

Technische Omschrijving
9 Appartementen
Verlengde Dorpstraat / Poststraat



Inhoud

Inhoud 1

1.	Planomschrijving	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Locatie	2
1.3	Stedenbouw en architectuur	2
2.	Algemene omschrijving	4
2.1	Van toepassing zijnde voorschriften	4
2.2	Leeswijzer	4
2.3	Het appartementsrecht	4
2.4	Vereniging van Eigenaren	5
3.	Uw woning in detail	6
3.1	Situatie en kavel	6
3.2	Terreinverharding, beplanting en afvalvoorziening	6
4.	Uw appartement	7
4.1	Buitenzijde gebouw	7
4.2	Binnenzijde gebouw	8
4.3	Installaties	9
4.4	Materialen en kleuren	11
4.5	Staat van afwerking	12
5.	Uw aanvullende wensen	15
5.1	Koperskeuzelijst	15
6.	Disclaimer	15

1. Planomschrijving

1.1 Inleiding

In het centrum van Putten heeft jarenlang een filiaal van de ABN AMRO bank gestaan. Inmiddels is deze bank vertrokken en is er een plan met negen appartementen en een commerciële ruimte ontwikkeld.

In dit schrijven wordt dit plan zo goed mogelijk toegelicht. Indien u een appartement wordt toegewezen dan zal er een persoonlijk gesprek met u plaatsvinden om uw persoonlijke wensen te verwerken in het appartement.

1.2 Locatie

Zoals aangegeven ligt dit plan midden in het dorp. Daarnaast heeft het ook nog eens een perfecte zonligging. Als toekomstige bewoner hebt u straks de groenteboer, de bakker en de slager op een steenworpafstand van uw voordeur. Kortom alle faciliteiten zijn nabij en de Veluwe bossen zijn met de fiets in nog geen 5 minuten te bereiken. Bovendien hebben alle appartementen een eigen parkeerplaats, waarvan acht overdekt hierdoor kunt u droog en gemakkelijk de weg op.

Ten slotte wordt door de gemeente Putten het centrum vernieuwd, waardoor ook de Verlengde Dorpstraat van een mooie update wordt voorzien.

1.3 Stedenbouw en architectuur

De appartementen zijn ontworpen door FIER architecten uit Nijkerk. Dit bureau beschikt over een enthousiast en professionele team en staat borg voor mooie, verrassende en praktische ontwerpen. De visie van FIER architecten luidt dan ook het 'omkaderen van dromen'.



De eigenaren van FIER architecten: Alex en Willem Alex

De architect Alex Drost aan het woord:

In het centrum van Putten is, op de plek van een voormalig ABN bankfiliaal, een nieuw plan ontwikkeld met een commerciële ruimte en hierboven 9 appartementen. De locatie van de nieuwe ontwikkeling is bijzonder doordat het tussen twee ontsluitingswegen ligt en aan een steeg die beide wegen verbindt. Hierdoor heeft het nieuw ontworpen gebouw een meerzijdige oriëntatie gekregen. Met de centrale ligging, midden in het winkelhart van Putten, is de begane grond uitermate geschikt als horecafunctie. Dit komt mede doordat aan de voorzijde, aan de zonkant van het pand, een mogelijkheid is om een buitenterras te plaatsen langs de winkelstraat. Daarnaast is er aan de achterzijde van het pand ruimte gereserveerd om overdekt te parkeren voor de bewoners van de bovenliggende appartementen. Deze appartementen hebben een eigen entree die gelegen is aan de smalle steeg die langs de zijkant van het pand loopt. Middels een centraal trappenhuis met lift worden de negen appartementen ontsloten. De eerste en tweede verdieping zijn ingedeeld met 4 appartementen. De 3e verdieping, bestaande uit de kap, biedt ruimte voor een groter appartement die naast een balkon aan de voorzijde ook een ruim dakterras aan de achterzijde heeft. Het totale gebouw bestaat in totaal uit 3 lagen met een kap. Om het ontwerp zo goed mogelijk in te laten passen in het 'Puttense dorpsbeeld' is bewust gekozen om het pand op te trekken in baksteen die uitgevoerd is met diverse metselwerkverbijzonderingen. Daarnaast zijn voor de gevels verschillende baksteensorteringen in een andere kleurstelling geselecteerd, met de bedoeling om het ontwerp nog beter bij het oorspronkelijke kleinschalige dorpsbeeld van Putten te laten passen. De kap heeft een traditionele vorm en in een passende antraciete kleur, maar is met een zinkafwerking, meer eigentijds ingestoken.

2. Algemene omschrijving

2.1 Van toepassing zijnde voorschriften

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden de door Woningborg gehanteerde voorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar ofwel nadelig mocht zijn voor de koper, prevaleren reeds de bepalingen van Woningborg. De appartementen dienen te voldoen aan de eisen van de drie onderstaande punten, waardoor planafwijkingen kunnen optreden.

1. Het bouwbesluit 2012.
2. Geldende voorschriften van nutsbedrijven en brandweer.
3. De geldende normbladen (NEN- normen), zoals staat vermeld in de NEN-catalogus, zoals die op het moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen gelden en voor zover deze van toepassing zijn verklaard door het bouwbesluit.

Wat betekent dit in de praktijk:

1. Aannemersbedrijf M. Vierwind BV garandeert de kwaliteit van uw appartement conform de garantie- en waarborgregeling van Woningborg.
2. De teksten van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg. U heeft dus een 'veilig' contract.
3. Bij de koop van de woning ontvangt u de Woningborg folder 'Garantie- en waarborgregeling 2021'.
4. U ontvangt het Woningborg-certificaat zodra het project in aanbouw wordt genomen.
5. U blijft nooit met een niet afgebouwd huis zitten wanneer er iets tijdens de bouw mis mocht gaan met de bouwondernemer. Door bemiddeling van het Woningborg wordt uw huis door een andere bouwer afgebouwd, terwijl de schade tot een bepaald maximum door het Woningborg wordt gedragen.
6. Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van de woning kan Woningborg uitspraak doen die bindend is voor koper én bouwer.

2.2 Leeswijzer

In het Bouwbesluit worden ruimten in de woning anders benoemd dan in deze omschrijving is vermeld. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit namelijk 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:

Ruimte bekend als:

Woonkamer / keuken / slaapkamer
Hal / entree / gang / overloop
Toilet of WC
Badkamer / douche
Berging
Meterkast / CV-ruimte
Kast

Benaming Bouwbesluit:

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Toiletruimte
Badruimte
Bergingruimte
Technische ruimte
Onbenoemde ruimte

2.3 Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen het eigendom en de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaren. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privégedeelte (het appartement) en het mede gebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u denken aan de lift, het trappenhuis, de entree- en overige hallen. Appartementsrechten ontstaan door het splitsen van een gebouw in juridische zin. Om een gebouw in appartementen te splitsen moet de notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende splitsingstekeningen in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

De splitsingsakte

In de notariële akte van splitsing zijn een aantal belangrijke zaken opgenomen, zoals:

- een beschrijving van het gebouw als geheel;
- een beschrijving van ieder 'afzonderlijk gedeelte', de appartementen;
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde breukdeel);
- het splitsingsreglement.

Het splitsingsrecht

Vooraf het splitsingsreglement is voor u van belang. Hierin staat namelijk beschreven:

- welke kosten voor rekening van alle eigenaren komen;
- hoe de jaarlijkse begroting (exploitatie-rekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de 'servicekosten' moeten worden betaald;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en de privégedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn;
- hoe de Vereniging van Eigenaren is samengesteld en zal functioneren;
- hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

2.4 Vereniging van Eigenaren

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaren in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid schept een band tussen de eigenaren. Om deze band een juridisch jasje te geven moet bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een Vereniging van Eigenaren worden opgericht. Iedere appartements-eigenaar is automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren van het gebouw. In de wet zijn regels opgenomen waaraan een Vereniging van Eigenaren moet voldoen. Zo moet de vereniging een ledenvergadering hebben, de zogeheten 'vergadering van eigenaren'. De wet schrijft voor dat deze vergadering tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage per appartement vastgelegd. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering. Het bestuur van de vereniging en/of de vergadering van eigenaren neemt alle beslissingen over het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. Verkoper zal een deskundige aanwijzen die, op kosten van de vereniging, het eerste jaar de vereniging zal adviseren op het gebied van het beheer van het gebouw en een voorstel zal doen voor de te betalen maandelijkse bijdrage.

3. Uw woongebouw in detail

3.1 Situatie en kavel

Situatieschets

De situatieschets is bedoeld om u een indruk te geven van de ligging en situering van de appartementen in het bouwplan. De situatieschets vormt geen onderdeel van de contractstukken en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ook de inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, straatverlichting etc.) geeft slechts een impressie, ontleend aan de gegevens van de gemeente en/of andere daarvoor verantwoordelijke instanties. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen c.q. reeds wijzigen na het toevoegen van deze situatieschets. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan Aannemersbedrijf M. Vierwind BV en/of de ontwikkelaar geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden.

Peil

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grondvloer van de commerciële ruimte. Vanuit dit peil worden de hoogtematen gemeten. De definitieve maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de gemeente.

Grondwerk

Voor het maken van de funderingen, leidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht, volgens de richtlijnen van overheden/nutsbedrijven.

Buitenriolering

Huishoudelijk afvalwater wordt door middel van kunststof buizen aangesloten op het gescheiden riool van de gemeente. De afvoeren worden conform de geldende eisen voorzien van de nodige stankafsluiters, ontluchting, beluchting en ontstoppingsmogelijkheden. De hemelwaterafvoeren van het dak en de hemelwaterafvoeren van de terrassen en enkele balkons worden aangesloten op de benodigde infiltratiekratten onder andere door middel van een Pluvia systeem.

3.2 Terreinverharding, beplanting en afvalvoorziening

Terreinverharding

Acht appartementen kunnen parkeren in de stallingsgarage. De stallingsgarage wordt met klinkers bestraat en heeft enkele betonnen kolommen. Parkeervakken worden middels een andere kleurstelling van de klinkers aangegeven. De stallingsgarage is niet openbaar en is uitsluitend bestemd voor bewoners van het appartementencomplex. Deze zal bereikbaar zijn door middel van een elektrische te bedienen stalen hek. Alle appartementen ontvangen hiervoor een handzender.

Op het buitenterrein is een parkeerplek voor appartement 8 en tevens een tweede parkeerplek voor het penthouse. Deze parkeerplekken zijn niet openbaar en uitsluitend bestemd voor de koper. D.m.v. een bord op de gevel zal aangegeven worden dat dit een privé parkeerplek is.

Er is tevens klinkerbestrating bij de fietsenberging en bij het pad naar de hoofdentree van het gebouw.

Bepanting

Het terrein wordt ingericht met groen in de bloembak naast de hoofdentree. Het onderhoud van de verhardingen, beplantingen en de terreininrichting (m.u.v. het privégedeelte) is voor de Vereniging Van Eigenaren en valt niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Afval

De gemeente Putten haalt iedere week afval op, waarbij onderscheid wordt gemaakt in GFT, Plastic, oud-papier en restafval. De daarvoor bestemde vuilniszakken kunnen aan de straat worden gezet en zullen op de bestemde dagen worden opgehaald.

4. Uw appartement

4.1 Buitenzijde gebouw

Fundering

De fundering van het appartementengebouw bestaat uit betonnen palen. De constructie wordt in overeenstemming met de tekening en berekening van de constructeur uitgevoerd.

Onder de centrale hal zit kruipruimte en deze ruimte is bereikbaar door middel van een luik bij de entree deur. Ook onder de commerciële ruimte zijn twee kruipruimtes en een kelder.

Vloeren

De begane grondvloer van de commerciële ruimte wordt uitgevoerd als prefab geïsoleerde betonnen systeenvloer.

De vloeren van de 1^e en 2^e verdieping bestaan uit gestorte betonvloeren, waarbij de vloer van appartement 3 en 4 zijn geïsoleerd aan de onderzijde in de stallinggarage.

De vloer van de 3^e verdieping bestaat uit een prefab betonvloer en een gestorte betonvloer.

Alle vloeren worden in de afbouwfase voorzien van een dekvloer. Deze dekvloeren zijn niet geschikt voor het aanbrengen van gietvloeren, vanwege de vloerverwarming kunnen hier krimp scheuren in ontstaan.

Balkons

De balkons worden uitgevoerd in prefab beton in de kleur antraciet. Daar waar het balkon een dak betreft worden er luxe keramische tegels als vloer toegepast. De randbeveiliging wordt afhankelijk van de locatie uitgevoerd in hardglas of met metalen balustrades.

Gevels

De buitengevels worden uitgevoerd als schoon metselwerk. Het schoon metselwerk wordt voorzien van een terugliggende voeg en onder andere uitgevoerd in staand metselwerk voor een luxe architectonische uitstraling. De kleurstelling van zowel de voeg als het metselwerk kunt u vinden in de kleur- en materiaal staat. In de spouw van de buitengevels wordt isolatie en de benodigde vochtkeringen aangebracht. In het buitengevelmetselwerk worden, indien nodig, open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie. In overleg met de steenleverancier zullen ter voorkoming van scheuren door krimp of zettingsverschillen dilatatievoegen aangebracht worden.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen, deuren en ramen worden uitgevoerd in hardhout. De kozijnen op de begane grond worden voorzien van natuurstenen dorpels. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtwering. Alle gevelkozijnen met deuren en ramen worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk volgens de eisen van het Bouwbesluit en uitgevoerd met een glasopening.

De entree deur nabij de postkast wordt voorzien van een elektronische deuropener te bedienen vanuit het appartement en deze is met de sleutel van het appartementen aan de buitenzijde te openen.

De buiten kozijnen op de verdieping met naar binnendraaiende deuren worden voorzien van hardglazen val beveiliging.

Kozijnen en -deuren in en grenzend aan de algemene ruimte.

De kozijnen van het vluchttrappenhuis, werkkast en de meterkast worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van een dichte deur.

De kozijnen van de voordeuren van de appartementen 1 tot en met 8 worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van dichte deur. Deze deur wordt afgewerkt met een kunststof bekleding en voorzien van deurspion en een kunststeen dorpel.

Het kozijn van appartement 9 wordt uitgevoerd in hardhout voorzien van een deur met glasopening en een kunststeen dorpel.

Daken

Het platte dak is van beton en wordt voorzien van isolatie en afgewerkt met een dakbedekking. Op het dak komen diverse installatietechnische voorzieningen waaronder dakdoorvoeren en zonnepanelen. Het dak is benaderbaar door een opklapbare trap vanaf het dakterras van appartement 9. De terrassen worden belegd met luxe keramische tegels op tegeldraggers.

Het hellend dak wordt uitgevoerd met een prefab sandwich dakplaat volgens berekening en tekeningen van de constructeur. Dit wordt belegd met zinken fels banen en aan de onderzijde voorzien van een zinken goot voor afvoer van het hemelwater. In het dak worden dakvensters opgenomen voor voldoende licht toetreding.

Hang- en sluitwerk

Het in de buitenkozijnen toe te passen hang- en sluitwerk is, waar nodig, inbraakvertragend overeenkomstig het Bouwbesluit (inbraakwerendheidsklasse 2) en richtlijnen Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). Er wordt geen PKVW-certificaat verstrekt.

Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

- meerpuntssluitingen op de buitendeuren. Met dit slot wordt een deur op meerdere punten tegelijk afgesloten.
- meerpuntssluitingen op de ramen.
- veiligheidsbeslag op de buitendeuren.
- De cilinders van de deur van het appartement, de balkon/terras deuren, de toegangsdeuren van het gebouw en de fietsenberging zijn gelijk sluitend uitgevoerd. Deze worden verder uitgewerkt in een sluitplan voor het gehele gebouw.

Beglazing

De buiten beglazing wordt uitgevoerd als HR++ glas. Waar benodigd wordt volgens de voorschriften veiligheidsbeglazing en/of brandwerende beglazing toegepast.

Borstweringen

De borstweringen worden afgedekt met natuursteen afdekker en voorzien van een metalen handreling in kleur gecoat.

4.2 Binnenzijde gebouw

Vluchttrappenhuis

De trap zal worden uitgevoerd in metaal voorzien van treden, bordes en een leuning.

Werkkast

Achter de lift bevindt zich een werkkast voorzien van uitstort gootsteen en een boiler. Deze zijn voor het schoonmaken en onderhouden van de algemene ruimten.

Entree hal en centrale hallen verdieping 1 en 2

De trappen zijn van beton en voorzien van een metalen leuning en rond de schalm gaten een metalen hekwerk gecoat in kleur.

Wanden

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Ook de woningscheidende wanden zijn van kalkzandsteen. Daar waar, volgens de bouwregelgeving, noodzakelijk worden isolerende of geluidbeperkende materialen toegepast. Op een aantal plaatsen in de kalkzandsteenwanden worden dilataties (onderbrekingen) opgenomen. Dilataties maken het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen. De wanden worden in overeenstemming met de berekeningen en tekeningen van de constructeur uitgevoerd.

Binnen wanden

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als stevig muren. Deze worden net als de rest van de muren ook gestukt ten behoeve van sauswerk.

De wanden van het toilet en de badkamer worden betegeld tot aan het plafond.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van een stompe binnendeur,

hiervoor is een stelpost opgenomen zodat deze na wens kan worden uitgezocht. De stompe binnendeuren hebben een vrije opening aan de onderzijde voor ventilatie en eventuele vloerafwerking. Het bijbehorende beslag is in de uitvoering AXA in de kleur F8 (zwart). De kozijnen van de toiletdeur en de badkamerdeur worden voorzien van kunststenen dorpels.

Beglazing

De binnen beglazing wordt uitgevoerd als enkel. Waar benodigd wordt volgens de voorschriften veiligheidsbeglazing en/of brandwerende beglazing toegepast.

Sanitair, tegelwerk en kranen

In de woning is uitgegaan van wand- en vloertegels en sanitair, zoals in de materiaalspecificatie van deze Technische Omschrijving is weergegeven. Hier is een stelpost voor opgenomen. Ten aanzien van het tegelwerk en sanitair wordt u zo in de gelegenheid gesteld het afwerkingsniveau van de badkamer en het toilet geheel naar persoonlijke wens te realiseren in een nader bekend te maken showroom.

4.3 Installaties

Loodgieterswerk

Alle sanitaire toestellen worden op de binnenriolering aangesloten. Ook zijn er aansluitingen voor de wasmachine, de droger en het aanrechtblok in de keuken.

De koudwaterleidingen worden vanaf de watermeter aangesloten op de mengkranen, het fonteintje en wasmachinekraan. Warmwaterleidingen worden aangelegd vanaf de warmtepomp naar de mengkranen in de badkamer en in de keuken. De waterleidingen worden in de badkamer en het toilet zoveel mogelijk in de wanden weggewerkt.

Voor behoud van voldoende waterdruk is een hydrofoor installatie opgenomen in het ontwerp.

In de keuken worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen op de standaard plaats boven de vloer afgedopt door Aannemersbedrijf M. Vierwind B.V., en na oplevering aangesloten door uw keukenleverancier. Bij het bepalen van deze standaard plaats wordt uitgegaan van de aangegeven keukenopstelling.

Warmtepomp

Een installatie omvat een water-water warmtepomp inclusief een standaard waterreservoir van 178 liter. Als warmtebron wordt bodemwarmte gebruikt. Deze bodemlussen bevinden zich op het perceel.

Verwarmingsinstallatie en warm water voorziening

De woning wordt verwarmd door middel van vloerverwarming. De plaats van de verdeelunit ten behoeve van de vloerverwarmingsleidingen zijn indicatief op tekening aangegeven. De temperatuur kan per verblijfsruimte worden gereguleerd door middel van onafhankelijke temperatuurregeling per vertrek. Ten slotte is de douche of badruimte tevens voorzien van een elektrische handdoekradiator.

De warmtepomp beschikt tevens over een verkoelfunctie. Er is gekozen voor een warmtepomp die gebruik maakt van aardwarmte, zodat verkoeling met weinig energie kan en er geen geluidsoverlast wordt veroorzaakt door ventilatoren.

Onderstaande temperaturen kunnen worden bereikt bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken.

Woonkamer / Keuken	22°C
Slaapkamers	20°C
Badkamer	23°C
Douche	23°C
Hal	15°C
Onbedoelde ruimte 2 ^{de} verd.	20°C
Bijkeuken 3 ^e verd.	20°C
Werkruimte 3 ^e verd.	20°C
Berging	Niet verwarmd
Techniek	Niet verwarmd
Centrale Hal	Niet verwarmd

Mechanische ventilatie

In het appartement wordt een mechanisch ventilatiesysteem geplaatst met natuurlijke toevoer en mechanische afvoer door middel van een MV box. De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk weggewerkt in de betonvloer. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden zullen de afzuigpunten ofwel op het plafond ofwel op de wand geplaatst worden. Op de afzuigpunten in de keuken kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten. Wij adviseren u een recirculatiekap toe te passen.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en staat aangegeven op de plattegronden. Het schakelmateriaal wordt standaard in een wittint uitgevoerd. De leidingen worden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal toegepast. Uitzonderingen hierop zijn de meterkast en de fietsenstalling. Hier wordt opbouw materiaal aangebracht waardoor de leidingen zichtbaar blijven. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd en horizontaal geplaatst.

De wandcontactdozen worden op circa 30 cm boven de vloer aangebracht, boven het aanrecht op circa 120 cm. Ter plaatse van de buitendeuren worden, daar waar aangegeven op tekening, aansluitpunten voor buitenverlichting aangebracht.

Rookmelders

De woning wordt voorzien van rookmelders conform de voorschriften. Op de tekeningen wordt de plaats van de rookmelder indicatief aangegeven.

PV panelen

Elk appartement wordt standaard voorzien van de benodigde zonnepanelen. Voor de algemene voorzieningen van het complex kunnen ook zonnepanelen worden geplaatst en aangesloten op de algemene meterkast. Het totaal aantal panelen dat wordt geplaatst volgt uit de definitieve BENG-berekening. De omvormer voor de appartementen wordt in de technische ruimte geplaatst. De "overtollige" stroom welke niet wordt verbruikt binnen de woning, wordt terug geleverd aan het elektranet. De energieopbrengst is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021. Dit is afhankelijk van het weer, aantal zonne-uren en schoonhouden van de panelen en kan daarom niet gegarandeerd worden. Er is ruimte op het dak beschikbaar voor het plaatsen van extra zonnepanelen. Hoeveel ruimte nog beschikbaar is per appartement zal tijdens een persoonlijk gesprek toegelicht worden.

CAI/glasvezel

In de meterkast worden door de nutsbedrijven data aansluitingen gemaakt ten behoeve van telefonie en internet. In de aangegeven ruimte, op circa 30 cm boven de vloer, kunnen deze aansluitpunten door een telefoon/internet provider worden opgepakt. In de koopsom zijn geen abonnementskosten voor kabel/CAI/telefoon opgenomen. Na oplevering kan u hiervoor zelf een provider kiezen.

Videfooninstallatie

Ieder appartement heeft in de woonkamer een videfooninstallatie bestaande uit een wandtoestel met een spreek-, beeld- en luisterverbinding, een deuropener en een zoemer. Aan de buitenzijde van de hoofdentree van het gebouw is een spreek-, luistermodule voorzien in het belpaneel. Naast de voordeuren van de appartementen is een beldrukker opgenomen gecombineerd met het telefoon- en beeldtoestel.

Liftinstallaties

Het appartementengebouw wordt voorzien van een elektrische lift in hoogwaardige kwaliteit en een luxe afwerking. Het type lift dat nu is voorzien is groot, zodat er eventueel ook een brancard in kan, namelijk het type Kone monoSpace 500. Deze lift of minimaal een gelijkwaardige zal geplaatst worden. Er zal een aparte sleutel zijn die de lift naar de bovenste etage / appartement 9 toebrengt.

Gevelonderhoud

Het onderhouden en bewassen van de ramen en kozijnen van de appartementen dient door de bewoner zelf te worden gerealiseerd, dit kan op veel plaatsen door middel van de toegepaste naar binnen draaiende ramen en de balkons/terrassen. Enkele ramen van appartementen dienen te worden schoongemaakt met een hoogwerker in opdracht van de Vereniging van Eigenaren.

4.4 Materialen en kleuren

Tabel: kleur en materiaallijst

Onderdeel	Materiaal/type	Kleur
ALGEMEEN		
Gevelmetselwerk 1	Baksteen	Geel
Gevelmetselwerk 2 (donker)	Baksteen	Zwart
Voegwerk	Cementvoeg	Antraciet
Raamdorpelstenen / prefab elementen	Hardsteen	naturel
Geveldraggers	Staal verzinkt	Zichtwerk gecoat
Dakbedekking hellend dak	Zinken felsdak	Noir Nedzink
Dakbedekking platte daken	Dubbellaags bitumen	Zwart
Dakkapellen	Rockpanel	Grijs
Hemelwaterafvoer	Zink naturel	Naturel
Boeidelen	Hout	Grijs
Balkonvloer	Prefab beton	Antraciet
Balustrade 1 incl. Franse balkons	Ingeklemd glas	Antraciet
Balustrade 2	Stalen strippen hekwerk	Quartz Grijs
Kozijnen incl. draaiende delen	HardHout	Quartz Grijs
Beglazingsprofielen	Aluminium	Quartz Grijs
Speedgate	Staal	Quartz Grijs
Postkasten en bellentableau	Staal verzinkt	Quartz Grijs
APPARTEMENTEN		
Binnenzijde buitengevelkozijn, -ramen en – deuren	Hardhout	Gelijk aan buitenzijde
Binnenkozijnen	Hardhout	Grondverf wit
Binnendeuren	Volgens stelpost	N.t.b.
Vensterbanken	Composiet	N.t.b.
Dorpels toilet en badkamer	Kunststeen	Antraciet
Sanitair	Volgens stelpost	N.t.b

De hierboven benoemde kleuren zijn richtinggevend en worden door de architect nog definitief vastgesteld. De definitieve RAL-kleuren worden vastgelegd in de kleur- en materialenstaat welke u bij de oplevering krijgt.

4.5 Staat van afwerking

Schilderwerk

Het buitenschilderwerk en de algemene ruimtes wordt tijdens de bouw eenmaal bijgewerkt en tweemaal volledig afgeschilderd aan de binnen- en de buitenzijde. Dit is voor het langdurig onderhoud belangrijk.

De wanden en de plafonds in de appartementen worden niet geschilderd, maar op de volgende wijze afgewerkt.

Afwerkniveau wanden en plafond

Er zijn verschillende afwerkniveaus voor wanden en plafonds. Over het algemeen wordt een gepleisterde laag als de voorlaatste fase van de opbouw gezien.

Laag 1. De constructieve ondergrond dit kan direct de pleisterdrager zijn

Laag 2. Een Pleisterlaag

Pleister/stucwerk

Pleisteren is een strakke wandafwerking. Dit betreft een laag kalk of gips die vlak op de muur wordt aangebracht. Doel van de pleisterlaag is de oneffen onderlaag egaliseren(wegwerken van naden of scheuren in de muur

Sausklaar

Een sausklaare wand is glad afgewerkt om gesausd te worden. De sausklaare wand zal vervolgens door de schilder eerst nog licht geschuurd, geplamuurd en geprimed moet worden voor een optimaal resultaat. Dit zijn basiswerkzaamheden voor een schilder om een oppervlak gereed te maken voor het aanbrengen van een afwerksysteem.

Laag 3. Een Afwerklaag. (Bijvoorbeeld sauzen, Spachtelputz of behangen)

Tabel: Afwerklijst

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
ALGEMEEN			
Entree / centrale hal	Keramische vloertegel	Gepleisterd & Spachtelputz	Structuurspuitwerk in de kleur wit
Entree	Achter de entree deuren begane grond schoonloop mat		
Centrale Meterkast	Nuts doorvoeren	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt
Werkkast	Keramische vloertegel ⁽¹⁾	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt
Trappenhuis	Keramische vloertegel ⁽¹⁾	Gepleisterd & Spachtelputz	Structuurspuitwerk in de kleur wit
Fietsenberging	Klinkers	Schoon metselwerk	Niet afgewerkt
Stallingsruimte	Klinkers	Schoon metselwerk	Houtwol cementplaat
APPARTEMENTEN			
Hal	Afwerkvloer	Sausklaar	Structuurspuitwerk in de kleur wit
Meterkast in app.	Nutsdoorvoeren	Plaatmateriaal	Niet afgewerkt
Technische ruimte	Afwerkvloer	Sausklaar	Niet afgewerkt
Toilet	Keramische vloertegel	Wandtegels	Structuurspuitwerk in de kleur wit
Badkamer	Keramische vloertegel	Wandtegels	Structuurspuitwerk in de kleur wit
Woonkamer/keuken	Afwerkvloer	Sausklaar	Structuurspuitwerk in de kleur wit
Slaapkamer(s)	Afwerkvloer	Sausklaar	Structuurspuitwerk in de kleur wit
Balkon app. 1	Bitumen met tegels		De lucht
Balkon app. 1	Prefab beton		Beton
Balkon app. 2	Prefab beton		Beton
Balkon app. 3 en 4	Bitumen met tegels		Beton
Balkon app. 5	Bitumen met tegels		De Lucht
Balkon app. 5	Prefab beton		Multiplex
Balkon app. 6	Prefab beton		Multiplex
Balkon app. 7 en 8	Prefab beton		Multiplex
Overkapping voorzijde App. 9	Bitumen met tegels		Multiplex
Terras voorzijde App. 9	Bitumen met tegels		Lucht
Overkapping achterzijde App. 9	Bitumen met tegels		Multiplex
Dakterras achterzijde App. 9	Bitumen		Lucht

Tabel: Stelpostlijst (bedragen zijn Exclusief btw)

App.	Sanitair	Tegelwerk in de natte ruimtes	Binnendeuren € 300,- per binnendeur	Totale stelpost
1	€ 4.000,-	€ 6.500,-	€ 1.800,-	€ 12.300,-
2	€ 3.000,-	€ 3.500,-	€ 2.700,-	€ 9.200,-
3	€ 3.000,-	€ 3.800,-	€ 2.100,-	€ 8.900,-
4	€ 3.000,-	€ 3.800,-	€ 2.100,-	€ 8.900,-
5	€ 4.000,-	€ 6.300,-	€ 2.100,-	€ 12.400,-
6	€ 3.000,-	€ 3.500,-	€ 2.700,-	€ 9.200,-
7	€ 3.000,-	€ 3.800,-	€ 2.100,-	€ 8.900,-
8	€ 3.000,-	€ 3.800,-	€ 2.100,-	€ 8.900,-
9	€ 6.500,-	€ 8.200,-	€ 2.700,-	€ 17.400,-

***Sanitair**

Stelpost ten behoeve van het leveren en monteren van het sanitair.

Stelpost betreft in de appartementen 1,5 en 9: 1 badkamer, 1 douche en een toilet

Stelpost betreft in de appartementen 2,3,4,6,7 en 8: 1 badkamer en een toilet.

***Tegels**

Stelpost ten behoeve van het leveren en monteren van tegels in de natte ruimte.

Stelpost betreft in de appartementen 1,5 en 9: 1 badkamer, 1 douche en een toilet

Stelpost betreft in de appartementen 2,3,4,6,7 en 8: 1 badkamer en een toilet.

***Binnendeuren**

Stelpost ten behoeve van het leveren en monteren van een dichte deur.

5. Uw aanvullende wensen

5.1 Koperskeuzelijst

U kunt tijdens een gesprek met de kopersbegeleider aangeven welke persoonlijke keuzes u graag wilt laten uitvoeren. Als onderlegger daarvoor worden enkele opties aangedragen, zo wordt u geattendeerd op diverse mogelijkheden. Daarnaast wordt de procedure en de planning voor de kopers opties toegelicht.

Daarnaast zijn er een aantal beperkingen, namelijk: aanpassingen in de betonnen draagconstructie van het appartement alsmede geveelaanpassingen in welke vorm dan ook of het verplaatsen van (leiding)schachten, zijn niet mogelijk.

Hieronder vindt u enkele voorbeelden van te bespreken punten:

1. De stelposten
2. Keuken (Voorbereiding installatie en/of levering)
3. Elektrawerk (Meer en/of aanpassen aansluitpunten)
4. Indeling van appartement. (Indien mogelijk)
5. PV panelen. (Optioneel meer dan volgens het Energielabel nodig is)
6. Elektrische oplaadpunt auto. (Optioneel)
7. Afwerkniveau (Optioneel)
 - a. Schilderwerk binnen- deuren en kozijnen
 - b. Wandafwerking
 - c. Plinten
 - d. Vloertegels overige ruimtes

6. Disclaimer

Bij de in de brochure bijgevoegde tekeningen van plattegronden, geveelaanzichten, doorsnedes en illustraties, zijn uitsluitend bedoeld als schematische voorstelling en dienen niet ter bepaling van enig recht. De op tekening aangegeven maten zijn 'circa' maten. Daar waar op de tekening huishoudelijke apparaten, meubilair, badkamerinrichting et cetera staan aangegeven, is dat uitsluitend gedaan ter illustratie. Deze worden niet meegeleverd.

Op de situatie, impressies weergegeven openbare bestrating, openbaar groen, verlichting en de plaats van de hemelwaterafvoeren kunnen nog wijzigen.