

Woningbouwproject

DE SMEDERIJ

Stationsstraat 91 | Ermelo



Technische omschrijving



shoebly

shoebly

Voor u ligt de technische omschrijving die bestaat uit een algemeen inleidend deel en de technische opbouw van uw appartement, inclusief de staat van afwerking en de kleur- en materiaalstaat. Het doel van de technische omschrijving is in de eerste plaats u zo goed mogelijk informeren over hoe uw appartement eruit gaat zien en wordt gebouwd. Daarnaast hebben zowel de technische omschrijving als de technische verkooptekeningen een contractuele waarde en maken deze onderdeel uit van de koop en aannemingsovereenkomst (KAO). Bij het ondertekenen van de KAO wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken en we zullen die dan ook tijdig ten hand stellen.

Verkoopbrochure

De technische omschrijving en de (technische) verkooptekeningen worden door de makelaar verstrekt. De verkoopbrochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen van onder andere de architect, adviseurs en gemeentelijke instanties die betrokken zijn bij het plan. De op de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten". Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. In verband met de nadere uitwerking van de details en definitieve maatvoering kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.).

De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekking van mindere of meerdere kosten. Dit zal met een nota van wijzigingen (zie toelichting verderop) aan u kenbaar worden gemaakt.

In de koop-/aannemingsovereenkomst is aangegeven welke onderdelen van de verkoopbrochure wel en niet tot de overeenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de overeenkomst behoren, kunnen geen rechten worden ontleend.

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die in de verkoopbrochure zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname en zijn indicatief. Aan de situatietekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, lantaarnpalen en dergelijke kunnen zich voordoen. Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de in de brochure en verkoopstukken opgenomen impressies van het appartementen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van het appartement. In de impressies zijn enkele meerwerkopties getoond.

Contactpersonen:

Aannemer: Prins Bouw Ermelo B.V.
Adres: Zeeweg 91
Postcode: 3853 LK Ermelo
Contactpersoon: Berry Lokhorst
Telefoon: 0341 552 586
E-mail: info@prinsbouwermelo.nl
Website: www.prinsbouw.nl

Makelaar: Brandt Makelaars
Adres: Verkeersweg 5
Postcode: 3842 LD Harderwijk
Contactpersoon: Reijer Schuurkamp
website: www.brandtmakelaars.nl
Telefoon: 0341-416426
E-mail: info@brandtmakelaars.nl

Garantie- en waarborgregeling

De appartementen worden gebouwd met het Woningborg Certificaat Transformatie. Met de Transformatiegarantie van Woningborg die voor dit project geldt, heeft u de zekerheid dat:

- Bij faillissement van de aannemer de extra afbouwkosten worden vergoed.
- U garantie hebt tegen verborgen en constructieve gebreken (na oplevering).

NHG? Als je een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) voor een nieuwbouwappartement af wilt sluiten, is een garantie met dit keurmerk een vereiste.

Voor alle informatie verwijzen wij u graag naar: www.woningborg.nl

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In deze verkoopdocumentatie proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw appartement eruit gaat zien. Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. De technische omschrijving en de (technische) verkooptekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de brochure bij tegenstellingen. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Nota van wijzigingen & aanvullende informatie

In het geval er tijdens de ontwikkeling / bouw van de appartementen wijzigingen in het ontwerp optreden, wordt dit vastgelegd in een zogenaamd nota van wijzigingen. Deze nota zal met u worden gedeeld en geldt als aanvulling op de contractstukken.

Energieprestatie

De appartementen worden Bijna Energie Neutraal (BENG) opgeleverd. Dat wil zeggen dat de appartementen worden opgeleverd met een energielabel A++ of A+++ . Dit energielabel wordt meegeleverd bij de contractstukken.

De in deze technische omschrijving opgenomen informatie heeft betrekking op appartementen die onder de categorie verbouw vallen. Hiervoor gelden deels andere regels en uitgangspunten dan bij nieuwbouwprojecten. Waar mogelijk is aansluiting gezocht bij de gebruikelijke nieuwbouwstandaarden, maar afwijkingen zijn niet uit te sluiten. Aan deze omschrijving kunnen geen rechten worden ontleend; de geldende regelgeving en vergunningsvoorwaarden zijn altijd leidend.

Mogelijkheden woonwensen

In deze technische omschrijving zijn reeds voorstellen aangedragen met betrekking tot het sanitair en het tegelwerk. U wordt in de gelegenheid gesteld te kiezen uit de voorstellen en deze tijdig aan de aannemer kenbaar te maken. Als u een verzoek heeft om hiervan af te wijken kan dit nader met de aannemer besproken worden. Alle kopers krijgen een individuele afspraak met de aannemer om een en ander samen door te nemen.

Sanitair, tegelwerk en keuken

Standaard is het appartement voorzien van een badkamer. Op de geplande plek van de keuken worden de standaard aansluitpunten voor water, riolering en elektra geplaatst. De keuken zelf is niet inbegrepen bij de koop van uw appartement. Uw individuele verzoeken met betrekking tot wijzigingen hierin kunt u bespreken met de aannemer.

Goed om te weten!

Een appartement koopt u niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in uw leven. Wij vinden het daarom belangrijk duidelijk te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij het kopen van een appartement. Daarom adviseren wij u onderstaande aandachtspunten goed door te nemen. Heeft u na het lezen nog vragen, neem dan gerust contact op met de makelaar. Deze helpt u graag verder.

Koop- en aannemingsovereenkomsten

Het appartement wordt verkocht door het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomsten. De koop- en aannemingsovereenkomst is volgens de standaard van Woningborg, eventueel aangevuld met enkele projectspecifieke artikelen. Het ondertekenen van deze koop- aannemingsovereenkomsten brengt twee verplichtingen met zich mee. Ten eerste dat u zich verplicht de koopprijs te betalen en ten tweede dat de verkopende partij verplicht is tot de levering van de grond en de aannemer tot het bouwen van uw appartement. Nadat de overeenkomsten door u en de verkopende partij is getekend ontvangt u hiervan een digitaal exemplaar. Het originele exemplaar wordt naar de projectnotaris gezonden die de notariële akte van levering opstelt en een en ander verder afwikkelt.

Bedenkijd

Gedurende de bedenkijd kunt u zonder opgave van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomst ontbinden. De bedenkijd van vijf werkdagen gaat in op de dag dat de overeenkomst door de koper is getekend.

Opschortende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt meestal een aantal opschortende voorwaarden ten behoeve van de verkoper opgenomen die gekoppeld zijn aan een opschortingsdatum. U kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan het minimum aantal verkochte appartementen. Dat is de datum waarop verwacht wordt aan de voorwaarden te voldoen om binnen de geldende termijn met de bouw te kunnen beginnen. Voor het verstrijken van deze datum ontvangt u bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn deze vervuld, dan zijn de koop- en aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden (nog) niet vervuld, kan een nieuwe opschortingsdatum worden voorgesteld.

Verkoopinformatie

De koopprijs van appartement is vrij op naam (v.o.n.). Dat betekent dat:

De volgende kosten in de prijs zijn inbegrepen:

- Grondkosten;
- Bouw- en installatiekosten (incl. loon- en materiaalkostenstijgingen);
- Bouwvergunning en gemeentelijke leges;
- Architect-, advies- en constructeurskosten;
- Notariskosten en kadastrale kosten (inmeting en levering);
- Makelaars- en verkoopkosten;
- Overdrachtsbelasting van de grond, dan wel omzetbelasting;
- Aansluitkosten nutsbedrijven (water, elektra en riolering);
- Kosten garantiecertificaat Woningborg.

De volgende kosten zijn voor de koper(s):

- Financieringskosten, zoals hypotheekakte, afsluitprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten;
- Kosten van het meer- en minderwerk;
- Aansluitkosten voor data / glasvezel;
- Bouwrente over eventueel reeds vervallen grondkosten en bouwtermijnen (volgens de koop- en aannemingsovereenkomst);
- Verrekening van €200,- voor het verbruik van water en elektra voor tijdens de bouw;
- Eventuele overige kosten,

Betaling

De betaling van de koop- en aanneemsom vindt plaats in een aantal termijnen, die zijn vastgesteld in de koop- en aannemingsovereenkomst. De betreffende facturen worden u toegestuurd en hierop staat de betalingstermijn vermeld. De datum waarop de grondkosten betaald moet worden staat vermeld in de koopovereenkomst. Grondkosten en bouwtermijnen die vervallen zijn vóór de notariële levering, zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht worden verrekend. Dit geldt ook voor de eventuele rente over de reeds vervallen bedragen. De notaris zal deze bedragen vermelden op de afrekening die u vooraf ter controle ontvangt. De termijnen, die vervallen na de notariële levering, moet u zelf, eventueel uit uw bouwdepot, betalen.

Eigendomsoverdracht

Nadat de eventuele opschortende en ontbindende voorwaarden als genoemd in de koop- en aannemingsovereenkomst niet meer ingeroepen kunnen worden zal de eigendomsoverdracht bij de projectnotaris plaatsvinden. Dit gebeurt door middel van een akte van levering waarbij de grond en eventuele opstallen notarieel aan u wordt geleverd. Vóór de datum van levering ontvangt u van de notaris de nota en afrekening, waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten en eventueel vervallen termijnen) is aangegeven.

Erfdienstbaarheid

Soms maakt een bouwplan het nodig om erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad op het perceel) te vestigen. In dat geval zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering opnemen. Dit geldt ook voor de nader op te leggen of vast te stellen bepalingen/beperkingen.

Bouwterrein

De indeling van het openbaar terrein (wegen, paden, groen, parkeerplaatsen, etc.) is op basis van de laatste bekende gegevens van de gemeente op de situatietekening aangegeven. De ondernemer aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele wijzigingen buiten de grenzen van uw perceel.

Besluit bouwwerken leefomgeving

De appartementen worden gebouwd volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, 2024). Hierin worden de ruimten in het appartement anders benoemd dan u gewend bent. Hier wordt niet gesproken over woonkamer, slaapkamer, keuken, hal of overloop, maar over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Indien ruimtes omschreven worden als OBG betekent dit in veel gevallen dat deze ruimte niet voldoen aan de minimale maten van een verblijfsruimte en/of er niet voldoende daglicht de ruimte bereikt.

Algemeen

Voor het toilet en de badkamer in het appartement is uitgegaan van het sanitair en tegelwerk zoals in deze verkoopdocumentatie is vermeld. Waar fabrikaatnamen zijn genoemd, dient 'of gelijkwaardig' gelezen te worden. Werkzaamheden door derden zijn niet toegestaan voor de oplevering. Waar nodig worden koven om de installatieleidingen aangebracht. Het kan voorkomen dat er meer koven worden aangebracht dan nu op tekening staat aangegeven. Indien er kleine afwijkingen zijn geeft dit geen aanleiding tot verrekening.

Tegenstrijdigheden

Deze verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, constructeur en adviseurs van dit plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve stukken, alsmede eventuele afwijkingen welke voort kunnen komen uit eisen/ of wensen van overheden, nutsbedrijven en/of Woningborg, ook na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst. Bij afwijkingen tussen deze technische omschrijving en voorgenoemde stukken kan de aannemer beslissen dat de voorgenoemde stukken prevaleren boven deze technische omschrijving.

Wijzigingen

Tevens behouden wij het recht om wijzigingen aan te brengen in materialen en/of afwerkingen zonder dat het afbreuk doet aan de kwaliteit. Indien specifieke zaken gewijzigd moeten worden is dit onder voorbehoud van de onherroepelijke bouwvergunning of Woningborg. Belangrijke wijzigingen ten opzichte van deze verkoopbrochure worden aan de koper tijdig bekend gemaakt door middel van een erratum of informatieve brief. Deze wijzigingen geven geen van beide partijen aanleiding tot verrekening.

Koperskeuzes

De koper krijgt na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst de mogelijkheid om op het afwerkings- en uitrustingsniveau afwijkende keuzes te maken. Hier zal een meer- /minderwerklijst van worden bijgehouden. De wijzigingen zijn ter beoordeling, toestemming en prijsbepaling door de aannemer. Wijzigingen met betrekking tot de constructie, het gevelbeeld, positie meterkast, leidingkokers en trapgat zijn niet mogelijk. U moet er rekening mee houden dat afwijking van de standaard mogelijk is.

Uitvoeringsduur

Het bouwen van het complex neemt een aantal werkbare werkdagen in beslag. Dit aantal wordt in de koop- en aannemingsovereenkomst vastgelegd. De telling van de het aantal werkbare werkdagen gaat in bij aanvang van de bouw van het gebouw. De herleiding van het aantal werkbare dagen ten opzichte van de kalenderdagen staat aangegeven in de regeling van Woningborg. De aannemer zal een registratie bijhouden van het aantal werkbare en onwerkbare werkdagen.

Omdat er talrijke factoren zijn die de organisatie van een bouwwerk kunnen beïnvloeden is het waarschijnlijk in geen enkele bedrijfstak zo moeilijk om volgens planning te werken als in de bouw. Op het moment van de verkoop wordt een globale opleveringsdatum aangegeven. Tijdens de bouwfase zal de aannemer steeds gedetailleerdere prognoses af kunnen geven. Aan deze prognoses kunnen geen rechten worden ontleend.

Natuurlijke materialen

Door de toepassing van diverse bouwmaterialen kunnen visuele krimp-scheuren ontstaan in de vloeren, wanden en plafonds of verkleuring van de onderdelen door de natuurlijke werking van deze materialen. Deze scheuren of verkleuring doen geen enkele afbreuk aan de kwaliteit of veiligheid van de constructie. De aannemer kan voor deze verkleuring of krimp-scheuren niet verantwoordelijk worden gesteld. Eventuele reparatiekosten zijn derhalve niet voor rekening van de ontwikkelaar of aannemer.

Maatvoering

De tekeningen in de brochure zijn niet op schaal. De opgegeven maten zijn circa maten, ter indicatie, uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven is geen rekening gehouden met de wandafwerking. Kleine maatverschillen zijn mogelijk, hiervoor zal geen nadere verrekening plaatsvinden.

Situatieschets

De situatieschets in deze brochure is bedoeld om een indruk te geven van de ligging en de situering van het bouwplan en de bouwkevels. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. De juiste maten worden na opmeting door het Kadaster vastgelegd. Ook de inrichting van de openbare ruimte is een impressie, voor eventuele wijzigingen wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.

Nutsaansluitingen

De aansluitingen van glasvezel en data worden verzorgd. Nadat deze aansluitingen binnen zijn gebracht is de koper als eigenaar verantwoordelijk voor de levering van de nuts. De koper dient zich hiervoor aan te melden bij de betreffende leverancier. Water en elektra dat tijdens de bouw tot en met de dag van de oplevering gebruikt wordt is tot een bedrag van € 200,- voor de rekening van de koper.

Verzekering

Tot aan de oplevering is door de aannemer voor het gehele plan een C.A.R. verzekering (Construction All Risk) afgesloten. Vanaf de datum van oplevering dient de koper zelf voor de gebruikelijke verzekeringen zorg te dragen. De vereniging van eigenaren draagt zorg voor de opstal- en glasverzekering.

Voorschouw en oplevering

Ongeveer een week voorafgaand aan de oplevering wordt u als koper(s) uitgenodigd om aan de voorschouw deel te nemen om alvast een aantal zaken in uw appartement te inspecteren. De oplevering geschiedt normaliter binnen het aantal werkbare dagen zoals in de koop- en aannemingsovereenkomst is vastgesteld. Tijdens de bouw zal de koper tijdig worden geïnformeerd over de te verwachte opleverdatum. Zodra deze datum definitief is, zal de aannemer de koper uiterlijk drie weken voor deze datum berichten.

Sleuteloverhandiging

Bij de oplevering worden de eventuele geconstateerde gebreken schriftelijk vastgelegd en indien alle betalingen, inclusief het meer- en minderwerk, zijn binnengekomen worden de sleutels overhandigd. Bij deze sleuteloverdracht aanvaardt de koper ook de volle verantwoording over het appartement. De eventueel geconstateerde gebreken zullen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen drie maanden, worden hersteld. Schades welke na de oplevering worden geconstateerd worden niet in behandeling genomen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Parkeerplaats

Bij het appartement behoort geen individuele parkeerplaats op eigen terrein. Er is openbare parkeergelegenheid rondom de projectlocatie en tevens zijn er gezamenlijke parkeerplaatsen op eigen terrein bedoeld voor de appartementen, winkel en kapper op de begane grond.

Huishoudelijk afval

Ten behoeve van het huishoudelijk afval is aan de achterzijde van het gebouw een opstalplaats voor vuilcontainers opgenomen. De vuilcontainer dient door de koper zelf te worden aangevraagd. Hiervoor kan men contact opnemen met de gemeente. Ook dient er een gezamenlijke groenafvalcontainer door de VVE te worden aangevraagd.

Fietsenstalling

Ten behoeve van het stallen van de fietsen is er op eigen terrein niet-overdekte ruimte hiervoor beschikbaar.

Peil

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer van de entree van het woongebouw. De hoogte van dit peil ten opzichte van NAP wordt door de gemeente bepaald. De rooilijnen zullen door de dienst gemeentewerken worden aangegeven op het werk. Waar nodig loopt straatwerk e.d. af richting de erfgrenzen.

Grondwerk

De nodige graafwerkzaamheden zullen worden verricht voor de bouwput, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitkomend zand wordt gebruikt voor aanvullingen. Onder bestratingen wordt straatzand aangebracht en de restruimte op het terrein worden afgewerkt met uitkomende grond.

Buitenriolering

De buitenriolering bestaat uit een gescheiden rioleringsstelsel, waarbij het vuilwater en het hemelwater (regenwater) van het appartement gescheiden wordt afgevoerd. Het vuilwater wordt via de binnen- en buitenriolering op het gemeentelijk riool aangesloten. Het hemelwater wordt op eigen erf geïnfiltreerd. De infiltratiekratten bevinden zich op geringe diepte onder het maaiveld in een tuin. Beplanting en belasting ter plaatse van deze infiltratiekratten dient vermeden te worden. Er bestaat de mogelijkheid dat er zand rondom de kratten wegspoelt en hierdoor kunnen geringe verzakkingen optreden, dit geeft geen reden tot reclamatie. De positie van de kratten worden bij oplevering doorgegeven.

Fundering

De fundering van het appartement wordt uitgevoerd als een funderingsbalk op palen.

Muren en wanden

De gevels van het appartement worden opgemetseld in een gevelsteen. In het gevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie en de afwatering. Ook wordt het gevelmetselwerk op nader te bepalen plaatsen gedilateerd, voor de eventuele werking van het metselwerk. Het voegwerk wordt glad uitgevoerd. Op enkele plaatsen is het gebouw voorzien van een natuurstenen plint conform de geveltekeningen. Het binnenspouwblad wordt uitgevoerd in houtskeletbouw, welke voorzien is van minerale wol. De geïsoleerde buitengevel heeft een isolatiewaarde conform de BENG berekening. De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden, zoals staat aangegeven op de uitvoeringstekeningen. Onder de kozijnen worden raamdorpelstenen aangebracht, met uitzondering van de kozijnen die op het maaiveld staan en de kozijnen in de dakvlakken.

Vloeren

De houten vloeren zijn zeer zorgvuldig samengesteld en extra doorgerekend door een akoestisch specialist. Bij de opbouw is specifiek aandacht besteed aan het beperken van contact- en luchtgeluid, zodat geluidsoverdracht tussen de appartementen tot een minimum wordt beperkt. Daarnaast voldoen de vloeren aan de geldende eisen voor brandwerendheid en dragen zij bij aan een hoog wooncomfort. De toplaag bestaat uit een fermacell gipsvezelplaat voorzien van laag temperatuur vloerverwarming.

Daken

De uitvoering van de schuine kapconstructie van het appartement bestaat uit geïsoleerde dakelementen met een isolatiewaarde conform de BENG berekening en afgewerkt met een keramische dakpan met bijbehorende hulpstukken. De goten worden uitgevoerd als aluminium uitkragende dakgoten. De dakconstructie van de houten buitenberging is minimaal geïsoleerd. Het dak wordt opgebouwd uit een houten balklaag afgewerkt met dakbedekking.

Kozijnen, ramen en deuren

Alle buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement worden uitgevoerd in hardhout. De kozijnen worden afgelakt opgeleverd. De koper is vrij om de kozijnen aan de binnenzijde af te werken in een kleur naar keuze. De kleur van de buitenzijde is vastgesteld in overeenstemming met de kleuren van de andere kozijnen.

AFBOUW

Binnendeuren en -kozijnen

De binnendeurkozijnen in het appartement zijn fabrieksmatig afgelakte metalen kozijnen in de kleur wit. De binnendeurkozijnen zijn niet voorzien van een bovenlicht, waarbij de meterkast is voorzien van ventilatiesleuf. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte vlakke deuren met opdeksponning in de kleur wit (eventuele kleine beschadigingen aan de stalen binnendeurkozijnen en binnendeuren worden handmatig bijgewerkt en kunnen wellicht zichtbaar blijven).

Hang en sluitwerk

De buitenkozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk volgens de eisen van inbraakwerendheidsklasse 2. De buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten, die met 1 sleutel te bedienen zijn. De binnendeuren worden voorzien van loopsloten, toilet- en badkamerdeuren krijgen vrij/bezetsloten en de meterkast krijgt een kastslot. Alle voorzien van bijpassend aluminium garnituur.

Beglazing

De glasopeningen van de buitenkozijnen, ramen en deuren worden voorzien van isolerende HR++-beglazing

Trappen en hekwerken

De trappen worden uitgevoerd in hout en wordt bekleed met marmoleum en antislip neusprofielen. Langs de open zijde van de trap wordt een hekwerk aangebracht en langs de muurzijde een leuning op leuningdragers.

Afwerkingen vloeren algemene ruimte

De vloeren op de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping worden voorzien vloerafwerking conform de kleur- en materiaalstaat.

Afwerking wanden

Alle wanden in de appartementen worden behangklaar afgewerkt. De badkamer wordt tot het plafond voorzien van tegelwerk.

Afwerking plafonds

De vlakke plafonds in het gehele appartement, met uitzondering van de meterkast wordt behangklaar opgeleverd. De geïsoleerde dakelementen van de appartementen zijn aan de binnenzijde fabrieksmatig voorzien van een witte onderplaat en worden onderling afgewerkt met een kunststof strip of houten betimmering (eventuele beschadigingen aan de witte dakplaten worden handmatig bijgewerkt en kunnen wellicht zichtbaar blijven). Eventuele balken (gordingen) van de dakconstructie van het appartement worden afgetimmerd.

Natuur- en kunststeen

Bij de deuropeningen van de toilet en de badkamer wordt een kunststeen dorpel aangebracht. De vensterbanken zijn van hout en worden aangebracht onder de kozijnen.

Tegelwerk

De wanden van de badkamer worden betegeld tot aan het plafond. Afmeting en keuzes volgens sanitairlijst of naar eigen inzicht. De vloeren van toilet en badkamer worden betegeld met standaard vloertegels. Afmeting volgens sanitairlijst. *Optie: Tevens krijgt u de mogelijkheid om uw eigen keuze in het tegelwerk te maken. Het eventuele meer- of minderwerk dat hieruit volgt wordt verrekend. De wijzigingen zijn afhankelijk van de toestemming van de aannemer.*

Binnentimmerwerk

De meterkast wordt volgens de voorschriften van de energiebedrijven ingericht en afgewerkt. In de meterkast komt een afneembaar plafond van plaatmateriaal. In het appartement worden geen vloerplinten aangebracht. Verdere afwerkingen worden verricht zoals uit de aard van het werk en naar inzicht van de aannemer blijkt. De kasten, kastenwanden en overige inrichtingen die niet genoemd zijn in deze technische omschrijving vallen buiten de werkzaamheden en worden niet uitgevoerd.

Keukeninrichting

Er is geen keukeninrichting opgenomen. De aansluitingen conform verkooptekening worden afgedopt aangebracht.

INSTALLATIEWERK

Loodgieterswerken

Binnenriolering en hemelwaterafvoeren worden samengesteld uit kunststof leidingen. De binnenriolering (DWA) wordt bij de gevel ondergronds aangesloten op de buitenriolering. Alle sanitaire toestellen worden op de binnenriolering aangesloten. Ook zijn er aansluitingen voor de wasmachine en het aanrechtblok in de keuken. De koudwaterleidingen worden vanaf de watermeter aangesloten op de mengkranen, het fonteintje en de 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.

Warmtepomp

De appartementen worden voorzien van een warmtepomp conform de BENG berekening. Als warmtebron wordt buitenlucht gebruikt (lucht- waterwarmtepomp). De buitenunits zijn op het dak gepositieerd.

Verwarmingsinstallatie en warm tapwater

Het appartement wordt voorzien van een warmtepomp met voorraadvat (180L). Vanaf deze warmtepomp wordt een laag temperatuur vloerverwarming aangelegd door het appartement met een kunststof pijpsysteem, waarvan de leidingen in de fermacellvloer worden gelegd. De temperatuur wordt geregeld door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. Vanaf het voorraadvat van de warmtepomp worden kunststof leidingen aangelegd voor warm tapwater naar de keuken, de wastafel in de badkamer en de douche.

Ventilatie

Het appartement wordt voorzien van een ventilatiesysteem met mechanische toevoer en mechanische afvoer. De bediening van het ventilatiesysteem wordt door een CO2 sensor gestuurd. Het afvoeren van kooklucht kan plaatsvinden middels een wasemkap voorzien van een recirculatiesysteem. Deze dient door de koper zelf te worden aangeschaft. Ventileren in het appartement bij gesloten binnendeuren vindt plaats middels de vrije ruimte onder de deur. Deze vrije ruimte onder de deur dient door de bewoner vrij gehouden te worden voor een goede werking van het ventilatiesysteem. Op tekening staan de ventilatiepunten indicatief aangegeven, de exacte plaats kan afwijken.

Sanitair

Al het sanitair conform bijgesloten sanitairlijst. Indien u wenst hiervan af te wijken, dient dat vroegtijdig aangegeven te worden. *Het eventuele meer- of minderwerk dat hieruit volgt wordt verrekend. De wijzigingen zijn afhankelijk van de toestemming van de aannemer.*

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften van de nutsbedrijven en overige voorschriften. In de meterkast wordt een groepenkast met groepen en aardlekschakelaars geplaatst. De installatie bestaat uit lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen. De positie en de aantallen volgens de verkooptekeningen, de positie is indicatief aangegeven, de exacte positie kan afwijken. De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt en er wordt wit inbouw materiaal toegepast, met uitzondering van de meterkast en berging. Hier komt opbouw schakelmateriaal en de leidingen in het zicht. Ter plaatse van de buitendeuren en de buitenruimtes wordt een aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht. Schakelaars en schakelaars gecombineerd met wandcontactdozen worden op 105 cm boven de vloer geplaatst. De wandcontactdozen en loze leidingen voor data etc. worden op 30 cm boven de vloer geplaatst. Ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok worden de wandcontactdozen voor de huishoudelijke apparaten op 110 cm boven de vloer aangebracht en de bediening van de thermostaat komt op 150 cm boven de vloer. Op het dak van het appartementen worden zonnepanelen geplaatst die bijdragen aan een duurzaam en energiezuinig appartement. Deze zonnepanelen voorzien u in een deel van uw elektriciteit, die CO₂ neutraal en onafhankelijk van energiemaatschappijen wordt geproduceerd. Bovendien dragen deze zonnepanelen bij aan een lagere energierekening. Bij ieder appartement horen 2 appartementen.

In het appartement worden rookmelders aangebracht en aangesloten op de elektrische installatie van het appartement, waardoor alle rookmelders afgaan als één van de melders wordt geactiveerd. Bovendien zijn de rookmelders voorzien van een back-up batterij zodat bij stroomuitval de installatie blijft werken. Bij de centrale entree zal een intercom worden aangebracht met een geluidssignaal in de entree van uw woning, waarna u automatisch de voordeur kunt openen.

Glasvezelaansluiting

In het appartement worden loze leidingen voor glasvezelaansluitingen aangelegd. Deze leidingen lopen vanaf de meterkast naar de woonkamer. In de koopsom zijn geen aanleg-, aansluit- en abonnementskosten voor glasvezel opgenomen. Het aansluiten hiervan dient door de kopers bij de betreffende aanbieders te worden aangevraagd.

Vereniging van Eigenaren en VvE beheer

Het kopen van een appartement verschilt op een aantal punten van het kopen van een eengezinswoning. Wie een eengezinswoning koopt, is eigenaar van het hele huis met de bijbehorende grond. Bij het kopen van een appartement koopt u een appartementsrecht (een exclusief deel van het gebouw dat alleen door u gebruikt mag worden), en wordt u mede-eigenaar van het gehele appartementengebouw.

Iedere (toekomstige) bewoner van een appartement in De Smederij wordt automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren. Tot aan de overdracht van het bestuur naar de bewoners (enkele maanden voor oplevering) is de verkoper formeel bestuurder van de VvE. Deze stelt een beheerder aan die, tot en met het eerste jaar na oplevering, de bewoners bijstaat en zowel de administratieve, als het technisch beheer uitvoert. De beheerder wordt aangesteld ten dienste van de VvE/de bewoners en handelt in overeenstemming met én op aanwijzing van het bestuur. De kosten van deze beheerder komen voor rekening van de VvE.

De VvE besluit vervolgens zelf of het beheer via de aangestelde beheerder wordt voortgezet, dat de VvE een andere partij benadert of dat men bijvoorbeeld het beheer als bestuur zelf gaat uitvoeren.

Na de overdracht van uw appartementsrechten bij de notaris bent u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. Dit lidmaatschap is niet vrijblijvend en kan niet opgezegd worden. De VvE behartigt de belangen van de gemeenschappelijke eigenaren.

Tijdens de eerste Algemene Ledenvergadering worden een aantal essentiële besluiten genomen door de leden van de VvE. Deze besluiten betreffen onder meer:

- Verkiezing bestuur VvE;
- Vaststellen van de exploitatiebegroting en servicekosten niveau;
- Opdracht geven voor het opstellen van een M.J.O.P. (meerjaren onderhoudsplan)
- Mandaat bestuur voor het afsluiten van onderhoudscontracten, verzekeringen en het regelen van de bankzaken.

De stemverdeling van de VvE van dit gebouw is gebaseerd op het aantal vierkante meters woonoppervlak van uw appartement.

Op de technische verkooptekeningen is aangegeven hoe het gebouw is opgedeeld in verschillende bouwdelen. Onderstaand is per bouwdeel aangegeven hoe het is afgewerkt.

Bouwdeel A

Onderdeel

Gevelbekleding begane grond + verdieping 01
 Gevelbekleding verdieping 02
 Kozijnen
 Balustrade kozijnen
 Dorpels
 Dakpannen
 Dakgoten

Omschrijving

Natuursteen
 Pleisterwerk
 Hardhout
 Metaal
 Natuursteen
 Keramisch
 Aluminium

Kleur

Wit / grijs
 Wit / grijs
 Bruin / grijs
 Bruin / grijs
 Wit / grijs
 Zwart
 Grijs

Bouwdeel B

Onderdeel

Plint
 Metselwerk
 Kozijnen
 Dorpels
 Dakpannen
 Dakkapellen
 Dakgoten

Omschrijving

Natuursteen
 Keramisch
 hardhout
 Natuursteen
 Keramisch
 Zink
 Aluminium

Kleur

Wit
 Bruin
 Groen / grijs
 Wit
 Zwart
 Naturel
 Grijs

Bouwdeel C

Onderdeel

Metselwerk
 Kozijnen
 Balustrade kozijnen
 Dorpels
 Dakpannen
 Dakkapellen
 Dakgoten

Omschrijving

Keramisch
 Hardhout
 Metaal
 Beton
 Keramisch
 Zink
 Aluminium

Kleur

Wit / grijs
 Bruin / grijs
 Bruin / grijs
 Wit
 Leikleur
 Naturel
 Grijs

Bouwdeel D

Onderdeel

Metselwerk
 Kozijnen
 Dorpels
 Dakpannen
 Dakkapellen
 Dakgoten

Omschrijving

Keramisch
 Hardhout
 Beton
 Keramisch
 Zink
 Aluminium

Kleur

Bruin
 Bruin / grijs
 Wit
 Leikleur
 Naturel
 Grijs

Algemeen:

Algemene verkeersruimte

Vloer begane grond
Vloer verdiepingen
Wanden
Plafonds
Trappen
Huisnummer
Buitenkozijnen

Omschrijving

Tegelwerk
PVC
Stucwerk / gips
Akoestisch spuitwerk
Hout met marmoleum
Metaal
Hardhout

Kleur

Wit / Grijs
Basiskleur bruin
Wit
Wit
Licht hout
Brons
Geground

Appartementen:

Verkeersruimte

Vloer
Wanden
Plafonds
Binnenkozijnen overal

Omschrijving

Afwerkvloer
Behangklaar
Behangklaar
Metalen binnenkozijnen met opdekdeur

Kleur

door koper af te werken
door koper af te werken
door koper af te werken
Wit

Woonkamer / keuken

Vloer
Wanden
Plafonds
Binnenkozijnen overal
Keuken

Omschrijving

Afwerkvloer
Behangklaar
Behangklaar
Metalen binnenkozijnen met opdekdeur
Afgedopte aansluitingen

Kleur

door koper af te werken
door koper af te werken
door koper af te werken
Wit

Slaapkamer

Vloer
Wanden
Plafonds
Binnenkozijnen overal

Omschrijving

Afwerkvloer
Behangklaar
Behangklaar
Metalen binnenkozijnen met opdekdeur

Kleur

door koper af te werken
door koper af te werken
door koper af te werken
Wit

Binnenberging

Vloer
Wanden
Plafonds
Binnenkozijnen overal

Omschrijving

Afwerkvloer
Behangklaar
Behangklaar
Metalen binnenkozijnen met opdekdeur

Kleur

door koper af te werken
door koper af te werken
door koper af te werken
Wit

Sanitair appartementen

Douchecombinatie



Thermostatische douchemengkraan
Inclusief glijstangset
Kleur chroom



Douchebak, acryl, vierkant, 900x900x-
35mm, exclusief afvoer 90mm, wit

wandclosetcombinatie



Vrijhangend toilet
Kleur wit
Randloos
Soft close zitting

drukknop:
Geberit Sigma 01
Kleur wit

Wastafelcombinatie



Meubel met wasbak
60cm breed
Kleur: Kastanje decor truffel



Kraan
inclusief waste
Kleur chroom



Spiegel 60x60
Incl ophangset



shoebly

shoebly

shoebly

DE SMEDERIJ

Stationsstraat 91 | Ermelo