



28 APPARTEMENTEN EN 7 STUDIO'S

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING



## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

# OOSTSTAETE

## PEIL VAN DE APPARTEMENTEN

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt over een met de bovenkant van de begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

## GRONDWERK

De nodige grondwerken worden verricht voor de funderingen, nutsleidingen, rioleringen, bestrating en garages.

## FUNDERINGEN EN OVERIGE BETONCONSTRUCTIES

De appartementen worden gefundeerd op palen alles in overleg met en volgens opgave van de constructeur.

## RIOLERING

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom begrepen. De binnen- en buitenriolering met bijbehorende hulpstukken worden uitgevoerd in PVC en worden aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel, e.e.a. overeenkomstig de voorschriften van de gemeente.

## BESTRATING, BEPLANTING EN TERREININRICHTING

De bestratingen, parkeervakken en het groen ter plaatse van het binnenterrein en aan de buitenzijde van het gebouw worden conform de terreininrichtingstekening aangelegd.

## PARKEREN

Voor alle eigenaren is er de mogelijkheid om op het binnenterrein te parkeren.

## BERGINGEN

Op de begane grond van het gebouw wordt voor de appartementen een berging gerealiseerd. De studio's krijgen een gezamenlijke te gebruiken (fietsen)berging. De binnenbergingen worden aangesloten op de CVZ voeding van het complex en voorzien van een dubbele wandcontactdoos, lichtpunt op bewegingsmelder en een LED-armatuur. Op de prijslijst is vermeld welke berging aan welke woning is toebedeeld. Op de koperscontracttekening kunt u de exacte locatie vaststellen.

## VLOEREN

De begane grondvloer van de appartementen worden uitgevoerd in geïsoleerde kanaalplaatvloeren met een Rc-waarde van 3,70 m<sup>2</sup>K/W. De verdiepingvloeren en de dakvloer van het appartementengebouw worden uitgevoerd als breedplaatvloeren. In de begane grond- en verdiepingvloeren worden de nodige sparingen opgenomen voor nutsvoorzieningen en diverse installatieonderdelen. De sparingen worden na het plaatsen van de leidingen rondom luchtdicht afgewerkt.

De balkons en galerijen aan de achterzijde worden uitgevoerd in prefab beton en voorzien een betonnen antislip in een nader te bepalen motief.

Daar waar benodigd wordt het prefab beton opgelegd op een stalen constructie, kleur conform kleurenschema. Daar waar geen prefab betonnen balkons mogelijk zijn, worden deze uitgevoerd in breedplaatvloer, voorzien van een geïsoleerde dakbedekking en afgewerkt met grijze draintegels afmeting 500x500 mm.

## GEVELS

De gevels van de appartementen worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuuren, met een Rc-waarde van tenminste 4,7 m<sup>2</sup>K/W, bestaande uit:

- Een buitenspouwblad van gebakken, handvorm, waalformaat gevelsteen, uitgevoerd, kleur conform kleurenschema, gemetseld in wild verband.
- Een luchtspouw.
- Spouwmuurisolatie en binnenspouwblad van kalkzandsteen lijmelementen.

De gemetselde buitengevels van de garages worden uitgevoerd als tweezijdig schoonmetselwerk in wild verband.

De gemetselde gevels worden ca. 3 mm terug liggend glad gevoegd, kleur conform kleurenschema. In overleg met de leverancier van de gevelstenen worden dilatatievoegen bepaald. De dilataties worden uitgevoerd als knipvoegen, deze worden verder niet afgewerkt. In de gevels worden boven de kozijnen stalen lateien aangebracht, kleur conform kleurenschema. Daar waar op tekening aangegeven worden gemetselde rollagen toegepast. De gevelbanden, lateien, luifels, bankjes en muurafdekkers daar waar van toepassing zijn van prefab beton, kleur conform kleurenschema. Het gebouw aan de Ooststraat krijgt ter hoogte van het maaiveld gedeeltelijk daar waar aangegeven een natuurstenen plint.

## WANDEN

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in massieve kalkzandsteen lijmelementen. Ook de diverse binnenspouwbladen van de voor- en achtergevels, stabiliteitswanden, wanden van de liftschacht en het binnenspouwblad van de kopgevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen en daar waar constructief benodigd van beton.

De overige binnenwanden in de woning worden uitgevoerd in lichte niet dragende wandelementen van 70 mm dikke gipsblokken. De binnenwanden van de bergingen en de tussenwanden van de garages zijn van kalkzandsteen vellingblokken welke niet nader afgewerkt worden.

De appartementen welke grenzen aan de algemene binnenbergingen worden aan de bergingzijde voorzien van een geïsoleerde voorzetwand, welke niet nader wordt afgewerkt.

## BUITENTIMMERWERK

Daar waar op tekening aangegeven wordt de buitengevel uitgevoerd in een stijl en regelwerk voorzien van de benodigde isolatie welke wordt bevestigd aan de achterliggende kalkzandsteen wanden. Daar waar de kalkzandsteen ontbreekt wordt het stijl en regelwerk afgewerkt met een gipsbeplating.

De uitgetimmerde gevels worden afgewerkt met en voorzien van onderhoudsarme houten gevelbekleding, verticaal aangebracht, kleur conform kleurenschema. De dakranden van de gevels ter plaatse van de beeindiging metselwerk wordt, daar waar geen betonnen afdekkap is voorzien, afgewerkt met een aluminium afdekkap, kleur conform kleurenschema. De onderzijde van de overdekte galerij en de onderdoorgang naar het parkeerterrein



wordt voorzien van isolatie en afgewerkt met multiplex, op het benodigde regelwerk, kleur conform kleurenschema.

De daken van de garages worden uitgevoerd als een houten balklaag met randbalk voorzien van watervast spaanplaat of underlayment, één en ander wordt niet nader afgewerkt. De dakrand aan de buitenzijde wordt afgewerkt met watervast multiplex, kleur conform kleurenschema.

### DAKCONSTRUCTIES EN DAKBEDEKKINGEN

De betonnen platte daken van de gebouwen worden afgewerkt met een geïsoleerde twee laagse bitumineuze dakbedekking met een Rc-waarde van tenminste 6,0 m<sup>2</sup>K/W. De balkons van de appartementen worden daar waar van toepassing afgewerkt met een geïsoleerde tweelaagse bitumineuze dakbedekking met een Rc-waarde van tenminste 6,0 m<sup>2</sup>K/W en voorzien van grijze draintegels 500x500x50 mm. In het algemene trappenhuis wordt op de bovenste verdieping een dakluik met ladder toegepast voor toetreding van het dak. De hemelwaterafvoeren van beide appartementen gebouwen zijn van zink in een vierkante uitvoering.

De garages worden voorzien van een niet geïsoleerde tweelaagse bitumineuze dakbedekking afgewerkt met een daktrim, kleur conform kleurenschema. De hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in een ronde zinken buis.

### VENTILATIEKANALEN

De (algemene) bergingen op de begane grond worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Het kanaalwerk voor de mechanische afzuiging van de bergingen blijft in het zicht. Het algemene trappenhuis wordt voorzien van een dak ventilator. De lift en de liftschacht worden natuurlijk geventileerd, middels dakdoorvoeren overeenkomstig de hiervoor geldende norm. Voor de ventilatie van de appartementen zie de omschrijving bij de warmtepompinstallatie.

### TRAPPEN EN HEKKEN

De trappen in het hoofdtrappenhuis worden uitgevoerd als prefab betonnen trappen voorzien van een betonnen antislip. De trappen worden aan de muurzijde voorzien van een stalen leuning in een rechthoekig kokerprofiel. De traphekken worden uitgevoerd in een rechthoekig metalen kokerprofiel en spijlen.

De galerij hekwerken en Franse balkon hekwerken worden gemaakt van metaal, uitgevoerd in rechthoekig kokerprofiel en spijlen. De spiltrappen ter hoogte van de galerijen zijn van staal voorzien van verzinkte griptreden. Het hekwerk wordt uitgevoerd in ronde spijlen en een buisleuning. De hekwerken en leuning worden in kleur gepoedercoat, kleur conform kleurenschema. Daar waar op tekening aangegeven wordt tussen de terrassen onderling voorzien in een privacy scherm. Het privacy scherm bestaat uit een frame van kokerprofielen met een vulling van houten delen, kleur conform kleurenschema.

### ZONWERING

Er wordt geen zonwering aangebracht aan de buitenzijde of in het appartementengebouw.

### KASTEN

De meterkasten wordt volgens voorschrift en aanwijzing van het plaatselijk energiebedrijf samengesteld en ingericht.

### MATERIALEN T.P.V. KOZIJNEN

De buitenkozijnen, ramen en deuren en de toegangsdeuren van de appartementen worden uitgevoerd in hardhout, kleur conform kleurenschema. De onderdorpels van de entreekozijnen worden uitgevoerd als kunststenen onderdorpels.

De hoofdentreë van het appartementengebouw wordt voorzien van een aluminium schuifdeurautomaat. De kozijnen worden traditioneel in de bouwfase geplaatst.

De binnendeurzijkzinnen van de van de (algemene) bergingen op de begane grond, de (algemene) meterkasten, hydrofooruimte en werkkast evenals de toegangsdeuren van de appartementen in het hoofdtrappenhuis op de verdiepingen zijn hardhouten kozijnen welke worden voorzien van vlakke stompe deuren met een HPL-afwerking, kleur conform kleurenschema.

De woningtoegangsdeuren in het hoofdtrappenhuis zijn dichte HPL-deuren voorzien van een smalle glasstrook. De lekdorpels onder de buitenkozijnen ter plaatse van de gemetselde borstweringen worden hoofdzakelijk uitgevoerd in aluminium, kleur conform kleurenschema. Op enkel plaatsen zijn deze van prefab beton. De vensterbanken in de woning ter plaatse van de borstweringen van de gevelkozijnen, worden uitgevoerd in een composietsteen, kleur conform kleurenschema.

De binnendeurzijkzinnen zijn samengesteld uit stalen profielen voorzien van een witte poedercoating en waar mogelijk met bovenlicht. De binnendeuren zijn fabrieksmatig wit afgelakte opdekdeuren. Ter plaatse van de badkamer en de toiletruimte wordt een licht grijze kunststeen stofdorpel aangebracht; onder de overige deuren worden geen stofdorpels aangebracht.

De garages worden voorzien van een geïsoleerde, elektrisch bediende overheaddeur, kleur conform kleurenschema.

### KEUKEN

Het appartement wordt opgeleverd zonder keukeninrichting. In overleg met de aannemer en keukencentrum Tieleman is het mogelijk als meerwerk de keuken naar eigen keuze in te richten, zodat deze indien gewenst voor de oplevering gereed is. Wanneer u de keuken elders uitzoekt, dient deze na oplevering geplaatst te worden. De elektrische installaties en mechanische ventilatie worden aangebracht conform de verkooptekening. De koud- en warmwateraanvoer en rioleringsafvoer worden afgedopt opgeleverd. Alle wanden in de keuken worden behangklaar, dus zonder tegelwerk, opgeleverd. Gezien het ventilatiesysteem dient een zogenaamde recirculatie afzuigkap te worden toegepast en kan deze niet aangesloten worden op het ventilatiesysteem.

### WANDAFWERKING

In de toiletruimte worden wandtegels aangebracht tot een hoogte van 120 cm boven de afgewerkte vloer. In de badkamer worden wandtegels aangebracht tot plafond. De wandtegels (afm. 25x40 mm) worden standaard uitgevoerd volgens monster. Op de wanden boven het tegelwerk wordt spuitwerk in fijne structuur aangebracht. Alle overige wanden worden behangklaar doch niet behangen opgeleverd. Behangklaar houdt in dat u voor de eindafwerking eventuele kleine oneffenheden moet verwijderen en dat kleine gaatjes gevuld dienen te worden.



De wanden in het algemene trappenhuis en hallen worden voorzien van spuitwerk in een fijne structuur. De wanden in de bergingen op de begane grond, niet zijnde de vellingblokken, worden vlak afgewerkt en niet nader voorzien van sauswerk o.i.d.

De wand achter de uitstortgootsteen in de werkkast wordt voorzien van ca 1 m<sup>2</sup> wandtegelwerk.

### **VLOERAFWERKING**

De vloeren van de toiletruimte en de badkamer worden afgewerkt met vloertegels. De vloertegels (afm. 330x330 mm) worden standaard uitgevoerd volgens monster.

De vloer van de hoefdentree op de begane grond wordt gedeeltelijk voorzien van vloertegels (afm. 600x600 mm), kleur conform kleurenschema. Direct achter de automatische schuifdeur in de entreehal op de begane grond wordt voorzien in een schoonloopmat in een grijze kleur.

De vloer op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping van de hoefdentree wordt voorzien van vloerbedekking in een grijze kleur. De vloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zand- en cement afwerkvloer, dik totaal ca. 70 mm. De dekvloer van de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping worden zwevend aangebracht en voorzien van een 20 mm dikke isolatieplaat.

De garages evenals de bergingen en gang op de begane grond worden voorzien van een zand- en cement afwerkvloer.

De hoefdentree en het trappenhuis worden voorzien van een houten vloerplint. De overige algemene ruimten, gangen en bergingen worden niet voorzien van plinten. Er worden in de appartementen geen plinten aangebracht, noch los geleverd.

### **PLAFONDAFWERKING**

Spuitwerk in fijne structuur wordt aangebracht op alle betonplafonds van de appartementen. De v-naden tussen de betonplaten blijven in het zicht. De onderzijde van de trappen en bordessen in het trappenhuis worden niet nader afgewerkt. Het plafond in de hoefdentree op de begane grond wordt voorzien van een geïsoleerd akoestisch systeemplafond kleur wit. Het plafond van hoefdentree op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping wordt voorzien van akoestisch spuitwerk kleur wit. Het plafond in de algemene bergingen, gang en hydrofooruimte op de begane grond wordt voorzien van houtwolcementplaten in de kleur naturel. De eventuele benodigde koven voor het nutstrace in de bergingen en bergingsgang worden niet nader afgewerkt.

### **HANG- EN SLUITWERK**

Het hang- en sluitwerk is van goede kwaliteit. De gevelkozijnen voldoen aan, inbraakwerendheid klasse II conform het Bouwbesluit. De deuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetgarnituur. Alle overige binnendeuren, met uitzondering van de meterkastdeur, worden voorzien van loopsloten. De (algemene) bergingen op de begane grond, de (algemene) meterkasten, hydrofooruimte en werkkast evenals de toegangsdeuren van de appartementen in de entreehal en hal op de verdiepingen worden voorzien van een dag- en nachtslot met profielcilinder.

Alle buiten-(toegangs)deuren, worden voorzien van een dag- en nachtslot met profielcilinder. Bij de hoefdentree wordt, voor de appartementen, het benodigde postkasten en bellentableau

met video-, spreek- en luister verbinding aangebracht. De studio's en appartementen met de voordeur aan de straatzijde, evenals bouwnummer 18 krijgen een separate brievenbus en een belinstallatie. Bouwnummer 25 krijgt een postkast bij de hoefdentree en een separate belinstallatie bij zijn voordeur. De appartementen worden voorzien van een huisnummerbordje. Daar waar volgens de eisen benodigd worden de toegangsdeuren van de algemene ruimten en de appartementen voorzien van de benodigde deurdrangers.

### **BEGLAZING**

De beglazing voldoet aan de eisen omschreven in "Vlak Glas" Met betrekking tot de toepassing van veiligheidsglas is de NEN 3569 gehanteerd. De glasopeningen van gevelkozijnen, ramen en deuren in de appartementen worden voorzien van isolerende HR++ be-glazing. De glasopeningen in de bovenlichten van de binnendeurenkozijnen worden voorzien van enkel blank vensterglas. Daar waar volgens de eisen benodigd wordt voorzien in brandwerende beglazing.

### **BUITENSCHILDERWERK**

Het buitenschilderwerk op houten kozijnen, ramen en deuren wordt uitgevoerd in een 'milieuvriendelijk' verfsysteem. Voor kleuren zie het kleurenschema.

### **BINNENSCHILDERWERK**

Het binnenschilderwerk op houten kozijnen, ramen en deuren wordt uitgevoerd in een 'milieuvriendelijk' verfsysteem. Voor kleuren zie het kleurenschema. In het zicht blijvende CV-leidingen worden niet geschilderd.

### **BEHANGWERK**

De wanden in de woning worden behangklaar opgeleverd, zie wandafwerking.

### **WATERLEIDINGEN**

Het koud waterleidingsysteem met de nodige stop- en aftapkranen en verdeler wordt vanaf de watermeter aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- De keukenmengkraan (afgedopt).
- De wastafelmengkraan.
- De douchemengkraan.
- De toiletcombinatie in de toiletruimte.
- Het fonteintje.
- De wasmachine aansluiting.
- Warmtepomp.
- Aansluitpunt vaatwasser.

Het warmwaterleidingsysteem is afkomstig van de warmtepompinstallatie. De volgende tappunten worden hierop aangesloten:

- De keukenmengkraan (afgedopt).
- De wastafelmengkraan.
- De douchemengkraan.

### **SANITAIR**

Het sanitair, kleur wit, wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het sanitair wordt aangebracht conform tekening en de sanitair lijst. De volgende onderdelen worden geleverd en gemonteerd in de aangegeven ruimten:

**TOILETRUIMTE** (in studio's geplaatst in badkamer excl. fontein)

- Een waterbesparende kristalporseleinen wandcloset diepspoel toiletcombinatie voorzien van spoelonderbreking en wit kunststof zitting met soft close deksel.
- Een fonteinbakje van kristalporselein met kraan en perlator, verchromde bekiersifon en muurbuis.

**BADKAMER**

- Een douchehoek van verdiepte tegels, afm. ±80x80 cm. met een rvs douchegoot 700 mm lang, voorzien van een thermostatische douchemengkraan met kunststof doucheslang en douchekop voorzien van doorstroombegrenzer en opsteekpen.
- Een wastafel van kristal porselein met ééngats mengkraan en waterbesparende perlator, spiegel 60x80 cm, voorzien van een verchromde bekiersifon en muurbuis.

**OVERIGE SANITAIRE VOORZIENINGEN**

Een verchromde tapkraan met beluchter, terugslagklep ten behoeve van de wasmachine.

**ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

De aanleg- en aansluitingskosten van de elektrische installatie zijn in de koopsom begrepen. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over een nader te bepalen aantal groepen naar de diverse aansluitpunten, e.e.a. volgens NEN 1010. De elektra-aansluitpunten zijn op de kopers contracttekening aangegeven. Dit betreffen indicatieve plaatsen. De appartementen, met uitzondering van bouwnummers liggende op de begane grond worden voorzien van een video-intercom met spreek-luister verbinding. De intercom is aangesloten op het belplateau en de deur van de hoofdentree. Middels de intercom kan het elektrische slot van de hoofdentree bediend worden. Daarnaast wordt de woning voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker naast de voordeur van de woning, een trafo en bijbehorende schel.

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning worden horizontaal geplaatst en zijn geheel inbouw (kleur wit), met uitzondering van de bergingen, bergingsgang en de meterkasten, deze worden uitgevoerd als opbouw.

Tenzij anders aangegeven, worden standaard de volgende hoogtes aangehouden:

- De wandcontactdozen, aansluitpunten telefoon en data op 30 cm + vloer;
- De wandcontactdozen t.b.v. wasmachine en wasdroger.
- De schakelaars en combinatie schakelaar-wandcontactdozen op 105 cm + vloer.
- De kamerthermostaat en hoofdbediening mv-box op 150 cm + vloer.
- De aansluitpunten in de keukens worden door de aannemer op een nader te bepalen hoogte aangebracht.
- Buitenlichtpunten daar waar van toepassing op 210 cm + vloer.
- Wandlichtpunt badkamer op ca 170 cm + vloer.
- Woonkamer en slaapkamer(s) voorzien van aansluitpunt naregeling.

Alle woningen krijgen een buitenlichtpunt met LED-armatuur op de in de verkoopdocumentatie aangegeven locatie.

Alle woningen worden in de keukens voorzien van de volgende aansluitpunten:

- Koud- en warmwater en afvoer t.b.v. de gootsteen.
- Enkele wcd voor afzuigkap.
- Enkele wcd voor koelkast.
- Elektrapunt t.b.v. elektrisch koken.
- Enkele wcd combi-oven.
- Enkele wcd voor vaatwasser.
- 2 dubbele wcd voor algemeen gebruik (boven aanrechtblad).

De garages worden voorzien van een aansluitpunt voor de elektrische overheaddeur, een lichtaansluitpunt alles in een opbouw uitvoering. De garages worden aangesloten op de algemene meterkast en voorzien van een tussenmeter.

**LOZE LEIDINGEN**

In de slaapkamer(s) wordt een loze leiding gelegd ten behoeve van bijvoorbeeld telefoon of data. De woning wordt zonder signaal opgeleverd. Je dient zelf een overeenkomst te sluiten met een kabel- en/of telefoonexploitant. Voor het eventueel na oplevering plaatsen van een router t.b.v. een internetverbinding wordt er standaard een dubbele opbouw wandcontactdoos in de meterkast aangebracht.

**BRANDETECTIE**

Er worden rookmelders aangebracht op het plafond daar waar volgens de regelgeving verplicht is. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet.

**ELEKTRISCHE INSTALLATIE ALGEMENE RUIMTEN**

Het gebouwencomplex wordt voorzien van een elektrische installatie die voldoet aan de norm NEN 1010 (2007)/NPR 5310. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de algemene meterkast en verdeeld over de verscheidende groepen naar de diverse aansluitpunten.

Op de algemene installatie wordt aangesloten:

- De verlichting, in het trappenhuis, algemene ruimten gangen en de bergingen.
- De wandcontactdozen in trappenhuis, algemene ruimten en de gangen.
- De buitenverlichting bij de hoofdentree. De buitenverlichting wordt ingeschakeld door middel van een schemerschakelaar.

De buitenlichtpunten worden voorzien van energiebesparende LED-armaturen, type armaturen volgens opgave van de architect. De levering van elektriciteit naar bovengenoemde ruimten en de plaatsing van de verbruiksmeter zal de ontwikkelaar namens de Vereniging van Eigenaren aanvragen. De verbruiks- en vastrechtkosten van deze aansluiting zijn met ingang van de oplevering voor de Vereniging van Eigenaren.

**ZONNEPANELEN**

Het gebouw wordt voorzien van zonnepanelen gelegen op de platte daken van het gebouw. Het aantal zonnepanelen per woning varieert, en wordt aangebracht zoals op de koperscontracttekening is aangegeven. De omvormer komt te hangen in de binnenberging van het appartement. Deze kan wat geluid produceren. Er worden tevens een aantal zonnepanelen aangebracht welke worden aangesloten op de algemene meterkast ten gunste van de Vereniging van Eigenaren. De energieopbrengst is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en



waarborgregeling. De opbrengst is afhankelijk van het weer, het aantal zonuren en het schoonhouden van de panelen en kan daarom niet gegarandeerd worden.

### VERWARMINGS EN VENTILATIE INSTALLATIE

De centrale verwarmingsinstallatie bestaat uit een luchtwater warmtepomp. De installatie wordt gebruiksklaar opgeleverd en is zodanig gedimensioneerd dat deze voldoet aan de eisen ten aanzien van opwarmingssnelheden. Volgens de erkende berekeningsmethodiek kunnen bij de voorgeschreven buitencondities en gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, onderstaande temperaturen worden bereikt en onderhouden. De verwarming in de diverse ruimtes wordt geregeld middels vloerverwarming. In de badkamer wordt tevens een elektrische radiator aangebracht. In de woonkamer wordt de thermostaat van de warmtepomp geplaatst. De temperatuur kan nageregeld worden middels een digitale thermostaat in de slaapkamer(s) en badkamer. De overige ruimtes zijn niet na te regelen. Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren dienen de te behalen en te handhaven temperaturen ten minste te voldoen aan:

#### RUIMTE

Verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers-, en/of bergruimte verblijfsruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keukens.  
Verkeersruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, en hal  
Toiletruimte  
Douche- en/of badruimte  
Inpandige bergruimte in appartement

#### TEMPERATUUR

22°C  
18°C  
18°C  
22°C  
18°C

De berekening van de capaciteit van de cv-installatie dient te geschieden overeenkomstig de ISSO-publicatie 51 (warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen). Dit is een berekeningsmethode voor de berekening van het benodigde vermogen voor het opwarmen van een ruimte. Hierbij wordt gerekend met een minimale toeslag voor het opwarmen, welke gebaseerd is op een 8-urige nachtverlaging/ bedrijfsbeperking en opwarmtijd (inclusief vertragingstijd) van 2 uur.

De appartementen en studio's worden opgeleverd met een individuele warmtepomp. De warmtepomp bestaat uit een zogenaamde buiten- en binnenunit. De buitenunit wordt op het platte dak geplaatst. Onderdeel van de binnenunit is een boiler, bij de studio's van 170 liter en de appartementen van 200 liter welke in de berging wordt geplaatst. De buitenunit onttrekt de warmte aan de buitenlucht. In het systeem wordt de temperatuur van de buitenlucht verhoogd. De warmte wordt vervolgens afgegeven aan het water in het boiler, wat voor het dagelijks gebruik geschikt is. De warmtepomp is handmatig om te zetten van verwarmen naar koelen. Deze manier van koelen zorgt voor een aangename gevoel in de woning en heeft een reductie van enkele graden.

De appartementen en studio's worden voorzien van een

gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem, welke is gecombineerd met de warmtepompinstallatie. Het systeem wordt vanuit de woonkamer en badkamer handmatig regelbaar door middel van een driestanden schakelaar. De conform de voorschriften op het ventilatiesysteem aangesloten ruimten, worden voorzien van ventilatieventielen voor toe- en/of afvoer van de lucht. De ventilatieventielen worden, zoveel mogelijk in het plafond aangebracht en voorzien van witte kunststof ventielen. De plaatsing van de afzuigpunten zullen op aanwijzing van de installateur worden bepaald. De indeling berging is indicatief en wordt definitief bepaald na uitwerking installaties.

### LIFTINSTALLATIE

De toegepaste lift kan een maximale last van 1000kg (of 13 personen) dragen. De cabine heeft de afmeting van 1200 x 2100 mm. De lift is uitgevoerd met automatische schuifdeuren uitgevoerd in RVS. De liftkooi is standaard afgewerkt met laminaat wandplaten en rubberen vloerafwerking, een leuning en een spreek/luister installatie. De liftinstallatie wordt geheel gemonteerd en uitgevoerd volgens de voorschriften van de fabrikant/ leverancier.

### ENERGIEZUINIG

De bewezen duurzame technieken zorgen in combinatie met de goede bouwkwiteit voor een optimaal comfort en energieverbruik. Daarnaast zijn de woningen ontworpen conform de huidige BENG normen.



## ALGEMENE

**KLEURENSCHEMA**

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Gevels blok Ooststraat	metselwerk	oranjerood
Voegwerk	prefab mortel	grijs
Gevels blok Prins Bernhardstraat	metselwerk	oranje geel
Voegwerk	prefab mortel	grijs
Gevels garages	metselwerk	oranjerood
Voegwerk	prefab mortel	grijs
Plint penanten Ooststraat	natuursteen	grijs
Plafond galerij	multiplex	Ral 1013 parelwit
Plafond onderdoorgang	multiplex	Ral 1013 parelwit
Boeiboord garage	multiplex	Ral 1013 parelwit
Gevelbekleding	Cape Cod Channel Siding	Sandel Wood
Waterslagen	aluminium	Ral 1019 grijsbeige
Dakterragtegels	beton	grijs naturel
Dakbedekking	bitumineus	zwart
Prefab balkons en galerijen	prefab beton	naturel
Gevelbanden / spekbanden / afdekkbanden	prefab beton	naturel
Trappen in trappenhuis	prefab beton	naturel
Zitelement en luifel appartementen	prefab beton	naturel
Schuifdeur hoofdentree	aluminium	Ral 7006 beigegrijs
Gevelkozijnen en schuifpuien	hardhout	Ral 7006 beigegrijs
Schuifpuien	hardhout	Ral 9016 wit
Deuren in gevelkozijnen	hardhout	Ral 1019 grijsbeige
Woning entreekozijn in trappenhuis	hardhout	Ral 9010 puur wit
Woning entree deur in trappenhuis	HPL met glasstrook	F 7949 wit
Kozijn meterkasten, bergingen en werkkast	hardhout	Ral 9010 puur wit
Deuren meterkasten bergingen en werkkast	HPL	F 7949 wit
Garagedeuren	metaal	Ral 7006 beigegrijs
Dakrandafwerking garages	aluminium trim	Ral 7006 beigegrijs
Dakrandafwerking t.p.v. metselwerk	aluminium	Ral 7006 beigegrijs
Hemelwaterafvoeren	zink	naturel
Hemelwaterafvoer garages	pvc	grijs
Daktrim garages	aluminium	Ral 7006 beigegrijs
Stalen lateien	staal	Ral 1019 grijsbeige
Schilderwerk binnenzijde gevelkozijnen	hout	Ral 7006 beigegrijs
Schilderwerk binnenzijde buitendeuren	hout	Ral 1019 grijsbeige
Binnen schilderwerk aftimmeringen overig	hout	Ral 9010 puur wit
Staalconstructie onder galerijen	metaal	Ral 7006 beigegrijs
Balustrades en hekwerken galerijen	metaal	Ral 1019 grijsbeige
Hekwerk & leuning hoofd trappenhuis	metaal	Ral 1019 grijsbeige
Vluchttrap buiten	metaal	Ral 1019 grijsbeige
Treden vluchttrap	metaal	gegalvaniseerd
Privacyscherm	metaal/hout	Sandel Wood
Postkast en bellentableau	metaal	Ral 1019 grijsbeige
Hal trappenhuis entree begane grond	tegels keramisch 60x60	grijs
Hal trappenhuis entree begane grond	schoonloopmat	grijs
Hal trappenhuis verdiepingen	tapijt	grijs
Vensterbank	composietsteen	wit



## RONDOM OPLEVERING EN VERHUIZING

# VAN UW WONING

### ALGEMEEN

Eén van de belangrijkste gebeurtenissen tijdens de bouw vormt de oplevering van het appartement. De oplevering is een formele beëindiging van het bouwproces en het begin van een nieuwe periode in het leven van de eigenaar/bewoner. Er dienen echter nog enkele zaken geregeld te worden voordat de oplevering heeft plaatsgevonden. Vanaf de datum van oplevering draagt men het risico van brand, diefstal en overige schade. Zorg voor die tijd (voor oplevering) dat u de verzekering(en) heeft afgesloten.

Tevens dient u tijdig bij diverse instanties (gemeente, energieleverancier, waterbedrijf, telefoon-/internetleverancier, verzekering) uw nieuwe adres kenbaar te maken. Dit geldt ook voor nieuwe aansluitingen, vraag dit ruim voor oplevering aan.

### OPLEVERINGSPROCEDURE

Circa vier weken voor de oplevering ontvangt u van de aannemer een uitnodiging voor de oplevering van uw appartement met datum en tijd. Op de dag van oplevering dienen alle termijnen en het meer- en minderwerk betaald te zijn aan de aannemer. Mocht dit op de dag van oplevering niet ontvangen zijn, dan dient de sleuteloverhandiging helaas uitgesteld te worden.

Direct na de oplevering worden de sleutels overhandigd, waarmee de woning wordt aanvaard en in gebruik genomen. De eventuele gebreken worden genoteerd op een opleveringsformulier, welke door aanwezigen (koper(s) en vertegenwoordiger aannemer) wordt ondertekend.

Naast de officiële sleuteloverhandiging, vindt er meestal ook een vooroplevering plaats. Tijdens de vooroplevering (ca. een week voor de officiële oplevering) neemt u met een medewerker van het aannemingsbedrijf een kijkje in de nieuwe woning. Eventuele gebreken, kunnen dan veelal voor oplevering nog hersteld worden. Let op: tijdens de vooroplevering ontvangt u geen sleutel.

Indien door omstandigheden buiten de schuld van de aannemer bepaalde werkzaamheden niet tijdig voor de oplevering kunnen worden uitgevoerd, zal dit geen reden tot niet aanvaarden van het appartement zijn, mits zij een eventuele ingebruikneming van de woning niet in de weg staan (bijvoorbeeld het maken van tuinpaden, afrasteringen, het door ongunstige weersomstandigheden niet afgewerkte buitenschilderwerk).

De aannemer is gehouden deze achtergebleven werkzaamheden zo spoedig mogelijk, zodra de omstandigheden dit toelaten, uit te voeren.

De gemeenschappelijke ruimten worden separaat aan de 'vereniging van Eigenaren' opgeleverd.

### MEER- EN MINDERWERK

De kopers worden in gelegenheid gesteld te kiezen uit een ruime mogelijkheid aan wijzigingen en/of meerwerkopties, zodat het appartement zoveel mogelijk wordt aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen met bijbehorende prijzen treft u aan op de standaard meer-/minderwerklijst. De aannemer informeert u voor aanvang van de bouw hierover.

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het appartement bij oplevering moet voldoen aan de Woningborggarantienormen, dus ook het Bouwbesluit.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige aannemer te waarborgen, dienen alle koperskeuzeopdrachten uitsluitend met de aannemer schriftelijk geregeld te worden.

Sommige keuzeopdrachten houden niet in dat daar zonder meer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een tussenwand houdt niet in dat er sprake is van een 'slaapkamer' die aan alle eisen van het Bouwbesluit voldoet. Indien u dit wenst, dient u vooroverleg te voeren met de garantieplichtige aannemer. Ook dient u er rekening mee te houden dat de koperskeuzeopdrachten de geplande oplevering kunnen doen door verschuiven. De aannemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

### GARANTIE

Om u een goede garantie te kunnen geven, heeft de aannemer zich aangesloten bij Woningborg N.V. Dit is een samenwerkingsverband tussen consumenten, producenten en deskundigen op het gebied van de woningbouw. Deze hebben zich verenigd binnen deze stichting, teneinde de koper(s) van nieuwbouwwoningen (extra) zekerheden te geven. Bij nieuwbouwwoningen gaat het daarbij om woningen of appartementen, die door een bouwondernemer op de markt worden aangeboden. Dit betekent, dat de garantieregeling van Woningbouw van toepassing is.

Bij de inschrijving van een bouwbedrijf stelt Woningborg strenge selectienormen inzake: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit, kredietwaardigheid, etc. Bij elk bouwplan, dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt nauwkeurig bekeken of het voldoet aan de technische eisen, die worden gesteld. Ook wordt beoordeeld of het bouwplan de financiële capaciteiten van de bouwondernemer niet te boven gaat. Een woning met Woningborggarantie betekent voor u extra zekerheid. U als koper ontvangt na het tekenen van de aannemingsovereenkomst het garantiecertificaat Woningborg.

Als u een woning met Woningborggarantie koopt, betekent dat voor u:

Met de aanmelding van het plan en de afgifte van het garantiecertificaat, verplicht de aannemer zich de kwaliteit van de woning te garanderen.

De opstelling van de aannemingsovereenkomst is conform het model van Woningborg.

U blijft nooit met een half afgebouwd appartement zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met het bouwbedrijf. Door bemiddeling van Woningborg wordt de bouw van uw appartement in dat geval door een andere aannemer, eveneens aangesloten bij Woningborg, voltooid, terwijl eventuele schade door de Woningborg deels wordt gedekt.





## **GARANTIE OP TECHNISCHE GEBREKEN NA OPLEVERING**

De garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016, welke u bij ondertekening van de aannemingsovereenkomst ontvangt. Enkele aandachtspunten met betrekking tot het 'verzoek tot herstel':

- De klacht dient men direct na constatering schriftelijk te melden bij de aannemer op het genoemde mail-/postadres genoemd in de opleverdocumentatie.
- U dient de aannemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen.
- Door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de aannemer/Woningborg (vakantieperiodes) in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schadebeperkende noodreparatie noodzakelijk is.

Bovenstaande geldt zowel voor de gemeenschappelijke gedeelten als het privégedeelte. U dient alle klachten die de 'gemeenschappelijke gedeelten' betreffen, bijvoorbeeld gevels, bouwmuren, vloeren en dergelijke, via de Vereniging van Eigenaars te melden.

## **WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW**

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.

## **WERKZAAMHEDEN DIRECT NA OPLEVERING**

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in het woongebouw/ privégedeelte (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse 'harde' vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, onder meer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering. Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

## **KRIMP**

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging ontstaan er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren. Deze kunnen bij het onderhoud van het privégedeelte worden dichtgezet, met bijvoorbeeld acrylaat kit. Let ook op bij het (laten) leggen van plavuizen dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussen gelegen funderingsbalken. Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken.

## **BEGLAZING**

Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glasetsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk. Er zijn ook gespecialiseerde bedrijven, welke u opdracht kunt geven om de beglazing te voorzien van een speciale coating.

## **SCHILDERWERK**

Een aantal onderdelen van uw appartement wordt tijdens de bouw geschilderd. Van de aannemer ontvangt u tijdens de oplevering de onderhoudsinformatie. Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk, dit geldt ook voor het binnenschilderwerk, conform het advies van de ondernemer is noodzaak. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan uw geveltimmerwerk na het verstrijken van de 'zesjaars-garantietermijn' van de Woningborggarantie.

## **ONDERHOUD ALGEMEEN**

Teneinde de volledige garantierechten van u en van de Vereniging van Eigenaars te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor eigen rekening/ rekening Vereniging van Eigenaars vakmensen worden ingeschakeld.

## **KRIJSTREEPMETHODE**

Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen in het geding kan komen. Dit geeft aanleiding om gebruik te maken van de zogenaamde krijstreepmethode. Dit is een wettelijk legitieme methode, die voldoet aan het Bouwbesluit. De krijstreepmethode betekent dat niet over het gehele vloeroppervlak in het verblijfsgebied voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de norm. Als dit het geval is, wordt dit op de verkooptekening aangegeven door middel van een stippellijn in de ruimte.



## OOSTSTAETE

# KOOPPROCEDURE

**MOGELIJKHEID TOT HET NEMEN VAN EEN OPTIE**

Indien u na het doornemen van deze documentatie met bijbehorende tekeningen serieuze belangstelling heeft voor één bepaald appartement, dan is het in overleg mogelijk dat u een optie neemt voor een bepaald aantal dagen. Dit houdt in, dat het appartement gedurende een overeengekomen periode niet aan een andere gegadigde kan worden verkocht dan na overleg met u. Na bedoelde termijn kunt u een afspraak maken met de makelaar voor het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

**BETALING**

Zodra de bouw is gestart, bent u de koop- en aannemingsom verschuldigd. De aanneemsom wordt in termijnen gedeclareerd naarmate de voortgang van de bouw. Het meer- en minderwerk wordt apart verrekend; de aannemer informeert u nader hierover.

**WIJZIGINGEN**

Deze technische omschrijving en tekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Ondanks dat, moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen en voorschriften van de overheid en/of nutsbedrijven.

De aannemer is, in overleg met de architect gerechtigd wijzigingen aan te brengen in kleuren, materialen en/of constructies, alsmede in de situatie van de appartementen, wanneer daarvoor aanleiding is in die zin, dat zij de voortgang en/of kwaliteit van het werk kunnen bevorderen.

Afwijkingen tussen genoemde werkelijke oppervlakten van de kavels geven nimmer aanleiding tot verrekening. Indien een appartement gekocht wordt en er een verschil mocht zijn tussen uitvoering van het appartement, zoals die op dat moment tot stand is gekomen. Ongeacht het geen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmede onverenigbaar mocht zijn, c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Maatafwijkingen en wijzigingen, o.a. ten gevolge van voorschriften, overheidsbepalingen e.d. voorbehouden.

Ten overvloede wijzen wij u erop dat, indien u tot koop van één van de onderhavige appartementen overgaat, deze technische en verkooptekeningen, reeds voor u en voor ons als contractstuk gelden; de kleurenperspectief en ingevulde plattegronden/gevels zijn hieruit voortgekomen en geldt slechts ter illustratie van het plan, aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Voor de exacte kleuren verwijzen wij naar de kleurenstaat en/of materiaalmonsters.

**KOOPSOMMEN**

Op de bijgaande prijslijst vindt u bij ieder bouwnummer de koopprijs vermeld. Genoemde prijzen zijn "vrij op naam", wat wil zeggen dat het een all-in prijs is waarin behalve de gebruikelijke kostenelementen als grond, aanneemsom, BTW etc., ook de aansluitkosten van de Nutsbedrijven en de notariskosten voor het passeren van de transportakte zijn opgenomen. Mogelijke wijzigingen in het BTW-tarief worden wel doorberekend.

**APPARTEMENTSRECHT EN VERENIGING VAN EIGENAARS**

Het appartementengebouw wordt door middel van een Akte van Splitsing door de notaris verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten. Als koper van een appartement wordt u eigenaar van zo'n appartementsrecht, hetgeen u recht geeft op het uitsluitend gebruik van het door u gekochte privé-gedeelte met bijbehorende berging en eventuele parkeerplaats(en). De splitsingsakte regelt onder meer de eigendomsverhouding in het gehele appartementencomplex. Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen wordt via de splitsingsakte een Vereniging van Eigenaars opgericht. Iedere eigenaar van een appartementsrecht wordt automatisch lid van deze vereniging. Het bestuur van de vereniging berust bij een of meerdere bestuurders en wordt door de eigenaars benoemd. Bestuursleden kunnen tevens eigenaar zijn van een appartement, maar dit is niet noodzakelijk. In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij een hunner tot voorzitter en benoemen zij tevens een secretaris en een penningmeester. De vergadering kan voorts besluiten om de administratie op te dragen aan een zogenaamde administratieve beheerder (bijvoorbeeld een gespecialiseerde beheersmaatschappij). In het reglement van de vereniging worden zaken geregeld als gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Alle kosten die hiermee samenhangen worden naar de leden omgeslagen in de service kosten. De wet eist dat een vereniging tenminste een maal per jaar een ledenvergadering belegt.

**WAARMERKING**

Onderstaande gewaarmerkte verkoopdocumentatie is gedeponneerd bij de notaris.

**NIET IN DE KOOPSOM BEGREPEN ZIJN:**

- Aansluitkosten telefoonlijn en CAI.
- Kosten verbonden aan financiering, zoals afsluitprovisie en de kosten van een hypotheekakte etc.
- Kosten van eventuele aanvraag voor Nationale Hypotheekgarantie.
- Gemeentelijke heffingen.
- Eventuele bouwrente.



#### ONTWIKKELAAR:



Vastgoed &  
ontwikkeling

#### BO Vastgoed & Ontwikkeling

Kerkstraat 132  
3262 PH Oud-Beijerland

☎ 0186 - 633 633  
✉ info@bowonen.nl

#### AANNEMER:



#### Van Den Nieuwendijk Bouw BV

Hinder 1  
3251 NK Stellendam

☎ 0187 - 491 739  
✉ info@vdbnbouw.nl

#### ONTWERP:



#### RoosRos Architecten

L.J. Costerstraat 2  
3261 LH Oud-Beijerland

☎ 0186 - 691 580  
✉ info@roosros.nl

#### VERKOOP EN INFORMATIE:



#### Makelaardij De Jong

West-Voorstraat 29  
3262 JP Oud-Beijerland

☎ 0186 - 617 555  
✉ info@makelaardijdejong.nl

Pieter Repelaerstraat 61b  
3297 BL Puffershoek

☎ 078 - 673 6255  
✉ info@makelaardijdejong.nl

