

KOPERSINFORMATIE, PROJECTINFORMATIE EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING NIEUWBOUWPROJECT BLOOMING OOSTERHOUT

Versie 04-04-2024

1 1

Algemene kopers informatie		3
1 Kopers informatie		3
1.1 De koop-/aannemingsovereenkomst		3
1.2 Woningborg		4
1.3 Betalingen, termijnen en typen facturen		5
1.4 Eigendomsoverdracht		5
1.5 Kopers opties procedure		6
1.6 Sluitingsdata		6
1.7 Overige bepalingen		6
1.8 Bouwtijd		6
1.9 Uw huidige woning		6
1.10 Verzekering		6
1.11 Oplevering en sleuteloverdracht		7
1.12 Bouwplaats bezoek		7
1.13 Opschortingsrecht (5% regeling)		7
2 Projectinformatie		8
2.1 Projectdocumentatie		8
2.2 Bouwbesluit en normen		8
2.3 Maatvoering		8
2.4 Wijzigingen tijdens de bouw		9
Koopovereenkomst		10
1 Kopers informatie		10
2 Omschrijving		10
2.1 Nutsvoorzieningen		10
2.2 Bluswatervoorzieningen		10
2.3 Terrein en inrichting		10
Aannemingsovereenkomst		12
1 Kopers informatie		12
2 Projectinformatie		12
2.1 Gebied in ontwikkeling		12
2.2 BENG en energielabel		12
2.3 Milieu		12
3 Technische omschrijving		12
3.1 Peil van het appartementengebouw		12
3.2 Grondwerk		13
3.3 Fundering		13

3.4	Dragende wanden, -kolommen en balken appartementengebouw	13
3.5	Prefabbeton	13
3.6	Gevels en wanden	13
3.7	Staalconstructies	14
3.8	Vloeren	14
3.9	Platte daken	14
3.10	Isolatievoorzieningen	14
3.11	Hemelwaterafvoeren	14
3.12	Kozijnen, ramen en deuren	14
3.13	Sluitplan	15
3.14	Beglazing	16
3.15	Hekwerken en aluminium onderdelen	16
3.16	Buiten timmerwerk	16
3.17	Binnen timmerwerk	16
3.18	Dorpels, vensterbanken en afdekbanden	16
3.19	Brandveiligheidsvoorzieningen	17
3.20	Rookmelders	17
3.21	Dekvloeren	17
3.22	Vloerafwerkingen	17
3.23	Wandafwerkingen	17
3.24	Schilderwerk	18
3.25	Keuken	18
3.26	Waterinstallatie	18
3.27	Binnen riolering	20
3.28	Gasinstallatie	20
3.29	Sanitair	20
3.30	Klimaatinstallaties: ventilatie, verwarming en koeling	20
3.31	Aandachtspunten voor uw duurzame klimaatinstallatie	22
3.32	Elektrische installatie	23
3.33	Binneninrichting	24
3.34	Telecommunicatievoorzieningen	24
3.35	Liftinstallatie	25
3.36	Schoonmaken en oplevering	25
	Afwerkstaat/ kleurenstaat.....	26

Algemene kopers informatie

1 Kopers informatie

Een woning kopen is voor velen geen dagelijkse bezigheid. Omdat het een belangrijke stap in uw leven is, is het van belang dat u een goed inzicht heeft in de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de aankoop van een nieuwbouwwoning.

Wij adviseren u deze Kopers informatie, Projectinformatie en de Technische Omschrijving met aandacht te lezen, zodat u goed geïnformeerd bent over uw woning.

In dit document treft u gedetailleerde informatie aan wat wel en niet in de koop is inbegrepen wanneer u de koop-/aannemingsovereenkomst sluit. Daarnaast geven we uitleg over het verloop van de betalingen.

1.1 De koop-/aannemingsovereenkomst

De woning wordt verkocht en gekocht door het tekenen van de gescheiden koop-/aannemingsovereenkomst. Deze bestaat uit twee delen. De koopovereenkomst voor de grond- en ontwikkelkosten die u sluit met de ontwikkelaar. De aannemingsovereenkomst voor de realisatie van uw woning die u sluit met de aannemer.

Met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom en aanneemtermijnen. De ontwikkelaar verplicht zich tot het overdragen van de grond en de aannemer verplicht zich tot de realisatie van uw woning. U ontvangt een kopie van de getekende overeenkomsten van de makelaar.

Na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst kan de notaris de akte van levering voor de eigendomsoverdracht opmaken. De totale koopprijs van een nieuwbouwwoning van het project Blooming Oosterhout is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit wil zeggen dat de kosten voor overdracht van de woning in de prijs zijn opgenomen. Onderstaand de in de koopprijs begrepen kosten zoals beschreven en uitgesplitst in het koop- en aannemingsdeel.

De koopsom bevat:

- Grondkosten;
- Voorbereidingskosten als architect en overige adviseurs;
- Gemeentelijke leges;
- Notariskosten voor de aankoop van de woning;

Omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit Btw-tarief worden aan de koper doorberekend).

De aanneemsom bevat:

Bouwkosten voor realisatie van het volledige appartementencomplex, inclusief de woning, inclusief loon- en materiaalkostenstijgingen. Een en ander zoals nader gespecificeerd in de Technische Omschrijving;

- Woningborg kosten;
- Aansluitkosten voor aansluiting van water, elektra, riolering, centrale antenne-installatie, data en telefonie;
- Aanleg- en inrichtingskosten van het buitenterrein;
- Omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit Btw-tarief tijdens de bouw worden aan de koper doorberekend).

Naast de koopprijs zijn er enkele overige kosten waar u rekening mee moet houden. Het betreft hier de kosten welke *niet* in de koop- en aanneemsom zijn inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- Afsluitprovisie van uw hypothecaire geldlening;
- Notariskosten inzake hypotheekakte;
- Renteverlies tijdens de bouw over de (indien van toepassing) grond en eventueel (vervallen) termijnen.

Andere kosten die *niet* in de koop- en/of aanneemsom zijn opgenomen, zijn:

- Aansluitkosten en entree- en abonneegelden voor internet en telefoon;
- Aansluitkosten en entree- en abonneegelden voor radio/televisie (CAI)
- Afwerkingen op eigen initiatief welke niet zijn opgenomen in de technische omschrijving.
- Kosten van eventueel meerwerk uit de kopers optielijst van de aannemer;

1.2 Woningborg

De woning wordt aan u verkocht onder garantie van Woningborg. Als u een woning koopt onder de garantie van Woningborg, koopt u een woning met zekerheid. Dit betekent onder meer het volgende:

- De aannemer garandeert dat uw woning voldoet aan de door Woningborg gestelde kwaliteitsnormen;
- Deze garantie is over het algemeen zes jaar geldig. Voor sommige onderdelen is de garantietermijn korter of langer;
- De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model dat door Woningborg is vastgesteld. Dit biedt de zekerheid dat afspraken tussen u als koper en de aannemer duidelijk zijn vastgelegd;
- Woningborg biedt u als koper de zekerheid dat, als er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de aannemer, uw woning zal worden afgebouwd. Als dat niet mogelijk is, keert Woningborg tot een bepaald maximum een schadevergoeding uit;
- Wanneer er geschillen ontstaan over bijvoorbeeld de kwaliteit van uw woning, kunt u Woningborg verzoeken een uitspraak te doen die voor alle partijen bindend is.

Nadat u uw aankoopbesluit hebt genomen, ontvangt u van de makelaar een Woningborggarantie- en waarborgregeling. In de Woningborggarantie- en waarborgregeling zijn onder meer de garantieregeling, garantie-normen, garantietermijnen e.d. opgenomen. De regeling is voor u belangrijk en wij raden u aan om deze zorgvuldig door te nemen. Het garantiecertificaat wordt u rechtstreeks toegezonden nadat de aannemingsovereenkomst is getekend en de ontbindende voorwaarden zijn vervallen.

Voor meer informatie over Woningborg en voor het downloaden van diverse brochures kunt u terecht op www.Woningborg.nl

Ongeacht wat in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. In geval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar c.q. nadeliger mocht zijn voor uw als koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de Technische Omschrijving boven de contracttekeningen.

De volgende onderdelen vallen buiten de Woningborggarantie:

- Voorzieningen buiten de woning zoals onder andere erfafscheidingen en terreininrichting;
- Voorzieningen van niet-bouwkundige aard zoals onder andere het buitenriool.

Voorbehoud technische en juridische beoordeling

Deze Kopers informatie en Technische Omschrijving is samengesteld onder voorwaarde van 'plan acceptatie' door Woningborg. Woningborg voert vóór acceptatie altijd een technische en juridische beoordeling uit. Het plan is reeds voor beoordeling aan Woningborg aangeboden. Mogelijk komen hier enkele wijzigingen of aanvullingen uit voort.

1.3 Betalingen, termijnen en typen facturen

De betaling van de in de koop-/aannemingsovereenkomst omschreven koopprijs, aangeduid als 'koop- en aanneemsom', geschiedt in termijnen. U ontvangt na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst de volgende typen facturen:

- De grondfactuur: dit is een factuur voor de grondkosten zoals genoemd in de koopovereenkomst. Deze factuur dient de koper voor de eigendomsoverdracht bij de notaris (notarieel transport) te betalen;
- De termijnfacturen bouw: in de aannemingsovereenkomst is een termijnschema opgenomen voor de zogenaamde bouwtermijnen. De in het termijnschema vermelde bouwtermijnen vervallen overeenkomstig de voortgang van de bouw. Zodra een bouwtermijn is vervallen ontvangt de koper een termijnfactuur. Deze factuur dient de koper binnen twee weken na dagtekening te betalen;
- De rentefactuur (indien van toepassing): factuur voor eventueel renteverlies tijdens de bouw over de grond en de (vervallen) termijnen.

Ná de koop van uw woning wordt u voorafgaand aan en tijdens het bouwproces in de gelegenheid gesteld om van uw nieuwe appartement uw nieuwe thuis te maken. Middels o.a. de kopers optielijst van de aannemer en de bij de aannemer aangesloten showrooms. Voortkomend uit uw individuele keuzes dient u rekening te houden met de volgende typen facturen:

- Kopers meer- en minderwerk: het betreft hier de facturen die voortkomen uit uw keuzes voor kopers opties van de aannemer (kopers optielijst) en showroomafspraken (o.a. sanitair showroom en deurenportaal). Betreffende kopers meer- en minderwerken worden door de aannemer aan u gefactureerd conform afspraken (termijnen) die hierover in de aannemingsovereenkomst met u zijn overeengekomen;

1.4 Eigendomsoverdracht

De overdracht vindt plaats via de notaris met de zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van uw woning vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor de gerechtigheid tot appartementsrechten op uw naam komt te staan. Ook het passeren van de hypotheekakte, waarmee de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden gepasseerd.

In de koop-/aannemingsovereenkomst staat de uiterste datum van het notarieel transport van uw woning. Dat is dus de datum waarop de koper uiterlijk eigenaar van de woning wordt. Voor die datum stuurt de notaris de koper een afrekening, waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen), is aangegeven. Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- De rente over de vervallen, maar tot de leveringsdatum, nog niet betaalde (bouw)termijnen;
- Grondrente vanaf valutadatum;

Kosten die niet toebehoren tot de gescheiden koop-/aannemingsovereenkomst:

- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;

- De afsluitkosten van de hypotheek.

1.5 Kopers opties procedure

U wordt in het bezit gesteld van een 'kopers optielijst' door de aannemer. Op de kopers optielijst staan alternatieve keuzes met bijbehorende verrekentprijzen,

Showrooms

Door de aannemer wordt u middels een aantal (digitale) showrooms in staat gesteld om het basis opleveringsniveau van uw woning naar wens aan te passen. Het digitale showroomportaal van de installateur kunt u uw badkamer en toilet naar eigen smaak en inzicht aanpassen en hierin keuzes maken voor andere producten, merken en kleuren. Ook is het mogelijk om op afspraak de showroom te bezoeken.

1.6 Sluitingsdata

Het opgeven van de keuzes dan wel opties uit de kopers optielijst is mogelijk tot een vooraf bepaalde sluitingsdatum. Afhankelijk van de planning van de bouw, waarbij rekening gehouden wordt met de benodigde voorbereidingstijd en levertijd van materialen, worden deze data voor diverse onderdelen vastgesteld. De aannemer zal de sluitingsdatums tijdig met u delen. Opgaven van wijzigingen worden na het verstrijken van een sluitingsdatum niet meer in behandeling genomen.

1.7 Overige bepalingen

Voor rechten en plichten welke betrekking hebben op de grond onder de woning, bijvoorbeeld instandhouding/onderhoud, erfdienstbaarheden, recht van overpad etc, wordt verwezen naar de koop-/ aannemingsovereenkomst c.q. akte van levering.

1.8 Bouwtijd

Op het moment van koop wordt een globale opleveringsprognose gegeven wanneer uw woning voor bewoning gereed zal zijn, uitgaande van de start van de bouw. Onvoorziene omstandigheden als brand, storm, waterschade en/of onwerkbaar weer (of de nasleep daarvan) kunnen een verlenging van de bouwtijd veroorzaken. Feest- en vakantiedagen, de weekeinden en ATV-dagen vallen niet onder werkbare werkdagen.

1.9 Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten.

Wacht u onze opleveringsbrief af, alvorens u definitieve afspraken maakt. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van omstandigheden echter, wij noemden reeds enkele, kunnen een opschuiving veroorzaken, zeker als de bouw op het moment van aankoop nog niet is aangevangen.

1.10 Verzekering

Tijdens de bouw tot de datum van de oplevering, overeenkomstig de aannemingsovereenkomst, is de woning door de aannemer verzekerd tegen risico's van onder andere brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering, overeenkomstig de aannemingsovereenkomst, dient de koper hierin te voorzien (voor uw inboedel dient u zelf na oplevering een verzekering af te sluiten).

1.11 Oplevering en sleuteloverdracht

Bouwkundige oplevering

De woning maakt deel uit van een project met meerdere woningen en woningtypen. Hierbij kan het voorkomen dat de voortgang van de bouw van de door u gekochte woning niet continu zal verlopen door intervallen in de planning.

Minimaal 2 weken voor de oplevering krijgt u een schriftelijke uitnodiging. Bij de oplevering zullen de garantiebewijzen c.q. gebruiksinstructies worden overhandigd van de technische installatie en een Materiaal en kleurenstaat met kleurnummers etc.

Tot drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u de aannemer schriftelijk mededelen of alle eerdere geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en/of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of “werken” van materialen. Verliest u daarbij niet uit het oog dat de woning is gebouwd van “levende” materialen die nog enigszins kunnen gaan werken. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen in de hoeken en in de v-naden (plaatnaden) van de plafonds (haar)scheurtjes ontstaan, wisselingen van plaatnaden kunnen zich licht aftekenen en deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet wennen aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dit kan niet voorkomen worden. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gedaan, zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Oplevering kopers opties (meer- en minderwerk van de aannemer)

Tijdens de bouw en vóór de bouwkundige oplevering worden de door u opgedragen werkzaamheden van de gekozen kopers opties, het meer- en minderwerk van de aannemer, in uitvoering gebracht. Oplevering hiervan geschiedt uiteraard conform overeengekomen opties.

Individuele keuzes

Overige afbouwwerkzaamheden buiten de aanneemovereenkomst worden ná bouwkundige oplevering door u aangebracht en uitgevoerd.

1.12 Bouwplaats bezoek

U moet rekening houden met de strenge wettelijke Arbo-/veiligheidseisen ten aanzien van bezoekers van een bouwplaats. Conform de Arbowet- en regelgeving is de aannemer verplicht om onbevoegden van de bouwplaats te weren dan wel te verwijderen. Onbevoegden vallen buiten de verzekering van de aannemer. Het is derhalve verboden om het bouwterrein op eigen gelegenheid te betreden. Werkzaamheden van derden in opdracht van de koper zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Kijk- en inmeetdagen

Om u de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, ruimtes in te meten en/of foto's te maken zullen kijk- en inmeetdagen georganiseerd worden. Informatie hierover wordt u middels nieuwsbrieven door de aannemer verstrekt.

1.13 Opschortingsrecht (5% regeling)

Deze regeling geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning snel verholpen te krijgen. Hier wordt nader in de aannemingsovereenkomst op terug gekomen.

2 Projectinformatie

2.1 Projectdocumentatie

Alle tekeningen, maten en materialen in dit document zijn gebaseerd op informatie van de architect, de gemeente en de adviseurs van dit project. Alle projectgegevens zijn met zorg en nauwkeurigheid verwerkt. U dient rekening te houden met het feit dat de op tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Geringe maatverschillen kunnen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. Van de tekeningen kan niet worden gemeten. De verkop tekeningen kunnen afwijkingen bevatten ten opzichte van de uitgevoerde werkzaamheden. Dit kan alleen op detail niveau.

De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, parkeerplaatsen, vuilcontainers en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de ondernemer. De eventuele perspectieftekening is indicatief evenals de indelingsvoorstellen. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan:

- De tenaamstelling van de ruimte die niet corresponderen met de terminologie van het Bouwbesluit;
- Perspectief- en/of sfeertekeningen;
- Foto's en Artist Impressions;
- Brochure, folders, flyers, advertenties;
- Maquettes;
- Interieurschetsen;
- Indelingen van plattegronden door middel van meubilering;
- Omgeving(impressie)gegevens, met de daarbij behorende tekeningen;
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, keukens etc. in gevels, doorsneden en plattegronden;
- Ingetekende wasdrogers, wasmachines, meubels etc., deze dienen uitsluitend om u een indruk te geven van de beschikbare ruimte, deze zijn niet bij de koopsom inbegrepen;
- De op tekening aangegeven installaties en locaties daarvan, zijn uitsluitend indicatief.

2.2 Bouwbesluit en normen

Bij het samenstellen van dit document is uitgegaan van de eisen volgens Bouwbesluit op moment van aanvraag omgevingsvergunning. Om de beschrijvingen en tekeningen voor belangstellenden en niet bouwkundigen leesbaar te houden is de terminologie van het Bouwbesluit op een aantal punten aangepast. In afwijking van het Bouwbesluit worden onder andere voor het benoemen van de ruimten de volgende beschrijvingen gehanteerd:

- Woonkamer, keuken en slaapkamer in plaats van verblijfsruimte;
- Entree, gang en hal in plaats van verkeersruimte;
- Badkamer in plaats van badruimte;
- Toilet in plaats van toiletruimte;
- Berging en (berg)kast in plaats van onbenoemde ruimte;
- Meterkast (MK) in plaats van meterruimte.

2.3 Maatvoering

De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters. De afmetingen van leidingschachten zijn indicatief en worden conform berekeningen en de tekeningen van de installateurs uitgevoerd.

2.4 Wijzigingen tijdens de bouw

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van tekeningen, verstrekt door de adviseurs van dit plan.

Ondanks bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen die voortvloeiend uit eisen van o.a. de overheid, Woningborg en nutsbedrijven door de aannemer moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de omschreven materialen niet meer leverbaar zijn of doordat overmacht tijdige levering ervan onmogelijk maakt.

De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van het appartement. Dergelijke wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. Overige wijzigingen vinden uitsluitend plaats in overleg tussen koper en aannemer.

Koopovereenkomst

1 Kopers informatie

Blooming Oosterhout is een ontwikkeling van Ontwikkelingsmaatschappij Oosterhout B.V. Zoals voorgaand beschreven koopt u uw woning en wordt de woning aan u verkocht door het tekenen van de gescheiden koop-/aannemingsovereenkomst. De koopsom (als onderdeel van de totale koopprijs) bevat naast de grondkosten en omzetbelasting, de vergoeding voor:

Reeds gemaakte kosten voor:

- De architect en adviseurs;
- Gemeentelijke leges;
- Notariskosten en

Nog te maken kosten voor:

- De inrichting van Lounge en Living van het project.

2 Omschrijving

2.1 Nutsvoorzieningen

Het complex wordt aangesloten op de gebruikelijke Nutsvoorzieningen. Werkzaamheden omvatten het door derden en in overleg met alle Nutsbedrijven (laten) realiseren van nieuwe huisaansluitingen op het gemeentelijk (gescheiden) rioolstelsel, waterleidingnet, energie infrastructuur.

Als gevolg van veranderingen in de wet- en regelgeving worden nieuwbouwcomplexen niet meer aangesloten op het gasnet. Aanleg van een gasaansluiting is dan ook uitgesloten.

2.2 Bluswatervoorzieningen

In de algemene- en verkeersruimtes wordt conform wet- en regelgeving en op aangeven van bevoegd gezag (brandweer) voorzien in voldoende blusmiddelen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de aanwezige bluswatervoorzieningen in de nabije omgeving.

2.3 Terrein en inrichting

Buitenriolering en hemelwaterafvoer

De buitenriolering begint vanaf de door de gevel gebrachte binnen riolering tot en met de aansluiting op het gemeenteriool. De riolering wordt uitgevoerd in kunststofbuizen, van voldoende capaciteit, en wordt met de nodige hulpstukken aangesloten op het gemeenteriool. Ter plaatse van de doorvoer van het binnen riool door de gevel wordt voorzien in ontstoppingspunten.

Wegen, parkeren (privé) en voetpaden

De verharding van de toegangsweg wordt uitgevoerd in klinkerbestrating.

Terrassen

In het buitenterrein is voorzien in de aanleg van het gemeenschappelijke vlonderterras.

Fietsenberging

Buiten het gebouw wordt een fietsenberging gerealiseerd, met aan de buitenzijde afgewerkt met geïmpregneerd vuren delen. De vloerafwerking betreft straatwerk. Voorzien van fietsenrekken.

Buitenverlichting

Om de buitenkant van het gebouw op een uniforme wijze te beleven, worden de balkons door ons voorzien van een consistente lichtoplossing. Buitenverlichting is zoveel als mogelijk gebouw gebonden en laag-georiënteerd om lichtvervuiling te minimaliseren.

Afvalinzameling

Op of buiten het terrein wordt voorzien in een positie voor het gescheiden inzamelen van (rest)afval.

Aannemingsovereenkomst

1 Kopers informatie

De aanneemsom bevat:

- Bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijgingen;
- Woningborgkosten;
- Omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit Btw-tarief tijdens de bouw worden aan de koper doorberekend).

2 Projectinformatie

2.1 Gebied in ontwikkeling

Ten tijde van de oplevering van de betreffende fase zullen zeer waarschijnlijk gedeelten van het bouwplan en/of het openbaar gebied nog niet gereed of in uitvoering zijn. Dit kan voor dergelijke gebieden gebruikelijke omstandigheden met zich meebrengen.

De aannemer bepaalt de meest effectieve bouw- en oplevervolgorde. Deze hoeft niet automatisch de bouwnummervolgorde te zijn.

Afhankelijk van het seizoen waarin de opleveringen plaatsvinden kunnen beplantingen mogelijk nog niet aangebracht zijn en zullen dan later worden aangebracht.

2.2 BENG en energielabel

Blooming Oosterhout wordt gerealiseerd op basis van BENG-richtlijnen (Bijna Energie Neutraal Gebouw), voorzien van een energieprestatiecertificaat. Dit certificaat geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Het certificaat loopt van A tot en met G. Een woning met het A-certificaat is zeer energiezuinig en een woning met het G-certificaat is het minst energiezuinig.

2.3 Milieu

Bij het ontwerp van de woningen, de keuze van de materialen en de werkzaamheden tijdens de bouw, wordt rekening gehouden met het milieu. Uitgangspunt is dat afval tijdens de uitvoering zoveel mogelijk wordt beperkt. Bouwafval wordt vervolgens zoveel mogelijk gescheiden ingezameld en afgevoerd ten behoeve van recycling. De aandacht voor het milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen en uitvoeringen:

- Isolerende voorzieningen van begane grondvloer, gevels en daken;
- Waterbesparende spoelvoorziening toilet(ten) (spoelonderbreking);
- De houten onderdelen van de woningen bestaan uit verantwoord geproduceerd hout.

3 Technische omschrijving

3.1 Peil van het appartementengebouw

Het peil van het appartementengebouw is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes worden afgeleid. Het peil -P- van waaruit de hoogten zijn aangegeven komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer gemeten achter de voordeur en achter de deur van de centrale entree van de appartementen. De hoogte van dit peil ten opzichte van NAP wordt door de gemeente bepaald en moet nog worden vastgesteld.

3.2 Grondwerk

Hiertoe behoren alle noodzakelijke werkzaamheden van ontgraven en aanvullen ten behoeve van de funderingen, grondleidingen, nutsleidingen en bestratingen binnen de erfgrenzen van het appartementengebouw.

De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de funderingen, de leidingsleuven en dergelijke. De aanvullingen en ophogingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd dat het tot de kavel behorende terrein vlak en conform het profiel op de situatietekening wordt opgeleverd.

3.3 Fundering

De fundering van het gebouw bestaat uit betonnen poeren opgenomen in een stijve funderingsplaat.

3.4 Dragende wanden, -kolommen en balken appartementengebouw

De volledige draagconstructie wordt uitgevoerd conform de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

3.5 Prefabbeton

Balkons

De balkons van de appartementen worden uitgevoerd in een prefab betonplaat, in de kleur beton grijs. De bovenkant wordt uitgevoerd met een anti-slipprofiel. De onderzijde van het balkon wordt gerold. In prefab beton zijn kleur en structuur verschillen zichtbaar.

Trappen en bordessen

De trappen en bordessen in het (vlucht) trappenhuis wordt uitgevoerd in beton grijs prefabbeton met schrobranden. De treden van de trap en de loopvlakken worden uitgevoerd in anti – slipprofiel. De onderzijde van de trappen en bordessen worden gerold afgewerkt. De hijsgaten worden afgewerkt.

De trap in de centrale hal begane grond tot en met de eerste verdieping zal worden uitgevoerd in staal met houten treden.

3.6 Gevels en wanden

De gevels worden afwisselend uitgevoerd met metselwerk, hekwerken, houtengevelbeplating en groene gevels.

De binnen spouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Alle buitengevels van de woningen worden voorzien van isolatie, met de vereiste isolatiewaarden. De luchtspouw wordt geventileerd. In het metselwerk worden indien nodig, in verband met het werken (krimpen en uitzetten) van de materialen, de noodzakelijke dilataties aangebracht.

Baksteen metselwerk

Het buitenspouwblad op de begane grond (plint) wordt uitgevoerd als traditioneel schoonmetselwerk in baksteen. De kleurstelling wordt uiteindelijk definitief bepaald door de architect.

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden van het appartement worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden.

3.7 Staalconstructies

Stalen liggers en kolommen

De benodigde stalen kolommen en liggers worden aangebracht volgens opgave van de constructeur. Indien nodig worden kolommen en/of liggers brandwerend bekleed.

3.8 Vloeren

Vloer begane grond

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde massieve betonvloer onder het verblijfsgedeelte en niet geïsoleerd ter plaatse van de stallinggarage.

Vloeren appartementen

De verdiepingvloer en dakvloer worden uitgevoerd als breedplaatvloer.

Dakterrassen

De dakterrassen worden voorzien van keramische tegels.

3.9 Platte daken

Platte daken

De platte daken worden voorzien van een tweelaagse bitumineuze dakbedekking aangebracht op een dakisolatie. De dakranden van de platdakconstructies worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

Dak begroeiing

De daken worden deels voorzien van mos sedum dakbedekking.

3.10 Isolatievoorzieningen

Isolatie

Het gehele complex wordt duurzaam geïsoleerd. De volgende isolatiewaarden zijn aangehouden:

- Gevel: $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Dak: $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Begane grondvloer: $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$

3.11 Hemelwaterafvoeren

Hemelwaterafvoer

Hemelwaterafvoer betreft de afvoer van de platte daken, goten, balkons en terrassen zoals op tekening aangegeven. Uitgangspunt is een gescheiden afvoersysteem voor hemelwater en vuilwater. Ten behoeve van de platte daken worden nood-overstorten voorzien. De uit pandige hemelwater afvoeren worden aangesloten op de buitenriolering. De, inwendige, hemelwater afvoeren worden uitgevoerd als pluvia-systeem.

3.12 Kozijnen, ramen en deuren

De draairichtingen van de beweegbare delen in de gevels staan aangegeven op de plattegronden en geveltekeningen.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

Alle buitenkozijnen worden uitgevoerd als aluminium kozijnen, ramen en deuren voorzien van poedercoating in de kleur conform materiaal- en afwerkstaat.

Binnen kozijnen, -ramen en -deuren

Alle binnen kozijnen in de algemene ruimten worden uitgevoerd in houten kozijnen voorzien van stompe deuren. De houten binnen kozijnen in de woning worden voorzien van dicht bovenlicht en stompe deuren, beide fabrieksmatig afgewerkt.

Hoofdentree

De hoofdentree van het complex wordt voorzien van een tochtportaal bestaande uit twee automatische schuifdeuren.

Brandveiligheid

Kozijnen en deuren zijn, waar het conform bouwbesluit noodzakelijk is, 30 minuten of 60 minuten brandwerend uitgevoerd. Voordeuren van appartementen worden voorzien van een deurspion.

Screens (zonwering)

Screens (zonwering) zijn in het basis opleveringsniveau van uw nieuwe woning voorzien bij kozijnen aan de oost- zuid- en westzijde. Het aanbrengen van elektrisch bedienbare screens of treffen van de voorbereiding voor toekomstige plaatsing van elektrische screens aan de noordzijde wordt u als optionele kopersoptie aangeboden, zie hiervoor de Kopersoptielijst.

3.13 Sluitplan

Het complex wordt voorzien van een slim sluit- en sleutelsysteem. Er wordt voorzien in één integrale totaaloplossing voor toegang tot het complex, de individuele appartementen en bergingen, voor de ontvangst van post en pakketten en voor ontvangst van bezoekers. Uitgangspunt hierbij is 'one-key-for-all'.

Voordeuren van appartementen en deuren van de bergingen worden voorzien van mechanische cilinders, met intelligente sleutel. De automatische schuifdeuren die toegang geeft tot het complex, de schuifdeur deur in het tochtportaal, en de deuren naar de stallingsgarage worden voorzien van elektrische sluitplaten en badgereaders. De schuifpoorten die u met de auto toegang geven tot de stallingsgarage worden voorzien van een camera met nummerplaatherkenning en bij wijze van back-up van een badgereader. De aanwezige badgereaders bedient u met eigen huissleutel

Per appartement ontvangt u bij oplevering standaard twee sleutels. Deze sleutels geven steeds toegang tot uw individuele appartement, de bijbehorende berging, de gemeenschappelijke toegangsdeuren en de post- en pakket box in de centrale entree. Extra huissleutels worden u separaat middels het kopers meer- en minderwerk aangeboden.

Enkele binnendeuren worden voorzien van een zogenoemde deurvastzetinrichting. Het betreft hier de binnendeuren die, gezien vanaf de hoofdentree en met gebruikmaking van de lift, gepasseerd moeten worden om de voordeur van de woning te bereiken.

Hang en sluitwerk appartementen

Alle bewegende delen in de buitenkozijnen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. Het hang -en sluitwerk wordt, daar waar nodig, inbraak werend uitgevoerd conform NEN 5096 SKG klasse **.

Binnendeurkozijnen worden voorzien van aluminium beslag. De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij en bezetslot en de overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

3.14 Beglazing

De glasopeningen van de kozijnen, ramen en deuren in de buitengevel van de woning worden voorzien van isolerende beglazing. Waar vereist, volgens het bouwbesluit, worden beglazingen uitgevoerd met doorvalveilige eigenschappen.

Enkel gelaagd glas binnen kozijnen

Blank gelaagd enkelglas of veiligheidsglas wordt toegepast in glas-openingen daar waar voorschriften dit vereisen.

Brandwerende beglazing

In het appartementengebouw wordt, daar waar nodig, brandwerend glas toegepast.

3.15 Hekwerken en aluminium onderdelen

Muurleuning

De (nood)trappenhuizen naar de verdiepingen worden aan zijde van het schalmgat voorzien van zogenoemde metalen hekwerk, gepoedercoat.

Balustradebalkons en terras

De balkons, dak terrassen en het gemeenschappelijk vlonderterras worden conform opgave van de architect voorzien van hekwerk.

3.16 Buiten timmerwerk

Gevelbetimmering, luifels en overstekken

De buitenbetimmeringen, luifels van de entree en het terras, worden uitgevoerd in aluminium gevelbekleding.

De houten gevelafwerking wordt uitgevoerd als bamboe gevelbekleding.

3.17 Binnen timmerwerk

In uw woning worden geen vloerplinten aangebracht. In de gemeenschappelijke ruimtes en verkeersruimtes worden de houten plinten wel toegepast.

Geluidsisolerende beplating

Ter voorkoming van nagalm effecten worden de plafonds of wanden in de verkeersruimten waar nodig voorzien van geluidsabsorberende voorzieningen.

3.18 Dorpels, vensterbanken en afdekbanden

Dorpels

In de appartementen worden kunststenen dorpels, in een kleur donkergrijs, toegepast bij de volgende binnendeurkozijnen:

Voordeur, Badkamer, Toilet.

Vensterbanken.

Onder de raamkozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken type Bianco C of gelijkwaardig toegepast.

Afdekbanden

Afdekbanden worden in prefabbeton uitgevoerd, kleur beton grijs.

3.19 Brandveiligheidsvoorzieningen

De noodzakelijke brandveiligheidsvoorzieningen en vluchtwegen voor zowel de woningen, bergingen en overige (gemeenschappelijke) ruimtes in het appartementengebouw zijn in overleg met adviseurs en de lokale brandweer bepaald en aangebracht. Uitgangspunt hierbij zijn de functie permanente bewoning, overige gebruiksfunctie voor de gemeenschappelijke ruimtes. De aanvalsroutes (van de brandweer) en benodigde blusvoorzieningen, sleutelkluizen etc. zijn/worden in overleg met de brandweer bepaald.

3.20 Rookmelders

Uw appartementen wordt afhankelijk van de basis indeling conform NEN 2555 voorzien van een of meerdere rookmelder aangesloten op de elektrische installatie en voorzien van noodbatterij. Standaard wordt in ieder geval een rookmelder in de gang van het appartement voorzien. Houdt u er ook rekening mee dat het aanbrengen van extra rookmelders verplicht kan zijn als gevolg van individuele aanpassingen op de basis plattegrond.

3.21 Dekvloeren

Appartementen verdiepingen

De vloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zwevende dekvloer met een totale dikte van ongeveer 100 mm. De vloeropbouw bestaat uit 30 mm isolatie en 70 mm anhydriet en/of cementdekvloer.

3.22 Vloerafwerkingen

Vloerafwerking algemene ruimten

De vloeren van de algemene en gemeenschappelijke ruimten worden in hoofdzaak voorzien van pvc-vloeren e.e.a. conform Materialen en Kleurstaat

Vloerafwerking appartementen

De appartementen worden niet voorzien van een vloerafwerking en vloerplinten.

Vloertegels appartementen (badkamer en toilet)

De badkamer en het toilet zijn standaard voorzien van tegelwerk. De douchevloer in de badkamer wordt onder afschot getegeld naar de afvoer. De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt. In de inwendige hoeken en overige aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk wordt een kit voeg aangebracht.

De standaard vloertegels hebben een afmeting van 300 x 300 mm. U kunt uw keuze voor tegelwerk maken uit een aantal standaard mogelijkheden, hiervoor wordt verwezen naar de aangesloten showroom.

3.23 Wandafwerkingen

Wanden en plafonds algemene ruimten

De wanden van de algemene ruimten worden afgewerkt in stucwerk met sauswerk en/of vinyl behang. Plafonds worden spack-spuitswerk in kleur wit.

Wanden en plafonds appartementen

Alle wanden van de woningen worden behang klaar opgeleverd, behoudens de betegelde oppervlakken. Plafonds, behoudens meterkast, worden afgewerkt met spack-spuitswerk in de kleur wit, de V-naden in de plafonds worden niet dichtgezet.

Na oplevering kunnen wisselingen van de plaatnaden zich licht tekenen. Het is mogelijk dat er door het natuurlijke werkingsproces zoals krimp, kruip of verharding van de toegepaste materialen haarscheuren ontstaan.

Wandtegels appartementen (badkamer en toilet)

In de appartementen worden de wanden van de badkamer en toilet tot aan het plafond betegeld. De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt. In de inwendige hoeken en overige aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk wordt een kit voeg aangebracht. De buitenhoeken worden afgewerkt met een kunststof jolly profiel.

De standaard witte wandtegels hebben een afmeting van 300 x 600 mm, basia tegels grijs/wit(crème) van kleur. Voor afwijkende keuze verwijzen wij u door naar de showroom.

3.24 Schilderwerk

Het buiten- en binnen schilderwerk van alle betimmeringen en houtwerken worden voor zover niet anders omschreven, dekkend geschilderd. Voor de kleurstellingen wordt verwezen naar de tekeningen en de Materialen en kleurenstaat.

3.25 Keuken

In de koopsom is de keuken niet inbegrepen.

De aansluit- en afzuigpunten zijn conform de standaardindeling voorzien. Aansluitpunten zijn binnen bepaalde kaders verplaatsbaar om u de mogelijkheid te geven om de keuken anders dan de standaardindeling te plaatsen.

Houdt u er rekening mee dat er bij een andere opstelling en/of afwijkende apparatuur eveneens aanvullende kosten van de installateur en de aannemer berekend kunnen worden én dat uw wensen vóór sluitingsdata bij de aannemer bekend en in opdrachtgegeven moeten zijn.

De eventuele aanvullende kosten voor installatie aanpassingen worden op het moment dat uw keukentekeningen definitief zijn door de aannemer, middels een maatwerk offerte en op basis van de door u aangeleverde en gemaatvoerde (installatie)tekeningen, aan u geoffreerd.

Ten behoeve van het kooktoestel is alleen een recirculatie kap toegestaan. Een gasaansluiting is niet voorzien en niet te voorzien. Uw keukenleverancier kan u adviseren over de juiste apparatuur.

3.26 Waterinstallatie

Waterleidingen appartementen

De aanleg en de eventuele kosten voor ingebruikstelling van de waterinstallatie zijn in de aannemingsovereenkomst inbegrepen. De verbruikskosten van het water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer. De aansluitkosten zijn in de koopsom inbegrepen.

Koud tapwater aansluitingen

De koud waterleiding voor het appartement wordt aangelegd vanaf de watermeter, deze is geplaatst in de meterruimte in het appartement. De waterleiding is afsluitbaar en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing (waar van toepassing). De volgende koud water tappunten in het appartement worden aangesloten:

Keuken:

- Aansluiting t.b.v. keukenmengkraan;
- Aansluiting t .b.v. vaatwasser.

Toiletruimte:

- Het reservoir van de toilet combinatie;
- Aansluiting t.b.v. de fonteinkraan.

Badkamer:

- Het reservoir van de toiletcombinatie;
- Aansluiting t.b.v. de wastafel
- De douchethermostaatkraan.

Bijkeuken:

- Aansluiting t.b.v. de wasmachine en vul punt cv-installatie;

Uw appartement wordt standaard voorzien van een vorstvrije buitenkraan, aangesloten op een koud waterleiding, op uw balkon/dakterras.

Warm tapwater aansluitingen

De individuele, duurzame, warmtepompinstallatie (zie 3.30) in de technische ruimte van het appartement wordt eveneens aangesloten op de koud waterleiding en zorgt voor de bereiding van warm tapwater. De volgende warmwater tappunten zijn aangesloten op de deze warmtapwaterinstallatie:

Keuken:

- Aansluiting t.b.v. keukenmengkraan;

Badkamer:

- Aansluiting t.b.v. de wastafel;
- De douchethermostaatkraan.

Algemene ruimten:

De warm- en koud watervoorziening voor de gemeenschappelijke ruimten wordt aangelegd vanaf de separate watermeter in de meterkast en technische ruimte. De volgende warm en koud watertappunten zijn voorzien:

Gemeenschappelijke keuken:

- Keukenmengkraan;
- Vaatwasmachine aansluiting.

De volgende koud water tappunten worden aangesloten op de separate watermeter:

- Algemene toiletten en MIVA toilet;
- Fonteinkranen;
- Reservoir van toiletcombinaties.
- Werkkast op de begane grond;

- Vorstvrije buitenkranen ter plaatse van het terras(sen) en de hoofdentree.

3.27 Binnen riolering

De binnen riolering omvat de afvoer van vuilwater en bestaat uit het leidingstelsel waarop de individuele installaties, alsmede de collectieve installaties zijn aangesloten. De leidingen van de binnen riolering worden verzameld in zogenaamde collectieve standleidingen die in een bouwkundige schacht worden weggewerkt en door de gevel gebracht overgaan in de buitenriolering. De standleidingen worden bovendaks belucht dan wel ontlucht.

3.28 Gasinstallatie

Als gevolg van veranderingen in de wet- en regelgeving worden nieuwbouwcomplexen niet meer aangesloten op het gasnet. Aanleg van gasaansluitingen is dan ook uitgesloten.

3.29 Sanitair

Voor het toilet en de badkamer is voorzien van een basispakket sanitair. De keuze is echter erg persoonlijk. Middels de sanitair showroom wordt u in staat gesteld om het ontwerp van uw badkamer, binnen de mogelijkheden, aan te passen en keuzes voor andere materialen en merken te maken.

Toiletruimte

Voorzien is in een keramisch wandcloset van het merk Villeroy & Boch in de kleur wit en voorzien van een wit kunststof, soft close, toiletzitting met deksel. De fonteincombinatie bestaat uit een keramisch fonteinwastafel van het merk Villeroy & Boch in de kleur wit, een verchroomde (koud water) fontein kraan van het merk Grohe en verchroomde afvoergarnituur.

Badkamer

In de badkamer is eveneens voorzien in een wandcloset van het merk en type Villeroy & Boch. De douche bestaat uit een verdiepte douchehoek voorzien van een draingoot, een verchroomde douche combinatie (mengkraan, glijstang, vaste hoofdouche en losse handdouche) van Grohe en een glazen douchewand (met eventuele stabilisatiestang). Voor de wastafel is voorzien in een 2-persoons wandwastafelcombinatie van het merk Villeroy & Boch in de kleur wit, voorzien van een wastafelmengkraan van het merk Grohe en een enkel verchroomde afvoergarnituur. Boven de wastafelcombinatie wordt een spiegel gemonteerd.

3.30 Klimaatinstallaties: ventilatie, verwarming en koeling

Duurzame installatie

In uw appartement is voorzien in een individuele, duurzame, klimaatinstallatie die bestaat uit de volgende componenten:

- (Lucht)Warmtepompinstallatie voor verwarming, topkoeling en bereiding van warm tapwater;
- Laagtemperatuurverwarming en koeling;
- Mechanische toe- en afvoerventilatie met warmterugwinning;
- Kamerthermostaat en na-regelingen in de slaapkamers en (eventueel) overige ruimtes.

Verwarming, koeling en warmtapwater

De appartementen worden verwarmd of gekoeld door middel van een individuele (lucht)warmtepompinstallatie inclusief boiler voor warm tapwater. Deze warmtepompinstallatie bestaat uit een binnen- en een buitenunit. De binnen-unit van de warmtepomp is geplaatst in de techniekruimte van het appartement. De boiler is geplaatst in de berging van uw appartement. De buitenunit van de warmtepomp staat op het dak.

Het afgiftesysteem omvat een met warm of koud water gevuld buizensysteem dat onzichtbaar in de afwerkvloer verwerkt wordt en zorgt ervoor dat uw appartement op een zeer gelijkmatige wijze verwarmt of koelt.

Tijdens koude perioden voert de warmtepompinstallatie warm water door het buizensysteem. Vloerkoeling werkt precies omgekeerd, tijdens een warme periode ('koelbedrijf') voert de warmtepomp koud water van minimaal 18°C door hetzelfde buizensysteem zodat de vloerconstructie niet opwarmt of zelfs iets koelt. Hierdoor blijft de ruimtetemperatuur in huis aangenaam. De temperatuur van het koude water mag niet lager zijn dan circa 18°C om condensvorming te voorkomen. Gelijktijdig koelen en verwarmen is niet mogelijk.

In de badkamer wordt voorzien in een elektrische handdoekradiator (bij-verwarmer).

Kamerthermostaat en na-regelingen in slaapkamer(s)

In het basis opleveringsniveau van uw appartement is voorzien in een ruimtethermostaat in de woonkamer en na-regelingen in de slaapkamer(s). De temperatuur in deze vertrekken kunt u (beperkt) verstellen met de ruimtethermostaat.

Realiseert u zich even het volgende:

De hoofdthermostaat in de woonkamer bepaalt de temperatuur. De na-regeling is afhankelijk van de 'bedrijfsstatus' van de woonkamer. Dit houdt in dat indien er in de woonkamer geen warmte of koude vraag is, in de overige vertrekken ook geen warmte- cq koude geleverd worden. Middels het kopers meer- en minderwerk van de aannemer (de kopers optielijst) is het mogelijk om deze na-regeling aan te passen naar een individuele ruimte regeling;

Nachtverlaging is niet aan te bevelen. Vloerverwarming is een constant en comfortabel maar traag werkend systeem. Vergeleken met een traditioneel systeem met radiatoren duurt het langer voordat de nachtverlaging is bereikt en de woning weer op temperatuur komt. Nachtverlaging geeft géén energiebesparing in een goed geïsoleerde woning;

De (lucht)warmtepompinstallatie/vloerkoeling is geen airconditioning systeem. Het leidingensysteem in de vloerconstructie wordt tijdens 'koelbedrijf' gevuld met koud water met een temperatuur minimaal (niet kouder) dan circa 18°C. Het koele water zorgt voor een afkoeling van de vloer. Doordat de vloer koeler is dan de ruimtetemperatuur zal de ruimte aangenamer aanvoelen.

Bij gelijktijdige verwarming worden de volgende temperaturen gehaald en gehandhaafd in alle te verwarmen ruimten en bij gesloten ramen:

- Woonkamer/ keuken 22°C;
- Slaapkamer(s) 22°C;
- Hal 18°C;
- Badkamer 22°C;
- Toiletruimte, gekoppeld aan verwarming hal;
- Inpandige berging 15°C.

De warmwater voorziening t.b.v. de badkamer en keuken wordt ook opgewekt door middel van de warmtepomp welke is geplaatst in de techniekruimte van het appartement. De boiler is geplaatst in de berging van uw appartement.

Ventilatie

Uw appartement wordt uitgerust met een duurzaam, mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning en CO₂ sensoren (sturing). Het ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatie unit geplaatst in de technische ruimte. In de volgende ruimtes wordt schone buiten lucht toegevoerd:

- Woonkamer/keuken;
- Slaapkamer(s).

In de volgende ruimtes wordt vervuilde binnen lucht afgevoerd:

- Keuken;
- Toilet;

Badkamer(s).

- Berging indien wasmachine opstelling

De afvoer- en toevoer ventielen worden uitgevoerd in de kleur wit. Voor bevestiging worden klemveren aangebracht, de afdichting wordt verzorgd door een schuimrubber ring. De luchttoevoer in de badkamer, het toilet en de meterruimte vindt vanuit de woonkamer of slaapkamer plaats via een kier aan de onderzijde van de deur.

Het aantal ventielen en posities worden op een later momenten door de installateur bepaald. De op de tekening aangegeven hoeveelheden en posities zijn indicatief.

De ventilatie wordt aangestuurd door middel van CO₂ sensoren in de woonkamer en hoofdslaapkamer waarmee de ventilatie in uw woning op basis van aanwezigheid wordt geregeld. Daarnaast is voorzien in een drie-standen schakelaar in de badkamer waarmee u de ventilatie in uw woning handmatig kunt instellen.

Ventilatie algemene en gemeenschappelijke Lounge en Living van Blooming ruimtes.

De algemene verkeersruimtes en gemeenschappelijke ruimtes worden mechanisch geventileerd. Dit geldt ook voor de bergingen.

3.31 Aandachtspunten voor uw duurzame klimaatinstallatie

Vloerafwerking

Uw nieuwe woning is voorzien van een duurzame comfort-installatie met vloerverwarming en koeling. Bij de keuze voor uw individuele vloerafwerking (na oplevering) dient u er rekening mee te houden dat deze geschikt is voor vloerverwarming en vloerkoeling.

Raadpleeg te allen tijde bij de leverancier van de vloerafwerking of de te kiezen vloer geschikt is voor vloerverwarming en koeling en houdt u hierbij rekening met ten minste het volgende:

De isolatiewaarde (RC-waarde) van de vloerafwerking mag maximaal 0,10 m²K/W zijn. Een hogere waarde geeft een vermindering van het comfort en een verhoging van het verbruik en resulteert wellicht in het niet behalen van de gegarandeerde kamertemperaturen. Stem de toepasbaarheid van de definitieve vloerkeuze af met uw vloerenleverancier.

Of een vloerbedekking geschikt is voor vloerverwarming, wordt veelal aangegeven middels een symbool op de vloerbedekking.

Contactgeluid

Contactgeluid ontstaat als je bijvoorbeeld met hoge hakken over een harde vloer loopt, met meubilair schuift, bij springen en rennen. Deze bewegingen veroorzaken trillingen in de constructie van het gebouw en die trillingen ervaren we met het oor als geluid. Dit wordt erger gemaakt als afwerkvloeren en constructievloeren met elkaar in contact staan.

Gelukkig is het gemakkelijk om de impact van dit contactgeluid te verminderen. Naast voorgaande eigenschappen ten aanzien van vloerverwarming en vloerkoeling dient u er ook rekening mee te houden dat de vloerafwerking van uw keuze beschikt over voldoende geluidsisolerende eigenschappen. Daarnaast dient u uw vloerdekking vrij te (laten) leggen van de wanden, plinten dienen vervolgens vrij van de vloer te worden bevestigd.

In de splitsingsakte en/of het modelreglement is vastgelegd dat uw vloerafwerking dient te voldoen aan een geluidsreductienorm van 10dB. Op de verpakking of in de technische documentatie van uw vloer vindt u terug of uw vloer aan deze eigenschappen voldoet. Laat u zich te allen tijde passend door uw leverancier adviseren!

3.32 Elektrische installatie

Elektrische installatie algemeen

Voor zowel de algemene ruimtes, de algemene technische voorzieningen als voor de gemeenschappelijke ruimtes wordt voorzien in gescheiden elektrische installaties en verlichting vanuit een gemeenschappelijk meterkast.

De algemene verlichting in de stallingsgarage (waaronder ook de bergingen), entree, centrale hallen, trappenhuis en buitenruimte wordt geschakeld door middel van een klokschakeling, en waar nodig voorzien van lichtgevoelige sensoren gecombineerd met bewegingsmelders.

Elektrische installatie appartementen

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast binnen het appartement en verdeeld over de benodigde groepen (8 lichtgroepen en een kookgroep 2x230v) naar de diverse aansluitpunten. In de meterkast wordt één “vrije” dubbele wandcontactdoos aangelegd.

De installatie wordt aangelegd volgens NEN 1010 en blad 51 van de NPR 5310. Symbolen als aangegeven op de tekeningen (plaatsaanduiding is om en nabij), en is opgebouwd in een centraal dozensysteem. De wandcontactdozen bevinden zich op ca. 300 mm boven de vloer met uitzondering van wandcontactdozen boven het werkblad ter plaatse van de opstelplaats van de keuken. Deze worden op ca. 1.200 mm boven de vloer aangebracht.

Innovatieve lichtbediening in uw appartement

Bij oplevering van uw nieuwe woning zijn de plafondpunten bedoeld voor verlichting standaard voorzien van deze bluetoothtechnologie. De lichtpunten in uw woning zijn hierdoor draadloos met elkaar verbonden en vormen zo een netwerk. Het bedienen van deze lichtpunten is eenvoudig en vindt plaats via draadloze wandschakelaars en de Casambi smartphone en tablet app.

De draadloze wandschakelaars voor de verschillende ruimtes in uw appartement worden bij oplevering los en voorgeprogrammeerd (aan/uit schakelen) geleverd. U plaatst de schakelaars in elke ruimte flexibel en naar eigen inzicht op de door u gewenste positie. Ideaal, want zo kunt u eerst uw woning inrichten, uw meubels op de juiste plek zetten en daarna bepalen waar u uw schakelaars wenst te hebben. Wanneer u later extra schakelaars wenst omdat u verlichting ook vanaf een extra plek wenst te bedienen of als er andere aanpassingen nodig zijn, bijvoorbeeld als gevolg van beperkte mobiliteit, dan is dat geen enkel probleem. Zonder hak- en breekwerk plaatst u eenvoudig extra schakelaars of verandert u de eerder door u gekozen positie van schakelaars. Zo is lichtbediening ineens slim, innovatief en levensloopbestendig!

In de appartementen zijn geen bedrade lichtschakelaars voorzien. Het leveren, monteren en de basis programmering (aan/uit schakelen) van alle bluetooth elementen is bij oplevering voorzien. Met dit

innovatieve schakel en besturingssysteem wat standaard in uw appartement is voorzien zijn alle reguliere licht armaturen aan/uit schakelbaar. Overige functies zoals dimmen en kleurtemperatuur sturing is, net zoals in traditionele verlichtingsinstallatie, alleen mogelijk als uw lampen (armaturen) hiervoor geschikt zijn. Voor de bedieningsopties ontvangt u bij oplevering van uw appartement een gebruikershandleiding.

Armaturen en verlichting appartementen

Standaard is het balkon van een verlichtingsarmatuur voorzien. Ten einde u te ontzorgen bij het creëren van uw ultieme woonomgeving zijn er verschillende verlichtingsconcepten/-oplossingen voor u uitgewerkt.

Zonnepanelen

Met de aankoop van een woning in Blooming koopt u gegarandeerd een aantrekkelijke en energiezuinige woning. Door de gekozen materialen en installaties, uitstekende isolatie en bijvoorbeeld de toepassing van HR++ glas zijn de te verwachten maandelijkse energielasten beperkt. Bovendien worden de daken van Blooming voorzien van zonnepanelen conform Beng berekening. Het aantal zonnepanelen kan per woningen afwijken. Dit geldt ook voor de opbrengst. Afhankelijk van de gekozen situering van de zonnepanelen kan dit een verschil in opbrengt opleveren per afzonderlijke woning.

3.33 Binneninrichting

Postkasten

Conform het Bringme concept (zie ook sluitplan) wordt in de hoofdentree een zogenoemde Bringme Box Residential aangebracht. Met deze slimme alles-in-een pakketbrievenbus ontvangt u contactloos uw post, pakketjes en boodschappen. Ook als u niet thuis bent. De Bringme box voldoet aan de postwet.

Videfooninstallatie

Het complex wordt, eveneens conform het Bringme concept, voorzien van een digitale videfooninstallatie. De hoofdentree van het complex wordt voorzien van een digitaal bellentableau en alle appartementen worden uitgerust met een (mobiele) digitale videfoon.

De videfoon is mobiel, wordt bij oplevering 'los' geleverd en kan zelf naar wens op elke plek in het appartement geplaatst of los gebruikt worden. De videfoon installatie kan ook gekoppeld worden aan uw smartphone. Via dit toestel of uw smartphone ziet u wie er voor de deur staat. Ongeacht waar u bent, opent u de deur voor uw gasten of geeft u uw pakketbezorger tijdelijk en beperkt toegang voor het afleveren van een pakketje.

Verwijsborden in het gebouw/ naam op het gebouw

In de algemene ruimten worden standaard verwijsborden aangebracht. Per verdieping wordt een bord met huisnummering en verdiepingsaanduiding nabij de lift/trappenhuis opgenomen. De naam van het gebouw wordt op de buitengevel aangebracht. De exacte plaats wordt door de architect bepaald.

3.34 Telecommunicatievoorzieningen

Appartementen zijn in de individuele meterkasten voorzien van aansluitpunten voor televisie, internet en telefonie. De aanlegkosten hiervan zijn in de koopprijs inbegrepen.

In de basisplattegrond van uw appartement zijn reeds diverse loze leidingen voorzien. Deze loze leidingen kunt u, middels het kopers meer- en minderwerk (kopties optielijst), naar eigen inzicht laten bekabelen en zo geschikt maken voor o.a. televisie, telefonie of data/internet.

3.35 Liftinstallatie

Het appartementengebouw wordt voorzien van een lift-installatie. De lift heeft per bouwlaag een stopplaats). De deuren hebben een vrije doorgangmaat van 900 mm. De lift kan een snelheid bereiken van 1,0 m/s en heeft een hefvermogen van circa 1000 kg of 13 personen. Op iedere verdieping bevindt zich een knop voor opgaande en neergaande oproepen. De lift beschikt over een voorziening ten behoeve van noodstroom door middel van een noodstroombatterij. De liftschacht (halzijde) zal worden uitgevoerd met een front van geborsteld roestvast staal. De liftcabine (binnenkant) wordt voorzien van een luxe afwerkingsniveau, onder andere bestaande uit een spiegel, een handleuning conform aangegeven op de Materialen en kleurenstaat. De lift voldoet aan de eisen zoals gesteld door het Nederlands liftinstituut en is geschikt voor een brandcard.

3.36 Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt schriftelijk de definitieve opleverdatum doorgegeven. De appartementen, stallingsgarage en algemene delen worden "schoon" opgeleverd. Sanitair, tegelwerk, keuken, vloerafwerkingen, kozijnen en deuren, lift en de beglazing worden schoon opgeleverd.

BLOOMING OOSTERHOUT

een ontwikkeling van Ontwikkelingsmaatschappij Oosterhout B.V.

Gebouwd door Bouwbedrijf Boot

AFWERKSTAAT

Exterieur	Onderdeel	Materiaal
Gevel	Metselwerk	Steen, waalformaat
	Hekwerk	Metaal, kwartsgrijs
	Balustrades	Metaal, grijsbeige
	Gevelbanden	Beton
	Gevelbekleding	Hout (look)
	Groen gevels	Groenbekleding (planten)
Gevel / Buitenkozijnen	Kozijnen en ramen	Aluminium, grijsbeige
	Schuifpuien	Aluminium, grijsbeige
Dak	Dakbedekking	Bitumen, antraciet/zwart
	Dakpaden	Betontegels, betongrijs
	Dak begroeiing (deels)	Mos-sedum
Overig	Balkons	Beton, beton-grijs
	Vlonder gemeenschappelijk bg	Hout
	Dakterras appartement	Keramische tegel
Interieur Gemeenschappelijk	Onderdeel	Materiaal
Vloeren	Tochtsluis	Schoonloop coral classic
	Flatkast	Geen afwerking
	CVZ -kast	Geen afwerking
	Entree	Klik-PVC
	Keuken/eetkamer	Klik-PVC
	Berging	Klik-PVC
	Toiletten	Vloertegels 600x600mm
	Kast	Geen afwerking
	Hydrofoor	Geen afwerking
	Noodtrappenhuis	Geen afwerking
	Parkeer/Stallings garage	Belijningen p-vakken op beton
	Hal/gangen verdiepingen	Klik-PVC
Plinten	Tochtsluis	MDF, wit
	Flatkast	Geen afwerking
	CVZ -kast	Geen afwerking
	Entree	MDF, wit
	Keuken/eetkamer	MDF, wit

	Berging	Geen afwerking
	Toiletten	Geen plint
	Kast	Geen afwerking
	Hydrofoor	Geen afwerking
	Noodtrappenhuis	Geen afwerking
	Parkeer/Stallings garage	Geen afwerking
	Hal/gangen verdiepingen	MDF, wit
Wanden	Tochtsluis	Sauswerk, wit
	Flatkast	Geen afwerking
	CVZ -kast	Geen afwerking
	Entree	Sauswerk, wit
	Keuken/eetkamer	Behang
	Berging	Sauswerk, wit
	Toiletten	Wandtegels 600x600mm
	Kast	Geen afwerking
	Hydrofoor	Geen afwerking
	Noodtrappenhuis	Sauswerk, wit
	Parkeer/Stallings garage	Geen afwerking
	Hal/gangen verdiepingen	Behang
	Plafonds	Tochtsluis
Flatkast		Geen afwerking
CVZ -kast		Geen afwerking
Entree		Spack-spuitwerk, wit
Keuken/eetkamer		Spack-spuitwerk, wit
Berging		Spack-spuitwerk, wit
Toiletten		Spack-spuitwerk, wit
Kast		Geen afwerking
Hydrofoor		Geen afwerking
Noodtrappenhuis		Spack-spuitwerk, wit
Parkeer/Stallings garage		Hout-wol cement platen, naturel
Hal/gangen verdiepingen	Spack-spuitwerk, wit	
Kozijnen en deuren	Kozijnen	Hout
	Deuren	Stompe houten hpl deuren Stompe houten hpl deuren
	Deuren met glas	

Interieur Woning	Onderdeel	Materiaal
Vloeren	Alle ruimtes (excl meterkast) Badkamer Toilet	Zwevende dekvloer Vloertegel 300x300, wit Vloertegel 300x300, wit
Wanden	Alle ruimtes (excl meterkast) Badkamer Toilet	Behangklaar, excl achterwand keuken Wandtegel 300x600, wit (horizontaal) Wandtegel 300x600, wit (horizontaal)
Plafonds	Alle ruimtes (excl meterkast) Badkamer Toilet	Spack-spuitwerk, wit Spack-spuitwerk, wit Spack-spuitwerk, wit
Kozijnen	Binnenkozijnen Binnendeuren Dorpel voordeur Dorpel toilet en badkamer	Hout, wit Stompe houten deuren, wit Kunststeen, antraciet Kunststeen, antraciet