



BOSCHZICHT

S C H E R P E N Z E E L

Wonen in Boschzicht
is een *feestje!*



Inhoudsopgave

04	Voorwoord	36	Twee-onder-een-kapwoningen
07	Architect aan het woord	38	Overzichtsplattegrond
08	Welkom in Scherpenzeel	40	Plattegronden
14	Appartementen	58	Technische omschrijving
17	Overzichtsplattegrond	65	Kleur- en materiaalstaat
18	Plattegronden	48	Keuken
49	Technische omschrijving	66	Contact en informatie
57	Kleur- en materiaalstaat	67	Projectpartners

Uniek wonen Boschzicht in Scherpenzeel

Met veel enthousiasme presenteren wij nieuwbouwproject Boschzicht in Scherpenzeel. We kijken ernaar uit om deze bijzondere locatie, waar momenteel horecagelegenheid Boschzicht gevestigd is, om te vormen tot een prachtige woonomgeving.

Vanwege de toenemende vraag naar hoogwaardige en energieneutrale woningen in Scherpenzeel, realiseren we op de hoek van de Vlieterweg en Burgemeester Royaardslaan negen moderne appartementen en twee twee-onder-een-kapwoningen.

De appartementen beschikken over achttien parkeerplaatsen met ieder een eigen berging op eigen terrein, waarbij elk appartement één

eigen parkeerplaats heeft. De twee-onder-een-kapwoningen beschikken elk over twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Ook de natuur verliezen we niet uit het oog. De omgeving wordt verrijkt met groen, zodat ook onze gemeente haar groene karakter behoudt.





Buitengewoon Boschzicht

Architect aan het woord

Een unieke locatie verdient mooie woningen. De plek van het voormalige partycentrum Boschzicht kunt u gerust uniek noemen. Enerzijds omdat vrijwel iedere Scherpenzeler op deze locatie wel iets heeft gevierd, anderzijds vanwege de prachtige ligging tegenover park Huize Scherpenzeel.

Op deze locatie hebben we gekozen voor een kleinschalige stedenbouwkundige invulling die past bij het dorpse karakter van Scherpenzeel. De twee-onder-een-kapwoningen sluiten mooi aan op het straatbeeld van de Vlieterweg. Op de hoek van de Vlieterweg en Burgemeester Royaardslaan hebben we een opvallend appartementengebouw ontworpen met negen royale appartementen. Alle appartementen zijn praktisch ingedeeld en beschikken over een ruim balkon met uitzicht op het prachtige park.

Qua architectuur hebben we ons laten inspireren door de omliggende bebouwing, waar veel woningen een zogenaamd mansardedak hebben. Deze dakvorm hebben we in een hedendaagse vorm zowel bij de twee-onder-een-kapwoning als bij de appartementen laten terugkomen.

Duurzaamheid staat hoog in het vaandel. We passen onder andere warmtepompen en zonnepanelen toe, en in de gevels worden nestvoorzieningen voor vogels opgenomen.

Wij wensen u als toekomstige bewoner veel woongenot!



Ron Pater
Architect
IRP

Welkom in Scherpenzeel, welkom in *Boschzicht*

Ontdek Scherpenzeel, gelegen in het hart van de Gelderse Vallei. Een dorp dat rijk is aan natuurlijke schoonheid, historische pracht en een levendige gemeenschap. Een plek om op te groeien, een plek om met plezier ouder te worden.

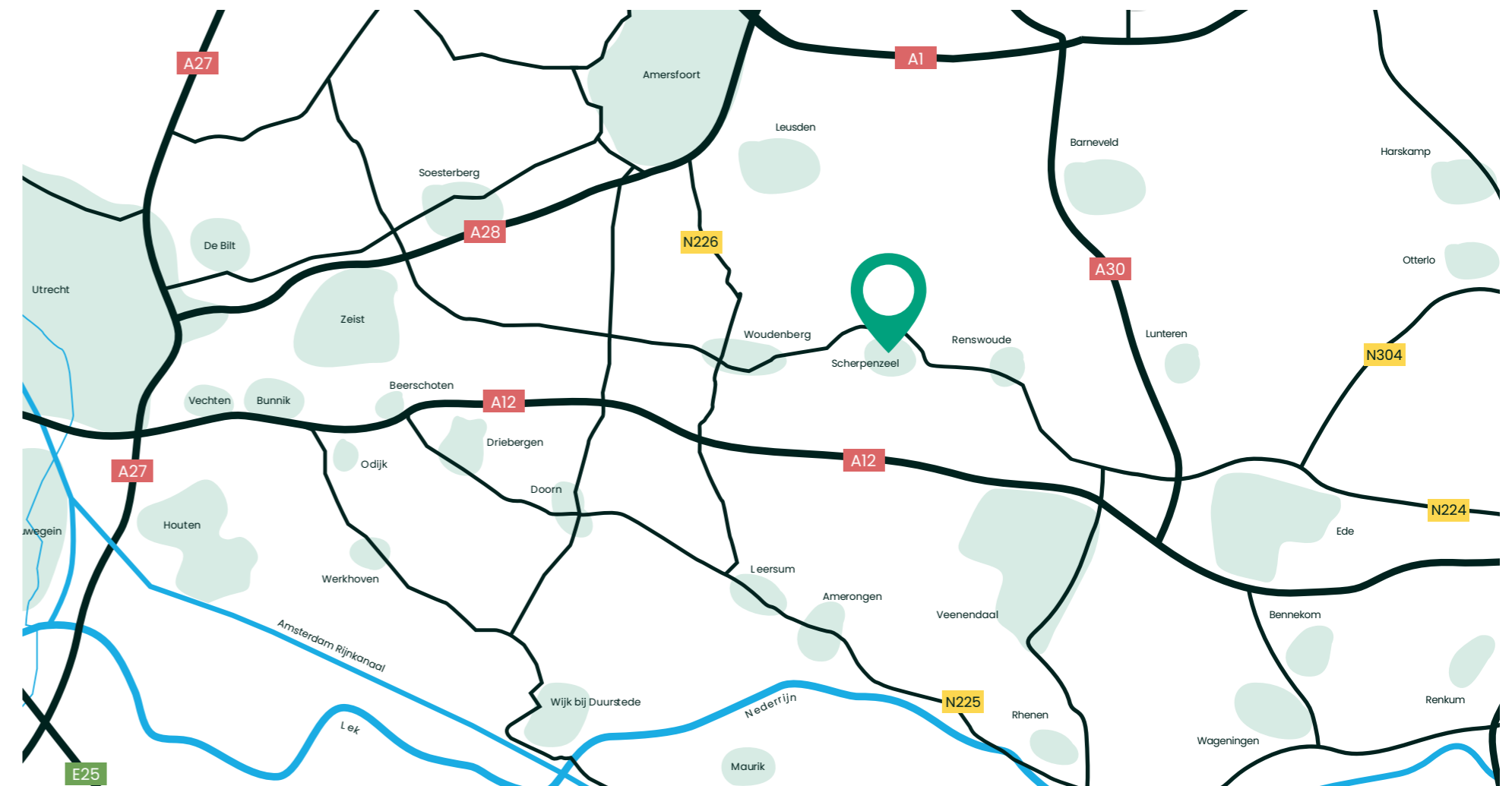
De natuur in

Uitgestrekte groene velden, beboste heuvels: de omringende natuur van Scherpenzeel is een favoriete bestemming voor natuurliefhebbers. Wandelaars en fietsers kunnen genieten van de heuvelachtige bossen en kronkelende (Klomp) paden in Scherpenzeel en nabije omgeving, zoals de Utrechtse Heuvelrug.

Gunstige ligging

De rijke geschiedenis is voelbaar door monumenten zoals Huize Scherpenzeel en de karakteristieke dorpskern. Met een gunstige ligging aan de N224, nabij de A30 en A12, zijn plaatsen als Ede, Veenendaal en Amersfoort makkelijk bereikbaar. Het intercitystation Veenendaal De Klomp bevindt zich op slechts een kwartier afstand.

Scherpenzeel is meer dan alleen natuur en geschiedenis, het dorp leeft. Moderne gemakken maken het dagelijks leven aangenaam. Er zijn supermarkten, bushaltes, scholen en sportverenigingen op loop- of fietsafstand en allerlei dorpse activiteiten om naar uit te kijken.








Beleef schitterend *Scherpenzeel*


Scherpenzeel, centraal in de Gelderse Vallei en niet te ver van Amersfoort en Veenendaal, heeft alles wat u nodig heeft: prachtige natuur, historische bezienswaardigheden en een heerlijk landelijke sfeer.





 **Supermarkt**
2 minuten fietsen

 **Restaurants**
2 minuten fietsen

 **Winkels**
2 minuten fietsen


 **Bos**
1 minuut lopen


 **Basisschool**
2 minuten fietsen

 **Sportclubs**
5 minuten fietsen

 **A30**
10 minuten met de auto

 **A12**
15 minuten met de auto

 **Gezondheidscentrum Het Foort**
1 minuut lopen

 **NS-station De Klomp**
10 minuten met de auto



Buitengewoon Boschzicht

Wat eens een bruisende ontmoetingsplek was voor Scherpenzelaers wordt omgetoverd tot een sfeervolle woonlocatie met negen appartementen en twee twee-onder-een-kapwoningen.

In Boschzicht draait alles om duurzaamheid. Met gebruik van milieuvriendelijke materialen, slimme energie oplossingen en groen biedt dit intieme wooncomplex niet alleen een thuis, maar ook een kans om samen te bouwen aan een duurzame toekomst.

Denk hierbij onder andere aan optimale isolatie, zonnepanelen, een warmtepomp en een CO₂-gestuurd ventilatiesysteem.



BOSCHZICHT

Appartementen

Bouwnummers

01 02 03 04 05 06 07 08 09

Wonen in het hart van Scherpenzeel. Het kan zomaar uw thuis zijn. Overal dichtbij en op loopafstand van Huize Scherpenzeel. Een plek om van te houden. Van welk appartement gaat uw hart sneller kloppen?

Appartementen gericht
op de toekomst



© THEO VAN LEUR - AMERSFOORT 2023

Het wonen
van morgen



Overzichts plattegrond

	WONINGTYPE 1	WONINGTYPE 2	WONINGTYPE 3
Begane grond	Bouwnummer 01	Bouwnummer 02	Bouwnummer 03
Eerste verdieping	Bouwnummer 04	Bouwnummer 05	Bouwnummer 06
Tweede verdieping	Bouwnummer 07	Bouwnummer 08	Bouwnummer 09



WONINGTYPE 1

Appartement – Begane grond

Dit hoekappartement van ca. 118 m² op de begane grond heeft een fantastisch uitzicht op Huize Scherpenzeel. Dankzij de L-vormige indeling is een ideale setting gecreëerd met drie slaapkamers en een badkamer. De master bedroom is ruim opgezet en gesitueerd naast de badkamer met een douche, wastafel, toilet en ruimte voor een ligbad. Aan het einde van de gang bevindt zich de ruime living met open woonkeuken die naadloos overloopt in het riante, overdekte terras met uitzicht op het groen. De keuken is geheel naar eigen wens in te richten, zoals met een modern kookeiland. Alle installaties worden geplaatst in een technische ruimte met een opstelplaats voor de wasmachine en droger. Met de gelijkvloerse indeling biedt deze woning alle comfort voor nu en in de toekomst. Elk appartement is voorzien van vloerverwarming, heeft één eigen parkeerplaats en een buitenberging.

BOUWNUMMER 01

Gebruikersoppervlakte	Ca. 118 m ²	Terras	Ca. 12 m ²
Aantal kamers	4 kamers (3 slaapkamers)	Buitenberging	Ca. 5 m ²
Verwarming	Geheel vloerverwarming	Parkeervoorziening	1 parkeerplaats (+ voorziening voor laadpaal)
Centrale voorziening	Lift	Voorzieningen appartement	Zonnepanelen, warmtepomp en balansventilatie



Een thuis
voor elke droom

Een plek voor
elke stijl

WONINGTYPE 2

Appartement – Begane grond

Tussen de hoekappartementen op de begane grond wordt een functioneel appartement met fantastisch uitzicht op Huize Scherpenzeel gerealiseerd van ca. 105 m². Door de vierkante indeling zijn de vertrekken optimaal op elkaar afgestemd. U betreedt het appartement via de vestibule. Via de entree met toilet komt u in een riante woonkamer met open keuken en een prachtig, overdekt terras. Een schuifdeur leidt naar het overdekte terras, waardoor binnen en buiten in elkaar overvloeien. Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers en een badkamer voorzien van een douche, wastafel, toilet en mogelijkheid voor een ligbad. Alle installaties worden geplaatst in een technische ruimte met een opstelplaats voor de wasmachine en droger. Met de gelijkvloerse indeling biedt deze woning alle comfort voor nu en in de toekomst. Elk appartement is voorzien van vloerverwarming, heeft één eigen parkeerplaats en een buitenberging.

BOUWNUMMER 02

Gebruikersoppervlakte	Ca. 105 m ²	Terras	Ca. 12 m ²
Aantal kamers	3 kamers (2 slaapkamers)	Buitenberging	Ca. 5 m ²
Verwarming	Geheel vloerverwarming	Parkeervoorziening	1 parkeerplaats (+ voorziening voor laadpaal)
Centrale voorziening	Lift	Voorzieningen appartement	Zonnepanelen, warmtepomp en balansventilatie



WONINGTYPE 3

Appartement – Begane grond

Het hoekappartement op de begane grond van ca. 112 m² is gelegen op een unieke locatie tegenover de entree van Huize Scherpenzeel. Ideaal gelegen qua bezonning en groen rondom. Een schuifdeur leidt naar het overdekte terras waardoor binnen en buiten in elkaar overvloeien. Het appartement is functioneel ingedeeld met een brede, open keuken, de woonkamer, twee ruime slaapkamers en een derde slaapkamer die multifunctioneel kan worden gebruikt als logeerkamer of werkkamer. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel, toilet en voldoende ruimte voor een ligbad. Alle installaties worden geplaatst in een technische ruimte met een opstelplaats voor de wasmachine en droger. Met de gelijkvloerse indeling biedt deze woning alle comfort voor nu en in de toekomst. Elk appartement is voorzien van vloerverwarming, heeft één eigen parkeerplaats en een buitenberging.

BOUWNUMMER 03

Gebruikersoppervlakte	Ca. 112 m ²	Terras	Ca. 12 m ²
Aantal kamers	4 kamers (3 slaapkamers)	Buitenberging	Ca. 5 m ²
Verwarming	Geheel vloerverwarming	Parkeervoorziening	1 parkeerplaats (+ voorziening voor laadpaal)
Centrale voorziening	Lift	Voorzieningen appartement	Zonnepanelen, warmtepomp en balansventilatie



WONINGTYPE 1

Appartement – Eerste verdieping

Dit hoekappartement van ca. 118 m² op de eerste verdieping heeft een fantastisch uitzicht op Huize Scherpenzeel. Dankzij de L-vormige indeling is een ideale setting gecreëerd met drie slaapkamers en een badkamer. De master bedroom is ruim opgezet en gesitueerd naast de badkamer met een douche, wastafel, toilet en ruimte voor een ligbad. Aan het einde van de gang bevindt zich de ruime living met open woonkeuken die naadloos overloopt in het riante, overdekte terras met uitzicht op het groen. De keuken is geheel naar eigen wens in te richten, zoals met een modern kookeiland. Alle installaties worden geplaatst in een technische ruimte met een opstelplaats voor de wasmachine en droger. Met de gelijkvloerse indeling biedt deze woning alle comfort voor nu en in de toekomst. Elk appartement is voorzien van vloerverwarming, heeft één eigen parkeerplaats en een buitenberging.

BOUWNUMMER 04

Gebruikersoppervlakte	Ca. 118 m ²	Balkon	Ca. 12 m ²
Aantal kamers	4 kamers (3 slaapkamers)	Buitenberging	Ca. 5 m ²
Verwarming	Geheel vloerverwarming	Parkeervoorziening	1 parkeerplaats (+ voorziening voor laadpaal)
Centrale voorziening	Lift	Voorzieningen appartement	Zonnepanelen, warmtepomp en balansventilatie



WONINGTYPE 2

Appartement – Eerste verdieping

Tussen de hoekappartementen op de eerste verdieping wordt een functioneel appartement met fantastisch uitzicht op Huize Scherpenzeel gerealiseerd van ca. 105 m². Door de vierkante indeling zijn de vertrekken optimaal op elkaar afgestemd. U betreedt het appartement via de vestibule. Via de entree met toilet komt u in een riante woonkamer met open keuken en een prachtig, overdekt terras. Een schuifdeur leidt naar het overdekte terras, waardoor binnen en buiten in elkaar overvloeien. Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers en een badkamer voorzien van een douche, een wastafel, toilet en mogelijkheid voor een bad. Alle installaties worden geplaatst in een technische ruimte met een opstelplaats voor de wasmachine en droger. Met de gelijkvloerse indeling biedt deze woning alle comfort voor nu en in de toekomst. Elk appartement is voorzien van vloerverwarming, heeft één eigen parkeerplaats en een buitenberging.

BOUWNUMMER 05

Gebruikersoppervlakte	Ca. 105 m ²	Balkon	Ca. 12 m ²
Aantal kamers	3 kamers (2 slaapkamers)	Buitenberging	Ca. 5 m ²
Verwarming	Geheel vloerverwarming	Parkeervoorziening	1 parkeerplaats (+ voorziening voor laadpaal)
Centrale voorziening	Lift	Voorzieningen appartement	Zonnepanelen, warmtepomp en balansventilatie



WONINGTYPE 3

Appartement – Eerste verdieping

Het hoekappartement op de eerste verdieping van ca. 112 m² is gelegen op een unieke locatie tegenover de entree van Huize Scherpenzeel. Ideaal gelegen qua bezonning met een heerlijk terras aan de voorzijde van het appartement. Een schuifdeur leidt naar het overdekte terras waardoor binnen en buiten in elkaar overvloeien. Het appartement is functioneel ingedeeld met een brede, open keuken, de woonkamer, twee ruime slaapkamers en een derde slaapkamer die multifunctioneel kan worden gebruikt als logeerkamer of werkkamer. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel, toilet en voldoende ruimte voor een ligbad. Alle installaties worden geplaatst in een technische ruimte met een opstelplaats voor de wasmachine en droger. Met de gelijkvloerse indeling biedt deze woning alle comfort voor nu en in de toekomst. Elk appartement is voorzien van vloerverwarming, heeft één eigen parkeerplaats en een buitenberging.

BOUWNUMMER 06

Gebruikersoppervlakte	Ca. 112 m ²	Balkon	Ca. 12 m ²
Aantal kamers	4 kamers (3 slaapkamers)	Buitenberging	Ca. 5 m ²
Verwarming	Geheel vloerverwarming	Parkeervoorziening	1 parkeerplaats (+ voorziening voor laadpaal)
Centrale voorziening	Lift	Voorzieningen appartement	Zonnepanelen, warmtepomp en balansventilatie



WONINGTYPE 1

Appartement – Tweede verdieping

Dit hoekappartement van ca. 113 m² op de tweede verdieping heeft een fantastisch uitzicht op Huize Scherpenzeel. Dankzij de L-vormige indeling is een ideale setting gecreëerd met drie slaapkamers en een badkamer. De master bedroom is ruim opgezet en gesitueerd naast de badkamer met een douche, wastafel, toilet en ruimte voor een ligbad. Aan het einde van de gang bevindt zich de ruime living met open woonkeuken die naadloos overloopt in het riante, overdekte terras met uitzicht op het groen. De keuken is geheel naar eigen wens in te richten, zoals met een modern kookeiland. Alle installaties worden geplaatst in een technische ruimte met een opstelplaats voor de wasmachine en droger. Met de gelijkvloerse indeling biedt deze woning alle comfort voor nu en in de toekomst. Elk appartement is voorzien van vloerverwarming, heeft één eigen parkeerplaats en een buitenberging.

BOUWNUMMER 07

Gebruikersoppervlakte	Ca. 113 m ²	Balkon	Ca. 10 m ²
Aantal kamers	4 kamers (3 slaapkamers)	Buitenberging	Ca. 5 m ²
Verwarming	Geheel vloerverwarming	Parkeervoorziening	1 parkeerplaats (+ voorziening voor laadpaal)
Centrale voorziening	Lift	Voorzieningen appartement	Zonnepanelen, warmtepomp en balansventilatie



Appartement – Tweede verdieping

Tussen de hoekappartementen op de tweede verdieping wordt een functioneel appartement met fantastisch uitzicht op Huize Scherpenzeel gerealiseerd van ca. 104 m². Door de vierkante indeling zijn de vertrekken optimaal op elkaar afgestemd. U betreedt het appartement via de vestibule. Via de entree met toilet komt u in een riante woonkamer met open keuken en een prachtig, overdekt terras. Een schuifdeur leidt naar het overdekte terras, waardoor binnen en buiten in elkaar overvloeien. Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers en een badkamer voorzien van een douche, een wastafel, toilet en mogelijkheid voor een ligbad. Alle installaties worden geplaatst in een technische ruimte met een opstelplaats voor de wasmachine en droger. Met de gelijkvloerse indeling biedt deze woning alle comfort voor nu en in de toekomst. Elk appartement is voorzien van vloerverwarming, heeft één eigen parkeerplaats en een buitenberging.

BOUWNUMMER 08

Gebruikersoppervlakte	Ca. 104 m ²	Balkon	Ca. 10 m ²
Aantal kamers	3 kamers (2 slaapkamers)	Buitenberging	Ca. 5 m ²
Verwarming	Geheel vloerverwarming	Parkeervoorziening	1 parkeerplaats (+ voorziening voor laadpaal)
Centrale voorziening	Lift	Voorzieningen appartement	Zonnepanelen, warmtepomp en balansventilatie



WONINGTYPE 3

Appartement – Tweede verdieping

Het hoekappartement op de tweede verdieping van ca. 109 m² is gelegen op een unieke locatie tegenover de entree van Huize Scherpenzeel. Ideaal gelegen qua bezonning met een heerlijk terras aan de voorzijde van het appartement. Een schuifdeur leidt naar het overdekte terras waardoor binnen en buiten in elkaar overvloeien. Het appartement is functioneel ingedeeld met een brede, open keuken, de woonkamer, twee ruime slaapkamers en een derde slaapkamer die multifunctioneel kan worden gebruikt als logeerkamer of werkkamer. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel, toilet en voldoende ruimte voor een ligbad. Alle installaties worden geplaatst in een technische ruimte met een opstelplaats voor de wasmachine en droger. Met de gelijkvloerse indeling biedt deze woning alle comfort voor nu en in de toekomst. Elk appartement is voorzien van vloerverwarming, heeft één eigen parkeerplaats en een buitenberging.

BOUWNUMMER 09

Gebruikersoppervlakte Ca. 109 m²

Aantal kamers 4 kamers (3 slaapkamers)

Verwarming Geheel vloerverwarming

Centrale voorziening Lift

Balkon Ca. 10 m²

Buitenberging Ca. 5 m²

Parkeervoorziening 1 parkeerplaats (+ voorziening voor laadpaal)

Voorzieningen appartement Zonnepanelen, warmtepomp en balansventilatie



BOSCHZICHT

Twee-onder-een-kapwoning

Bouwnummers

10 11

Na een lange werkdag thuiskomen en uw auto parkeren op uw eigen oprit. Een praatje maken met de buren en aanschuiven voor het avondeten. Een twee-onder-een-kapwoning biedt het beste van twee werelden: verbondenheid met uw buren en toch voldoende privacy en ruimte. Wanneer maakt u de stap naar dit prachtige huis?



Overzichts plattegrond

WONINGTYPE 4
Bouwnummer 10

WONINGTYPE 5
Bouwnummer 11



Van dromen
naar wonen



WONINGTYPE 4

Twee-onder-een-kapwoning

Beleef het perfecte samenspel tussen ruimte en comfort in deze prachtige twee-onder-een-kapwoning van ca. 126 m². Door de verdeling over drie woonlagen bestaande uit vier kamers, waaronder drie slaapkamers, voldoet deze woning aan alle eisen voor een stijlvol en ruimtelijk thuis. U betreedt de woning via de entree aan de linkerzijde van de woning. Middels de entree met toilet bereikt u de woonkamer en open woonkeuken met schuifdeuren die leiden naar de heerlijke tuin, waar u kunt genieten van het rustige buitenleven. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet. De ruime zolder biedt meerdere mogelijkheden en een afgesloten technische ruimte met een opstelplaats voor de wasmachine en droger. De woning is voorzien van vloerverwarming, een vrijstaande berging en twee parkeerplaatsen op uw eigen terrein.

BOUWNUMMER 10

Gebruikersoppervlakte Ca. 126 m²

Aantal woonlagen 3 woonlagen

Aantal kamers 4 kamers (3 slaapkamers)

Verwarming Geheel vloerverwarming

Buitenberging Ca. 5 m²

Parkeervoorziening Eigen oprit (2 parkeerplaatsen op eigen terrein)

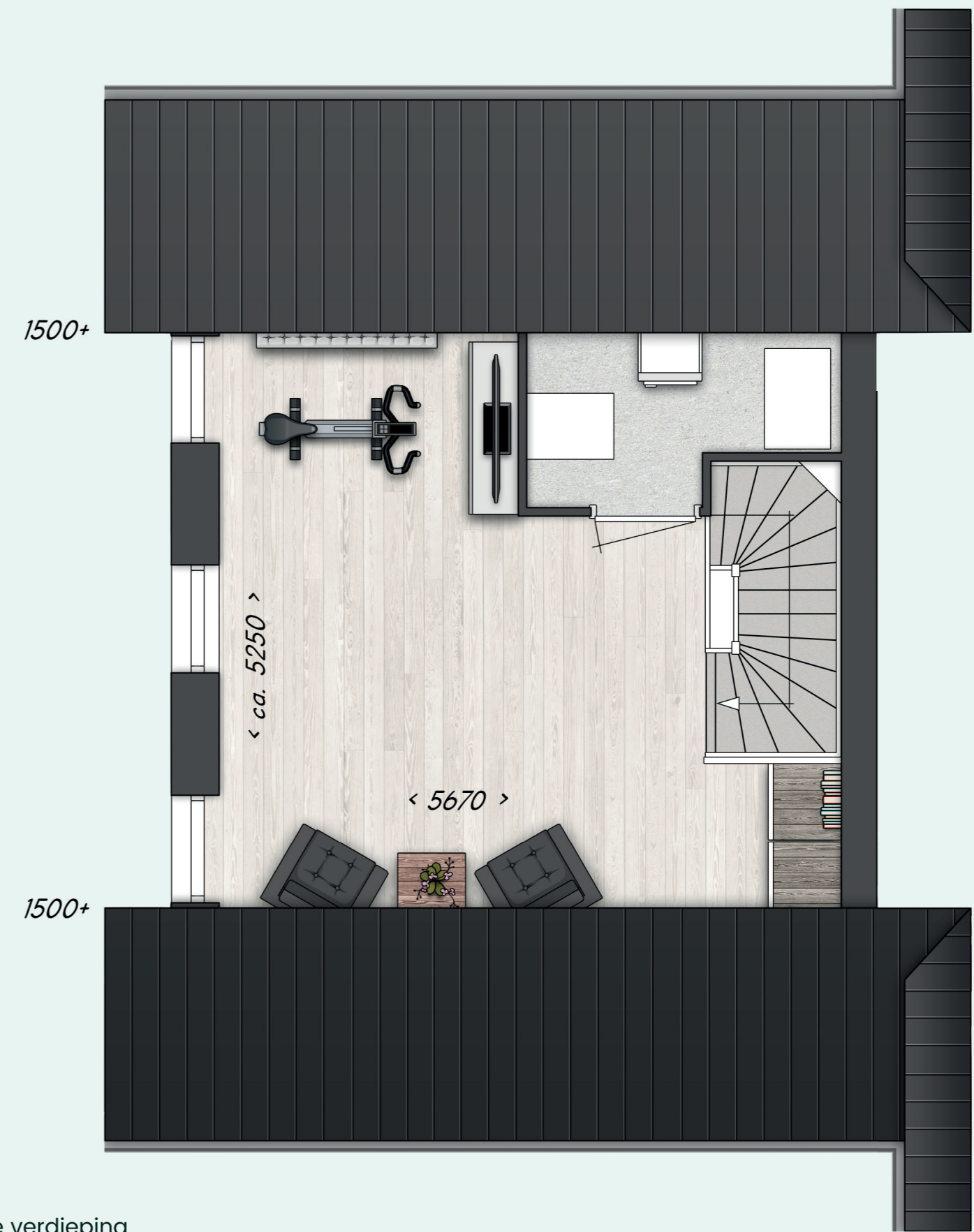
Voorzieningen woning Zonnepanelen, warmtepomp en balansventilatie



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

WONINGTYPE 5

Twee-onder-een-kapwoning

Beleef het perfecte samenspel tussen ruimte en comfort in deze prachtige twee-onder-een-kapwoning van ca. 150 m². Door de verdeling over drie woonlagen bestaande uit vier kamers, waaronder drie slaapkamers, voldoet deze woning aan alle eisen voor een stijlvol en ruimtelijk thuis. U betreedt de woning via de entree aan de rechterzijde van de woning. Middels de entree met toilet bereikt u de woonkamer en open woonkeuken met schuifdeuren die leiden naar de heerlijke tuin, waar u kunt genieten van het rustige buitenleven. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet. De ruime zolder biedt meerdere mogelijkheden en een afgesloten technische ruimte met een opstelplaats voor de wasmachine en droger. De woning is voorzien van vloerverwarming, een vrijstaande berging en twee parkeerplaatsen op uw eigen terrein.

BOUWNUMMER 11

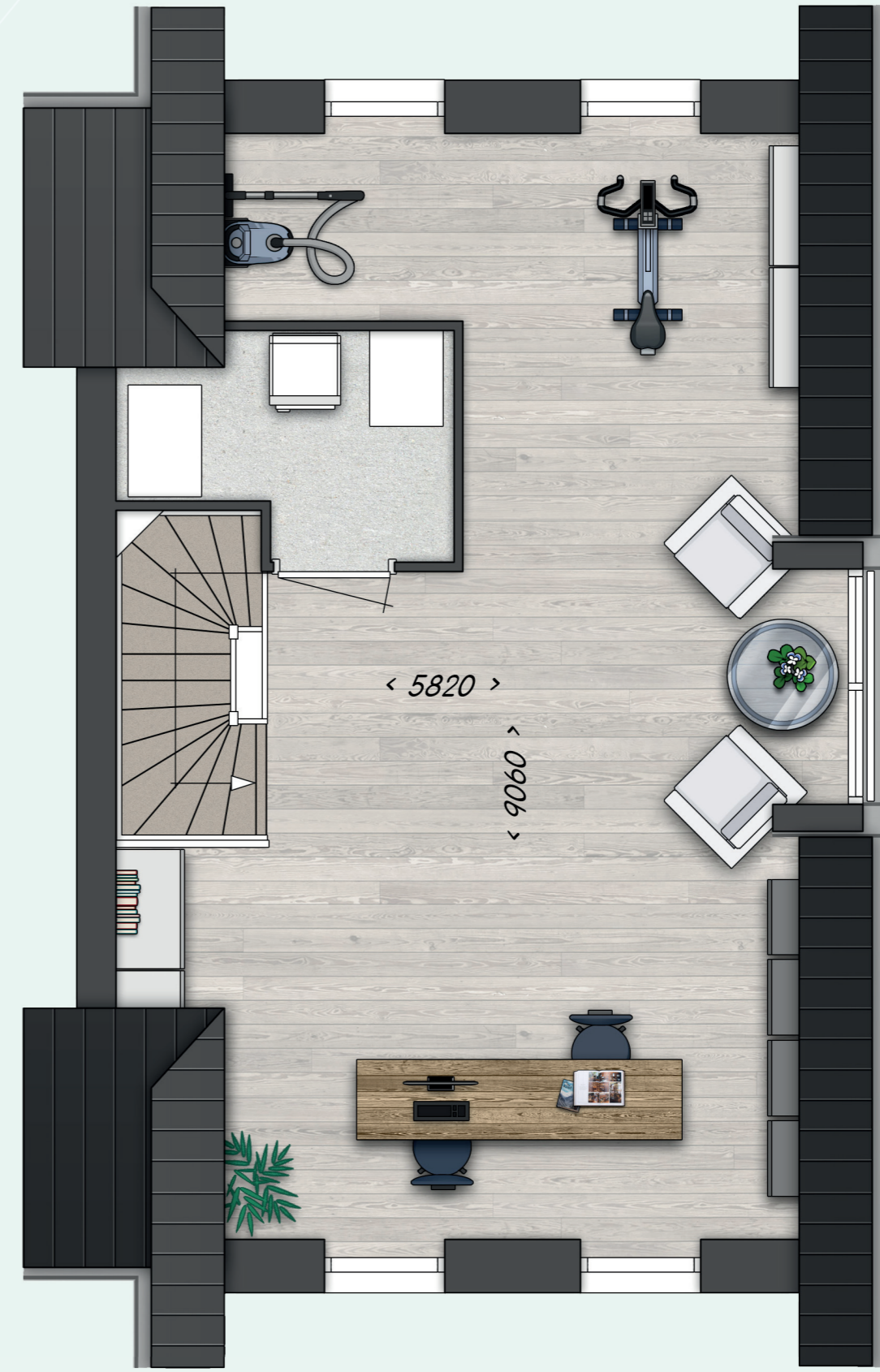
Gebruikersoppervlakte	Ca. 150 m ²	Buitenberging	Ca. 5 m ²
Aantal woonlagen	3 woonlagen	Parkeervoorziening	Eigen oprit (2 parkeerplaatsen op eigen terrein)
Aantal kamers	4 kamers (3 slaapkamers)	Voorzieningen woning	Zonnepanelen, warmtepomp en balansventilatie
Verwarming	Geheel vloerverwarming		



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

1500+

1500+



Velthuizen
KEUKENS



Een Velthuizen keuken in project Boschzicht

Velthuizen Keukens is direct aan project Boschzicht verbonden als vaste projectleverancier. Met onze jarenlange projectervaring helpen wij je graag bij het samenstellen van jouw droomkeuken. Bouwbedrijf Osnabrugge gebruikt onze technische tekeningen, en onze monteurs zorgen er uiteindelijk voor dat jouw keuken tot in de puntjes perfect gemonteerd wordt.

Na de aankoop van jouw nieuwe keuken is de projectbegeleider jouw vaste aanspreekpunt. Hij begeleidt het gehele traject en bij hem kan je terecht met al jouw keukenvragen. Kwaliteit van A tot Z, dat mag je van ons verwachten!

Bezoek onze showroom in Woudenberg voor keuken- en interieurinspiratie, of maak een afspraak met één van onze adviseurs. Zien we je snel?

Velthuizen Keukens
Stationsweg Oost 277
3931 ER Woudenberg

033 - 720 00 72
www.velthuizenkeukens.nl

- ✓ ALLES ONDER ÉÉN DAK
- ✓ VAST AANSPREEKPUNT
- ✓ EIGEN MONTAGE
- ✓ DIRECT EEN EERLIJKE PRIJS
- ✓ FAMILIEBEDRIJF
- ✓ ONTWERP 3D-KEUKEN

Vraag alvast jouw magazine aan!



Technische omschrijving Appartementen

Voor dit appartement wordt door de ondernemer een certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021.

1. ALGEMEEN

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de modelovereenkomst van Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

2. BOUWBESLUITBEGRIJPPEN

Het appartement voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke benamingen. Zo wordt niet gesproken van woon-, slaapkamer, hal maar van verblijfsruimte, verkeersruimte of overige ruimte. In het Bouwbesluit zijn per type ruimte verschillende eisen opgenomen. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de 'ingeburgerde' aanduidingen en om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd:

- **Woonkamer:** verblijfsruimte
- **Keuken:** verblijfsruimte
- **Slaapkamer:** verblijfsruimte
- **Badkamer:** badruimte
- **Toilet:** toiletruimte
- **Entree:** verkeersruimte
- **Meterkast:** meterruimte
- **Berging/Techniek:** technische ruimte
- **Balkon/terras:** buitenruimte

3. PEIL VAN HET WOONBOUW

Het peil -P- van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer. De juiste maat

ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

4. GRONDWERK

Voor de aanleg van de fundering, leidingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. De aanvulling geschiedt zoveel mogelijk met uit het werk komende grond. Overtollige grond wordt afgevoerd.

Er komt geen toegankelijke kruipruimte onder de appartementen.

5. RIOLERINGSWERKEN

De riolering wordt samengesteld uit pvc-leidingen. Het wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem, waarbij het vuilwater en het hemelwater afzonderlijk worden opgevangen en afgevoerd. Het vuilwater en het hemelwater worden aangesloten op het gemeenteriool. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. In het appartement worden afvoerleidingen aangelegd naar alle lozingstoestellen in de keuken, het toilet, de badkamer en de technische ruimte. De aanleg- en aansluitkosten voor de riolering op het gemeenteriool zijn in de koopsom inbegrepen.

6. BESTRATING EN TERREINRICHTING

De inrichting van het terrein is indicatief aangegeven op de situatietekening. Deze tekening is puur ter informatie en kan nog wijzigen n.a.v. overleg met gemeente en/of infra-aannemer.

De inrit en het achterterrein worden uitgevoerd in donkergrijze betonklinkers en de parkeervakken worden uitgevoerd in graskeien. Langs de buitenzijde van het achterterrein worden dubbelstaafmat hekwerken met hедера geplaatst.

Bij de appartementen op de begane grond wordt een terrasje aangelegd met betegels. Rond het woongebouw wordt een gemeenschappelijke tuin aangelegd. Deze tuin wordt voorzien van graszoden en een lage haag langs de randen. Langs de Burgemeester Royaardslaan en de Vlieterweg wordt een aantal bomen in de tuin geplant.

Op het terrein worden 9 buitenbergingen geplaatst. Ieder appartement beschikt over een berging van circa 2 x 3 meter. De wanden bestaan uit

houten frames welke aan de buitenzijde worden voorzien van duurzame verticale houten gevelbekleding. In de berging wordt een hardhouten kozijn en dichte deur geplaatst. Het dak bestaat uit houten balken met dakbeschot en 1-laags dakbedekking. De vloer bestaat uit een in het werk gestorte betonvloer. In de berging wordt een lichtpunt met schakelaar geplaatst. Ieder appartement krijgt een parkeerplaats waar een voorziening is aangebracht voor het later kunnen plaatsen van een laadpaal. Het plaatsen van een laadpaal zal optioneel aangeboden worden.

7. FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt een nog nader te bepalen fundering toegepast, een en ander volgens advies van de constructeur en ter goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

8. GEVELS EN WANDEN

De buitengevels worden deels uitgevoerd in baksteen. Boven de kozijnen van de begane grond wordt rondom het gebouw een strook met verticaal metselwerk aangebracht. Het voegwerk wordt uitgevoerd in een verdiepte voeg. Voor de kleuren en metselwerkverbanden wordt verwezen naar de kleur- en materiaalstaat. In het gevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk worden op advies van de constructeur en leverancier van de gevelsteen de benodigde dilatatievoegen aangebracht.

Het metselwerk boven de buitenkozijnen wordt daar waar nodig ondersteund door een stalen latei in kleur (volgens opgave constructeur). Op het metselwerk onder de buitenkozijnen worden aluminium waterslagen in kleur aangebracht.

De spouwmuren worden voorzien van isolatie met een Rc-waarde van tenminste 4,7 m²K/W.

De buitengevels worden ook deels afgewerkt met keramische dakpannen. Deze worden bevestigd op een geïsoleerde houten achterconstructie die op het dragende binnenspouwblad wordt gemonteerd.

De op tekening aangegeven kaders om kozijnen en de zijwangen van de dakkapellen worden uitgevoerd in zink.

De binnenspouwbladen en dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenblokken / elementen, in een dikte volgens advies constructeur / leverancier.

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton of gipsblokken, in een dikte volgens advies leverancier.

Op de balkons worden balustrades geplaatst met glaspanelen ingeklemd in metalen profielen. Ter plaatse van de gevelkozijnen met een Frans balkon wordt een stalen stiphekwerk geplaatst.

In de zuid- en westgevel worden enkele natuurinclusieve voorzieningen aangebracht. Er worden nestkasten en -stenen t.b.v. de vleermuis, gierzwaluw en huismus ingemetseld. In de dakoverstekken wordt een aantal invliegopeningen gemaakt waar de vleermuis kan nestelen.

9. VLOEREN

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer met een Rc-waarde van tenminste 3,7 m²K/W, volgens advies constructeur / leverancier.

De verdiepingvloeren bestaan uit een prefab betonnen bekistingsplaatvloer met een in het werk te storten bovenlaag, volgens advies constructeur / leverancier. In de te storten bovenlaag worden voorzieningen voor de installaties opgenomen.

De balkons worden uitgevoerd in prefab betonelementen, voorzien van de nodige opstanden en waterkeringen.

10. DAKEN

Het platte dak bestaat uit een prefab betonnen plaatvloer waarop in het werk een laag beton gestort wordt, volgens advies constructeur / leverancier. In de te storten betonlaag worden voorzieningen voor de installaties opgenomen. De bovenzijde is voorzien van isolatieplaten met een gemiddelde Rc-waarde van tenminste 6,3 m²K/W en is afgewerkt met dakbedekking. In het trappenhuis wordt een dakluik aangebracht als toegang naar het dak voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan dak en installaties. Op het dak worden ankerpunten geplaatst waaraan bij werkzaamheden valbeveiliging kan worden bevestigd.

De hellende daken worden uitgevoerd in geïsoleerde dakelementen met een Rc-waarde van tenminste 6,3 m²K/W.

De boeidelen en onderzijde van de overstekken worden afgewerkt met watervast plaatmateriaal. De bovenzijde van de hellende daken worden afgewerkt met keramische pannen.

11. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De kozijnen, ramen en deuren, zowel binnen als buiten, worden uitgevoerd in hardhout. De buitenkozijnen worden voorzien van de nodige aluminium beglazings- en tochtprofielen. De onderdorpels van de buitenkozijnen op vloerniveau worden uitgevoerd in kunststeen. De houten kozijnen, ramen en deuren worden fabrieksmatig afgelakt en hebben zowel aan de binnen- als buitenzijde dezelfde kleur.

In de dakvlakken worden Velux dakramen toegepast.

De entreedeuken van de appartementen bestaan uit een geïsoleerde houten plaatdeur en wordt voorzien van een deurspion. De binnendeuren van de appartementen bestaan uit fabrieksmatig afgelakte stompe deuren. Het buitenkozijn van de hoofdentree wordt voorzien van een postkast en bellentableau met videofooninstallatie. De postkasten zijn alleen vanuit de entreehal te openen.

De gevelkozijnen van de appartementen in de zuid-, oost- en westgevel worden voorzien van zonwerende screens, met uitzondering van de kozijnen van de terrassen/balkons in de oostgevel, de kozijnen onder het schuine dak op de 2^e verdieping in de zuid- en westgevel en de Velux dakramen, welke niet worden voorzien van een screen.

Hang- en sluitwerk

Alle binnen- en buitenkozijnen en ramen van de appartementen worden voorzien van standaard uitvoering hang- en sluitwerk. De buiten- en entreedeuken van de appartementen worden voorzien van een meerpuntssluiting met veiligheidscilindersloten. Het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen voldoet aan de weerstandsklasse 2.

De entreedeuken van de appartementen worden voorzien van een deurdranger met vrijlooppunt. Dat betekent dat deze gekoppeld zijn aan de rookmelders en alleen actief zijn op het moment dat er brand en/of rook gedetecteerd wordt.

De buitendeur van de hoofdentree is een zelfsluitende deur, welke van buitenaf met een sleutel te openen is en van binnenuit deur met een kruk te bedienen is. De deur is voor bezoekers vanuit de appartementen te ontgrendelen met een videofooninstallatie.

De binnendeuren van de appartementen worden, voor zover niet anders omschreven, voorzien van loopsloten. De deuren van het toilet en badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot, en de meterkast van een kastslot.

Beglazing

In de buitenkozijnen, -ramen en -deuren wordt thermisch isolerende HR++ beglazing toegepast met een U-waarde van ca. 1,1 W/m²K. Waar nodig

volgens de voorschriften wordt veiligheidsbeglazing en/of brandwerende beglazing toegepast

De entreepui van het trappenhuis wordt voorzien van zonwerende beglazing.

12. STAAL- EN METAALWERK

Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen elementen aangebracht, voorzien van de nodige verankeringen (e.e.a. volgens opgave constructeur).

13. GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De goten worden uitgevoerd als aluminium bakgoten, welke aangesloten worden op zinken hemelwaterafvoeren.

14. BINNENINRICHTING CENTRALE HAL / TRAPPENHUIS

Trappen

De trappen in de centrale hal worden uitgevoerd in prefab beton. De trappen worden voorzien van een antislipprofieling en blijven verder onafgewerkt. De vluchtrappen worden uitgevoerd in hout en/of staal. Langs de trappen en vides komen metalen leuning en balustrades.

Lift

De centrale hal is voorzien van een liftinstallatie. De lift zal geschikt zijn voor rolstoelgebruikers en tevens toegankelijk zijn voor een brancard. De lift zal aan de binnenzijde voorzien zijn van de benodigde verlichting. De vloerafwerking is nader te bepalen en kan afwijken van de afwerking in de gangen en entrees. De deuren en muurkopomkledingen zijn van rvs. Verder is de lift voorzien van de benodigde bedieningspanelen. Het dak wordt ter plaatse van de liftschacht verhoogd ten behoeve van de liftinstallatie.

Meterkast

In de centrale hal wordt een meterkast gerealiseerd ten behoeve van de algemene voorzieningen. Hierop wordt o.a. de liftinstallatie en de elektravoorzieningen in de gemeenschappelijke ruimten aangesloten. De kast wordt voorzien van een houten kozijn met een afsluitbare deur. De VVE zal de sleutel hiervan in beheer nemen.

Plafond- /wand- /vloerafwerking

De vlakke plafonds van de centrale hal worden voorzien van akoestisch spuitwerk en/of akoestische platen. De hellende daken worden afgewerkt met gipsplaten, welke worden voorzien van scanbehang en sauswerk.

De wanden worden voorzien van scanbehang en sauswerk.

De vloeren worden afgewerkt met pvc vloerbedekking en houten plinten.

Direct achter de buitendeur van de entree wordt een schoonloopmat aangebracht. De trappen worden niet voorzien van een vloerafwerking.

15. PLAFOND- /WAND- /VLOERAFWERKINGEN APPARTEMENTEN

Plafondafwerking

De betonnen plafonds worden voorzien van structuur spuitwerk, met uitzondering van het plafond in de meterkast. De V-naden van de betonvloeren blijven daarbij zichtbaar.

De binnenzijde van de hellende daken op de 2^e verdieping worden afgewerkt met gipsplaten en behangklaar afgewerkt.

Wandafwerking

De wanden van de appartementen worden behangklaar afgewerkt, met uitzondering van betegelde wanden en de meterkast. Behangklaar wil zeggen dat de wanden, op kleine reparaties uitgezonderd, geschikt zijn om te behangen.

De wanden van de badkamer en toilet worden tegelklaar afgewerkt.

Vloerafwerking

Op alle betonvloeren, met uitzondering van de vloer in de meterkast, komt een zandcement dekvloer. De dekvloeren op de verdiepingen worden aangebracht op een isolatielaag, waardoor sprake is van een zwevende dekvloer. De dekvloeren worden niet geschuurd, daardoor kunnen er lichte oneffenheden aanwezig zijn. Aandachtspunt is dat de aan te brengen vloerafwerking rechtstreeks op de dekvloer aangebracht dient te worden en er geen verende laag onder deze afwerking wordt aangebracht. Ook dient de vloerafwerking langs de randen vrijgehouden te worden van het opgaande werk. Dit kan de geluidsisolatie namelijk verslechteren. Tevens dient de vloerafwerking geschikt te zijn voor vloerverwarming.

Tegelwerken

Vloertegels

De vloeren van de toiletruimte en badkamer worden voorzien van vloertegels met een maximale afmeting van 600 x 600 mm. De tegels in de douchehoek liggen ca. 1 tegeldikte lager en worden onder afschot naar de doucheput of draingoot gelegd. Voor de aankoop van deze vloertegels is een stelpost opgenomen van € 50,- per m² (inclusief btw).

De vloertegels stroken niet met de voegen van de wandtegels.

Wandtegels

De wanden van de toiletruimte en badkamer worden voorzien van wandtegels tot het plafond. Voor de wandtegels is uitgegaan van tegels met een maximale afmeting van ca. 600 x 300 mm. Voor de aankoop van deze

wandtegels is een stelpost opgenomen van € 50,- per m² (inclusief btw).

De wandtegels stroken niet met de voegen van de vloertegels.

Dorpels

Onder de deuren van de badkamer en toiletruimte worden kunststeen dorpels toegepast. De overige binnendeurkozijnen worden niet voorzien van dorpels.

Aftimmerwerk

De benodigde betimmeringen worden aangebracht. Het appartement wordt niet voorzien van vloerplinten. De wandafwerking wordt niet helemaal doorgezet tot op de aansluiting van de vloer waardoor het mogelijk is dat de onderste ca. 35 mm niet is afgewerkt. De meterkast wordt uitgevoerd en ingericht conform de geldende voorschriften van het energiebedrijf.

16. KEUKENINRICHTING

Het leveren en monteren van de keuken is niet in de koopsom inbegrepen.

Voor dit project werken wij samen met Velthuizen Keukens in Woudenberg. U kunt uw keuken geheel naar eigen wens samenstellen in hun keukenshowroom.

Op de verkooptekening is een indicatieve opstelling getekend. De standaard opgenomen aansluitpunten in de keuken zijn hierin ook getekend. Indien tijdig een leidingschema beschikbaar wordt gesteld waarop alle afmetingen zijn weergegeven (ook in hoogte), kunnen de standaard aanwezige punten verplaatst worden. De deadline voor het aanleveren van het leidingschema ontvangt u middels een nieuwsbrief. Wanneer wij niet tijdig over een leidingschema beschikken wordt het leidingwerk op de standaardplaats afgedopt opgeleverd.

Het verplaatsen van de standaard aansluitpunten wordt kosteloos uitgevoerd indien u de keuken door Velthuizen Keukens laat plaatsen. Tevens heeft Velthuizen Keukens de mogelijkheid de keuken voor oplevering te plaatsen.

Wanneer u besluit uw keuken elders te kopen wordt het (ver)plaatsen van E- en W- leidingwerk in rekening gebracht, conform de meerwerklijst voor de afbouw.

De afzuigkap in de keuken dient uitgevoerd te worden als een zogenaamde recirculatiekap. Deze mag niet worden aangesloten op het ventilatiesysteem.

17. SCHILDERWERK

Het binnen- en buitenschilderwerk wordt, daar waar geen fabrieksmatige afgewerkte materialen worden toegepast, uitgevoerd in een dekkend verfsysteem. Onderdelen van de meterkast worden niet behandeld.

Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

18. WATER INSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen. Op de begane grond onder de vluchttrap wordt indien nodig een hydrofoor geplaatst t.b.v. de waterdruk. De warmtapwater bereiding vindt plaats door de lucht-water-warmtepomp en wordt opgeslagen in de boiler. De boilerinhoud is ca. 180 liter en daarmee is hoeveelheid warmtapwater niet onbeperkt. Als de boiler leeg is heeft het systeem tijd nodig om weer op te temperatuur te komen.

Waterleidingen

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast en is afsluitbaar. De leidingen worden uitgevoerd in koperen of kunststof pijp (evt. met metalen inlage).

De volgende tappunten worden aangesloten op de koudwaterleiding:

- keukenmengkraan (afgedopt)
- fontein toilet
- toiletcombinaties
- wastafelmengkraan
- thermostatische douchekraan
- opstelplaats wasmachine
- lucht-water-warmtepomp

De warmwaterleidingen worden aangelegd vanaf de lucht-water-warmtepomp. De leidingen worden uitgevoerd in koperen of kunststof pijp (evt. met metalen inlage). De volgende tappunten worden aangesloten op de warmwaterleiding:

- keukenmengkraan (afgedopt)
- wastafelmengkraan
- thermostatische douchekraan

19. SANITAIR

Voor de aankoop van het sanitair is een stelpost opgenomen van € 6.000,- (inclusief btw). U kunt uw sanitair geheel naar eigen wens samenstellen in de showroom van Dissel te Veenendaal. Bij het toepassen van inbouwkransen, badmeubels of douchewanden, zal hiervoor een aanvullende prijs voor montage berekend worden. Hiervan ontvangt u vervolgens een offerte. De stelpost zullen we verrekenen met de offerte in een meer- en minderwerkoverzicht.

20. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt overeenkomstig NEN 1010 aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over de benodigde groepen, naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening.

De schakelaars bevinden zich op ca. 1050 mm boven de vloer. De wandcontactdozen bevinden zich op ca. 300 mm boven de vloer. De aansluitpunten en loze leidingen voor data, TV of telefoon bevinden zich op ca. 300 mm boven de vloer. De wandcontactdozen en evt. schakelaars boven het aanrecht van de indicatief aangegeven keukenopstelling worden aangebracht op een hoogte van ca. 1250 mm boven de vloer. Voor de schakelaars en wandcontactdozen wordt gebruik gemaakt van standaard inbouw materiaal, fabricaat Gira standaard 55 in de kleur wit.

De verlichting in de centrale hal / trappenhuis wordt automatisch geschakeld via bewegingssensoren. De verlichting bestaat uit plafond- en/of wandarmaturen. Daarnaast worden daar waar nodig noodarmaturen aangebracht.

Zwakstroominstallatie

De appartementen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit: een drukknop naast de voordeur, een schel in de entree en een transformator in de meterkast.

Daarnaast zijn de appartementen voorzien van een videfooninstallatie welke verbonden is met het bellentableau bij de hoofdentree.

Rookmelders

In verband met de brandveiligheid worden er rookmelders aangebracht in de appartementen volgens vigerende voorschriften. De posities zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening.

Zonnepanelen

Op het platte dak en een deel van het hellende dak van het gebouw worden zonnepanelen geplaatst. Het exacte aantal per appartement volgt uit de (B)ENG-berekeningen en wordt nader bepaald door de installateur. De toegewezen panelen worden via een omvormer in het appartement aangesloten op het elektriciteitsnet.

Telecommunicatievoorzieningen

De aanvraag voor eventueel data-, TV- en telefoonaansluiting dient door de koper zelf te worden verzorgd. De hieraan verbonden entreegelden en aansluitkosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

In het appartement worden t.b.v. eventuele aansluitpunten op een aantal plaatsen loze leidingen (onbedraad) aangelegd conform verkooptekening.

21. VERWARMINGSINSTALLATIE

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd ten behoeve van verwarming en warmwatervoorziening. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een lucht-water-warmtepomp, deze bestaat uit een binnen- en buitenunit.

De binnenunit wordt geplaatst in de technische ruimte, de buiten unit wordt geplaatst op het platte dak. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer en na-regeling in de badkamer en slaapkamers. De verschillende ruimtes in het appartement worden verwarmd door middel van vloerverwarming. In de badkamer wordt tevens een elektrische handdoekradiator aangebracht. De installatie is afhankelijk van de (B)ENG-berekening. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren:

- verkeersruimte: 18°C
- verblijfsruimten: 22°C
- badruimte: 22°C
- toiletruimte: 18°C
- inpandige bergkamer: 15°C

De warmtepomp kan ook beperkt koelen. Het systeem koelt door aftopping van de temperatuur in de vloerverwarmingsleidingen, waardoor de vloer koeler aanvoelt. Dit is dus geen airconditioning. Koelen zorgt voor een verhoogd energieverbruik. Gelijktijdig koelen en verwarmen is niet mogelijk.

22. VENTILATIE-INSTALLATIE

De appartementen worden voorzien van een CO₂-gestuurd WTW (Warmte-Terug-Win) ventilatiesysteem. Deze zorgt voor een gebalanceerd ventilatiesysteem waarbij verse lucht van buiten wordt aangezogen en gefilterd en voorverwarmd het appartement wordt ingeblazen. Dat gebeurt via inblaasventielen in de verschillende verblijfsruimten. Via de afzuigventielen wordt de lucht weer afgezogen. De warmte van deze lucht wordt afgegeven aan de warmtewisselaar en zorgt voor de voorverwarming van de verse lucht. In de volgende ruimten wordt lucht mechanisch afgezogen: keuken, badkamer, toilet en opstelplaats wasmachine. Daarnaast bevinden zich ventilatietoeverpunten in de woonkamer en slaapkamers. De afvoer- en de toevoerventielen zijn van wit kunststof en zijn (zoveel mogelijk) in het plafond gesitueerd. Op de verkooptekeningen zijn de posities indicatief aangegeven. De exacte posities en aantallen van deze ventilatieventielen kunnen wijzigen. Het ventilatiesysteem werkt automatisch op basis van vraag

gestuurde ventilatie met behulp van een CO₂-sensor in de woonkamer. Op de CO₂-sensor in de woonkamer is ook een bediening aanwezig waarmee de ventilatie handmatig (tijdelijk) hoger of lager gezet kan worden.

Om de verspreiding van ventilatielucht (door de gehele woning) mogelijk te maken wordt onder de binnendeuren ventilatieruimte open gehouden. Deze ruimte is noodzakelijk voor een goed binnenklimaat en mag daarom niet worden afgesloten.

23. ENERGIENEUTRAAL

De (B)ENG-berekening geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Bij de berekening van de (B)ENG spelen naast de isolatie ook bezonning, glasoppervlak en installatietechniek van de woning een rol. Door de toepassing van onder andere hoogwaardige isolatie, het gebruik van vloerverwarming, zonnepanelen, een lucht-water warmtepomp en een WTW-installatie zijn de appartementen energieneutraal. Dit betekent dat de appartementen gemiddeld genomen evenveel energie opwekken als dat verbruikt wordt voor onder andere verwarming, koeling en warmtapwater (gebouwgebonden energie). Huishoudelijk energieverbruik zoals koken, televisie kijken en verlichting (niet gebouwgebonden energie) is hierin niet meegerekend.

Alle energiegebruiken in de berekende resultaten zijn genormeerde energiegebruiken gebaseerd op een standaard klimaatjaar en een standaard gebruikersgedrag. Het werkelijke energiegebruik zal afwijken van het genormeerde energiegebruik. Aan de berekende energiegebruiken kunnen geen rechten ontleend worden.

24. AFWERKSTAAT

Algemene ruimten	Vloeren	Wanden	Plafond (vlak)
Centrale hal / trappenhuis	PVC	Scanbehang en sauswerk, wit	Spuitwerk (wit)
Appartementen	Vloeren	Wanden	Plafond (vlak)
Entree/gang	dekvloer	behangklaar	Spuitwerk (wit)
Meterkast	n.v.t.	onafgewerkt	onafgewerkt
Toilet	vloertegels	wandtegels tot plafond	Spuitwerk (wit)
Woonkamer	dekvloer	behangklaar	Spuitwerk (wit)
Keuken	dekvloer	behangklaar	Spuitwerk (wit)
Slaapkamers	dekvloer	behangklaar	Spuitwerk (wit)
Badkamer	vloertegels	wandtegels tot plafond	Spuitwerk (wit)
Techn. ruimte	dekvloer	behangklaar	Spuitwerk (wit)

25. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop dat gaat gebeuren. De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten, deze worden "schoon" opgeleverd.

26. WIJZIGINGEN

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect, de constructeur, en de adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, eisen van overheden en/of nutsbedrijven, enz. Ook behouden wij ons het recht voor aan de appartementen de naar ons oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Ook kunnen genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door gelijkwaardige producten. Deze wijzigingen geeft partijen geen recht tot het vragen van een verrekening van mindere of meerdere kosten, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijke aanzien en bruikbaarheid van de appartementen.

Als het appartement gekocht wordt terwijl, deze al in aanbouw of gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan wordt de voorkeur gegeven aan de uitvoering van het appartement.

De indeling van het openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) op de situatietekening is aangegeven op basis van de laatst bekende gegevens van de gemeente. Aangezien wij hier geen invloed op kunnen uitoefenen, kunnen wij ten aanzien van afwijkingen geen aansprakelijkheid aanvaarden. Wanneer het perceel groter of kleiner wordt dan in deze brochure of in de koopovereenkomst staat vermeld, bestaat geen recht op verrekening.

Alle in de beschrijvingen en op tekeningen aangegeven maten zijn circa maten. Tijdens de bouw is het mogelijk dat er zich veranderingen voordoen, die kunnen leiden tot maatverschillen.

De op tekening aangegeven maatvoering voor: schakelaar, wandcontactdozen enz. zijn indicatief; de juiste plaats wordt in het werk bepaald. Wij adviseren u daarom deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels enz.

De op tekening aangegeven apparatuur, meubilair en groenvoorziening dienen alleenteroriëntatie en zijn, voorzover niet uitdrukkelijk in de omschrijving genoemd, niet in de koopsom begrepen. De perspectieftekeningen en art impressie plattegronden zijn indicatieve artistieke weergaven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

27. ENKELE AANDACHTSPUNTEN

Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het appartement bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. U dient er rekening mee te houden dat door meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven.

Oplevering

Bij de oplevering van het appartement, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Krijtstreepmethode

De appartementen zijn ontworpen naar aanleiding van de hoogwaardige welstandseisen. In sommige gevallen kan de esthetische uitstraling botsen met de regelgeving aangaande daglicht. Om toch te kunnen voldoen aan de regelgeving kan de krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, toegepast worden. De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt zodat er makkelijker aan de bouwbesluiteisen voldaan kan worden. Door het oppervlakte van de verblijfsruimte in te perken wordt er eerder voldaan aan de eisen met betrekking tot daglicht. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn. In dit project is de krijtstreepmethode toegepast in de woonkamer/keuken van de appartementen met bnr. 1, 2, 4, 5, en 8.

28. GARANTIE

Alle appartementen worden verkocht met een nog af te geven waarborgcertificaat van Woningborg. Het certificaat waarborgt dat uw appartement wordt afgebouwd en dat de kwaliteitsgarantie wordt nagekomen. De aannemingsovereenkomst wordt vooraf juridisch beoordeeld. De garantie- en waarborgregeling beschermt u kortom gedurende vele jaren tegen eventuele technische en financiële risico's, die aan de bouw en koop van een woning verbonden zijn.

Vanaf drie maanden na oplevering geldt een garantie op uw appartement conform Woningborg richtlijnen. Schade die het gevolg is van onvoldoende onderhoud valt niet binnen de garantie.

APPARTEMENTEN

Kleur- en materiaalstaat



GEVEL
zandkleur



DAKPANNEN
zwart

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	Baksteen, wildverband	Zandkleur genuanceerd
Gevelmetselwerk, verticaal	Baksteen, tegelverband	Zandkleur genuanceerd
Voegwerk	Voegmortel	Donkergrijs
Kozijnen	Hardhout	Ombergrijs
Ramen en deuren	Hardhout	Ombergrijs
Dakpannen	Keramische dakpannen (vlak)	Zwart
Boedelen dakoverstekken	Hout	Wit
Plafonds dakoverstekken	Hout	Wit
Waterslagen	Aluminium	Ombergrijs
Goten	Aluminium	Antraciet/zwart
Hemelwaterafvoeren	Zink	Gepatineerd
Balkons	Prefab beton	Natuur
Kader hoofdentree	Zink	Gepatineerd
Kaders dakkapellen	Zink	Gepatineerd
Zijwangen dakkapellen	Zink	Gepatineerd
Hekwerken frans balkons	Metalen strippenhek	Ombergrijs
Hekwerken balkons	Metalen hekwerk met glaspanelen	Ombergrijs
Gevelbekleding bergingen	Duurzame houten rabatdelen	Grijs/antraciet
Kozijnen buitenbergingen	Hout	Ombergrijs
Deuren buitenbergingen	Hout	Ombergrijs
Binnendeurkozijnen appartementen	Hout	Wit
Entreedeur appartement	Houten plaatdeur	Wit
Binnendeuren appartement	Hout, stomp	Wit

Technische omschrijving

Twee-onder-een-kapwoning

Voor deze woning wordt door de ondernemer een certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021.

1. ALGEMEEN

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de modelovereenkomst van Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

2. BOUWBESLUITBEGRIJPPEN

De woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke benamingen. Zo wordt niet gesproken van woon-, slaapkamer, hal maar van verblijfsruimte, verkeersruimte of overige ruimte. In het Bouwbesluit zijn per type ruimte verschillende eisen opgenomen. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de 'ingeburgerde' aanduidingen en om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd:

- **Woonkamer** : verblijfsruimte
- **Keuken** : verblijfsruimte
- **Entree** : verkeersruimte
- **Meterkast** : meterruimte
- **Toilet** : toiletruimte
- **Slaapkamer** : verblijfsruimte
- **Badkamer** : badruimte
- **Overloop** : verkeersruimte
- **Zolder** : onbenoemde ruimte
- **Techniek** : technische ruimte

3. PEIL VAN HET WOONGEBOUW

Het peil -P- van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

4. GRONDWERK

Voor de aanleg van de fundering, leidingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. De aanvulling geschiedt zoveel mogelijk met uit het werk komende grond. Overtollige grond wordt afgevoerd.

De bodemafluiting van de kruipruimte bestaat uit schoon zand.

5. RIOLERINGSWERKEN

De riolering wordt samengesteld uit pvc-leidingen. Het wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem, waarbij het vuilwater en het hemelwater afzonderlijk worden opgevangen en afgevoerd. Het vuilwater en het hemelwater worden aangesloten op het gemeenteriool. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. In de woning worden afvoerleidingen aangelegd naar alle lozingstoestellen in de keuken, het toilet, de badkamer en de technische ruimte. De aanleg- en aansluitkosten voor de riolering op het gemeenteriool zijn in de koopsom inbegrepen.

6. BESTRATING EN TERREINRICHTING

De inrichting van het terrein is indicatief aangegeven op de situatietekening. Deze tekening is puur ter informatie en kan nog wijzigen n.a.v. overleg met gemeente en/of infra-aannemer.

Naast de woning wordt een oprit aangelegd bestaande uit twee banen met betontegels. Op de oprit zijn twee parkeerplaatsen gesitueerd, welke gehandhaafd dienen te worden. Van de oprit naar de voordeur worden staptetegels aangebracht.

Daar waar op de situatietekening aangegeven, worden op de grenzen met het openbaar gebied dubbelstaafmat hekwerken met hederen of lage hagen geplaatst.

Naast de woning wordt een buitenberging geplaatst van circa 2,5 x 2,5 meter. De wanden bestaan uit houten frames welke aan de buitenzijde worden voorzien van duurzame verticale houten gevelbekleding. In de berging wordt een hardhouten kozijn en dichte deur geplaatst. Het dak bestaat uit houten balken met dakbeschot en 1-laags dakbedekking. De vloer wordt voorzien van betontegels van 30 x 30 cm. In de berging wordt een lichtpunt met schakelaar geplaatst.

7. FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt een nog nader te bepalen fundering toegepast, een en ander volgens advies van de constructeur en ter goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. De ruimte onder de begane grondvloer wordt licht geventileerd door middel van muisdichte roosters in de voor- en achtergevel en is toegankelijk via een geïsoleerd kruipluik ter plaatse van de voordeur. Het is mogelijk dat er in de kruipruimte (bij bijvoorbeeld een hoge grondwaterstand) water staat.

8. GEVELS EN WANDEN

De buitengevels worden deels uitgevoerd in baksteen. Boven de kozijnen van de begane grond wordt rondom de woningen een strook met verticaal metselwerk aangebracht. Het voegwerk wordt uitgevoerd in een verdiepte voeg. Voor de kleuren en metselwerkverbanden wordt verwezen naar de kleur- en materiaalstaat. In het gevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk worden op advies van de constructeur en leverancier van de gevelsteen de benodigde dilatatievoegen aangebracht.

Het metselwerk boven de buitenkozijnen wordt daar waar nodig ondersteund door een stalen latei in kleur (volgens opgave constructeur). Op het metselwerk onder de buitenkozijnen worden aluminium waterslagen in kleur aangebracht. De spouwmuur wordt voorzien van isolatie met een Rc-waarde van tenminste 4,7 m²K/W.

De buitengevels worden ook deels afgewerkt met keramische dakpannen. Deze worden bevestigd op een geïsoleerde houten achterconstructie die op het dragende binnenspouwblad wordt gemonteerd.

De zijwangen van het dakkapel en het doorlopende kader van bouwnummer 11 wordt uitgevoerd in zink. Ter plaatse van het gevelkozijn met frans balkon van dit dakkapel wordt een stalen striphekwerk geplaatst.

De binnenspouwbladen en dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenblokken / elementen, in een dikte volgens advies constructeur / leverancier.

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton of gipsblokken, in een dikte volgens advies leverancier.

In de zuid-, noord- en westgevel worden enkele natuurinclusieve voorzieningen aangebracht. Er worden nestkasten en -stenen t.b.v. de vleermuis, gierzwaluw en huismus ingemetseld. In de dakoverstekken wordt een aantal invliegopeningen gemaakt waar de vleermuis kan nestelen.

9. VLOEREN

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer met een Rc-waarde van tenminste 3,7 m²K/W, volgens advies constructeur / leverancier.

De verdiepingsvloeren bestaan uit prefab betonnen systeemvloeren, volgens advies constructeur / leverancier. In deze vloeren worden ook voorzieningen voor de installaties opgenomen.

10. DAKEN

De hellende daken worden uitgevoerd in geïsoleerde dakelementen met een Rc-waarde van tenminste 6,3 m²K/W. De elementen zijn voorzien van een bruine/groene onderplaat, waarbij de onderzijde van de plaat en zichtbare vernageling onafgewerkt blijven.

De hellende dakconstructie wordt deels ondersteund door middel van dragende knieschotten uitgevoerd in bruine/groene beplating. Deze knieschotten ondersteunen het schuine dakvlak en dienen derhalve gehandhaafd te blijven.

De boeidelen en onderzijde van de overstekken worden afgewerkt met watervast plaatmateriaal. De bovenzijde van de hellende daken worden afgewerkt met keramische pannen.

11. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hardhout. De buitenkozijnen worden voorzien van de nodige aluminium beglazings- en tochtprofielen. De onderdorpels van de buitenkozijnen op vloerniveau worden uitgevoerd in kunststeen. De voordeur bestaat uit een geïsoleerde houten plaatdeur. De houten kozijnen, ramen en deuren worden fabrieksmatig afgelakt en hebben zowel aan de binnen- als buitenzijde dezelfde kleur.

In de dakvlakken worden Velux dakramen toegepast.

De binnendeuren worden uitgevoerd in hout. De binnendeuren bestaan uit fabrieksmatig afgelakte stompe deuren.

Hang- en sluitwerk

Alle binnen- en buitenkozijnen en ramen worden voorzien van standaard uitvoering hang- en sluitwerk. De buitendeuren worden voorzien van een meerpuntssluiting met veiligheidscilindersloten. Het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen voldoet aan de weerstandsklasse 2.

De binnendeuren worden, voor zover niet anders omschreven, voorzien van loopsloten. De deuren van toilet en badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot, en de meterkast van een kastslot.

Beglazing

In de buitenkozijnen, -ramen en -deuren wordt thermisch isolerende HR++ beglazing toegepast met een U-waarde van ca. 1,0 W/m²K. Het glas is tevens uitgevoerd als zonwerende beglazing. Waar nodig volgens de voorschriften wordt veiligheidsbeglazing en/of brandwerende beglazing toegepast.

12. STAAL- EN METAALWERK

Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen elementen aangebracht, voorzien van de nodige verankeringen (e.e.a. volgens opgave constructeur).

13. GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De goten worden uitgevoerd als aluminium bakgoten, welke aangesloten worden op zinken hemelwaterafvoeren.

14. PLAFOND- /WAND- /VLOERAFWERKINGEN

Plafondafwerking

De betonnen plafonds worden voorzien van structuur spuitwerk, met uitzondering van het plafond in de meterkast. De V-naden van de betonvloeren blijven daarbij zichtbaar.

De binnenzijde van de hellende daken op de 2^e verdieping blijft onafgewerkt.

Wandafwerking

De wanden in de woning worden behangklaar afgewerkt, met uitzondering van betegelde wanden en de meterkast. Behangklaar wil zeggen dat de wanden, op kleine reparaties uitgezonderd, geschikt zijn om te behangen.

De wanden van de badkamer en toilet worden tegelklaar afgewerkt.

De knieschotten blijven onafgewerkt.

Vloerafwerking

Op alle betonvloeren, met uitzondering van de vloer in de meterkast en achter de knieschotten, komt een zandcement dekvloer. De dekvloer in de badkamer kan hoger worden dan in de andere ruimten, afhankelijk

van het aan te brengen leidingwerk in de vloer. De dekvloeren worden niet geschuurd, daardoor kunnen er lichte oneffenheden aanwezig zijn. Aandachtspunt is dat de aan te brengen vloerafwerking geschikt dient te zijn voor vloerverwarming.

Tegelwerken

Vloertegels

De vloeren van de toiletruimte en badkamer worden voorzien van vloertegels met een maximale afmeting van 600 x 600 mm. De tegels in de douchehoek liggen ca. 1 tegeldikte lager en worden onder afschot naar de doucheput of draingoot gelegd. Voor de aankoop van deze vloertegels is een stelpost opgenomen van € 40,- per m² (inclusief btw).

De vloertegels stroken niet met de voegen van de wandtegels.

Wandtegels

De wanden van de toiletruimte en badkamer worden voorzien van wandtegels tot het plafond. Voor de wandtegels is uitgegaan van tegels met een maximale afmeting van ca. 600 x 300 mm. Voor de aankoop van deze wandtegels is een stelpost opgenomen van € 35,- per m² (inclusief btw).

De wandtegels stroken niet met de voegen van de vloertegels.

Dorpels

Onder de deuren van de badkamer en toiletruimte worden kunststeen dorpels toegepast. De overige binnendeurkozijnen worden niet voorzien van dorpels.

Trappen en aftimmerwerk

De vurenhouten trappen van zowel de begane grond naar de eerste verdieping als de eerste verdieping naar de tweede verdieping worden uitgevoerd als open trap. Aan de muurzijde wordt een houten leuning aangebracht. Langs de open zijde van het trapgat wordt een vurenhouten traphek geplaatst. De trappen worden fabrieksmatig gegrend.

De trappen zijn voorzien van een lepe hoek. Deze lepe hoek is noodzakelijk voor de aanleg van de installaties van de woning. De lepe hoek wordt afgetimmerd.

De benodigde betimmeringen worden aangebracht. De woning wordt niet voorzien van vloerplinten. De wandafwerking wordt niet helemaal doorgezet tot op de aansluiting van de vloer waardoor het mogelijk is dat de onderste ca. 35 mm niet is afgewerkt. De meterkast wordt uitgevoerd en ingericht conform de geldende voorschriften van het energiebedrijf.

15. KEUKENINRICHTING

Het leveren en monteren van de keuken is niet in de koopsom inbegrepen. Voor dit project werken wij samen met Velthuizen Keukens in Woudenberg. U kunt uw keuken geheel naar eigen wens samenstellen in hun keukenshowroom.

Op de verkooptekening is een indicatieve opstelling getekend. De standaard opgenomen aansluitpunten in de keuken zijn hierin ook getekend. Indien tijdig een leidingschema beschikbaar wordt gesteld waarop alle afmetingen zijn weergegeven (ook in hoogte), kunnen de standaard aanwezige punten verplaatst worden. De deadline voor het aanleveren van het leidingschema ontvangt u middels een nieuwsbrief. Wanneer wij niet tijdig over een leidingschema beschikken wordt het leidingwerk op de standaardplaats afgedopt opgeleverd.

Het verplaatsen van de standaard aansluitpunten wordt kosteloos uitgevoerd indien u de keuken door Velthuizen Keukens laat plaatsen. Tevens heeft Velthuizen Keukens de mogelijkheid de keuken voor oplevering te plaatsen. Wanneer u besluit uw keuken elders te kopen wordt het (ver)plaatsen van E- en W- leidingwerk in rekening gebracht, conform de meerwerklijst voor de afbouw. De afzuigkap in de keuken dient uitgevoerd te worden als een zogenaamde recirculatiekap. Deze mag niet worden aangesloten op het ventilatiesysteem.

16. SCHILDERWERK

Het binnen- en buitenschildderwerk wordt, daar waar geen fabrieksmatige afgewerkte materialen worden toegepast, uitgevoerd in een dekkend verfsysteem. Alle betimmeringen en in het zicht komende delen van de trapbomen worden eenmaal afgewerkt in een dekkend verfsysteem. De treden van de trappen worden niet nader afgewerkt. Deze zijn fabrieksmatig voorzien van grondverf. Onderdelen van de meterkast worden niet behandeld. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

17. WATER INSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen. De warmtapwater bereiding vindt plaats door de lucht-water-warmtepomp en wordt opgeslagen in de boiler. De boilerinhoud is ca. 180 liter en daarmee is hoeveelheid warmtapwater niet onbeperkt. Als de boiler leeg is heeft het systeem tijd nodig om weer op te temperatuur te komen.

Waterleidingen

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast en is afsluitbaar. De leidingen worden uitgevoerd in koperen of kunststof pijp (evt. met metalen inlage).

De volgende tappunten worden aangesloten op de koudwaterleiding:

- keukenmengkraan (afgedopt)
- fontein toilet
- toiletcombinaties
- wastafelmengkraan
- thermostatische douchekraan
- opstelplaats wasmachine
- lucht-water-warmtepomp

De warmwaterleidingen worden aangelegd vanaf de lucht-water-warmtepomp. De leidingen worden uitgevoerd in koperen of kunststof pijp (evt. met metalen inlage). De volgende tappunten worden aangesloten op de warmwaterleiding:

- keukenmengkraan (afgedopt)
- wastafelmengkraan
- thermostatische douchekraan

18. SANITAIR

Voor de aankoop van het sanitair is een stelpost opgenomen van € 4.000,- (inclusief btw). U kunt uw sanitair geheel naar eigen wens samenstellen in de nog te selecteren showroom. Bij het toepassen van inbouwkransen, badmeubels of douchewanden, zal hiervoor een aanvullende prijs voor montage berekend worden. Hiervan ontvangt u vervolgens een offerte. De stelpost zullen wij verrekenen met de offerte in een meer- en minderwerkoverzicht. Het is ook mogelijk om uw badkamer casco op te laten leveren. Dit kunt u aangeven tijdens het gesprek met de kopersbegeleider. Er geldt in dat geval wel een gelimiteerde garantieregeling.

19. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt overeenkomstig NEN 1010 aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over de benodigde groepen, naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening.

De schakelaars bevinden zich op ca. 1050 mm boven de vloer. De wandcontactdozen bevinden zich op ca. 300 mm boven de vloer. De aansluitpunten en loze leidingen voor data, TV of telefoon bevinden zich op ca. 300 mm boven de vloer. De wandcontactdozen en evt. schakelaars boven het aanrecht van de indicatief aangegeven keukenopstelling worden aangebracht op een hoogte van ca. 1250 mm boven de vloer. Voor de schakelaars en wandcontactdozen wordt gebruik gemaakt van standaard inbouw materiaal, fabricaat Gira standaard 55 in de kleur wit.

Zwakstroominstallatie

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit: een drukknop naast de voordeur, een schel in de entree en een transformator in de meterkast.

Rookmelders

In verband met de brandveiligheid worden er rookmelders aangebracht in de woning volgens vigerende voorschriften. De posities zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening.

Zonnepanelen

De woning wordt voorzien van zonnepanelen op het hellende dak. Het exacte aantal volgt uit de (B)ENG-berekeningen en wordt nader bepaald door de installateur. De panelen worden via een omvormer aangesloten op het elektriciteitsnet.

Telecommunicatievoorzieningen

De aanvraag voor eventueel data-, TV- en telefoonaansluiting dient door de koper zelf te worden verzorgd. De hieraan verbonden entreegelden en aansluitkosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

In de woning worden t.b.v. eventuele aansluitpunten op een aantal plaatsen loze leidingen (onbedraad) aangelegd conform verkooptekening.

20. VERWARMINGSINSTALLATIE

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd ten behoeve van verwarming en warmwatervoorziening. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een lucht-water-warmtepomp, deze bestaat uit een binnen- en buitenunit. De binnenunit wordt geplaatst in de technische ruimte, de buiten unit wordt in de tuin geplaatst. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer en naregeling in de badkamer en slaapkamer. De verschillende ruimtes in de woning worden verwarmd door middel van vloerverwarming op de begane grond, 1^e verdieping en 2^e verdieping. In de badkamer wordt tevens een elektrische handdoekradiator aangebracht. De installatie is afhankelijk van de (B)ENG-berekening. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren:

- verkeersruimte: 18°C
- verblijfsruimten: 22°C
- badruimte: 22°C
- toiletruimte: 18°C
- in pandige bergruimte: 15°C

De warmtepomp kan ook beperkt koelen. Het systeem koelt door aftopping van de temperatuur in de vloerverwarmingsleidingen, waardoor de vloer

koeler aanvoelt. Dit is dus geen airconditioning. Koelen zorgt voor een verhoogd energieverbruik. Gelijktijdig koelen en verwarmen is niet mogelijk.

21. VENTILATIE-INSTALLATIE

De woning wordt voorzien van een CO₂-gestuurd WTW (Warmte-Terug-Win) ventilatiesysteem. Deze zorgt voor een gebalanceerd ventilatiesysteem waarbij verse lucht van buiten wordt aangezogen en gefilterd en voorverwarmd de woning wordt ingeblazen. Dat gebeurt via inblaasventielen in de verschillende verblijfsruimten. Via de afzuigventielen wordt de lucht weer afgezogen. De warmte van deze lucht wordt afgegeven aan de warmtewisselaar en zorgt voor de voorverwarming van de verse lucht. In de volgende ruimten wordt lucht mechanisch afgezogen: keuken, badkamer, toilet en opstelplaats wasmachine. Daarnaast bevinden zich ventilatietoeverpunten in de woonkamer en slaapkamers. De afvoer- en de toevoerventielen zijn van wit kunststof en zijn (zoveel mogelijk) in het plafond gesitueerd. Op de verkooptekeningen zijn de posities indicatief aangegeven. De exacte posities en aantallen van deze ventilatieventielen kunnen wijzigen. Het ventilatiesysteem werkt automatisch op basis van vraag gestuurde ventilatie met behulp van een CO₂-sensor in de woonkamer. Op de CO₂-sensor in de woonkamer is ook een bediening aanwezig waarmee de ventilatie handmatig (tijdelijk) hoger of lager gezet kan worden. Om de verspreiding van ventilatielucht (door de gehele woning) mogelijk te maken wordt onder de binnendeuren ventilatieruimte open gehouden. Deze ruimte is noodzakelijk voor een goed binnenklimaat en mag daarom niet worden afgesloten.

22. ENERGIENEUTRAAL

De (B)ENG-berekening geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Bij de berekening van de (B)ENG spelen naast de isolatie ook bezonning, glasoppervlak en installatietechniek van de woning een rol. Door de toepassing van onder andere hoogwaardige isolatie, het gebruik van vloerverwarming, zonnepanelen, een lucht-water warmtepomp en een WTW-installatie zijn de woningen energieneutraal. Dit betekent dat de woningen gemiddeld genomen evenveel energie opwekken als dat verbruikt wordt voor onder andere verwarming, koeling en warmtapwater (gebouwgebonden energie). Huishoudelijk energieverbruik zoals koken, televisie kijken en verlichting (niet gebouwgebonden energie) is hierin niet meegerekend. Alle energiegebruiken in de berekende resultaten zijn genormeerde energiegebruiken gebaseerd op een standaard klimaatjaar en een standaard gebruikersgedrag. Het werkelijke energiegebruik zal afwijken van het genormeerde energiegebruik. Aan de berekende energiegebruiken kunnen geen rechten ontleend worden.

23. AFWERKSTAAT

	Vloeren	Wanden	Plafond (vlak)
Entree	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk (wit)
Meterkast	N.v.t.	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk (wit)
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk (wit)
Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk (wit)
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk (wit)
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk (wit)
Overloop	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk (wit)
Zolder	Dekvloer	Behangklaar	Onafgewerkt
Techn. ruimte	Dekvloer	Behangklaar	Onafgewerkt

24. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop dat gaat gebeuren. De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten, deze worden "schoon" opgeleverd.

25. WIJZIGINGEN

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect, de constructeur, en de adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, eisen van overheden en/of nutsbedrijven, enz. Ook behouden wij ons het recht voor aan de woningen de naar ons oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Ook kunnen genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door gelijkwaardige producten. Deze wijzigingen geeft partijen geen recht tot het vragen van een verrekening van mindere of meerdere kosten, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijke aanzien en bruikbaarheid van de woningen. Als de woning gekocht wordt terwijl, deze al in aanbouw of gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan wordt de voorkeur gegeven aan de uitvoering van de woning. De indeling van het openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) op de situatietekening is aangegeven op basis van de laatst bekende gegevens van de gemeente. Aangezien wij hier geen invloed op kunnen uitoefenen, kunnen wij ten aanzien van afwijkingen geen aansprakelijkheid aanvaarden. Wanneer het perceel groter of kleiner wordt dan in deze

brochure of in de koopovereenkomst staat vermeld, bestaat geen recht op verrekening.

Alle in de beschrijvingen en op tekeningen aangegeven maten zijn circa maten. Tijdens de bouw is het mogelijk dat er zich veranderingen voordoen, die kunnen leiden tot maatverschillen.

De op tekening aangegeven maatvoering voor: schakelaar, wandcontactdozen enz. zijn indicatief; de juiste plaats wordt in het werk bepaald. Wij adviseren u daarom deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels enz.

De op tekening aangegeven apparatuur, meubilair en groenvoorziening dienen alleenteroëntatieenzijn,voorzo vernietuitdrukkelijkinde omschrijving genoemd, niet in de koopsom begrepen. De perspectieftekeningen en art impressie plattegronden zijn indicatieve artistieke weergaven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

26. ENKELE AANDACHTSPUNTEN

Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. U dient er rekening mee te houden dat door meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven.

Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. U dient er rekening mee te houden dat door meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven.

Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

27. GARANTIE

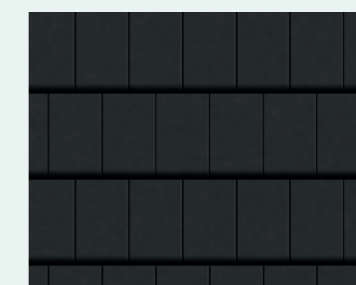
Alle woningen worden verkocht met een nog af te geven waarborgcertificaat van Woningborg. Het certificaat waarborgt dat uw woning wordt afgebouwd en dat de kwaliteitsgarantie wordt nagekomen. De aannemingsovereenkomst wordt vooraf juridisch beoordeeld. De garantie- en waarborgregeling beschermt u kortom gedurende vele jaren tegen eventuele technische en financiële risico's, die aan de bouw en koop van een woning verbonden zijn. Vanaf drie maanden na oplevering geldt een garantie op uw woning conform Woningborg richtlijnen. Schade die het gevolg is van onvoldoende onderhoud valt niet binnen de garantie.

TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING

Kleur- en materiaalstaat



GEVEL
zandkleur



DAKPANNEN
zwart

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	Baksteen, wildverband	Zandkleur genuanceerd
Gevelmetselwerk, verticaal	Baksteen, tegelverband	Zandkleur genuanceerd
Voegwerk	Voegmortel	Donkergrijs
Kozijnen	Hardhout	Ombergrijs
Ramen en deuren	Hardhout	Ombergrijs
Dakpannen	Keramische dakpannen (vlak)	Zwart
Boeidelen dakoverstekken	Hout	Wit
Plafonds dakoverstekken	Hout	Wit
Waterslagen	Aluminium	Ombergrijs
Goten	Aluminium	Antraciet/zwart
Hemelwaterafvoeren	Zink	Gepatineerd
Kader dakkapel	Zink	Gepatineerd
Zijwangen dakkapel	Zink	Gepatineerd
Hekwerk frans balkons	Metalen strippenhek	Ombergrijs
Gevelbekleding berging	Duurzame houten rabatdelen	Grijs/antraciet
Kozijn buitenberging	Hout	Ombergrijs
Deur buitenberging	Hout	Ombergrijs
Binnendeurkozijnen	Hout	Wit
Binnendeuren	Hout, stomp	Wit

Contact en informatie



T&A Van Es Makelaardij

Holleweg 18-J
3925 LW Scherpenzeel

info@tenavanesmakelaardij.nl
033 203 7040



Drieklomp Makelaars & Rentmeesters

Laan van Beek en Royen 30
3701 AJ Zeist

zeist@drieklomp.nl
030 692 0714



Bouwbedrijf Osnabrugge

Holleweg 1
3925 LW Scherpenzeel

info@bouwbedrijf.osnabrugge.nl
033 277 3738

Project partners



Dissel BV Sanitair en Tegels

Fokkerstraat 12
3905 KV Veenendaal

showroom@disselbv.nl
0318 24 81 94



Stam & de Lange

Hovenierslaan 1
3925 BW Scherpenzeel

info@stamendelange.nl
033 277 4899



IRP Bouwadvies

De Hooge Hoek 20
3927 GG Renswoude

info@irp-bouwadvies.nl
0318 57 41 45



Velthuizen Keukens

Stationsweg Oost 277
3931 ER Woudenberg

info@velthuizenkeukens.nl
033 720 0072



Installatiebedrijf Moesbergen B.V.

De Hooge Hoek 2
3927 GG Renswoude

info@installatiebedrijfmoesbergen.nl
0318 57 20 82

DISCLAIMER

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Uitdrukkelijk voorbehouden worden echter eventuele wijzigingen. Genoemde maten zijn bij benadering. De weergegeven woordkeuzes, perspectiefbeelden en plattegronden zijn uitsluitend bedoeld om een globale impressie van het project te geven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden. Hetzelfde geldt voor de situatietekeningen en de inrichting van de openbare ruimte. Bij aankoop van een woning ontvangt u van de makelaar alle contractstukken behorende bij de gescheiden koop-/aanneemovereenkomst.

NIEUWBOUW BOSCHZICHT