



Coöperatiehof



# Coöperatiehof - Twee-onder-één-kapwoningen



Hoek van Holland, 6 april 2021

Geachte heer/mevrouw,

Het doet ons genoegen dat u belangstelling toont voor het nieuwbouwproject Coöperatiehof te Lieren.

Lieren ligt op een steenworp afstand van Apeldoorn. In deze kern zal naast de bestaande Coöperatie een 16 tal eengezinswoningen worden gerealiseerd, bestaande uit rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en een vrijstaande woning.

In deze verkoopbrochure hebben wij de informatie gebundeld van de twee-onder-één-kapwoningen aan de Tullekensmolenweg, bouwnummers 10 t/m 13, zodat u zich een juist beeld kunt vormen van uw toekomstige woning.

Als u vragen heeft kunt u altijd contact opnemen met OGA Makelaars. De medewerkers van OGA Makelaars staan u dan graag te woord.

Met vriendelijke groet,

M.A. van der Laan



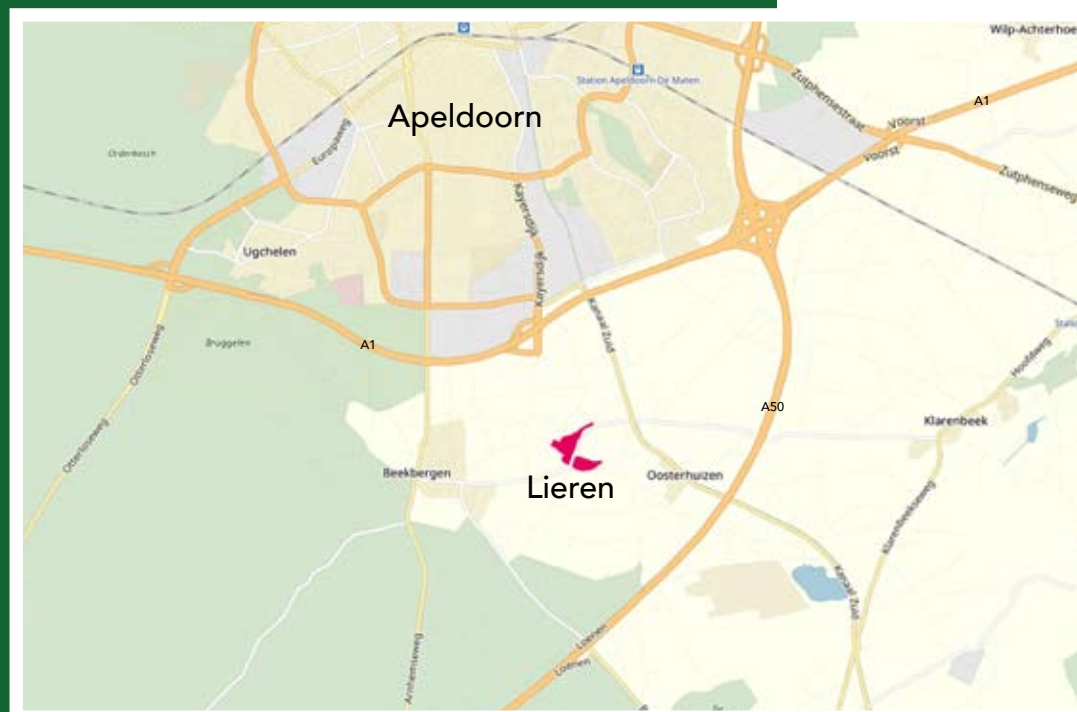




Lieren is ontstaan in de vroege middeleeuwen als een flankesdorp, die op de flanken van de stuwwal liggen, in het overgangsgedebied tussen de Veluwe heuvelrug en de IJsselvallei. Het terrein van de stuwwalflanken en het beekdal van de Oude Beek zijn nog steeds duidelijk te zien in het landschap. De Oude Beek ontspringt in het erosiedal in Engeland (Beekbergen) en het kwelwater stroomde door het beekdal naar de IJssel.

#### **Tullekensmolen**

Het schone en stromende water van de beken en sprengen diende niet alleen voor consumptie, maar de aanwezigheid ervan werd tevens benut als krachtbron voor verschillende activiteiten in watermolens, zoals het malen van graan.



Een van de oudste molens die werd gebouwd voor het malen van graan was de Gasthuismolen (1295). Alle boeren uit Beekbergen en Lieren waren toen verplicht hier hun graan te laten malen. De molen staat op de zuidoever van de Oude Beek aan de Molenvaart 41-49 ten oosten van Lieren en is omstreeks 1951 buiten werking is gesteld.

In 1535 werd in Beekbergen toestemming verleend om een watermolen te bouwen voor het malen van graan. In 1679 erfde Willem Tulleken de molen, die toen diende als papiermolen. Sindsdien staat de molen bekend als de Tullekensmolen. In Lieren zijn nog verschillende wegen die verwijzen naar de molens van weleer.



#### **Station 'Beekbergen'**

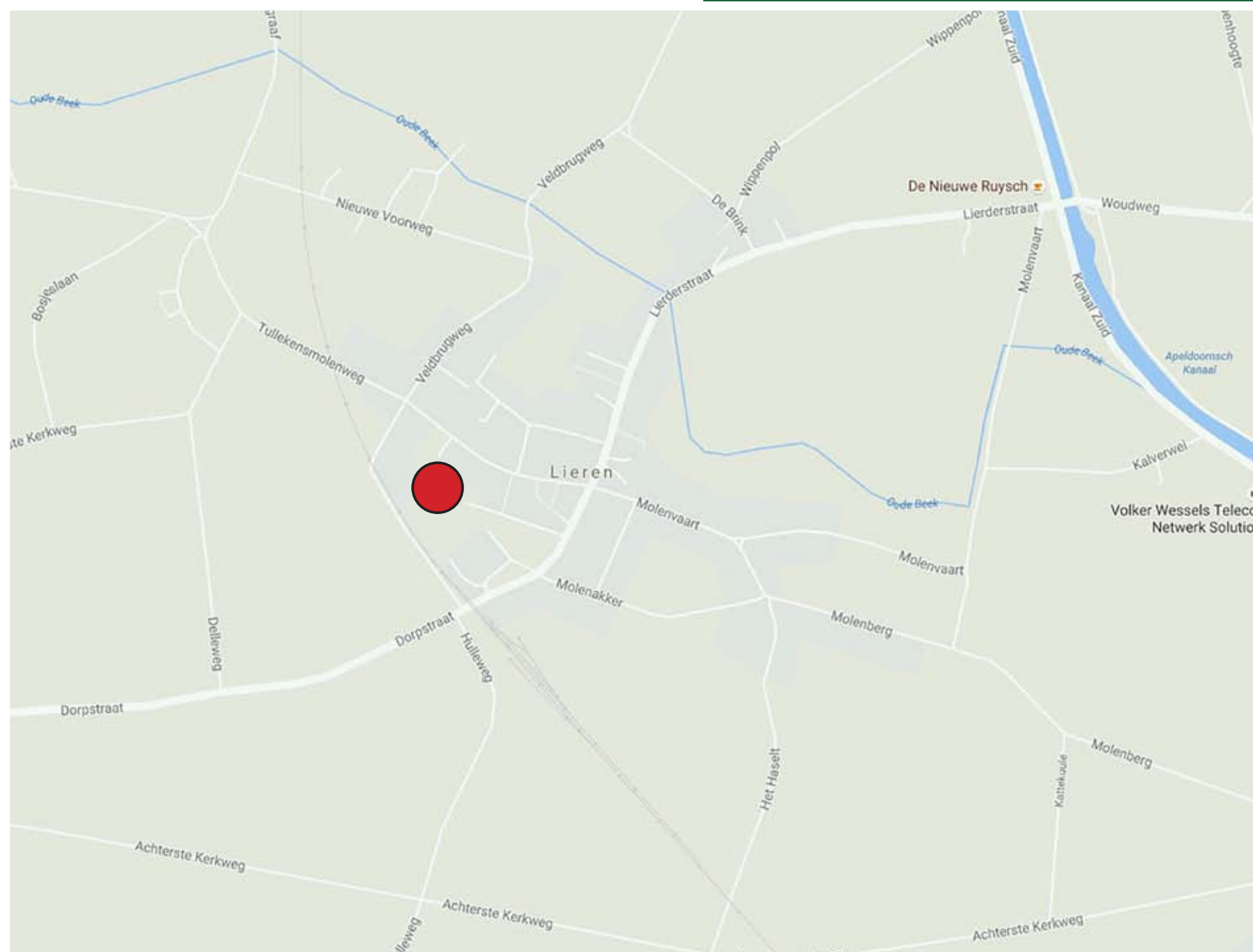
Tot in de negentiende eeuw bestond de infrastructuur in de omgeving van Lieren uitsluitend uit een netwerk van grind- en zandwegen. Hierin kwam verandering en verbetering door de verharding van de Arnhemseweg (1830) en de aanleg van het Apeldoorns kanaal (1868) en het lokaalspoor Apeldoorn - Dieren (1887) met het station 'Beekbergen' in Lieren. Sinds 1950 is de spoorlijn niet meer in gebruik voor regulier personenvervoer en wordt deze nu gebruikt voor toeristische treinritten met de stoomtreinen van de Veluwsche Stoomtrein Maatschappij. Het station is nu een spoorwegmuseum, voorzien van het Museumstoomdepot met een zeer omvangrijke collectie materieel, een grote werkplaats, een prachtig oud stationsgebouw met een authentiek stationskantoor, een grote draaischijf voor het draaien van de stoom- en diesellocomotieven, etc.





### Het Coöperatiegebouw

Het gebouw van de Coöperatieve Landbouwvereniging aan de Tullekensweg 92 in Lieren is rond 1930 gebouwd en is een exponent van de industrialisatie, mechanisatie en schaalvergroting in de landbouw. De over het algemeen bescheiden boerenbedrijfjes die al eeuwenlang verspreid te vinden waren in het vruchtbare gebied tussen de Hoge Veluwe en het IJsseldal, professionaliseerden in de eerste helft van de twintigste eeuw. De landbouwcoöperaties vervulden in dat proces een sleutelrol. Door hun krachten te bundelen in de coöperatie konden boeren gebruik maken van machines en voorzieningen die zij zich in hun eentje nooit zouden kunnen veroorloven. Bovendien drukte het groot inkopen van zaden, kunstmest en andere benodigdheden de prijs aanzienlijk. Het Coöperatiecomplex heeft zijn oorspronkelijke gebruik verloren, maar is in de dorpskern van Lieren nog één van de beeldbepalende gebouwen door maat, verschijningsvorm en cultuurhistorische waarde.

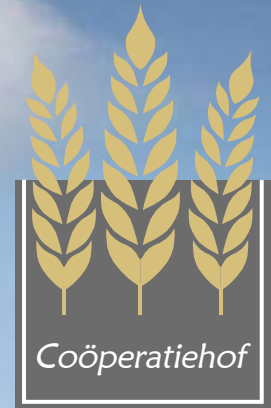


### Natuurschoon

Lieren is gelegen aan de rand van de Veluwe en heeft verschillende landschapstypen, zoals jong en oud bos, heidevelden en sprengegebied. Het gebied bergt veel en verschillende aantrekkelijkheden voor recreatieve doeleinden. Men kan er uitstekend wandelen en fietsen. Tevens biedt de omgeving diverse sportactiviteiten zoals kanovaren op het Apeldoornsch Kanaal, golven op De Sprengenbergh, etc.



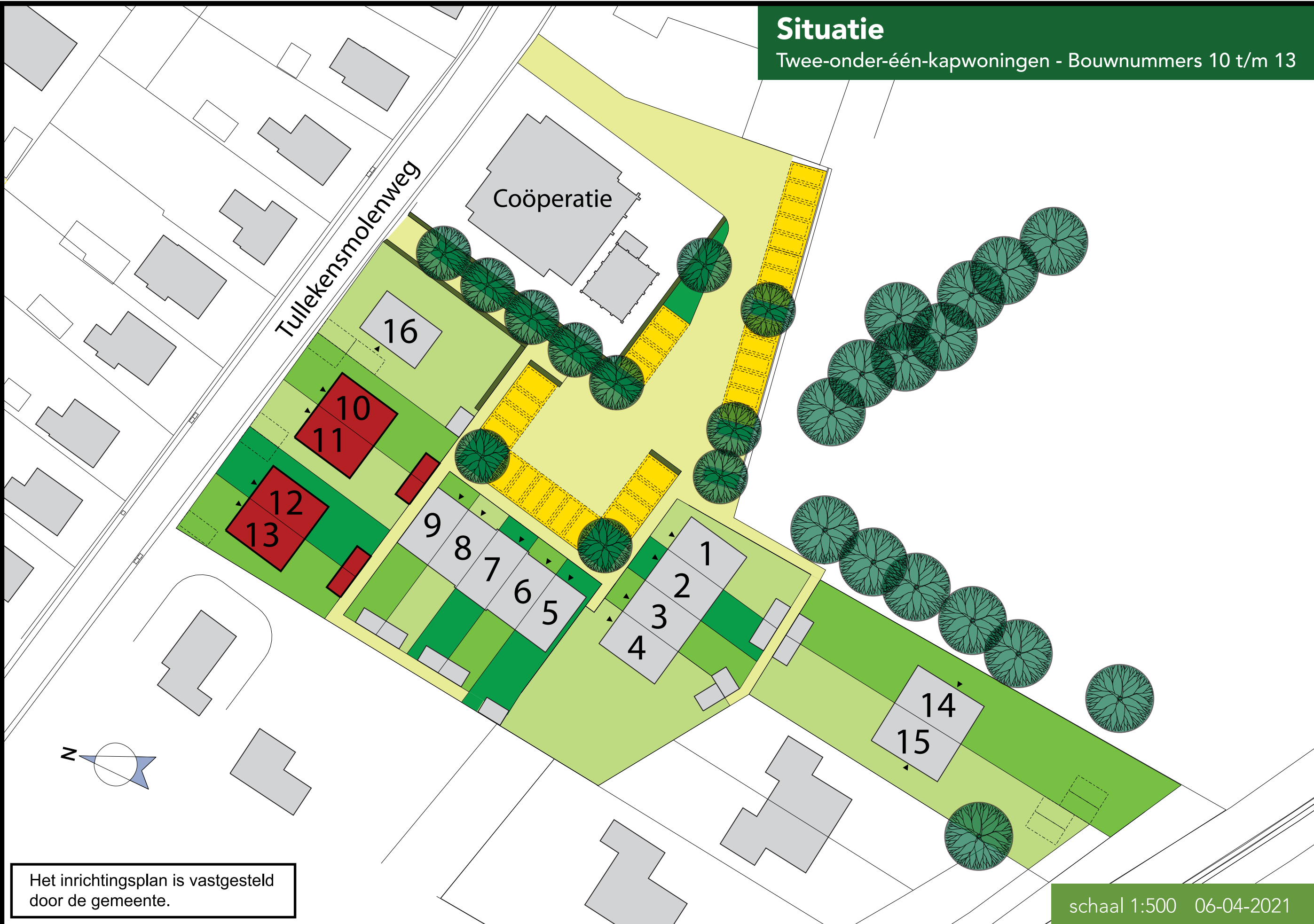






# Situatie

Twee-onder-één-kapwoningen - Bouwnummers 10 t/m 13

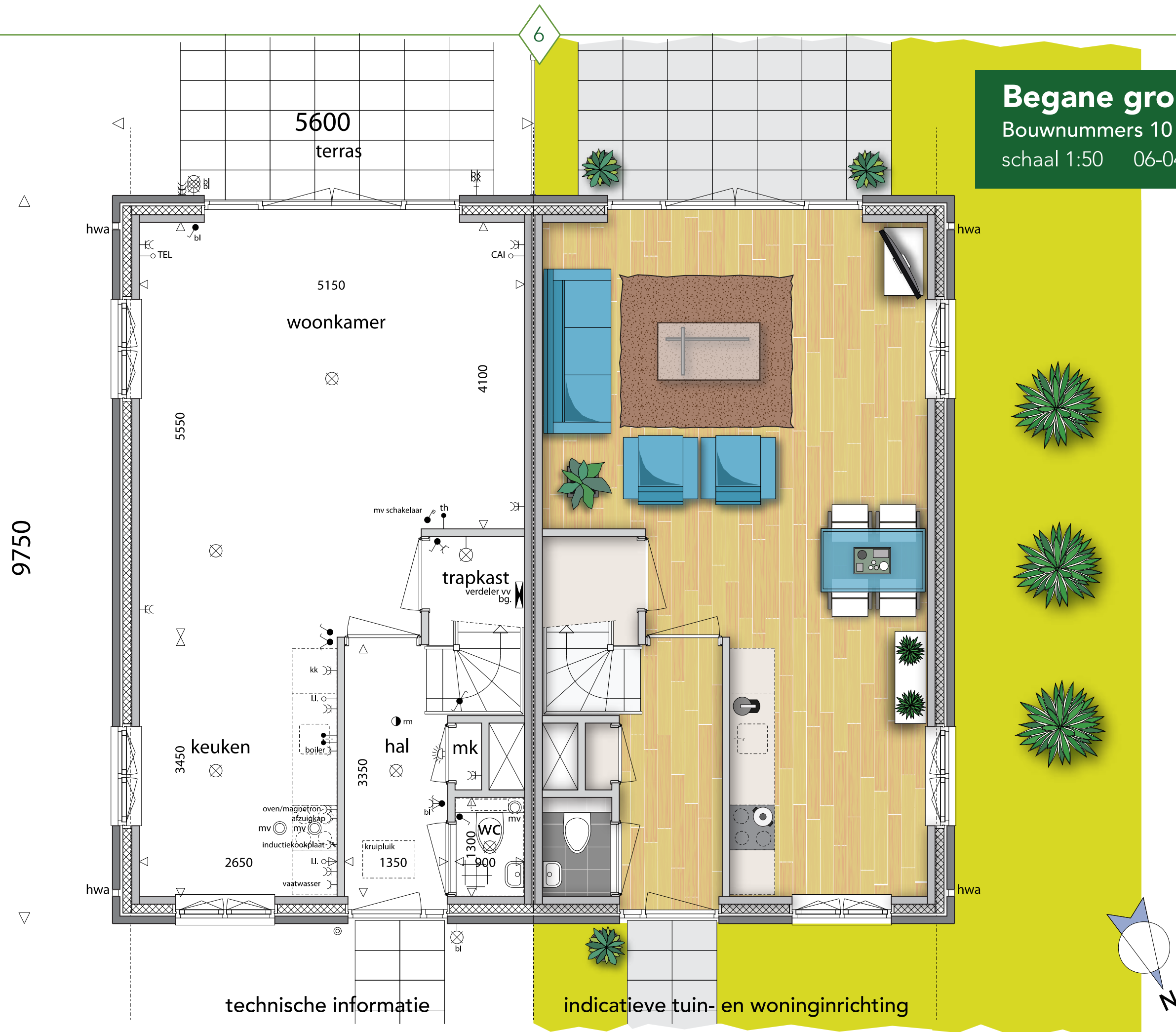


Het inrichtingsplan is vastgesteld door de gemeente.

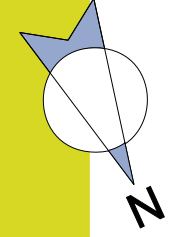
schaal 1:500 06-04-2021

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

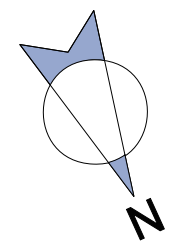
**Begane grond**  
Bouwnummers 10 en 11  
schaal 1:50 06-04-2021



indicatieve tuin- en woninginrichting



**1e verdieping**  
Bouwnummers 10 en 11  
schaal 1:50 06-04-2021

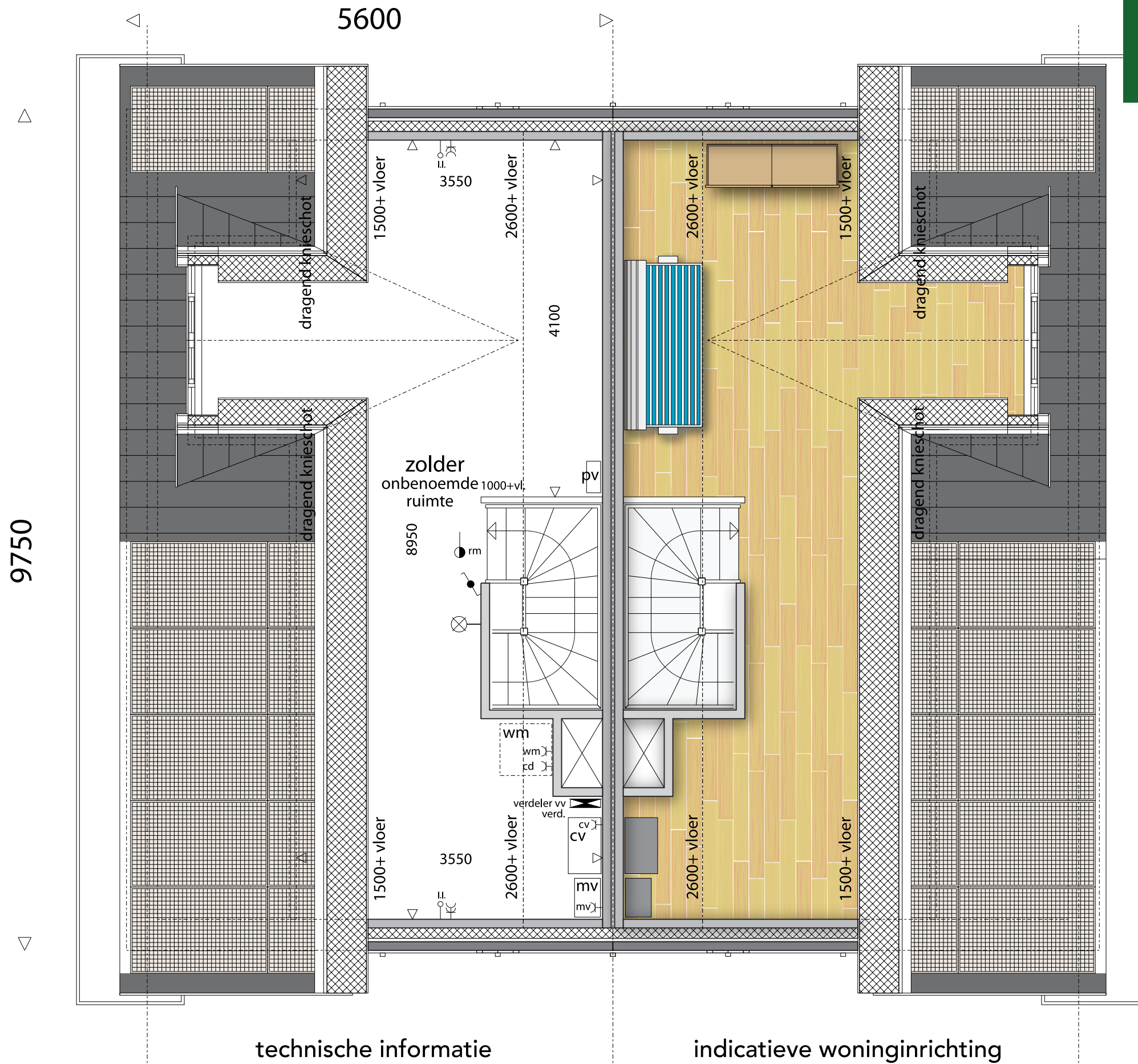




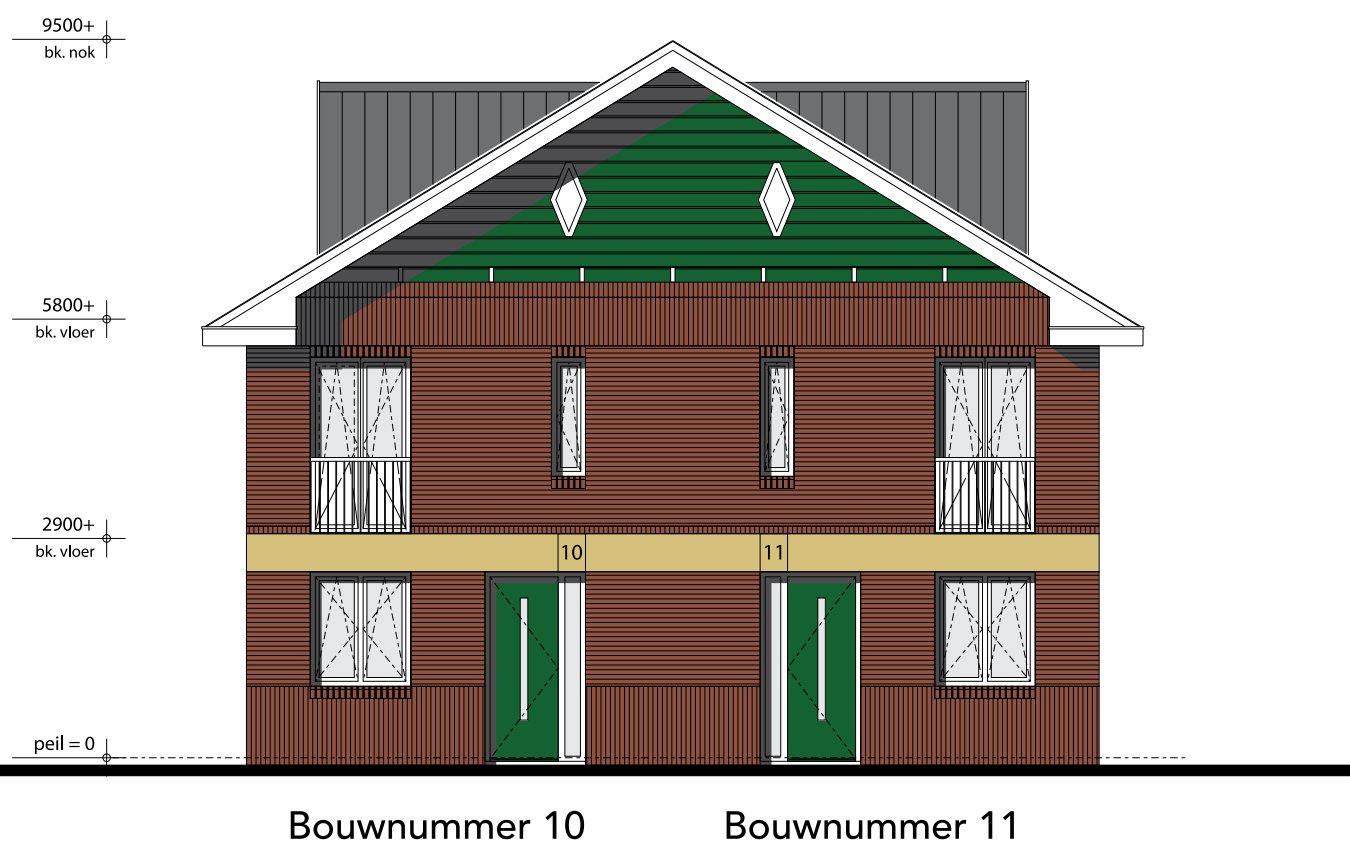
# 2e verdieping

Bouwnummers 10 en 11

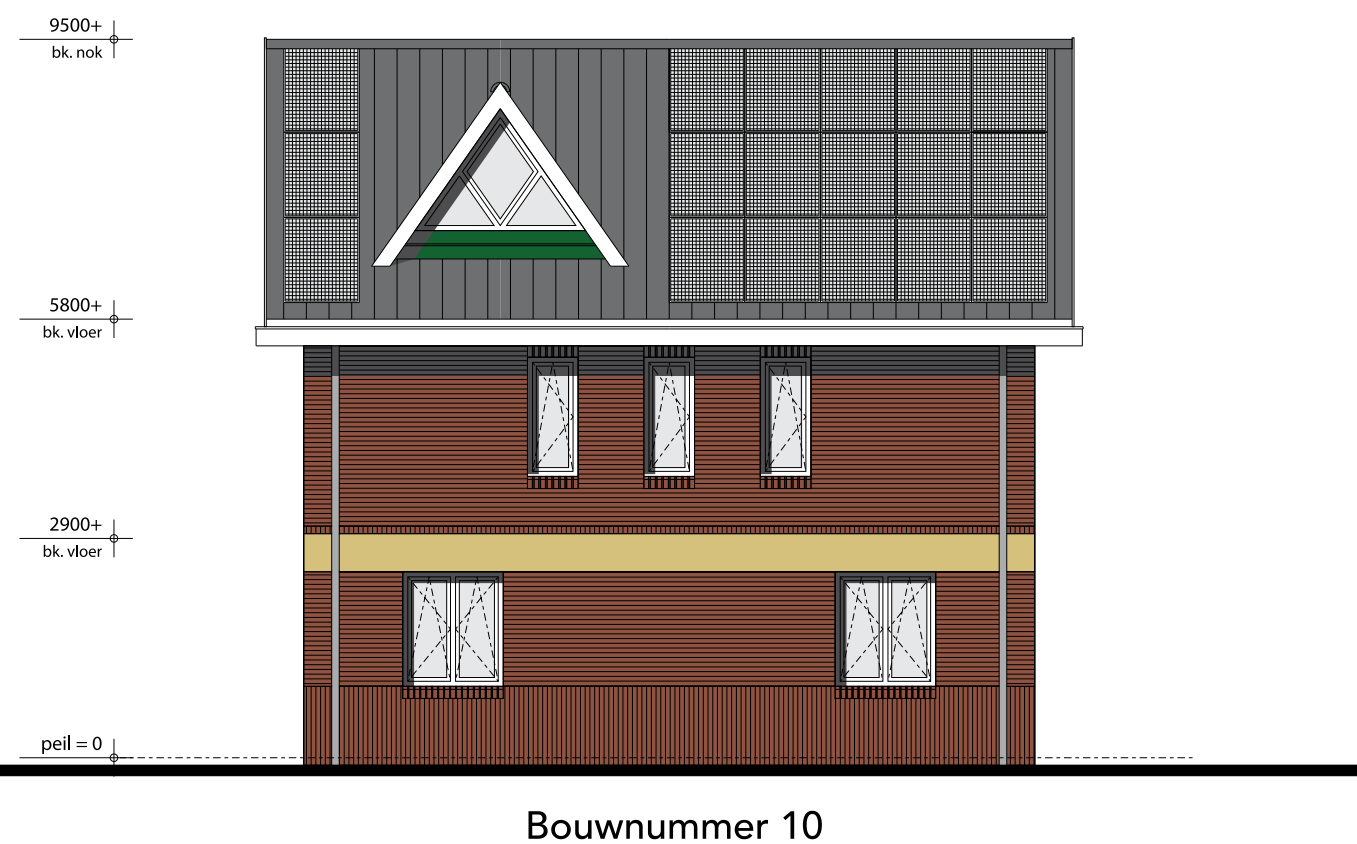
schaal 1:50 06-04-2021





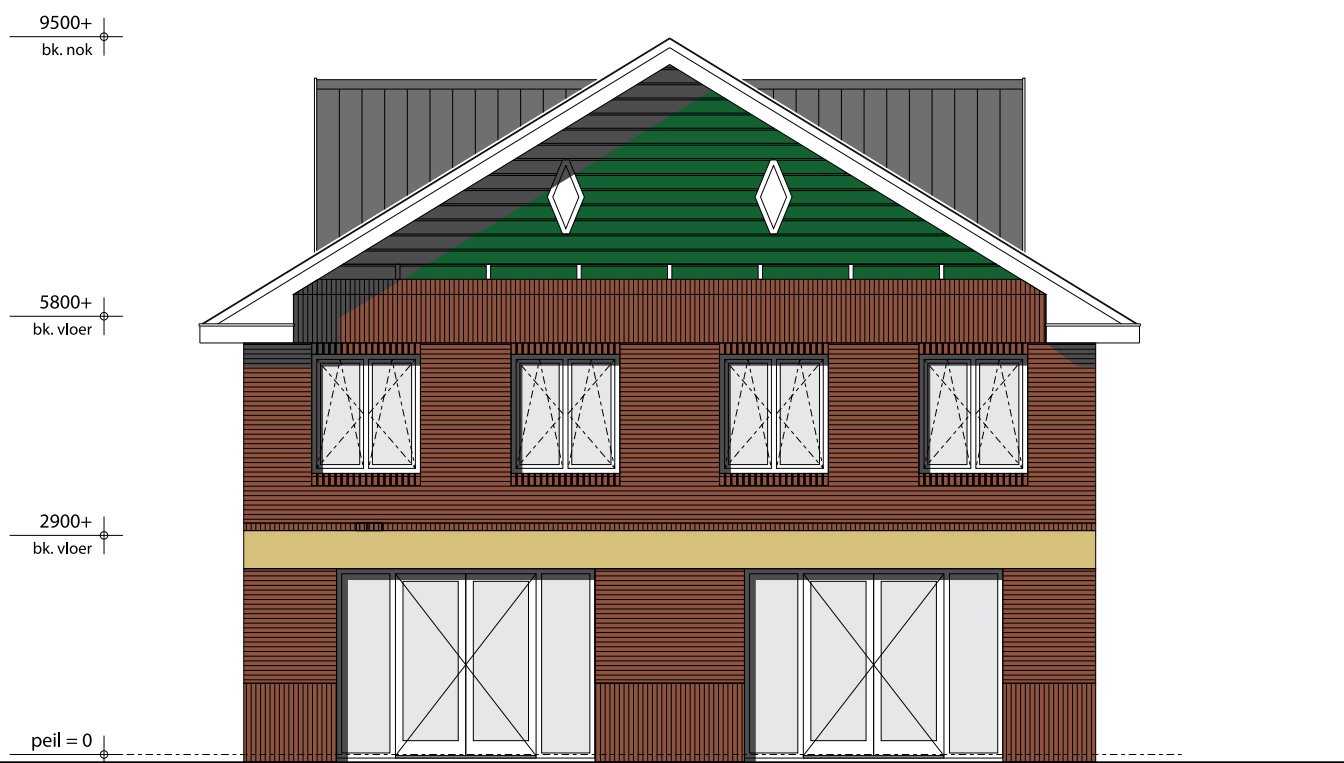


voorgevel



linker zijgevel





Bouwnummer 11

Bouwnummer 10

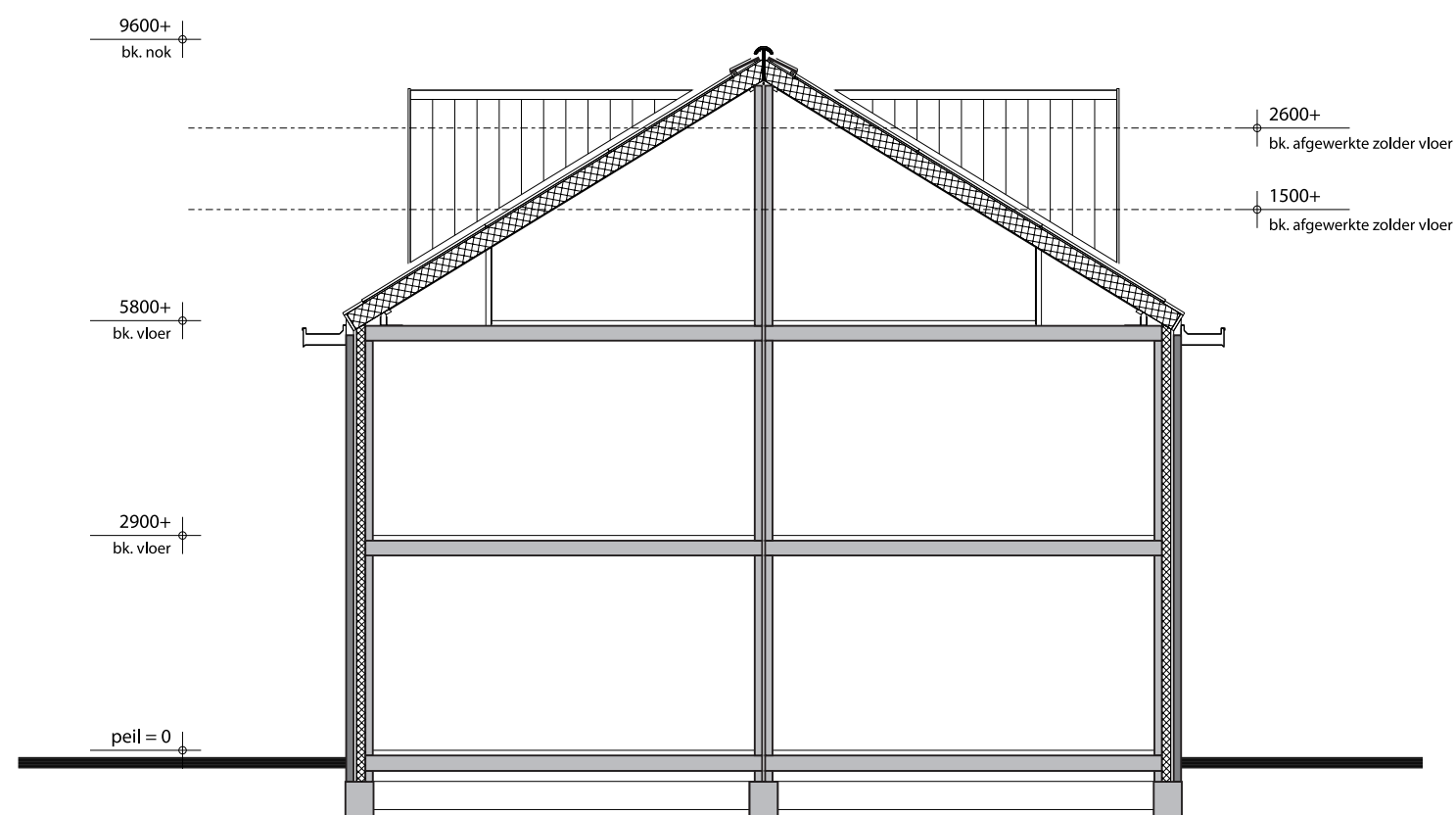
achtergevel



Bouwnummer 11

rechter zijgevel



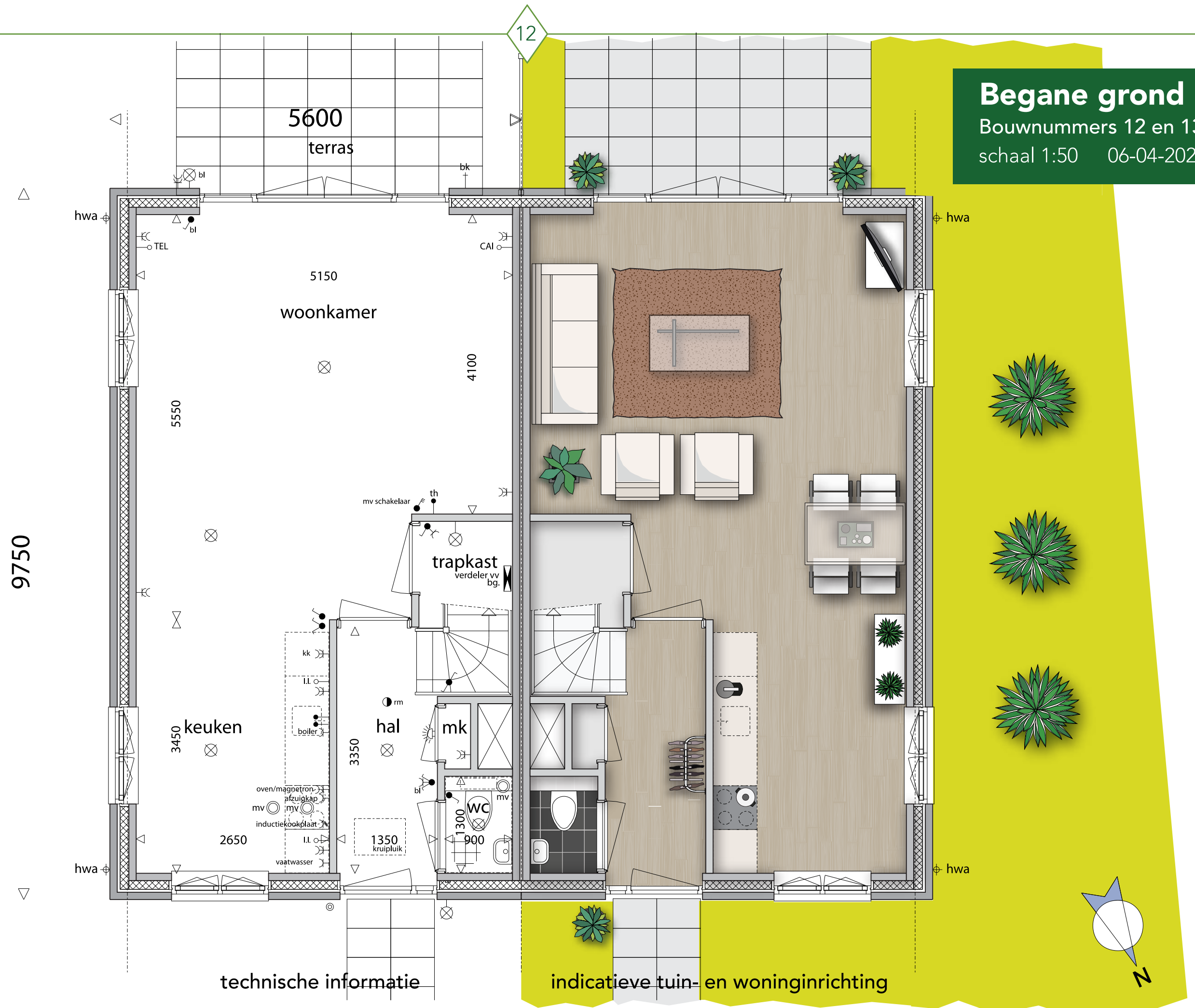


doorsnede



# Begane grond

Bouwnummers 12 en 13  
schaal 1:50 06-04-2021



technische informatie

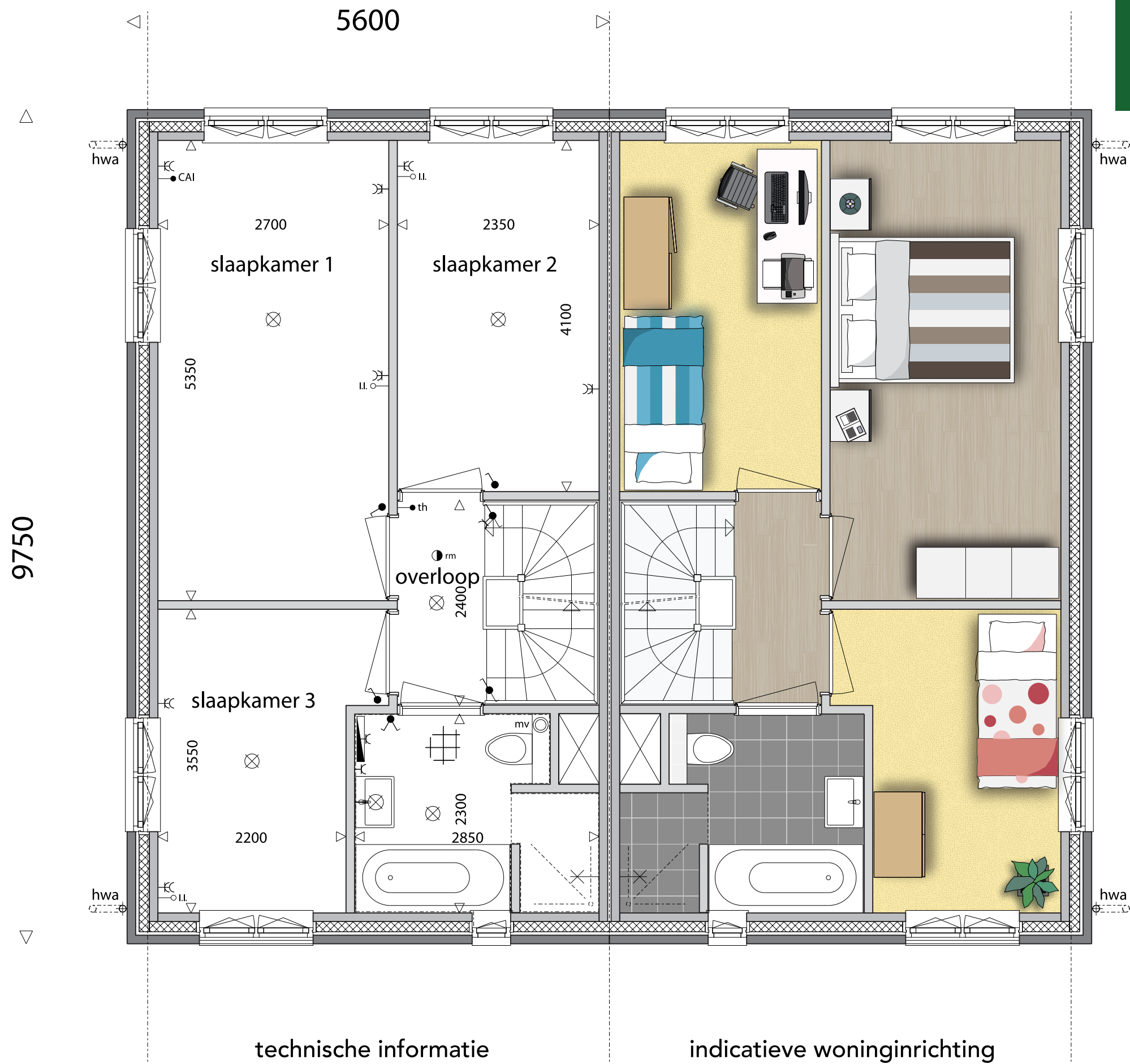
indicatieve tuin- en woninginrichting



**1e verdieping**

Bouwnummers 12 en 13

schaal 1:50 06-04-2021



technische informatie

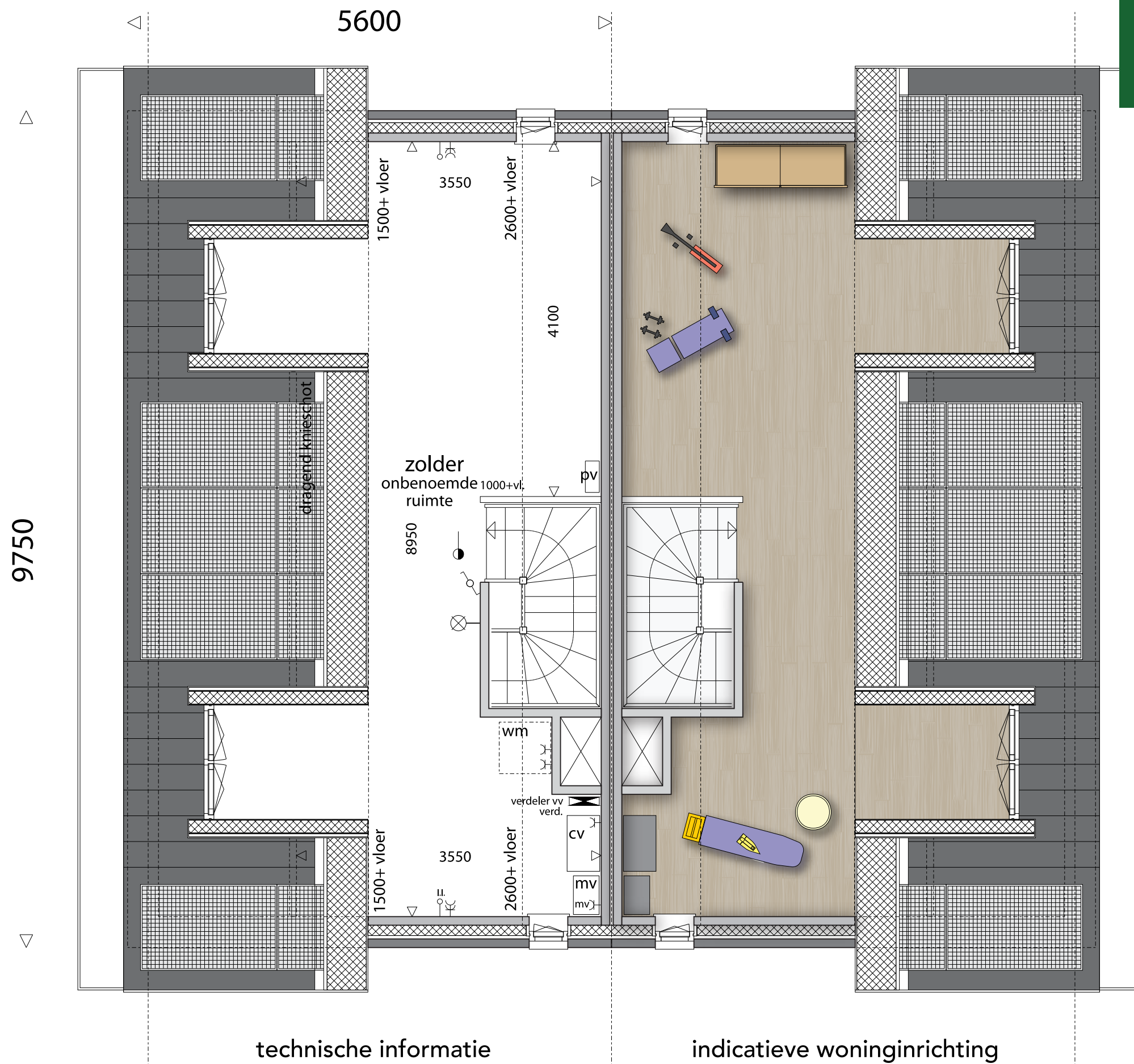
indicatieve woninginrichting



**2e verdieping**

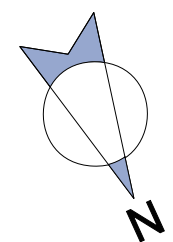
Bouwnummers 12 en 13

schaal 1:50 06-04-2021



technische informatie

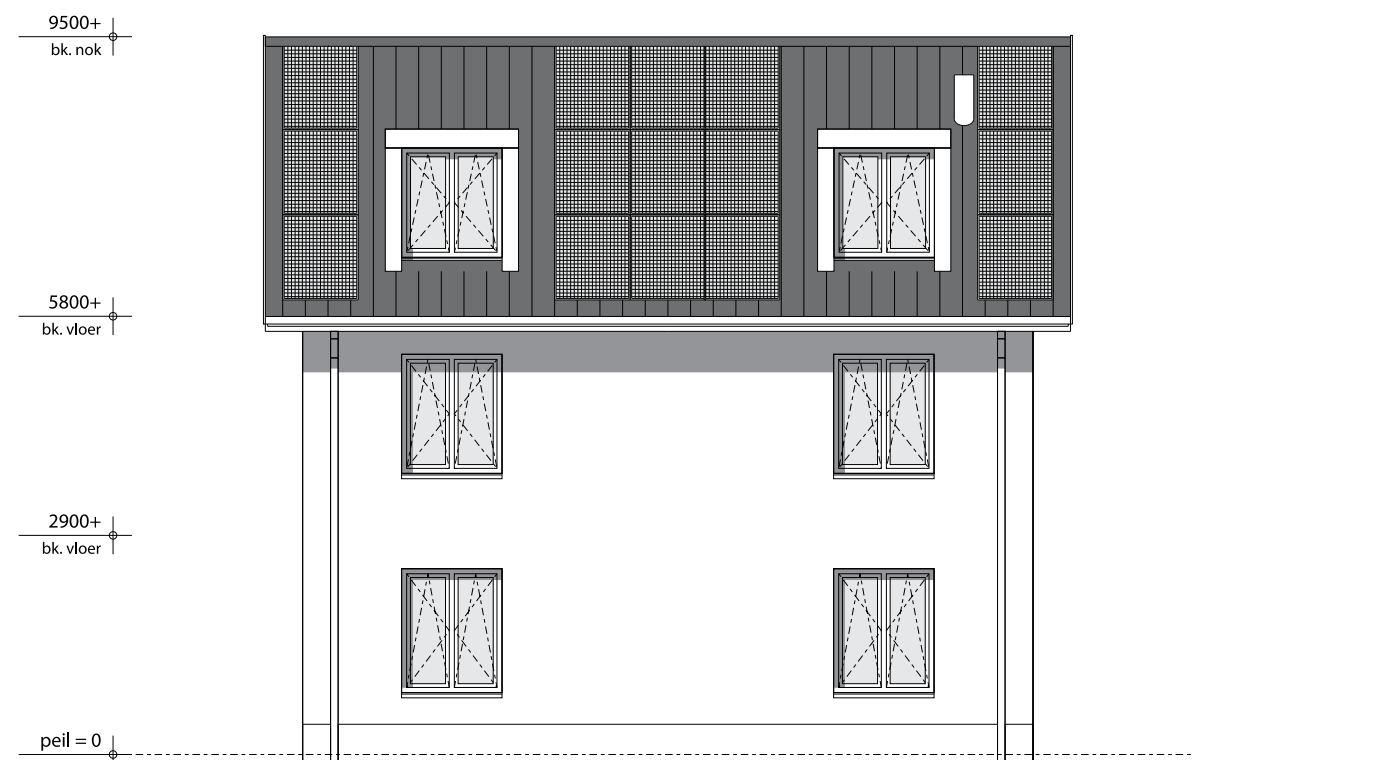
indicatieve woninginrichting



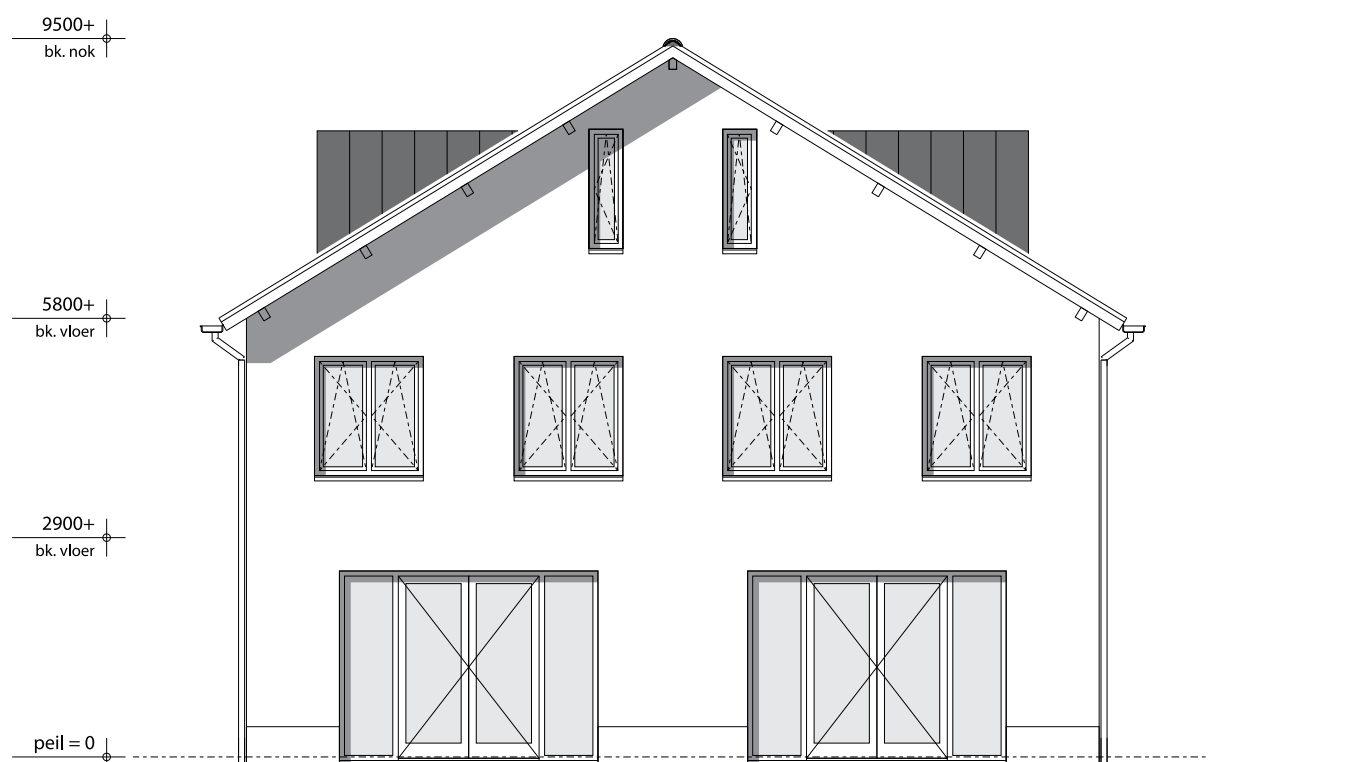




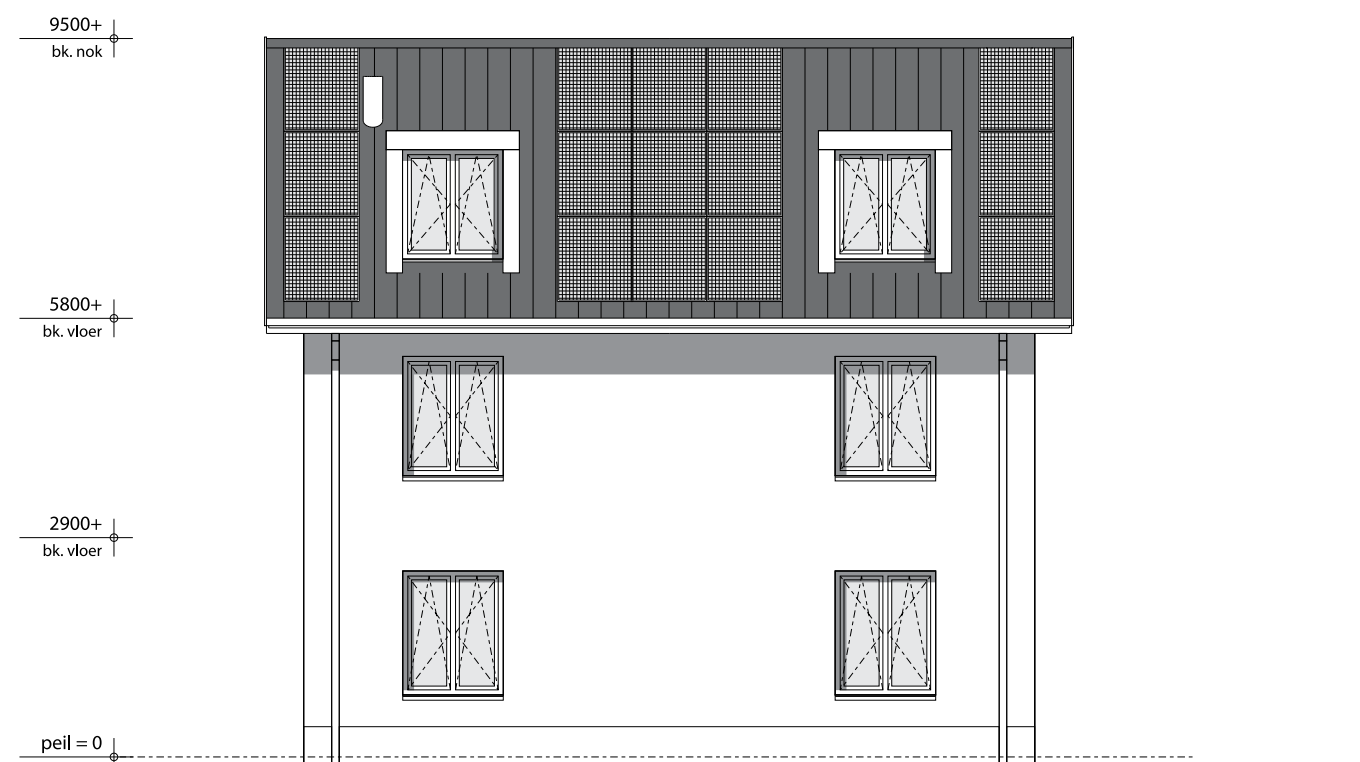
voorgevel



linker zijgevel

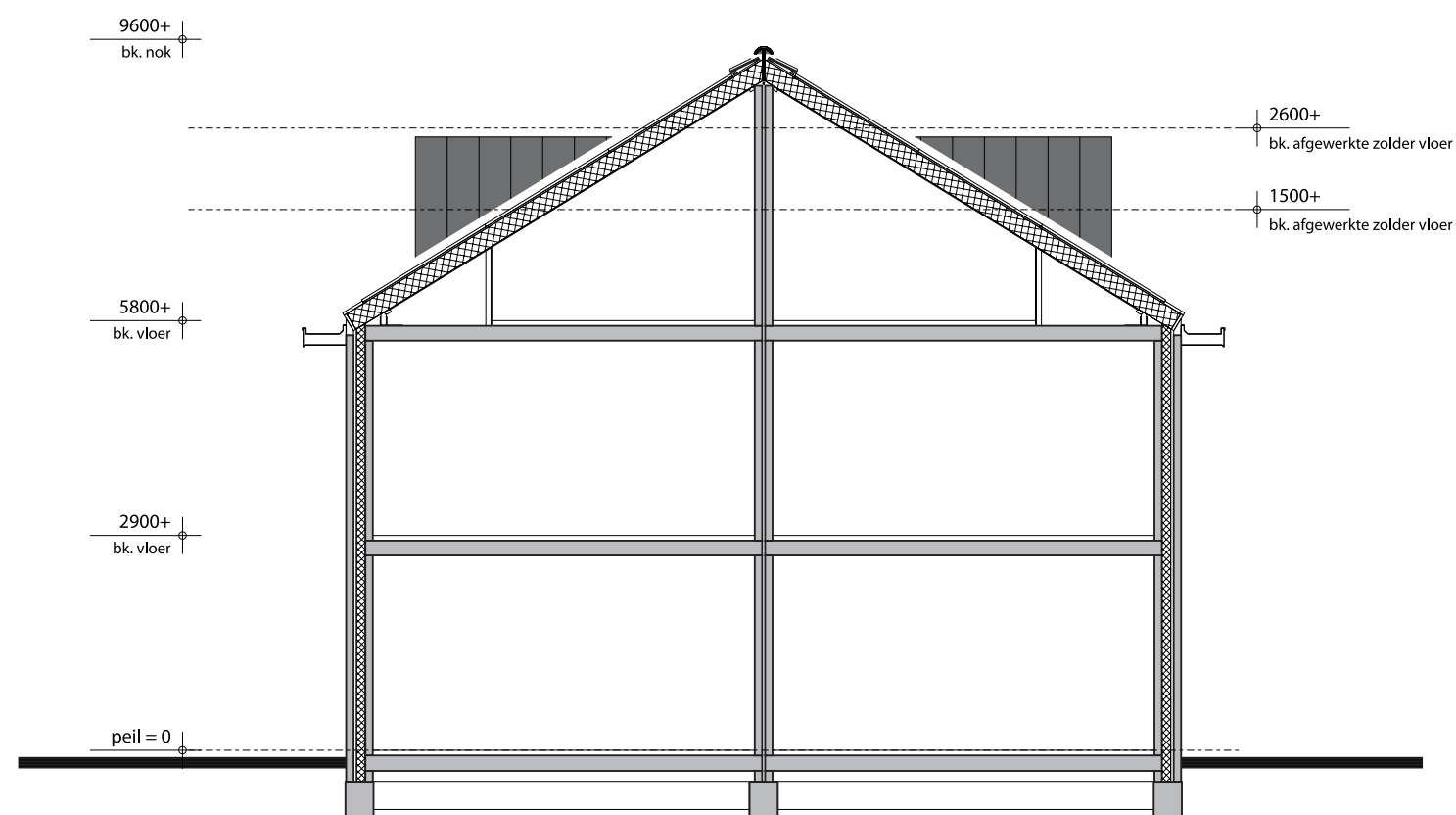


achtergevel

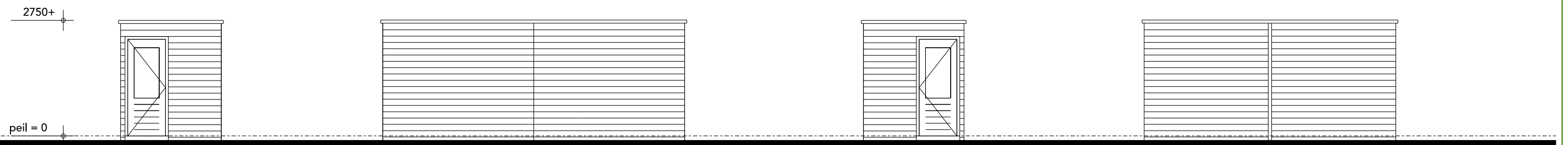


rechter zijgevel





doorsnede

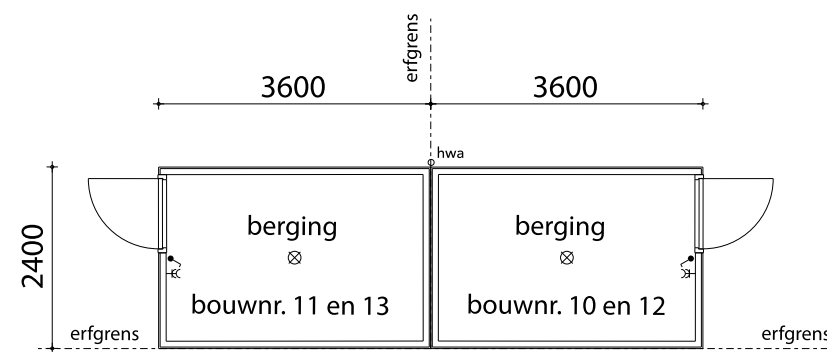


Linker zijaanzicht

Vooraanzicht




















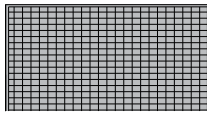
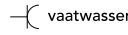


Rechter zijaanzicht

Achter aanzicht



Plattegrond



mk	Meterkast		Beldrukker op 150 cm boven vloer op kozijn
cv	Centrale verwarming ketel		Aansluitpunt deurbel schel
mv	Mechanische ventilatie unit		Enkelpolige schakelaar
	Enkele wandcontactdoos met randaarde		Enkelpolige schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt
	Enkele wcd t.b.v. aansluiting afzuigkap op 230 cm van vloer		Dubbelpolige schakelaar
	Wasmachine wandcontactdoos op 120 cm boven vloer		Wissel schakelaar
	Condensdroger wandcontactdoos op 120 cm boven vloer		Toerenregelaar mechanische ventilatie op 125 cm boven vloer
	Centrale verwarming wandcontactdoos op 75 cm boven vloer		Plafond lichtpunt
	Mechanische ventilatie unit wandcontactdoos op 150 cm boven vloer		Wandlichtpunt op 200 cm boven vloer
	Perilex wandcontactdoos t.b.v. inductiekookplaat op 7 cm boven vloer		Wandlichtpunt op 200 cm, t.b.v. buitenlichtpunt
	Dubbele wandcontactdoos met randaarde		Ventilatie-afvoerpunt plafond
	Dubbele wandcontactdoos t.b.v. koelkast op 7 cm boven vloer		Rookmelder aangesloten op 220 Volt
	Telefoonleiding pvc 19 mm bedraad op 30 cm boven vloer		Radiator
	Centrale antenne leiding pvc 19 mm bedraad op 30 cm boven vloer		CV verdeler vloerverwarming
	Thermostaatleiding op 150 cm boven vloer		omvormer PV-panelen
	Dubbele wandcontactdoos voor aansluiting oven/magnetron op 70 cm boven vloer		zone PV-panelen, aantal en oppervlakte zal middels berekeningen exact bepaald worden
	Enkele wandcontactdoos voor aansluiting boiler op 70 cm boven vloer		
	Enkele wandcontactdoos voor aansluiting vaatwasser op 70 cm boven vloer		
	Loze leiding op 30 cm boven vloer		
	Buitenkraan		

### Technische omschrijving

In de technische omschrijving vindt u de technische informatie over de woning. Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe de woning eruit ziet. De technische omschrijving en de bijbehorende tekeningen hebben tevens een contractuele waarde. In de koop en aannemingsovereenkomst zet u een handtekening, waarmee u aangeeft dat u met de inhoud van deze stukken bekend bent. Op dat moment zijn de beschrijvingen en de tekeningen dus verplichtingen tussen u en ons geworden.

### Opmerkingen vooraf

De artist impressies zijn slechts indicatief van hoe de woning er straks uit gaat zien en maken geen onderdeel uit van de koop noch aannemingsovereenkomst. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. Details en kleurstelling kunnen afwijken van de latere werkelijkheid.

Op de woningen is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling van toepassing.

De maatvoeringen zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Er is geprobeerd deze maten zo goed mogelijk aan te geven. Toch kan het voorkomen dat de maten op de tekening iets afwijken van de werkelijke maten.

Over- en ondermaat komen niet voor verrekening in aanmerking. Op sommige plaatsen wordt de maatvoering ook tussen de wanden aangegeven. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enz. De maatvoering is derhalve niet geschikt voor opdrachten door koper aan derden.

Het eventueel op tekening aangegeven meubilair, huishoudelijke apparaten, kasten en dergelijke dienen slechts om een indruk te geven van de beschikbare ruimte en behoren uiteraard niet tot de levering van de woning. De op tekening aangegeven keuken, badkamer en toiletinrichting dienen slechts om een indruk te geven van de beschikbare ruimte. De schaal van de situatietekening is niet bindend. De juiste maten van de kavels worden door het kadaster vastgelegd. Op de situatietekening hebben we ook het volgende nog aangegeven:

- de bebouwing van het gebied dat grenst aan het bouwplan
- openbare wegen
- parkeergelegenheid
- groenvoorzieningen

De inrichting van het openbaar gebied is indicatief. Er kunnen zich wijzigingen voordoen met betrekking tot parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, situering van groenstroken, e.d. De plaats van de lantaarnpalen en van de voorzieningskasten van de nutsbedrijven zoals elektra, telefoon en televisie zijn nog niet op tekening aangegeven. De uiteindelijke plaats wordt door de nutsbedrijven en de gemeente vastgesteld. Na vaststelling van het definitieve inrichtingsplan zal het ontwerp ter inzage gelegd worden bij de makelaar. De in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken.

Bij tegenstrijdigheden tussen tekening en technische omschrijving, is de technische omschrijving maatgevend. Materialen en kleuren worden in een later stadium door de architect definitief ingevuld.

### Toelichting op de technische omschrijving

Er kunnen in de deze technische omschrijving soms bepaalde soorten en merken genoemd worden. Tijdens de bouw kan blijken dat technische of architectonische wijzigingen nodig zijn. Die voeren wij dan uit. Deze wijzigingen doen geen afbreuk aan de waarde van uw woning. U heeft dus geen extra kosten, maar krijgt ook geen geld terug. Het aanvragen van de aansluitingen voor gas, water, elektra en riolering wordt door de aannemer verzorgd. De hieruit voortvloeiende kosten zijn in de aanneemsom inbegrepen. U dient zelf de contracten af te sluiten met de energieleverancier van uw keuze.

Aansluitkosten voor telefoon en CAI zijn voor rekening koper. De woning voldoet aan de geldende eisen van het Bouwbesluit ten tijde van datum aanvraag omgevingsvergunning.

Van toepassing zijnde administratieve bepalingen

- Het bouwbesluit en de gemeentelijke verordeningen ten tijde van aanvraag omgevingsvergunning.
- De Algemene Voorwaarden welke bij de koop en aannemingsovereenkomst behoren.
- Algemene bepalingen voor het uitvoeren van bouwwerken.
- De geldende voorschriften van de diverse nutsbedrijven.

### Algemeen

De technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld, schrijf en drukfouten voorbehouden. Wij moeten echter een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen van de overheid, voorschriften en/of nutsbedrijven.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

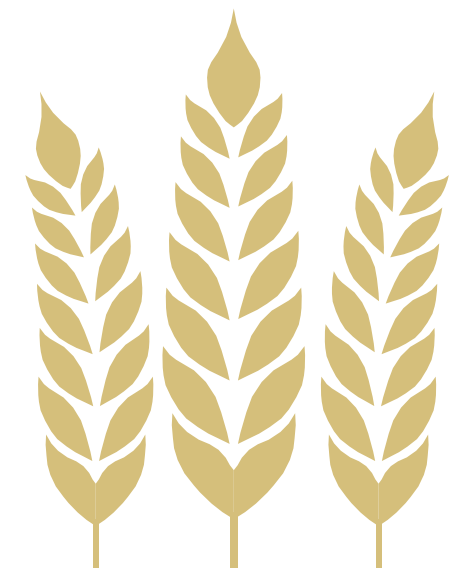
De aannemer zorgt voor de verzekering van het gebouwde tot de dag van oplevering.

Wijzigingen in het BTW-tarief of overige wijzigingen ten gevolge van veranderende wetgeving zullen worden verrekend.

### Nog een paar opmerkingen...

In deze technische omschrijving noemen we soms (hout)soorten en merken. Het kan zijn dat we uiteindelijk kiezen voor een alternatief. Dit is altijd gelijkwaardig aan de soort die we in de omschrijving hebben genoemd.

We sluiten in de technische omschrijving aan bij de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden van Woningborg. Als er in de omschrijving toch een bepaling staat die niet verenigbaar is met de bepalingen, heeft de bepaling van Woningborg altijd voorrang.





## Grondwerken en het terrein

### Peil van uw woning

- We meten alle hoogten en diepten vanuit het peil -P-. Dit is het niveau van de bovenkant van de begane grondvloer, nadat die is afgewerkt.
- We bepalen de juiste peilmaat in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht.

### Grondwerk: ontgravingen en aanvullingen

#### Ontgravingen

- Het terrein onder de woning wordt ontgraven tot onderkant fundering.
- Voor de riolering, kabels en leidingen zullen de nodige graafwerkzaamheden worden verricht.

#### Aanvullingen

- Als bodemafluiting van de kruipruimte wordt tussen de funderingsbalken vulzand aangebracht, dik ca. 10 cm.
- De buitenzijden van de funderings sleuven worden aangevuld met uitgekomen grond.
- De tuin wordt geëgaliseerd met uit de bouwlocatie gekomen aanwezig grond.
- Wanneer wij uw woning opleveren, ligt de bovenkant van het terrein daaromheen ongeveer 10 cm beneden het -P-.

#### Terreininventaris

- Bepanting en tuin blijven buiten deze technische omschrijving en zijn voor rekening van de huurder.
- De toegang tot de woning wordt uitgevoerd met grijze betontegels 60x40 cm, dubbele rij.
- De parkeerplaats wordt uitgevoerd met 2 rijen grijze betontegels 60x40 cm.
- De toegang van de achtergevel woning wordt uitgevoerd met grijze betontegels 60x40 cm, dubbele rij.
- Het terras van de woning wordt uitgevoerd met grijze betontegels 60x40 cm.
- Onder het straatwerk wordt een zandbed van circa 15 cm aangebracht.
- Ten tijde van de oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet gereed zal zijn, waarbij hinder van bouwstraten (bouwverkeer) en bouwactiviteiten zich kunnen voordoen.

- De perceelsgrens geven we eenmalig aan, met houten piketten op de hoekpunten van uw perceel.

### Berging

- De vloer van de berging is een tegelvloer.
- De wanden van de berging worden uitgevoerd in houten rabatdelen.
- De houten toegangsdeur van de berging wordt voorzien van een cilinderslot, gelijksluitend met de woning.
- Het plafond en wanden van de berging worden onafgewerkt opgeleverd.
- Het platte dak van de berging wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking en is ongeïsoleerd.
- De lichtschakelaar en wandcontactdoos in de berging is van het type opbouw.
- Het elektra in de berging zal in de meterkast van de woning worden aangesloten.
- Het hemelwater (HWA) van de berging wordt in de bodem geïnfiltreerd en/of geborgen.
- De berging wordt voorzien van natuurlijke ventilatie.

### Riolering

- De buitenriolering wordt, voor zover noodzakelijk, op het gemeenteriool aangesloten en uitgevoerd volgens voorschriften en aanwijzing van de gemeente.
- Het hemelwater (HWA) wordt in de bodem geïnfiltreerd en/of geborgen.
- De binnenriolering van de woning, omvat de volgende aansluitpunten:
  - Afvoerpunt t.b.v. toilet
  - Afvoerpunt t.b.v. fonteintje
  - Afvoerpunt t.b.v. gootsteen in de keuken
  - Afvoerpunt t.b.v. wastafel
  - Afvoerpunt t.b.v. bad
  - Afvoerpunt t.b.v. douche
  - Afvoerpunt t.b.v. wasmachine, uitgevoerd met sifon
  - Afvoerpunt t.b.v. overloop cv-installatie
- De leidingen worden voorzien van de noodzakelijke hulpstukken, ontstoppingsstukken, controleputten, expansiestukken en ontluchtingsstukken.
- De aansluitkosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn in de aanneemsom inbegrepen.
- De aansluiting op het gemeenteriool wordt verzorgd door de aannemer.

### Fundering

- De woning wordt gefundeerd op een raster van gewapende funderingsbalken.
- De fundering wordt uitgevoerd volgens berekeningen, dimensionering en opgave van de constructeur met goedkeuring van de gemeente.
- De ruimte onder de begane grondvloer wordt daar waar nodig geventileerd door middel van muisdichte ventilatie-roosters.

### Vloeren

- De begane grondvloer en verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in prefab beton.
- Thermische isolatie is aangebracht onder de begane grondvloer conform de geldende eisen.
- In de begane grondvloer wordt ter plaatse van de entree van de woning een kruipluik geplaatst. Het kruipluik heeft een metalen luikoog en is aan de onderzijde voorzien van isolatie. Het kruipluik wordt kierdicht uitgevoerd.

### Gevels

- De constructieve wanden zijn vervaardigd van beton met gevelisolatie en een gemetselde buitengevel.
- Daar waar op tekening staat aangegeven, zal de buitengevel bestaan uit Keralit gevelbekleding bevestigd tegen een houten constructie.
- In de spouw van de buitengevels worden spouwankers aangebracht en waar nodig is het metselwerk voorzien van open stootvoegen, ten behoeve van ventilatie in de spouw.
- De architect bepaalt de kleur en de wijze waarop we het voegwerk van de buitengevels uitvoeren.

### Buitenwandopeningen

- De buitenkozijnen en deuren zijn van kunststof.
- De kozijnen zijn voorzien van benodigde tochtprofielen, slijtstrippen en beglazingsprofielen.
- De onderdorpels van de buitendeuren zijn uitgevoerd in kunststeen.
- Aan de buitenzijde onder de buitenkozijnen worden raamdorpelstenen aangebracht.
- Ter plaatse van de borstweringen aan de binnenzijde onder de raamkozijnen worden marmer composiet (Bianco C) vensterbanken aangebracht.

### Daken

- De schuine daken worden uitgevoerd in prefab houten dak-elementen en afgedekt met keramische dakpannen.
- De schuine dakconstructie van uw woning bestaat uit geïsoleerde dakelementen (kleur bruin). De dakplaten zijn aan de binnenzijde niet afgewerkt.
- Dakoverstekken, dakranden enz. worden samengesteld uit de nodige klossen, regels, watervast plaatmateriaal, e.d.
- Op zolder worden ter plaatse van het schuine dak knieschotten aangebracht, deze hebben een constructieve functie.

### Goten en regenwaterafvoeren

- De afvoerleidingen voor regenwater in het zicht worden in PVC uitgevoerd.
- De afvoeren van de binnenriolering worden door de aannemer aangesloten op het gemeenteriool aan de voorzijde van de woning.

### Vloerafwerking

- De betonnen begane grond- en verdiepingvloeren worden afgewerkt met een dekvloer voor zover dit niet anders is omschreven.
- Achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht.
- In de dekvloeren lopen diverse water-, vloerverwarming-, cv-, en elektraleidingen. Het is raadzaam om niet in deze vloeren te boren, schroeven, spijkeren enz.
- Op de vloer in het toilet en de badkamer komen vloertegels van het type DJ Beton Taupe, 30x30 cm, met een voegkleur van Basalt Kiesel.

### Binnenwanden/openingen

- De constructieve wanden zijn vervaardigd van prefab beton of kalkzandsteen n.t.b. door de aannemer.
- De overige wanden binnen de woning zijn uitgevoerd in lichte scheidingswanden.
- Voor muren in natte ruimten en ruimten waar geluidsisolatie-eisen van toepassing zijn, passen we elementen toe die daarvoor geschikt zijn.
- In de woning zijn metalen binnenkozijnen aangebracht welke fabrieksmatig zijn afgelakt.
- De binnendeuren in de woning zijn standaard Svedex binnendeuren met een RVS greep, type Mood.

- Onder de binnendeuren van het toilet en de badkamer komt een kunststeen dorpel.

### Binnenwandafwerking

- De wanden in de woning worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de meterkast en de betegelde wanden in het toilet en de badkamer. De meterkast is onafgewerkt.
- Op de wanden in het toilet en de badkamer komen wandtegels van het type DJ Beton Taupe, 20x40 cm, met een voegkleur van Basalt Kiesel.
- De uitwendige hoeken van het tegelwerk worden afgewerkt met hoekprofielen (bijvoorbeeld bij een leidingschacht).
- Bij het aanbrengen van de wandafwerking dienen door koper de nodige voorbereidingen te worden getroffen, zoals kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbereiden.

### Plafondafwerking

- De plafonds in de woning worden voorzien van spuitwerk, met uitzondering van de meterkast en de schuine plafonds.
- Aan de onderzijde van de verdiepingvloeren blijven v-naden zichtbaar.

### Timmerwerken

- De meterkast wordt ingericht en betimmerd volgens voorschriften van de nutsbedrijven.
- De woning is niet voorzien van plinten en er worden geen losse kasten geleverd.



### Trappen

- De trap van de begane grond naar de 1e verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap.
- De trap van de 1e verdieping naar de 2e verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap.
- Daar waar nodig worden houten leuning en hekwerken aangebracht.
- De vaste trappen worden fabrieksmatig wit gegrond aangebracht.
- De houten muurleuning wordt wit behandeld aangebracht.
- De aftimmering van het trapgat wordt nog eenmaal in het werk wit geschilderd.

### Keukeninrichting

- De woning wordt door de aannemer opgeleverd zonder keuken (casco).
- In de keuken kan alleen een recirculatie- of motorloze afzuigkap door de koper(s) geplaatst worden.
- De standaard keukenaansluitingen, indien op tekening aangegeven, bestaan uit:
  - Aansluitpunt warm- en koudwater t.b.v. gootsteen mengkraan
  - Aansluitpunt inductiekookplaat, perilex bedraad
  - Aansluitpunt t.b.v. vaatwasser, bedraad
  - Aansluitpunt t.b.v. boiler, bedraad
  - Aansluitpunt t.b.v. oven/magnetron, bedraad
  - Twee loze leidingen

### Toilet en badkamer

- De woning wordt geleverd inclusief toilet en badkamer, deze zijn voorzien van een wand- en vloerafwerking.
- U kunt bij de showroom een keuze maken.
- De sanitair aansluitingen bestaan uit:
  - Aansluitpunt koudwater t.b.v. toilet
  - Aansluitpunt koudwater t.b.v. fonteintje
  - Aansluitpunt koudwater t.b.v. toilet in de badkamer
  - Aansluitpunt warm- en koudwater t.b.v. wastafel-mengkraan
  - Aansluitpunt warm- en koudwater t.b.v. douchemengkraan
  - Aansluitpunt warm- en koudwater t.b.v. badmengkraan



### Gas

- In de meterkast is een gasmeter geplaatst. Deze wordt aangesloten op het openbare gasnet.
- De volgende aansluitpunten gas:
  - t.p.v. de verwarmingsinstallatie

### Verwarming

- De woning is voorzien van een gesloten gasgestookte HR-combiketel minimaal klasse 4, die wordt geïnstalleerd op de 2e verdieping.
- De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een, in de woonkamer aangebrachte, klokthermostaat.
- Op de eerste verdieping zal de vloerverwarming geregeld worden d.m.v. een thermostaat.
- In de woning zijn verdelers aangebracht vanwaar de vloerverwarming op de beganegrond en 1e verdieping wordt aangesloten.
- De kunststof cv-leidingen zijn zoveel mogelijk in de afwerk-vloer aangebracht.
- De elektrische radiator in de badkamer is van plaatstaal en is fabrieksmatig wit afgelakt.
- De hierna genoemde temperaturen moeten per vertrek bereikt en gehandhaafd kunnen worden bij een buiten-temperatuur van -10° Celsius en een windsnelheid die ter plaatse normatief is en bij een gelijktijdig verwarmen van alle vertrekken:

- Woonkamer	20° Celsius
- Keuken	20° Celsius
- Slaapkamers	20° Celsius
- Badkamer	22° Celsius
- Entree/hal	15° Celsius
- Toilet	onverwarmd
- Zolder	onverwarmd

### Rookgasafvoerkanalen

- Kanalen voor afvoer van rookgassen worden vanaf de HR combiketel aangesloten op een dubbelwandige dakdoorvoer en afvoerpijp.
- De afvoeren zullen middels opbouw over de muur en/of plafond naar de schoorsteen lopen.

### Water

- In de meterkast is een watermeter geplaatst waarop de waterleiding van de woning wordt aangesloten.

- De watermeter is aangesloten op het openbare waterleidingnet.
- De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.
- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn in de aanneemsom begrepen.
- De kosten van gebruik water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.
- De leidingen zijn ingestort in de dekvloer en de wanden.
- De in het zicht blijvende leidingen zijn onbehandeld.
- De volgende tappunten worden aangesloten:
  - Koud water aansluitpunten:
    - Buitenkraan op de achtergevel
    - Fonteinkraan in het toilet
    - Closetcombinatie in het toilet
    - Keukenmengkraan in de keuken
    - Wastafelmengkraan in de badkamer
    - Douchemengkraan in de badkamer
    - Badmengkraan in de badkamer
    - Closetcombinatie in de badkamer
    - Wasmachine kraan met KIWA- keur, voorzien van beluchter en terugslagklep in de berging
    - CV- ketel op zolder
  - Warm water aansluitpunten:
    - Keukenmengkraan in de keuken
    - Wastafelmengkraan in de badkamer
    - Douchemengkraan in de badkamer
    - Badmengkraan in de badkamer

### Elektra

- In de meterkast is een elektriciteitsmeter geplaatst waarop de elektriciteit van de woning wordt aangesloten. De elektriciteitsmeter is aangesloten op het openbare elektriciteitsnet.
- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de elektriciteit zijn in de aanneemsom inbegrepen.
- De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.
- De installatie voldoet aan de eisen gesteld in NEN 1010 en het bouwbesluit, alsmede de eisen van het nutsbedrijf, welke ten tijde van datum aanvraag omgevingsgunning gelden.
- Lichtpunten en wandcontactdozen worden aangebracht volgens geldende voorschriften en de NEN 1010, aangegeven op tekening.

- Schakelaars en wandcontactdozen wit inbouw. In de meterkast en de berging wit opbouw.
- Plaatsing schakelaars ca. 105 cm boven de afgewerkte vloer en ter plaatse van het keukenblok op ca. 125 cm boven de afgewerkte vloer.
- Plaatsing wandcontactdozen in de woonkamer en slaapkamers op ca. 30 cm boven de afgewerkte vloer.
- De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker t.p.v. de voordeur, een beltransformator en een schelinstallatie.
- In de woonkamer worden bedrade leidingen voor de telefoon- en CAI-aansluitpunt aangebracht. De aansluitingen dienen door de koper zelf aangevraagd te worden. De aansluitkosten zijn niet in de koop en aanneemsom inbegrepen en zijn voor de rekening van de koper.
- Op de achtergevel wordt een spatwaterdichte dubbele wandcontactdoos geplaatst.
- Op de voor- en achtergevel wordt een buitenlamp geplaatst van het type Philips Creek zwart (60W).
- In de keuken wordt een perilex wandcontactdoos aangebracht ten behoeve van een inductiekookplaat. Deze wordt op een aparte groep in de meterkast aangesloten
- Daar waar vereist worden rookmelders aangebracht. Conform de voorschriften zijn deze onderling geschakeld aangesloten op het elektriciteitsnet.
- De aansluitpunten ten behoeve van de wasmachine, condensdroger en inductiekookplaat zullen op een aparte groep worden aangesloten.

### Ventilatie

- De woning wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met kunststof afzuigventielen op het plafond in de keuken, toilet, badkamer en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine.
- Nabij de woonkamer wordt een regelaar t.b.v. de afzuiging gemonteerd.
- De meterkast wordt op natuurlijke wijze geventileerd d.m.v. openingen en/of roosters in de deur.

### Beglazing

- In de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning wordt thermisch isolerend glas aangebracht.
- De bovenlichten van de binnenkozijnen worden met blank vensterglas in de vereiste dikten voorzien.
- Het bovenlicht van de meterkast wordt voorzien van een dicht paneel.

### Hang- en sluitwerk

- Het hang- en sluitwerk van de draaiende buitendeuren en ramen voldoet daar waar nodig aan risicoklasse 2.
- Sloten van buitendeuren:
 

- Voordeur	cilinderslot (gelijksluitend)
- Terrasdeur	cilinderslot (gelijksluitend)
- Buitenberging	cilinderslot (gelijksluitend)
- Sloten van binnendeuren:
 

- Woonkamer	loopslot
- Slaapkamers	loopslot
- Toilet	vrij- en bezetslot
- Badkamer	vrij- en bezetslot
- Meterkast	kastslot

### Schilderwerk

- Het aftimmerwerk in de woning wordt geschilderd in het werk. Dit geldt niet voor de onderdelen die in de fabriek zijn geleverd.
- Tenzij anders vermeld, blijven de leidingen, constructief houtwerk en meterschot in de meterkast onbehandeld.

### Zonnepanelen

- De woning wordt voorzien van zonnepanelen oftewel fotovoltaïsch panelen, kortweg PV-panelen.
- De PV-panelen zetten zonne-energie om in elektriciteit.
- De omvormer wordt op de zolder geplaatst.
- Het aantal PV-panelen is afhankelijk van de EPC-berekening en kan door eventuele opties verschillen.
- Op de tekeningen is de indicatieve zone voor de te plaatsen PV-panelen aangegeven en kan afwijken qua maatvoering in de praktijk of als gevolg van bepaalde keuzes in het meerwerk.

### Opruimen en schoonmaken

- Het uit de bouw afkomstige afvalmateriaal wordt door de aannemer afgevoerd.
- Afvalmateriaal van derden wordt niet meegenomen en/of afgevoerd.
- De woning wordt bezemschoon opgeleverd.
- De kruipruimte wordt zonder puinresten opgeleverd.

### Bouwbesluit

Uw woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit dat van toepassing is op het moment dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend. In dit besluit hebben vertrekken in de woning vaak een andere benaming dan u gewend bent.

Vertreknaam in het bouwbesluit:

- woonkamer	verblijfsruimte
- keuken	verblijfsruimte
- slaapkamer	verblijfsruimte
- hal/overloop	verkeersruimte
- toilet	toiletruimte
- zolder	onbenoemde ruimte
- berging	bergruimte





### Wegwijzer bij de aankoop van uw woning

De beslissing tot aankoop van een nieuwe woning is gevallen. Een grote stap die u vermoedelijk na veel wikken en wegen heeft genomen. Over de kwaliteit van de woning hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop zijn in goede handen. Alle kennis van zaken, ervaring en organisatie van de aannemer worden ingeschakeld om u straks optimaal woongenot te geven in de door u gekozen woning.

### De koop en aannemings overeenkomst

Met het tekenen van de overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop en aanneemsom, terwijl de aannemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning en de levering van de daarbij behorende grond. Nadat de overeenkomst door de koper en verkoper is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van transport kan opmaken.

### Vrij op naam (V.O.N.)

De koop en aanneemsommen van de woning zijn vrij op naam, de volgende kosten zijn hierin opgenomen:

- koopsom grond
- bouwkosten
- honoraria architect en constructeur
- verkoopkosten
- notariskosten verband houdende met de grondafgifte
- leges bouwvergunning
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, gas, water, en riolering;
- B.T.W. (thans 21%) eventuele verhogingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend.

De kosten in verband met de financiering van uw woning zijn niet in de koop en aanneemsom begrepen. Deze kosten zijn:

- afsluitprovisie voor uw hypothecaire geldlening.
- notariskosten voor uw hypotheekakte.
- renteverlies tijdens de bouw over de grond en over vervallen bouwtermijnen.

### Prijsstijgingen

De met u in de koop en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

### Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht van de woning geschiedt door middel van een zogenaamde akte van transport bij de notaris. Voor de datum van een notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken. Bij de berekening van het bedrag dat u zelf moet betalen, gaat men er vanuit dat het nog beschikbare hypotheekbedrag, het zogenaamde bouwdepot, gelijk moet zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- De akte van eigendomsoverdracht (transportakte) van de grond met (in aanbouw zijnde) opstallen van verkoper aan koper.
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

### Grond

De woning wordt gebouwd op eigen grond.

Wat en wanneer moet u betalen? De koop en aanneemsom wordt u gedeclareerd in termijnen, een deel vanaf de rente-datum grond en een deel bij start bouw, overige naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de koop en aannemingsovereenkomst vermeld. De koop en aannemingsovereenkomst geeft aan dat u tot de datum van notarieel transport uitstel van betaling heeft. Maar voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u inmiddels wel de termijnnota's. Op de datum van notarieel transport moet u deze bouwtermijnen en de daarover verschuldigde uitstelrente voldoen.

Na het notarieel transport ontvangt u telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd een volgende termijnnota. Deze nota's moet u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening voldoen.

Eventueel door u opgedragen meerwerken dienen bij opdracht per vooruitbetaling te worden voldaan.

### Wijzigingen

Bij de bouw van een woning vindt nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig om enkele wijzigingen in de technische omschrijving door te voeren. Als er wijzigingen zijn aangebracht voordat u de woning kocht, vindt u deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie, in de vorm van inlegvellen. Ook moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid, Nutsbedrijven en constructieberekeningen. Ten aanzien van de noodzakelijke wijzigingen wordt er geen aansprakelijkheid aanvaard. Tevens behoudt de verkopende partij zich het recht voor, ten aanzien van geringe maatafwijkingen in de perceels-grootte en van de noodzakelijke wijzigingen geen aansprakelijkheid te aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met grootst mogelijke zorg is vervaardigd.

Wanneer het perceel groter of kleiner wordt dan in de koop en aannemingsovereenkomst staat vermeld, bestaat er geen recht op verrekening.

### Meer- en minderwerk

Op de verkooptekeningen zijn diverse opties weergegeven om zoveel mogelijk aan de woonwensen van de koper(s) tegemoet te komen. Een lijst met mogelijke opties wordt bij het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst via de makelaar aan u overhandigd.



### Veiligheid tijdens de bouw

Het uitvoerend bouwbedrijf is tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Het is niet toegestaan, in het belang van de persoonlijke veiligheid van kopers zelf, om het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen zullen er kijkmiddagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmiddagen is het bouwterrein voor kopers, op eigen risico, toegankelijk.

### Bouw- en huisnummers

De huisnummers kunnen nog niet door de gemeente bepaald en vastgesteld zijn. Daarom hebben de woningen tijdens de bouw een bouwnummer. De bouwnummers hebben geen volgorde van bouw of oplevering. Wanneer de huisnummers bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan de koper verstrekt.

### Energielabel

Het energielabel wordt hoofdzakelijk bepaald aan de hand van de berekening van het EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC) waarmee de woning is ontworpen. De woningen hebben een EPC van 0,40 of lager en krijgen hierdoor het energielabel A, conform het bouwbesluit van 1 januari 2015.

### Opleveringsprognose

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop uw woning voor bewoning gereed is. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen omdat het bouwen weersafhankelijk is. Als het vriest, kan er niet worden gemetseld. Als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het geven van een prognose van de oplevering. De oplevering is mede afhankelijk van de voortgang werkzaamheden nutsbedrijven. In een later stadium kunnen de prognoses natuurlijk steeds gedetailleerder worden.

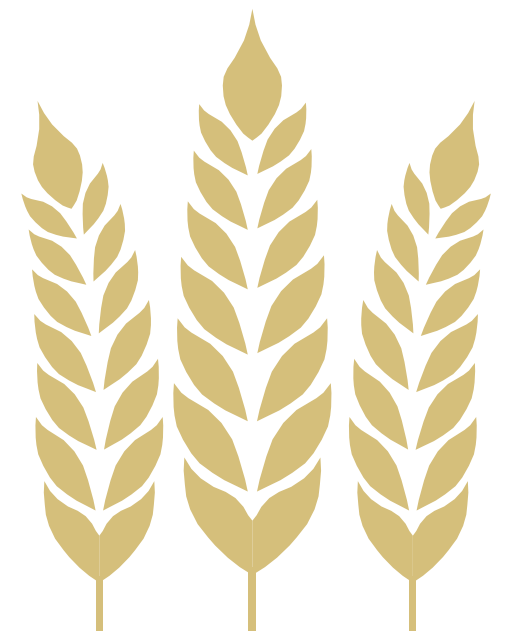
### Oplevering

Wanneer uw woning gereed is, krijgt u van ons een uitnodiging om met ons uw woning te inspecteren. Bij deze oplevering worden de geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Inmiddels heeft u een eindafrekening van ons ontvangen. Als u aan al uw financiële verplichtingen hebt voldaan,

ontvangt u de sleutels van uw woning. De aannemer heeft dan nog wel een aantal dagen nodig om de geconstateerde foutjes te verhelpen. Regel uw verhuizing dus niet op de dag van de oplevering. Dit noemen wij de juridische levering of de oplevering van uw woning.

### Onderhoudstermijn

Tot drie maanden nadat u de sleutels hebt ontvangen, krijgt u de gelegenheid ons te berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en of nieuwe onvolkomenheden na de oplevering zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Bij kleine onvolkomenheden moet u met een belangrijk ding rekening houden: een woning wordt gebouwd uit "levende" materialen. Materialen die nog kunnen werken zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw woning wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen echter nooit worden voorkomen. Nadat alle onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de verkoper geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.







## Informatie en verkoop:



OGA Makelaars B.V.  
Strandweg 32  
3151 HV Hoek van Holland  
Tel.: 0174 - 387 002  
Email: [info@oga-makelaars.nl](mailto:info@oga-makelaars.nl)  
Web: [www.oga-makelaars.nl](http://www.oga-makelaars.nl)

## Ontwikkeling:

drs. J.G. van der Laan  
— Holding BV —

Drs. J. G. van der Laan Holding  
p.a. Strandweg 32  
3151 HV Hoek van Holland

## Meer- en minderwerk:

Vragen inzake meer- en minderwerk



OGA Makelaars B.V.  
Strandweg 32  
3151 HV Hoek van Holland  
Tel.: 0174 - 387 002  
Email: [info@oga-makelaars.nl](mailto:info@oga-makelaars.nl)  
Web: [www.oga-makelaars.nl](http://www.oga-makelaars.nl)

Deze verkoopdocumentatie werd met de grootste zorg samengesteld. Niettemin moeten wij het voorbehoud maken, dat geringe afwijkingen in de maatvoering en van overheidswege verlangde wijzigingen kunnen voorkomen. De op tekening aangegeven maten en ingetekende situaties en dergelijke zijn circa maten en hebben geen bewijskracht. Over- en ondermaat komen niet voor verrekening in aanmerking.

Bij de zogenoemde Artist's Impressions moet worden aangetekend dat details en kleurstelling kunnen afwijken van de latere werkelijkheid. In het gezamenlijk streven naar een optimale kwaliteit van de woning wordt de mogelijkheid niet uitgesloten dat er kleine wijzigingen kunnen plaats vinden. Dit heeft uiteraard voor u geen financiële kostenconsequenties.





Coöperatiehof