet en de badkamer wordt standaard voorzien van vloertegels van 300 x 300 mm. In de douchehoek worden tegels van 150 x 150 mm toegepast, die op afschot naar de doucheput worden aangebracht. De vloer wordt gevoegd in de kleur grijs.

Naast de douchehoek wordt de badkamervloer vlak uitgevoerd. Hierdoor kan na het douchen plaatselijk water op de vloer achterblijven. Wij adviseren dit na het douchen droog te maken en een douchewand te plaatsen om verspreiding van water buiten de douchehoek zoveel mogelijk te beperken.

Let op: door verschillen in formaat en verwerking kan er kleurverschil optreden tussen de tegels van 300 x 300 mm en van 150 x 150 mm.

Wandtegels
De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels van 200 x 250 mm, liggend verwerkt. In het toilet wordt het tegelwerk aangebracht tot circa 1.500 mm boven de vloer en in de badkamer tot aan het plafond. Ter plaatse van buitenkozijnen worden ook de dagkanten betegeld. U kunt kiezen uit glanzend wit of mat wit. Het wandtegelwerk wordt gevoegd in de kleur (zilver)grijs.

In het toilet en de badkamer worden dezelfde vloer- en wandtegels toegepast. De voegen van de vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt. Bij de binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer worden antracietkleurige kunststenen onderdorpels aangebracht.

Bij de aansluiting van wand- en vloertegels, inwendige hoeken en kozijnstijlen wordt een kitvoeg aangebracht. Uitwendige hoeken van het tegelwerk worden afgewerkt met kwartronde aluminium tegelprofielen.

Optiemogelijkheden
Via de kopersopties kunt u kiezen voor andere kleuren en tegelpakketten, zoals pakketten Mist en Nevel.

8.6 VENSTERBANKEN

Buitenkozijnen die niet doorlopen tot het maaiveld worden aan de binnenzijde voorzien van lichtgekleurde kunststenen vensterbanken. De vensterbanken zijn circa 20 mm dik, hebben een overstek en kunnen uit meerdere delen bestaan. Eventuele naden worden wit afgekit. In de badkamer wordt de vensterbank afgewerkt met wandtegels.

8.7 BEGLAZING

De glasopeningen in de buitenkozijnen, buitendeuren en ramen worden voorzien van HR+++ (triple)glas, volgens de NEN 3569. De voordeur en het dakraam (indien van toepassing) worden uitgevoerd met HR++ (dubbel)glas. De deur van de buitenberging in de tuin wordt voorzien van enkel gelaagd matglas.

8.8 SCHILDERWERK

De buitenkozijnen worden fabrieksmatig dekkend geschilderd. De vurenhouten trap wordt wit gegrond opgeleverd. Lichte beschadigingen aan de afwerking van de trap kunnen tijdens de bouw ontstaan en worden niet hersteld. De spijkergaten aan de onderzijde van de trap worden dichtgezet, tenzij een trapkast aanwezig is.

9. KEUKENINRICHTING

Voor dit project biedt Bruggink Keukens een projectkeuken aan van 3 onder- en bovenkasten (inclusief gootsteen en kraan). Deze projectkeuken is onderdeel van de VON prijs van de woning. De standaard keukenopstelling kan als kopersoptie worden gewijzigd. Eventuele aanpassingen aan de benodigde elektra- en loodgietersaansluitingen kunnen hierin worden meegenomen.

In de keuken zijn standaard de volgende aansluitmogelijkheden aanwezig:

- 1 aansluitpunt voor een koelkast met vriesvak;
- 1 aansluitpunt voor een gootsteen;
- 1 aansluitpunt voor een elektrische kookplaat;
- 1 aansluitpunt voor de recirculatiekap.

In de keuken moet een recirculatieafzuigkap worden toegepast. Een afzuigkap met afvoer naar buiten is niet toegestaan, omdat een geveldoorvoer de werking van het ventilatiesysteem kan verstoren. Bij het aanbrengen van een dergelijke geveldoorvoer vervalt de garantie op de betreffende onderdelen van de woninginstallatie.

10. W-INSTALLATIE

10.1 VENTILATIE

De woning wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). Het systeem voert verse buitenlucht aan en voert gebruikte binnenlucht af. De warmte uit de afgevoerde lucht wordt via een warmtewisselaar gebruikt om de verse buitenlucht voor te verwarmen. De luchtstromen blijven hierbij van elkaar gescheiden.

De ventilatie-unit wordt in de technische ruimte op de eerste verdieping geplaatst. Gebruikte lucht wordt mechanisch afgevoerd vanuit de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats van de wasmachine. Verse lucht wordt mechanisch toegevoerd aan de woonkamer en slaapkamers.

De ventilatiekanalen worden uitgevoerd in kunststof, met uitzondering van de akoestische aansluiting bij de ventilatie-unit. Voor de luchttoevoer en -afvoer worden witte kunststof ventielen aangebracht. Deze worden ingesteld op de benodigde luchthoeveelheden. Om de goede werking van het ventilatiesysteem te behouden, mogen de instellingen van de ventielen niet worden gewijzigd. De ventilatiekanalen in de technische ruimte en op de vliering worden in het zicht aangebracht.

Voor de luchtcirculatie binnen de woning wordt gebruikgemaakt van de ruimte onder de binnendeuren. Deze ruimte zorgt ervoor dat lucht vanuit de woonkamer en slaapkamers naar de afzuigpunten kan stromen. Deze ruimte moet daarom vrij blijven. Bij het bepalen hiervan is rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 15 mm dik op de cementdekvloer.

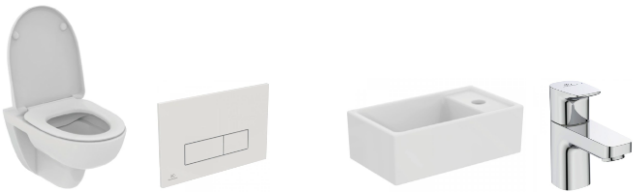
Het ventilatiesysteem wordt bediend met een driestandenschakelaar in de woonkamer/keuken. In de badkamer wordt een draadloze schakelaar op batterij geplaatst, waarmee de ventilatie tijdens het douchen tijdelijk in een hogere stand kan worden gezet.

10.2 SANITAIR

In de aankoopprijs van de woning zijn het benodigde leidingwerk en de levering en montage van het sanitair uit het **Dauw-pakket van Veluwezoom Verkerk** inbegrepen.

Toilet

- Wandclosetcombinatie:
  - Ideal Standard i.life A, wit, inclusief zitting met deksel en softclose;
  - bedieningsplaat Oleas M2, kunststof, wit.
- Fonteincombinatie:
  - Ideal Standard Tiempo, wit, 37 cm;
  - kunststof sifon, wit;
  - Ceraplan toiletkraan, chroom.



Badkamer

- Wastafelcombinatie:
  - Ideal Standard i.life A, wit, 60 cm;
  - kunststof sifon, wit;
  - Ceraplan wastafelmengkraan, chroom.
- Doucheput Dyka 150 x 150 mm;
- Doucheset met thermostaatkraan en glijstangcombinatie, Ceratherm T25, chroom;
- Spiegel Tiempo, 60 x 70 cm, staand.





Montagehoogtes
De volgende standaard montage hoogtes zijn van toepassing (gemeten t.o.v. de afgewerkte vloer):

- Wandclosetcombinatie: ca. 43 cm;
- Fonteincombinatie met muurbuis: ca. 90 cm;
- Inbouwreservoir: ca. 125 cm (diepte ca. 20 cm);
- Wastafelcombinatie met muurbuis: ca. 90 cm;
- Douchemengkraan: ca. 120 cm en bovenkant glijstang ca. 220 cm, 45 cm uit de hoek;
- Spiegel: onderkant op ca. 130 cm.

In de woning wordt het benodigde leidingwerk voor het sanitair aangebracht.

Optiemogelijkheden
Via de kopersopties kunt u kiezen voor afwijkende keramiek en/of kranen pakketten Mist en Nevel. Daarnaast zijn er aanvullende mogelijkheden. Hiervoor verwijzen wij u naar de bijlage.

10.3 WATERINSTALLATIE

In de meterkast bevinden zich de watermeter en de hoofdafsluiter van de waterinstallatie. De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof met een aluminium inlage en voorzien van perskoppelingen. Het leidingwerk wordt zoveel mogelijk weggewerkt. Leidingen achter het keukenblok, in de meterkast, technische ruimte(n) en op de vliering kunnen in het zicht worden aangebracht. Het warme tapwater wordt geleverd door de warmtepomp en opgeslagen in een boiler met een inhoud van 180 liter. Zie hiervoor ook het hoofdstuk over de verwarmingsinstallatie. De woning wordt voorzien van de volgende aansluitpunten:

Koud water

- Closetcombinatie(s);
- Fonteincombinatie(s);
- Tapkraan bij de opstelplaats van de wasmachine;
- Tapkraan bij de warmtepomp voor het vullen van de verwarmingsinstallatie;
- Indien van toepassing: een aansluiting (tapkraan) voor de vaatwasser in de keuken.

Koud en warm water

- Een aansluiting (stopkraan) in de keuken;
- Wastafelcombinatie(s);
- Douchecombinatie(s).

10.4 BINNENRIOLERING

De binnenriolering van de woning wordt uitgevoerd in kunststof leidingwerk. Het leidingwerk wordt zoveel mogelijk weggewerkt. Leidingen achter het keukenblok, in de meterkast en, indien van toepassing, in de technische ruimte(n) kunnen in het zicht worden aangebracht.

De woning wordt voorzien van de volgende afvoerpunten:

- Toiletcombinatie(s);
- Fonteincombinatie(s);
- Afgedopte rioolaansluiting voor de gootsteen, indien van toepassing: voorzien van een T-stuk voor de aansluiting van de vaatwasser;
- Condens afvoer voor de warmtepomp;
- Wastafelcombinatie(s);
- Douchecombinatie(s);
- Condens afvoer voor de balansventilatie unit;
- Afvoer bij de wasmachine opstelplaats.

10.5 CENTRALE VERWARMING

De woning wordt voorzien van een individuele bodemwarmtepomp en vloerverwarming. De bodemwarmtepomp haalt energie uit de bodem (via een gesloten bodemenergiesysteem) en gebruikt deze voor het verwarmen van de woning en tapwater. De binnenunit van de warmtepomp wordt geplaatst in de technische ruimte op de begane grond. De positie van de boring voor het bodemenergiesysteem kan per woning verschillen: in de voortuin, in de zij- of achtertuin of onder de woning. Deze positie is bij verkoop van de woning nog niet bekend en wordt op een later moment met u gedeeld.

De begane grond en eerste verdieping worden - daar waar nodig om te voldoen aan de ruimtetemperaturen - uitgevoerd met vloerverwarming als hoofdverwarmingssysteem, volgens de installatieberekeningen. De vloerverwarming wordt zonegewijs aangebracht in de daarvoor geschikte ruimten. De toiletruimte is hiervan uitgesloten. Verwarming van deze ruimte vindt plaats door warmteoverdracht vanuit aangrenzende ruimten. De verdeler van de vloerverwarming op de begane grond wordt (met omkasting, tenzij een trapkast van toepassing is) onder de trap op de begane grond geplaatst. De verdeler van de vloerverwarming op de eerste verdieping wordt in de techniekruimte op de eerste verdieping geplaatst.

De positie van de verschillende onderdelen, zoals bijvoorbeeld de binnenunit van de warmtepomp en vloerverwarmingsverdeler staan indicatief op de verkooptekening, de definitieve positie wordt door de installateur in het werk bepaald. Het leidingwerk is niet ingetekend en kan in het zicht worden aangebracht.

Bediening
De woning is voorzien van een thermostaat in de woonkamer waarmee u de gewenste temperatuur in combinatie met de warmtepomp instelt. De warmtepomp gebruikt deze instelling samen met de gemeten buitentemperatuur om de woning op temperatuur te houden. De thermostaat in de woonkamer is de hoofdregeling. In de overige verblijfsruimten kunt u de temperatuur afzonderlijk lager instellen (naregeling).

Vloerverwarming werkt, met een lagere temperatuur dan radiatoren (bij een traditionele cv-installatie), anders dan u wellicht gewend bent. Het duurt langer voordat de ruimte is opgewarmd, maar het systeem kan de ruimte vervolgens energiezuinig op temperatuur houden. Wanneer u de thermostaat hoger instelt, kan het daarom enkele uren tot een dag duren voordat de gewenste temperatuur bereikt is. In tegenstelling tot traditionele radiatoren, die vrijwel direct erg warm worden. Bij oplevering staat de thermostaat doorgaans ingesteld op ca. 20 graden. U kunt deze vervolgens aanpassen aan uw gewenste comforttemperatuur.

Regelbaarheid
De gewenste temperatuur in de woning kan worden ingesteld met de thermostaat in de woonkamer (afbeelding 1). Wij raden aan om deze éénmaal in te stellen op de gewenste temperatuur voor u en deze hierna niet meer aan te passen.



Afbeelding 1 (hoofdregeling)


Afbeelding 2 (naregeling)

De getoonde afbeeldingen dienen uitsluitend ter illustratie. Merk, type en uitvoering van de daadwerkelijk toegepaste producten kunnen hiervan afwijken.

De slaapkamers zijn voorzien van een aparte temperatuurregeling (naregeling, afbeelding 2). Hiermee kunt u per slaapkamer de vloerverwarming lager zetten wanneer daar minder warmte nodig is. De thermostaat in de woonkamer blijft de hoofdregeling. Op basis hiervan bepaalt de warmtepomp automatisch de benodigde warmtetemperatuur voor de vloerwarming Deze ligt in de praktijk meestal tussen de 25 en 30 graden.

De ruimten zijn dus niet individueel in te stellen met betrekking tot de temperatuur, maar enkel de slaapkamers zijn na te regelen (lagere temperatuur t.o.v. de woonkamer).

Optimaal ingesteld
Het advies is om zoveel mogelijk één vaste temperatuur te hanteren. Hierdoor functioneert het systeem het voordeligst en bereikt u daarnaast het hoogste comfortniveau. U kunt de thermostaat hierdoor het gehele jaar op de door u gewenste stand laten staan. Ook het toepassen van nachtverlaging (temperatuur omlaag zetten in de nacht) levert met dit laag temperatuursysteem geen besparing meer op en geeft mogelijk juist comfort klachten.

Badkamer
In de badkamer wordt naast de vloerverwarming een elektrische designradiator (600 mm breed) geplaatst om de ruimtetemperatuur te garanderen. Naar aanleiding van de nader te maken warmteverlies berekening wordt de definitieve afmeting (het vermogen) van de radiator bepaald.

De volgende ruimtetemperaturen worden gegarandeerd:

- Hal/overloop 18 °C
- Toilet 18 °C
- Woonkamer/keuken 22 °C
- Slaapkamers 20 °C
- Badkamer 22 °C

Tapwater
Een warmtepomp kan niet onbeperkt warm tapwater leveren zoals u wellicht gewend bent van een cv-ketel. De beschikbare hoeveelheid warm tapwater is afhankelijk van de capaciteit van de boiler. Bij een groter huishouden kan het daarom nodig zijn om het warmwatergebruik, bijvoorbeeld voor het douchen, over de dag te spreiden.

Na het definitief maken van uw koperswijzigingen wordt gecontroleerd of de capaciteit van de warmtepomp en de boiler voldoende is. Wanneer aanpassingen nodig zijn om aan de voorwaarden van de waarborginstantie te voldoen, wordt u hierover geïnformeerd. Het kan voorkomen dat bepaalde combinaties van kopersopties niet mogelijk zijn of dat een grotere boiler noodzakelijk is. Eventuele extra kosten hiervan zijn voor rekening van de koper.

Vloerafwerking
Als uw woning voorzien is van vloerverwarming, dan moet u ermee rekening houden dat de vloerafwerking geen hoge isolatiewaarde mag hebben.

Over het algemeen wordt onderstaande onderverdeling gehanteerd:

- Geschikt: pvc, plavuizen- en tegelvloeren en bepaalde laminaatsoorten;
- Ongeschikt: kurk, parket, zachte houtsoorten, hoogpolig tapijt of tapijt met een foamrug.

Voor de keuze van uw vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming adviseren wij u om de nodige informatie in te winnen bij een gespecialiseerde vloerleverancier.

11. E-INSTALLATIE

De woning krijgt een elektriciteitsaansluiting die door het nutsbedrijf in de meterkast wordt aangebracht. Vanuit de meterkast wordt de elektrische installatie aangelegd naar de aansluitpunten zoals aangegeven op de verkooptekening.

De aansluiting wordt uitgevoerd als 3-fasenaansluiting (3 x 25 Ampère). In de meterkast wordt een 3-fasengroepenkast geplaatst met drie aardlekschakelaars en ruimte voor 12 groepsposities.

Hiervan worden negen groepsposities gebruikt voor de volgende groepen:

- 3 groepen voor de algemene elektrische installatie;
- 1 groep (2 groepsposities) voor de 2-fase elektrisch kooktoestel, aangesloten met een 5 aderige kabel op een Perilex-wandcontactdoos, met een maximaal vermogen van 5,7 kW;
- 1 groep voor de wasmachine aansluiting;
- 1 groep (3 groepsposities) voor de 3-fase aansluiting van de warmtepomp;
- Indien van toepassing: 1 groep voor de vaatwasser aansluiting;
- Indien van toepassing: 1 groep voor de (combi)oven/magnetron aansluiting;
- Indien van toepassing: 1 groep voor de omvormer van de PV-panelen.

Het aantal lichtpunten, wandcontactdozen en aansluitpunten wordt uitgevoerd volgens de verkooptekeningen. Wandcontactdozen en schakelmateriaal worden zoveel mogelijk als inbouw uitgevoerd in de kleur wit. In de meterkast en berging wordt opbouwmateriaal toegepast. Alle wandcontactdozen zijn voorzien van randaarde.

De op de verkooptekeningen aangegeven posities van aansluitpunten, wandcontactdozen, plafondlichtpunten en schakelaars zijn indicatief. De definitieve posities worden tijdens de uitvoering vastgesteld en kunnen afwijken van de verkooptekeningen.

Montagehoogtes
De volgende standaard montagehoogtes zijn van toepassing (gemeten t.o.v. de afgewerkte vloer):

- Schakelaars op ca. 1.050 mm;
- Wandcontactdozen en loze leidingen op ca. 300 mm;
- Wandcontactdozen en schakelaars boven het aanrecht op ca. 1.200 mm;
- Wandcontactdozen en loze leidingen achter het keukenblok op ca. 70 mm;
- Wandcontactdozen in combinatie met schakelaars op ca. 1.050 mm;
- Dubbele wandcontactdoos in de meterkast op ca. 1.750 mm;
- Aansluitpunten voor de ruimtethermostaat op ca. 1.500 mm.

De belinstallatie bestaat uit een drukknop naast de voordeur, een schel in de entree en een transformator in de meterkast. De drukknop wordt op een hoogte van ca. 1.600 mm aangebracht.

De woning wordt standaard voorzien van het wettelijk aantal voorgeschreven rookmelders, welke zijn aangesloten op het lichtnet en tevens voorzien van batterij als noodstroomvoorziening. De posities staan indicatief op de verkooptekening, de definitieve positie wordt door de installateur in het werk bepaald.

De woning wordt voorzien van voorbereidingen voor toekomstige UTP-aansluitingen. Per op de verkooptekening aangegeven UTP-positie wordt één leiding vanuit de meterkast aangelegd. Deze wordt standaard voorzien van een blinde afdekplaat (zie afbeelding 1). Voor televisie, telefoon en internet dient u zelf een aansluiting aan te vragen bij een aanbieder.

Optiemogelijkheden
Via de kopersopties kunt u kiezen voor het afmonteren van de aangegeven UTP-posities. De blinde afdekplaat wordt dan vervangen door een afdekplaat met één UTP-aansluiting (zie afbeelding 2).



Afbeelding 1 (basisafwerking)



Afbeelding 2 (optionele afwerking)

PV-installatie

Een aantal woningen wordt standaard voorzien van een PV-installatie. Of dit voor uw woning van toepassing is, staat aangegeven op de verkooptekening. De installatie bestaat uit één of meerdere PV-panelen in een donkere kleur en een omvormer. De omvormer wordt aangesloten op de elektrische installatie van de woning. Nabij de omvormer wordt een werkschakelaar aangebracht en in de meterkast wordt de PV-installatie aangesloten op een aparte groep met aardlekautomaat.

Het definitieve aantal PV-panelen en de verdeling op het dak worden bepaald aan de hand van de energieprestatieberekening en kunnen per woning verschillen. Het aantal en de positie van de PV-panelen op de verkooptekening zijn daarom indicatief.

De PV-panelen worden op de dakpannen aangebracht. De omvormer wordt in de technische ruimte op de eerste verdieping geplaatst. De definitieve positie wordt door de installateur bepaald. Het bijbehorende leidingwerk kan in het zicht worden aangebracht.

12. AFWERKSTAAT

Vertrek	Afwerking	
Hal/overloop	Vloer	Cementdekvloer
	Wanden	Behangklaar
	Plafond	Spuitwerk
Toilet	Vloer	Vloertegels
	Wanden	Wandtegels tot ca. 1.500 mm hoogte, overig spuitwerk
	Plafond	Spuitwerk
Meterkast	Vloer	Meterkast vloerplaat
	Wanden	Houtvezelplaat / cellenbeton
	Plafond	Beton
Woonkamer/keuken	Vloer	Cementdekvloer
	Wanden	Behangklaar
	Plafond	Spuitwerk
Slaapkamers	Vloer	Cementdekvloer
	Wanden	Behangklaar
	Plafond	Spuitwerk
Badkamer	Vloer	Vloertegels
	Wanden	Wandtegels tot plafond
	Plafond	Spuitwerk
Vliering	Vloer	Spaanplaat beplating
	Wanden	Behangklaar
	Plafond	Onbehandeld dakbeschot (bruin)
Berging	Vloer	Prefab betonvloer
	Wanden	Prefab houten schotten
	Plafond	Houten plat dak

13. KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT

Specifiek per bouwnummer							
Blok	**Bouwnr.**	**Plint**	**Gevel**	**Buitenkozijnen**	**Voordeur**	**Dak**	**Bijzonderheden**
N	58 t/m 61	Vezelplaat naturel	Houten rabatdelen antraciet	Grijs	Donkergrijs	Antraciet	

Algemeen	
Dakpannen	Keramisch (kleur conform kleurenstaat)
Dakgoten	Zink
Dakkapel (voorzijde) voor- en zijwangen	Zink
Hemelwaterafvoeren woningen	Zink
Onderdorpels voor- en achtergevelkozijnen maaiveld	Kunststeen (antraciet)
Rabatdelen buitenbergingen	Hout (antraciet)
Kozijn + deur	Hout (kleur conform kleurenstaat)
Hemelwaterafvoeren bergingen	Kunststof

14. SCHOONMAKEN

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Voor de oplevering worden het sanitair, het tegelwerk en de beglazing nat afgenomen, zodat eventuele beschadigingen en tekortkomingen goed zichtbaar zijn.

Zichtbare beschadigingen, zoals krassen in het glas en beschadigingen aan sanitair of tegelwerk, dienen tijdens de oplevering te worden gemeld en vastgelegd. Na de oplevering gemelde beschadigingen die tijdens de oplevering zichtbaar en waarneembaar waren, worden niet meer in behandeling genomen. Wij adviseren u daarom deze onderdelen tijdens de oplevering zorgvuldig te controleren.

15. OPLEVERDOSSIER

Bij oplevering van de woning wordt u een consumentendossier verstrekt met ten minste de volgende inhoud:

- Verkoop- en eventuele kopersoptietekeningen
- Tekeningen van:
  - Installaties
  - Riool
  - Sanitair
- Gebruiks- en onderhoudsvoorschriften van:
  - Installaties
  - Riool
  - Sanitair
  - Kozijnen
- Toegepaste producten, inclusief kleur- en materialenstaat
- Proces-verbaal van oplevering

16. SLOTBEPALINGEN

Wij streven er voortdurend naar de kwaliteit en uitvoering van onze woningen te optimaliseren. Daarom behouden wij ons het recht voor om na het verstrekken van deze technische omschrijving beperkte wijzigingen aan te brengen. Deze wijzigingen doen geen afbreuk aan de kwaliteit van de woning en hebben geen financiële gevolgen voor de verkrijger. Ook kunnen wijzigingen noodzakelijk zijn als gevolg van voorschriften of nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven.

De op de verkooptekeningen weergegeven inrichting en apparatuur, zoals losse kasten, wasmachine, kooktoestel, koelkast en overige huishoudelijke apparatuur, zijn uitsluitend indicatief en maken geen deel uit van de levering, tenzij in deze technische omschrijving anders is aangegeven.

Producten, materialen en kleurnuances
Bij de in deze technische omschrijving en op de verkooptekeningen omschreven producten en materialen kunnen geringe afwijkingen in kleur en uitvoering voorkomen. Ook kan het voorkomen dat een omschreven product tijdens de uitvoering niet meer leverbaar is. In dat geval kan dit worden vervangen door een gelijkwaardig product van gelijke of hogere kwaliteit of waarde.

Waar in deze technische omschrijving of op de verkooptekeningen merknamen, producten of materiaalsoorten worden genoemd, dient ‘of gelijkwaardig’ te worden gelezen. Genoemde producten kunnen worden vervangen door een gelijkwaardig alternatief.

Door het gebruik van verschillende materialen, zoals kunststof, keramiek en metaal, kunnen bij dezelfde aangegeven kleur onderlinge kleurverschillen ontstaan. Ook kunnen kleuren in een showroom door de verlichting en omgeving anders worden ervaren dan in de woning. Houd daarom rekening met mogelijke kleur- en nuanceverschillen.

Bezoek aan de bouwplaats
Om de bouw veilig en ongestoord te laten verlopen, is de bouwplaats niet vrij toegankelijk. Tijdens de bouw worden momenten georganiseerd waarop u uw woning kunt bezichtigen. Buiten deze momenten mag u de bouwplaats alleen betreden na toestemming van Veluwezoom Verkerk en onder begeleiding. Aanwijzingen van het verantwoordelijke bouwpersoneel moeten altijd worden opgevolgd.

De bouwplaats is afgesloten met bouwhekken om onbevoegde toegang te voorkomen en de veiligheid te waarborgen. Het betreden van de bouwplaats buiten de hiervoor vastgestelde momenten is op eigen initiatief niet toegestaan.

Afspraken tijdens de bouw
Mededelingen of afspraken met uitvoerders of ander bouwpersoneel over onder andere de opleverdatum, betalingen, wijzigingen of verrekeningen zijn alleen geldig wanneer deze schriftelijk door Veluwezoom Verkerk zijn bevestigd.

Bereikbaarheid na oplevering
Het kan voorkomen dat uw woning wordt opgeleverd voordat de werkzaamheden in het openbaar gebied volledig zijn afgerond, zoals bestrating en trottoirs. Hierdoor kan de woning na oplevering tijdelijk minder goed bereikbaar zijn.
Bouwkundige erfafscheidingen op zichtbepalende locaties zijn alleen toegestaan na toestemming van de gemeente.