



Technische Omschrijving Meander fase 2 buurt 4b te Bergen op Zoom

Twee-onder-eenkapwoningen en vrijstaande woningen



Versie 2: 10 maart 2020

Projectnummer: 6.9149



Inhoud

1	Inleiding	3
	Introductie	3
	Leeswijzer	4
	Woningconcept	4
	Projectgegevens	5
2	Algemene kopersinformatie	6
	Aannemingsovereenkomst (AO)	6
	Vrij op naam (V.O.N.)	6
	Levering- / Eigendomsakte	6
	Termijnen en betalingen	7
	Woningborg Garantie- en Waarborgregeling	7
	Volgjewoning	9
	Mogelijkheden woonwensen	9
	Sanitair, tegelwerk, keuken	9
	Veiligheid tijdens uitvoering	9
	Opleveringsprognose	10
	Uw huidige woning	10
	Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen	10
	Verzekeringen	11
	Aansluiting / levering van elektra	11
	BENG en energielabel	12
	Wateroverlast	12
	Overige project specifieke zaken	13
	Onderhoudsperiode met garantie / Garantie- en Waarborgregeling	14
	Wet bescherming persoonsgegevens	15
	Erratum	15
	Artist impressies en andere commerciële uitingen	15
	Disclaimer	16
3	De woning – bouwomschrijving	18
	Terminologie bouwbesluit	18
	Technische omschrijving	18
4	Staat van afwerking	30
5	Kleur- en materiaalstaat	31



1 INLEIDING

INTRODUCTIE

Het kopen van een nieuwe woning is een aangelegenheid waarbij u te maken krijgt met niet alledaagse dingen. Denk hierbij aan juridische zaken zoals een koop- en aannemingsovereenkomst en notariële akten. Ook komen er bouwkundige en financiële aspecten aan bod, die de nodige aandacht en enige expertise van u als koper vragen. Uiteraard staat het makelaarsteam en onze kopersbegeleiding u hierin bij. Samen streven wij ernaar om u hierin zo goed mogelijk te begeleiden en adviseren in dit proces.

Het plan Meander fase 2 buurt 4b is gelegen in de nieuwbouwwijk Markiezen te Bergen op Zoom. Het bestaat uit de nieuwbouw van 59 woningen. In deze technische omschrijving worden de twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen omschreven.

Binnen een type bestaan er verschillen zoals gespiegelde plattegronden en daarop aangepaste erfafscheidingen en PV-panelen, andere kapvorm, e.d.. Deze verschillen, die duidelijk op de verkooptekening zijn aangegeven, zijn niet nader in deze technische omschrijving beschreven.

Naast een uitgebreide beschrijving van de technische opbouw, en de afwerking van de woningen in het plan, vindt u veel gebruikte terminologie van zaken die u in het aankomende koop- en bouwproces tegen gaat komen. De technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen zoals omschreven in de aannemingsovereenkomst. Waarbij bij eventuele tegenstrijdigheid geldt dat de zaken zoals zijn omschreven in deze technische omschrijving prevaleren boven de verkooptekeningen.

Voor de woningen in dit project wordt door ADSR een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020. De bij deze Woningborgregeling behorende digitale brochure ontvangt u bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

LEESWIJZER

Deze technische omschrijving is opgebouwd uit 5 delen.

- Deel 1: Inleiding;
- Deel 2: Algemene kopersinformatie;
- Deel 3: De woning - bouwomschrijving;
- Deel 4: Afwerkstaat;
- Deel 5: Kleur- en materiaalstaat.

WONINGCONCEPT

Voor het plan wordt gebruik gemaakt van een woningconcept. Dit betreft een woningconcept waarin jarenlange ervaring in het ontwikkelen en bouwen van woningen zijn samengebracht. Het woonconcept levert maatwerk woningen die gebouwd zijn volgens een vernieuwend proces, gericht op een zeer hoge mate van efficiency in ontwerp, voorbereiding en realisatie. Binnen het woningconcept wordt gewerkt met vaste partners voor zowel ontwerp als uitvoering.

Het woningconcept bestaat uit een prefab betonnen casco met vooraf gemonteerde kozijnen en een prefab houten scharnierkap. Dit casco met kap wordt zo snel mogelijk opgetrokken om wind- en waterdicht te zijn. Hierdoor kan de afbouw van de woning eerder starten dan dat dit traditioneel het geval is. Het metselwerk wordt apart van het casco uitgevoerd.

Door deze wijze van bouwen hebben we enkel gestandaardiseerde mogelijkheden in de kopersopties van de prefab betonnen wanden. Ook hebben we de keuzes van deze mogelijkheden sneller nodig dan traditioneel het geval is. Voordeel is dat de planning van de bouw beter beheerst kan worden omdat de weersomstandigheden eerder buiten spel worden gezet.

Mocht u naar aanleiding van deze informatie vragen hebben dan kunt u terecht bij uw woonconsulent.



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

PROJECTGEVENS

PROJECTNAAM	Meander fase 2 buurt 4b te Bergen op Zoom
ONDERDEEL	Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen
ONTWIKKELAAR	BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid Kronestraat 72 5622AC Eindhoven
AANNEMER	ADSR Elementweg 2 4706 NN Roosendaal Tel: 0165 56 06 02
WOONCONSULENT	ADSR Xi Wen Wang en Yvonne Gillich Tel: 0165 56 06 02 Ook bereikbaar via Volgjewoning
ARCHITECT	Theo Verburg Architecten Bettekamp 11 6712 EG Ede
VERKOOP	BPD Robert Koelink Kronehoefstraat 72 5622 AC Eindhoven Tel: 088 71 22 894 E-mail: r.koelink@bpd.nl



2 ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

AANNEMINGSOVEREENKOMST (AO)

Komt u tot het kopen van de woning, dan gebeurt dit aan de hand van een AO. Bij deze AO gaan koper (verkrijger) en verkoper (ADSR) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de aanneemsom en ADSR zich verplicht tot de bouw van de woning. Nadat u deze AO heeft getekend ontvangt u binnen enkele dagen bericht dat de AO door ADSR mede is ondertekend.

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

De woning wordt "Vrij op naam" aan u verkocht. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van de woning gemoeid zijn, in de koop- / aanneemsom zijn opgenomen:

- De notariskosten inzake levering- / eigendomsakte;
- BTW (thans 21%), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- De kosten van kadastrale inmeting.

Tevens zijn in de aanneemsom de volgende kosten opgenomen:

- de bouwkosten;
- het adviseurshonorarium;
- de verkoopkosten;
- de gemeentelijke leges;
- de aanlegkosten t.b.v. water, elektra, CAI en/of glasvezel (mits in de wijk aanwezig);
- kosten t.b.v. het garantiecertificaat (Woningborg).

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de aanneemsom begrepen.

Deze eenmalige kosten kunnen zijn:

- de kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- rente over de grondkosten en eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- aansluitkosten voor levering van water, elektra, glasvezel en/of CAI (mits aanwezig).

LEVERING- / EIGENDOMSAKTE

De levering- / eigendomsakte van de te bouwen woningen geschiedt door middel van een zogenaamde "Akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris.



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

De eigendomsoverdracht vindt plaats nadat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan. U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

TERMIJNEN EN BETALINGEN

Nadat u een schriftelijke mededeling ontvangt waaruit blijkt dat de opschortende voorwaarden van de Aannemingsovereenkomst (AO) zijn vervuld, zal de termijn grondkosten bij u in rekening worden gebracht zoals is aangegeven in de Koopovereenkomst (KO).

De termijnen van de aanneemsom uit de AO 'vervallen' al gelang de bouw vordert.

ADSR stuurt u facturen van de termijnen. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn van de grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van overdracht, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldgever er voor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkomt u, dat wij rente in rekening brengen.

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

1. de akte van levering van de grond en de woning van ontwikkelaar aan de verkrijger;
2. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Bijkomende kosten kunnen zijn (deels eerder genoemd onder het hoofdstuk Vrij Op Naam):

- de rente tot de transportdatum over de vervallen, maar niet betaalde termijnen;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitprovisie voor de geldgever;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

(koop-/) aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/) aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/) aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

VOLGJEWONING

Nadat u heeft getekend voor koop- en aannemingsovereenkomst van uw woning, ontvangt u inloggegevens van het online klantenportaal van Volgjewoning. Hier op kunt u uw contractstukken, waaronder verkoopdocumentatie terug vinden. U treft er alle benodigde informatie aan die onder andere betrekking hebben op de standaard installatie en de extra mogelijkheden. Maar u hebt hier ook de mogelijkheid tot het stellen van vragen.

Via Volgjewoning kunt u een afspraak inplannen met uw woonconsulent van ADSR. Deze afspraak zal op het kantoor van de ADSR plaatsvinden.

MOGELIJKHEDEN WOONWENSEN

Er is met zorg een uitgebreid programma van mogelijke opties voorbereid waar u uit kunt kiezen. U wordt in de gelegenheid gesteld te kiezen uit dit programma van opties welke vooraf gedefinieerd zijn, zoals vermeld op de koperskeuzelijst.

Wij willen u er op attenderen dat u een projectwoning heeft gekocht wat deel uit maakt van een seriematig bouwproces. Uw woning moet bij oplevering naar het Bouwbesluit ook voldoen aan de installatie voorwaarden (NEN-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van Woningborg. Individuele woonwensen zullen om die reden vaak niet gehonoreerd kunnen worden.

Indien u kiest voor meerwerkopties zal de bouwtijd worden verlengd met één werkbare werkdag voor elke € 1.000,- aan meerwerk.

SANITAIR, TEGELWERK, KEUKEN

Standaard is de woning voorzien van een badkamer, toiletruimte en keuken. Uw individuele verzoeken met betrekking tot wijzigingen in de badkamer, toilet en keuken kunt u bespreken met adviseur van de showroom.

De keuken wordt na oplevering van uw woning geplaatst.

Meer informatie aangaande koperswensen staat vermeld op het online klantenportaal Volgjewoning.

VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving (i.c. Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld kan worden voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

OPLEVERINGSPROGNOSE

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen. Als het hard vriest of extreem heet is, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Uiterlijk twee weken voor de oplevering zal de concrete datum worden gecommuniceerd.

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 met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw wordt u geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van uw nieuwe woning. Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze brief af uiterlijk twee weken voor de oplevering) waarin de exacte datum van oplevering wordt vermeld. Uiteraard streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals vorst en regen) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen. In de AO zijn het aantal werkbare werkdagen opgenomen waarin de woning gerealiseerd wordt en aan u wordt opgeleverd.

OPLEVERING, SLEUTELOVERDRACHT EN BETALINGEN

Bij de uitnodiging voor de oplevering van uw woning ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de betalingen uiterlijk één dag voor de oplevering op onze bankrekening zijn bijgeschreven, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw woning. Enkele weken voor de oplevering ontvangt u een uitnodiging van ADSR om met u de woning te inspecteren, de 'voorschouw'.

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt. De hele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken, keuken en de glasruiten; deze worden "nat afgenomen" en schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. Bij de oplevering wordt met u de woning nogmaals geïnspecteerd en zullen de sleutels aan u worden overgedragen. Eventuele zichtbare onvolkomenheden worden in een "Proces Verbaal van Oplevering" genoteerd. Het Proces Verbaal van Oplevering wordt zowel door ADSR als door u ondertekend. De op het Proces Verbaal genoteerde onvolkomenheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost. Wij streven er uiteraard naar dat de woning zonder onvolkomenheden wordt opgeleverd.



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

VERZEKERINGEN

Op de dag van oplevering van uw woning dient de woning voor uw rekening middels een opstalverzekering verzekerd te zijn. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw woning wenst te gaan uitvoeren direct na oplevering, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

AANSLUITING / LEVERING VAN ELEKTRA

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van elektriciteit en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit in uw nieuwe woning, kunt u het contract opnemen met de huidige leverancier van de oude woning mee om deze mee te nemen. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen keuzevrijheid). Indien u nog geen leveringscontract heeft, omdat u bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit is, dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Aangezien een nieuwbouwwoning uitsluitend opgeleverd kan worden indien de woning op dat moment is voorzien van warmte, water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektra. Op deze manier zijn alle woningen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit. LET OP: deze levering is tijdelijk, u dient zelf onderstaande procedure te volgen. Indien, ondanks inspanningen van ADSR, nutspartijen toch nalatig zijn bij het tijdig leveren van elektriciteit of water voor de oplevering dan kan uw woning niet worden opgeleverd. U kunt in dit geval geen schadevergoeding claimen door te late oplevering van uw woning.

Wat betekent dit voor u?

In de opleverbrief waarin u wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning wordt u verwezen naar EAN Codeboek.nl. Dit zijn unieke aansluitnummers die u nodig heeft voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor uw nieuwe woning. U kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. ADSR zal na oplevering van de woning haar contract opzeggen. Wanneer u tijdig uw contract heeft omgezet of opnieuw heeft afgesloten, kunnen er mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van uw energieleverancier) voorkomen.

Tijdig voordat u gaat verhuizen moet u dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit van uw huidige woning. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning mee naar uw nieuwe woning. Let daarbij op dat u in uw nieuwe woning geen gaslevering meer nodig heeft. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteit- (en mogelijk gasleverancier) afloopt, kunt u er voor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij u contact op te nemen met uw huidige energieleverancier.

Indien u nog geen leveringscontract heeft, dient u zelf tijdig een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

Voor de levering van water kunt u zich inschrijven bij overschrijven naar de regionale waterleverancier.

BENG EN ENERGIELABEL

De EPC (energieprestatie) is in de loop van de tijd een beetje verouderd. Sommige delen werden overgewaardeerd, sommige ondergewaardeerd. Daarom is sinds 1 januari 2021 BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) van kracht. BENG richt zich op de het gebouwgebonden energieverbruik. Het gebruikersgebonden (huishoudelijk) energieverbruik wordt niet meegenomen in de berekeningen.

BENG 2 = 0

BENG bestaat uit verschillende indicatoren, waaronder BENG 2. Dit is de indicator voor het primair fossiel energiegebruik ofwel een optelsom van het primaire energieverbruik (verwarming, eventueel koeling, warmtapwater en ventilatoren). Uw woning heeft PV-panelen waarmee energie wordt opgewekt. Dit wordt ook wel een hernieuwbare energie genoemd. De PV-panelen op uw woning zijn afgestemd op het gebouwgebonden energieverbruik, waardoor de indicator BENG 2 = 0 is.

Uw woning (zonder kopersopties) voldoet aan BENG 2 = 0 en hiermee kan een GroenHypotheek aangevraagd worden. Hier heeft u een Groenverklaring voor nodig. Deze vindt u bij de verkoopstukken.

De basisuitvoering van uw woning, dus zonder kopersopties, voldoet aan BENG 2 = 0. Door te kiezen voor bepaalde kopersopties, zoals een dakkapel, dakvenster(s), uitbouw en/of vergrote boiler kan het zijn dat uw woning niet meer voldoet aan BENG 2 = 0. De Groenverklaring die is bijgevoegd aan de verkoopstukken komt dan te vervallen en er kan geen GroenHypotheek worden afgesloten.

Energielabel

Uw woning is hoogwaardig geïsoleerd met een lage energievraag. U ontvangt bij oplevering van de woning van ADSR een energielabel. Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen.

WATEROVERLAST

Het aantal extreme buiten en de hevigheid ervan, neemt toe. Dit is helaas niet te voorkomen. U kunt als bewoner van uw nieuwbouwhuis geconfronteerd worden met wateroverlast in de tuin en soms nog vervelender, water in de berging. De wateroverlast ontstaat in het algemeen vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen welke (bijna) volledig zijn voorzien van verharding. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning zoveel mogelijk tegen te gaan of te beperken, zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen.

We adviseren u om bij de aanleg en inrichting van uw tuin advies in te winnen bij een deskundige. En houd in ieder geval bij het ontwerp en aanleg van uw tuin rekening met het volgende:

- zorg voor afschot van de bestrating vanaf uw woning en berging naar de openbare

D.01.02.01

V1-2021-05-01



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

- perceelsgrens of achterpad;
- het wel of niet aanbrengen van waterdichte /waterdoorlatende verharding;
- eventueel te nemen maatregelen in de grond (grindkoffers en drainage)
- vrijhouden van de 'stroken grond' rondom de woning, berging en overige bij- en aanbouwen en leg deze minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels, met uitzondering van de woningentree;
- (on)mogelijkheden met belasting van de grond door (zwaar) transport.

OVERIGE PROJECT SPECIFIEKE ZAKEN

Uitleg parkeerplaatsen

In nieuwe ruimtelijke plannen maakt de ontwikkelaar in samenspraak met de gemeente een parkeerbalans. Hierin wordt bepaald hoeveel nieuwe parkeerplaatsen er gerealiseerd moet worden in het openbare gebied en/of mandeling terrein en/of kavels. Deze parkeerplaatsen zijn aangegeven op de juridische situatietekening en/of situatieschets. Daarbij geldt dat de parkeerplaatsen in de openbare ruimte door de gemeente worden aangelegd en dat deze mogelijk kunnen afwijken van hetgeen dat op tekening staat.

Parkeerplaats op eigen kavel

Bij een aantal woningen worden er op eigen kavel één of twee parkeerplaatsen aangeduid. Deze parkeerplaatsen maken deel uit van de totale parkeerbalans van de gemeente. Dit betekent voor u als koper dat u verplicht bent deze parkeerplaats of -plaatsen moet onderhouden en in stand moet houden (uiteraard te voorzien van een zelf gekozen afwerking).

Mandelig terrein (van toepassing voor bouwnummers 18 t/m 22 , 42 t/m 50 en 52 t/m 57)

Op de juridische situatietekening worden twee mandelige terreinen weergegeven. De hierboven genoemde bouwnummers krijgen ten behoeve van hun parkeervoorziening een aandeel in één van beide terreinen. De terreinen bestaan uit een bestrating van betonklinkers en grastegels (parkeervelden), verlichting en verdere toebehoren waaronder één of meerdere bomen (niet van toepassing voor het mandelig terrein van bouwnummers 42 t/m 50). Meer informatie over de juridische uitwerking, kunt u vinden in de bij verkoopstukken behorende (concept)akte(s) en op de juridische situatietekening.

Openbaar gebied

Het openbaar gebied (niet zijn de mandelig gebied) wordt aangelegd door de gemeente. De situatieschets geeft een beeld hoe deze er uit komt te zien. Dit is echter een momentopname en hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

Ruimtevergrotende kopersopties

BPD ontwikkelt het gebied Markiezzaten waarbij BPD de grond koopt van de gemeente Bergen op Zoom. Hiervoor is een contract afgesloten tussen beide partijen. Onderdeel van dit contract is dat de gemeente een percentage grondsom krijgt over de ruimtevergrotende kopersopties zoals een uitbouw en een dakkapel. De gedachte hierachter is dat de grond meer waard is op het moment dat er een groter huis op staat. Concreet betekent de afspraak tussen BPD en de gemeente voor u dat over deze ruimtevergrotende kopersopties een percentage grondkosten betaald wordt aan de gemeente Bergen op Zoom. Van de grondsom(men) van de u gekozen ruimtevergrotende kopersopties ontvangt u een factuur van BPD.

Inzameling afval

In Bergen op Zoom wordt door Saver het huisvuil (GFT, oud papier en restafval) gescheiden opgehaald middels containers. U dient zelf bij Saver via de website (www.saver.nl) of telefonisch (0165-597777) aan te geven dat u containers nodig heeft.

Toelichting krijtstreepmethode

Bij sommige woningen wordt gebruikt gemaakt van de 'krijtstreepmethode'. Dit houdt in dat wanneer een verblijfsgebied volgens het bouwbesluit niet voldoet aan de verplichte hoeveelheid daglichttoetreding, een deel van het verblijfsgebied niet als 'verblijfsgebied' wordt benoemd maar als 'onbenoemde ruimte'. De krijtstreepmethode is een toegestaan middel om de grote van de gewenste gevelopeningen in balans te brengen met regelgeving rondom daglichttoetreding. Op de verkooptekening is met een arcering aangegeven welke gebieden onder de krijtstreepmethode vallen.

ONDERHOUDSPERIODE MET GARANTIE / GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Na oplevering van uw woning gaat een onderhoudsperiode van drie maanden in. Tijdens deze periode heeft u de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen.

Dit zijn niet de gebreken als gevolg van verkeerd gebruik, het 'werken' van materialen of gebreken die logischerwijs waarneembaar waren bij oplevering en beschadigingen die na oplevering zijn ontstaan.

De tekortkomingen dient u conform de Woningborg-regeling schriftelijk te melden:

<https://adsr.nl/contact/service-en-garantie>. Op welke wijze wordt nader toegelicht in de Opleverdossier die u voor de oplevering van uw woning van ADSR dient te ontvangen via Volgjewoning. Na de genoemde periode wordt de ADSR geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Garantie- en Waarborgregeling, van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling in.



WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS

ADSR respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons meedeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast verstrekt ADSR uw gegevens aan derden/onderdelen van het aankoop- bouwproces, zoals bijvoorbeeld sanitair-, tegel- en keukenleverancier, zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen met en te interesseren voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden. Indien u dit niet wenst, zullen wij dat op uw verzoek niet doen.

U kunt zelf uw gegevens verbeteren, aanvullen of aanpassen op Volgjewoning. Het is van belang dat deze gegevens altijd juist zijn. Mocht u hier vragen hebben, kunt u zich hiervoor wenden tot uw woonconsulent, via telefoonnummer 0165-560602 of via Volgjewoning.

ERRATUM

Tijdens de uitvoering kunnen afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of tekeningen worden aangebracht, voortvloeiend uit bijvoorbeeld voorschriften, het niet meer leverbaar zijn van materialen, fysieke belemmeringen, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de eisen die gesteld worden door Woningborg en bouwbesluit van de woning en worden door ADSR kenbaar gemaakt middels een erratum. De errata worden schriftelijk aan u kenbaar gemaakt als mededeling en maken onderdeel uit van de overeenkomst. Deze hoeven niet getekend te worden. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk. Alle wijzigingen in opdracht van ADSR en/of in opdracht van de koper, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de koop- en aannemingsovereenkomsten.

ARTIST IMPRESSIES EN ANDERE COMMERCIËLE UITINGEN

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de opgenomen impressies van de woningen. Deze tekeningen en 3D visualisaties dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning. In de impressies kunnen meerwerkopties zijn getoond.

Er zijn een aantal onderdelen anders op de 3D visualisaties aangegeven dan in deze technische omschrijving staan omschreven waarvan wij u op de hoogte willen stellen: De baksteen wordt in een wildverband uitgevoerd. Er komen draaiende delen in het toilet en de badkamer indien er een raam is getekend aan de gevel. Er komen opdaks zonnepanelen op het dak, deze zijn niet op de artist impressie weergegeven. Zie voor een indicatie de verkooptekening.

De inrichting van het openbare gebied is nog niet af. De gemeente is voornemens om een 'ruigere' inrichting te maken met vast planten en/of struiken en (meerstammige) bomen. Daar waar gras komt zal met extensiever maaibeheer zijn en een bloemrijk mengsel bevatten.



DISCLAIMER

De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen van onder andere de architect, adviseurs en gemeentelijke instanties die betrokken zijn bij het plan.

De aangegeven maten op de tekeningen zijn “circa maten”. In verband met de nadere uitwerking van de details en definitieve maatvoering kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.). Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met wandafwerking.

ADSR is gerechtigd tijdens de (af)bouw die noodzakelijke wijzigingen (bouwkundig en/of installatietechnisch) in het project aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering / engineering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de door Woningborg gestelde eisen aan de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten. Dit zal met een erratum aan u kenbaar worden gemaakt.

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

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatieschets (let op dit betreft niet de juridische situatietekening) die in de verkoopstukken zijn opgenomen, betreft in een momentopname en is indicatief. Aan de situatieschets kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, lantaarnpalen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen in bouwplannen van derden die in de nabijheid van ons bouwplan worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de op de website opgenomen impressies van de woningen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning. In de impressies kunnen meerwerkopties zijn getoond.



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

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



3 DE WONING – BOUWOMSCHRIJVING

TERMINOLOGIE BOUWBESLUIT

Ruimte (waar van toepassing) Benaming conform bouwbesluit

Hal / entree	Verkeersruimte
Meterkast (MK) / Techniek	Technische ruimte
Toilet	Toiletruimte
Trapkast	Bergruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Overloop	Verkeerruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte
Buitenberging	Bergruimte

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Grondwerken en terreininrichting			
algemeen		rondom de woning	alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen
bestrating	betontegels	naar voordeur op eigen perceel	aaneengesloten pad, afmeting betontegels 600 x 400 mm, conform situatieschets
pergola	hout, onbehandeld Douglas	aan voorgevel woningen bij bouwnummers 29, 30, 35, 36, 61, 62, 69 en 70	conform tekening, profielafmeting 120 x 120 mm
beplanting	groenblijvende haag	op perceelsgrens aan openbaar gebied	aanplanhoogte ca. 60 à 80 cm hoog, conform juridische situatietekening
geschakelde buitenberging	gemetseld, wildverband		
Riolering			
systeem	kunststof buizen		gescheiden stelsel vuilwater en regenwater



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

uitvoering			vorstvrij, waterdicht, stankvrij, beluchting, ontstoppingsstukken
Erfafscheiding			
hekwerk	staalmet met hedera	erfafscheiding tussen perceel en openbaar gebied/mandelig terrein en indien van toepassing op eigen terrein	1,80 m hoog, conform juridische situatietekening
toegangspoort	metaal	erfafscheiding tussen perceel en openbaar gebied/mandelig terrein of op eigen perceel, alleen van toepassing bij bouwnummer 28	dichte poort; 1,80 m hoog, conform juridische situatietekening; bij bouwnummers 16, 17, 25 t/m 27, 58 en 59 kan een poort optioneel worden gekozen via het kopersmeer- en minderwerk
perkoenpaaltjes	hout	daar waar de erfgrans onduidelijk is	
beschoeiing	hout	erfafscheiding tussen perceel en openbaar water, alleen van toepassing bij bouwnummers 60 t/m 74; het perceel eindigt met een talud van ca. 45 graden tot de beschoeiing	conform juridische situatietekening; instandhoudingsverplichting
Geschakelde buitenberging *			
fundering met palen	beton, prefab		funderingsbalken op betonnen palen, afmetingen aan de hand van sonderingen en berekening constructeur, nader uit te werken door ADSR
vloer	betontegels op zandbed		ongeïsoleerd
buitengevels	halfsteensmetselwerk, schoonmetselwerk, wildverband		ongeïsoleerd, voorzien van bergingsdeur en kanteldeur
plat dak	houten balken met dakbeschot, voorzien van bitumineuze dakbedekking en ballast		ongeïsoleerd; dakrand afwerking van aluminium daktrimmen
* De buitenberging is niet vorstvrij en de vochtinhouding wisselt. De berging is volgens Bouwbesluit regenwerend uitgevoerd.			
Fundering en vloeren			
fundering	beton, prefab		funderingsbalken op betonnen palen, afmetingen aan de hand van sonderingen en berekening constructeur, nader uit te werken door ADSR



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

kruipruimte		niet van toepassing	-
begane grondvloer	prefab beton, rib cassettevloer	begane grond	met uitzondering van geschakelde of vrijstaande berging; geïsoleerde systeemvloer, isolatiewaarde: $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
verdiepingsvloer	prefab beton, kanaalplaatvloer en/of leidingplaten	eerste en tweede verdieping	v-naden aan onderzijde blijven in het zicht
Gevels, wanden, buitenbetimmeringen en gevelbekleding			
buitenspouwblad	metselwerk, wildverband, accentvlakken conform verband geveltekening	gevel	volgens kleur- en materiaalstaat, isolatiewaarde spouwmuur: $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ het metselwerk is niet geschikt voor bevestigen van zonwering
voegwerk	doorstrijkmortel	metselwerk gevels	8 mm verdiept, geborsteld; kleur conform kleur- en materiaalstaat
binnenspouwblad	prefab beton	woningscheidende wanden	ankerloze wanden, dikte 100 mm, luchtspouw tussen woningscheidende wanden 40 mm
binnenspouwblad	prefab beton	voor-, achter- en kopgevel	100 mm
binnenwanden	gasbeton	alle scheidingswanden op de begane grond en verdiepingen	lichte scheidingswanden, dikte 70 of 100 mm
luifel	aluminium gezette beplating in kleur	voor- en zijgevel	volgens tekening, alleen van toepassing bij bouwnummer 16, 32 en 74; voorzien van spuer t.b.v. afwatering; kleur conform kleur- en materiaalstaat
Daken			
hellende daken	prefab geïsoleerde houten dakelementen; buitenzijde afgewerkt met betonnen dakpannen; binnenzijde afgewerkt met fabrieksmatig afgewerkte witte melamineplaten	daken woningen	isolatiewaarde: $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$; voorzien van dakdoorvoeren, PV-panelen en buitenunit luchtwaterwarmtepomp; plaatnaden worden afgedekt met witte kunststof strip, schroeven en/of nietjes worden niet afgewerkt
dragende knieschotten	dragend stijl- en regelwerk met witte melamineplaten	zolderverdieping, ter ondersteuning van dakkap	volgens tekening dragende knieschotten voorzien van inspectieluik; de ruimte achter de knieschotten is niet geschikt als berging; schroeven en/of nietjes worden niet afgewerkt, plaatnaden blijven in het zicht



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

aftimmeringen hellende daken	Rockpanel (onderhoudsarme beplating)	buitenzijde van kap	gespijkerd, spijkers zijn zichtbaar
Gevelopeningen			
buitenkozijnen, ramen en deuren	hardhout	gevel	geleverd onder keurmerk mits voorradig, kleur volgens kleur- en materiaalstaat; daar waar nodig voorzien van doorvalveilig glas
dorpels	samengestelde dorpel van aluminium versterkt met hout, afgedekt met een kunststof kap volgens leverancier	onder de buitendeurenkozijnen en kozijnen zonder borstwering	
buitendeur	samengestelde geïsoleerde houten deur	entree deur	houten deur met glasstrook, dekkend geschilderd, incl. aluminium briefplaat, weldorpel, meerpuntssluiting, garnituur en HR++ glas
buitendeur	hardhouten deur met glas	deur in pui achtergevel	stapeldorpel deur, meerpuntssluiting
buitendeur	hardhouten deur met stapeldorpels	geschakelde buitenberging	houten deur met glas, dekkend geschilderd, incl. veiligheidshaakslot, garnituur en enkel glas
gevel dragers en lateien	staal	opvang metselwerk boven kozijnen	kleur volgens kleur- en materiaalstaat
vensterbanken	kunststeen	onderzijde binnenzijde raamkozijnen met borstwering	kleur conform kleur- en materiaalstaat; met uitzondering van badkamer, hier wordt het tegelwerk omgezet
waterslagen	aluminium	onderzijde raamkozijnen buitenzijde met borstwering	kleur volgens kleur- en materiaalstaat
tuimelvenster	hout	hellend dak net onder buitendeel luchtwaterwarmtepomp	ten behoeve van en uitsluitend bedoeld voor het plegen van onderhoud aan buitendeel luchtwaterwarmtepomp door een gecertificeerd en erkend bedrijf; bij het openen van het tuimelvenster kan er geluid worden ervaren, derhalve is dit tuimelvenster niet bedoeld om te openen om te ventileren.
kantel deur	verzinkt staal	geschakelde buitenberging	ongeïsoleerd; kleur conform kleur- en materiaalstaat
Binnenkozijnen en -deuren			
binnenkozijnen	fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen met bovenlicht met afgelakte bovendorpel, Svedex	alle binnenkozijnen met uitzondering van meterkast en (indien van toepassing) trapkast (voorzien van dicht paneel)	uitgevoerd als opdek



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

binnendeuren	fabrieksmatig gelakte vlakke opdek deur Svedex	alle binnendeuren	uitgevoerd als opdek; meterkastdeur voorzien van ventilatierooster onder en boven in deur
deurkrukken	aluminium	binnendeuren	met bijbehorende schilden
sluitwerk	metaal	toilet, badkamer	vrij-bezet slot
	metaal	meterkast en (indien van toepassing) trapkast	kastslot
Hang- en sluitwerk			
meerpuntssluiting met cilinderslot, gelijksluitend		voordeur	binnenzijde voorzien van kruk, buitenzijde voorzien met greep, inbraakvertragend, weerstandsklasse 2, totaal 6 sleutels per woning
meerpuntssluiting met cilinderslot, gelijksluitend		deur in pui achtergevel	binnen- en buitenzijde voorzien van kruk, inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
veiligheidshaaks slot met cilinder		bergingsdeur	binnen- en buitenzijde voorzien van kruk, inbraakvertragend, weerstandsklasse 2, gelijksluitend met overige cilinders woning
meerpuntssluiting met raamkruk		draai-kiepramen	inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
vastzethaak en deurbuffer		deur in pui achtergevel	
Trappen			
dichte vaste trap * (van toepassing bij bouwnummers 1 t/m 6)	vuren hout	begane grond	waar nodig afgetimmerde "lepe" hoeken (tbv leidingwerk)
open vaste trap * (van toepassing bij bouwnummers 7, 14 t/m 22)	vuren hout	begane grond	waar nodig afgetimmerde "lepe" hoeken (tbv leidingwerk)
open vaste trap *	vuren hout	eerste verdieping	waar nodig afgetimmerde "lepe" hoeken (tbv leidingwerk)
traphek/balustrade *	vuren hout	eerste en tweede verdieping	trapgat wordt, daar waar nodig, afgezet met een vuren houten spijlenhek of dichte plaat
muurleuning	hardhout	langs trap	gelakte leuning; langs één zijde aangebracht op aluminium leuningdragers
* de vuren houten trappen wordt fabrieksmatig wit gegrond. De spijker en/of schroeven worden niet afgewerkt. De treden vuren houten treden zijn niet geschikt om uitsluitend met schilderwerk af te werken. Door het relatief zachte vuren hout kunnen beschadigingen in schilderwerk optreden			
Beglazing			
bovenlichten	enkel glas	bovenlichten binnenkozijnen	met uitzondering van de meterkast en (indien van toepassing) trapkast (dicht paneel)



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

beglazing (buiten)	HR++ (isolatie) glas	gevelkozijnen, -ramen en -deuren m.u.v. bergingsdeuren in geschakelde buitenbergingen	NEN 3569 niet van toepassing
beglazing (buiten)	enkel glas	deur in geschakelde buitenberging	
Binnenwandafwerking			
behangklaar		conform staat van afwerking	e.e.a. conform staat van afwerking, niet gereed voor sauswerk; wanden worden niet wit gemaakt
wandtegels	keramische tegels	toilet, verdiepingshoog	fabrikaat Procasa, afm 300x600mm, niet strokend met vloertegels; kleur conform kleur- en materiaalstaat
wandtegels	keramische tegels	badkamer, verdiepingshoog	fabrikaat Procasa, afm 300x600mm, kleur conform kleur- en materiaalstaat, niet strokend met vloertegels; vensterbanken worden doorgetegeld; uitwendige hoeken en neggekanten buitenkozijnen worden voorzien van witte aluminium profielen
meterkast	multiplex	wanden	conform eisen nutsbedrijven
geschakelde buitenberging	schoon metselwerk	wanden	
Plafondafwerking			
sputwerk	sputpleister	alle betonplafonds	met uitzondering van meterkast. V-naden van het betonplafond blijven in het zicht
Vloerafwerking			
dekvloer *	zand-cement	begane grond, eerste en zolderverdieping	dikte 70 mm; achter knieschotten zolderverdieping wordt geen dekvloer aangebracht
tegelerk	keramische tegels	badkamer en toilet	fabrikaat Procasa, afm 300x300mm; niet strokend met vloertegels; kleur conform kleur- en materiaalstaat
douchehoek			afmeting 850x850 mm; t.p.v. douchehoek worden tegels verdiept (ca. één tegeldikte) aangebracht onder afschot naar draingoot; er wordt geen doucheafscheiding ** aangebracht
dorpels	kunststeen	toilet, badkamer	antraciet
meterkast	prefab vloerplaat	vloer	conform eisen nutsbedrijven
* in de dekvloeren lopen diverse water-, vloerverwarmings- en elektraleidingen. Het is niet toegestaan om in dekvloeren te boren, schroeven, spijkers e.d.			



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

** zonder douchescherm dient u er rekening mee te houden dat het douchewater buiten de douchehoek belandt en is het niet vanzelfsprekend dat het water wordt afgevoerd naar de doucheput. We adviseren u om uw douchehoek te voorzien van een afscheiding

Diverse afwerkingen

trapgatafwerking	multiplex	trapgat	wit gegrond
lepe hoeken	multiplex	trapgat	wit gegrond
matrand	gegalvaniseerd hoekstaal	in entree bij voordeur	afmeting 600x800mm
huisnummerbordjes	aluminium met RVS- look met zwarte cijfers	bij voordeur	

Schilderwerk

watergedragen	acrylverf	binnenschilderwerk	conform kleur- en materiaalstaat
oliegedragen	alkydverf	buitenschilderwerk	conform kleur- en materiaalstaat

Keukeninrichting

keuken *	inclusief		opstelling en aansluiting conform keukeninformatie
----------	-----------	--	--

* de keuken wordt na opgelevering geplaatst. De geen gasaansluiting in de woning aanwezig, dus toepassing van gastoestellen is niet mogelijk. De afzuiging van de keuken mag niet aangesloten worden op het mechanisch ventilatiesysteem. De afzuigkap dient een recirculatiekap te zijn.

Hemelwaterafvoeren en goten

hemelwaterafvoeren en goten	zink	conform tekening	hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de riolering; net boven het maaiveld gaat deze over naar kunststof
geschakelde buitenberging	zink	conform tekening	hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de riolering; net boven het maaiveld gaat deze over naar kunststof

Waterinstallatie

tappunten koudwater	kunststof waterleiding	keuken, toilet, fontein, douche, wastafel, wasmachine, bad	
tappunten warmwater	kunststof waterleiding	keuken, douche, wastafel in badkamer, bad	De warmwatervoorziening van de woning voldoet aan de eisen van Woningborg. Echter, in het geval er sprake is van twee of meer badruimten zijn de in Woningborg- genoemde waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warmwater, alsmede het product van de hoeveelheid liters per minuut en de temperatuur in °C van het aan het tappunt onttrokken warmwater, niet van toepassing voor het gelijktijdig gebruik van tappunten.
buitenkraan		achtergevel	Vorstvrij

Sanitair



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

wasmachine	kraan en afvoer	Conform opstelplaats verkooptekening	wasmachinekraan met afvoer voorzien van t-stuk ten behoefte van afvoer condensdroger; NB er is geen wandcontactdoos op een aparte groep voor de droger voorzien. Mocht u een wandcontactdoos op een aparte groep wensen, kunt u hiervoor kiezen via de standaard meerwerklijst van ADSR.
toilet begane grond	conform sanitairlijst	conform verkooptekening	conform sanitairlijst
badkamer	conform sanitairlijst	conform verkooptekening	conform sanitairlijst
Verwarmingsinstallatie			
warmteopwekking	lucht/water warmtepomp	binnendeel op zolderverdieping; buitendeel op het hellende dak weg gewerkt in een gezet stalen prefab dakkap	Luchtwaterwarmtepomp t.b.v. warmteopwekking van warmte en warmtapwater en koeling, warmtepomp is voorzien van ingebouwde boiler (230 liter)
vloerverwarming	kunststof leidingen	in zandcement dek vloer begane grond, eerste verdieping en zolderverdieping	
vloerkoeling *	kunststof leidingen	in zandcement dek vloer begane grond, eerste verdieping en zolderverdieping, alleen van toepassing bij bouwnummers 37, 60, 67 en 68	
verdeler vloerverwarming		in trapkast	van toepassing bij bouwnummers 16, 17, 29 t/m 32 en 69 t/m 74, niet afgewerkt
		onder trap achter paneel	van toepassing bij bouwnummers 23 t/m 28, 33 t/m 41, 56 t/m 68
elektrische radiator		badkamer	als bijverwarming, conform sanitairlijst
ruimtethermostaat		in alle verblijfsruimten	conform verkooptekening; hoofdthermostaat in woonkamer en naregelingen in overige verblijfsruimten **
* de vloerverwarming kan bij warme dagen ook worden gebruikt om te koelen. Deze zogenaamde topkoeling zorgt ervoor dat relatief koelwater door de leidingen van het vloerverwarmings-systeem stroomt, waardoor de temperatuur een paar graden kan worden verlaagd ** Volgens het zogenaamde 'master/slave' principe ofwel in de woonkamer wordt de centrale regeling ('master') geplaatst en overige verblijfsruimten naregelingen ('slave'). Er zijn omstandigheden (zowel extern, zon en/of harde wind, als intern, bijvoorbeeld de aanwezigheid van veel personen en/of activiteiten, zoals intensief koken) waarbij de woonkamer niet representatief is voor alle vertrekken. Er kunnen dan verschillen in temperatuur ontstaan tussen de verschillende vertrekken. De warmtebron wordt immers aangestuurd door de thermostaat in de woonkamer en indien er geen vraag is in de woonkamer zal er ook geen warmte geleverd worden aan de overige vertrekken.			
Ventilatie- en luchtbehandeling			



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

mechanische ventilatie unit	mv unit	conform tekening op zolderverdieping	warmte terugwin unit systeem (WTW); kanalen op zolderverdieping in het zicht en niet afgewerkt
bediening	CO ₂ gestuurd middels sensor	1 sensor in de woonkamer en 1 in de hoofdslaapkamer; RH vochtsensor in MV unit en RF regelaar in badkamer	
toevoerventielen	kunststof, rond en instelbaar	conform tekening; exacte positie nader te bepalen	aantallen volgens berekeningen en tekeningen
afzuigventielen	kunststof, rond en instelbaar	conform tekening; exacte positie nader te bepalen	aantallen volgens berekeningen en tekeningen; op de mv-ventielen in de keuken kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten; het uitgangspunt is een recirculatiekap;
ventilatie buitenbergingen / geschakelde bergingen	natuurlijke ventilatie	rooster in wanden	
Elektra			
volgens voorschriften	KEMA-keur, NEN 1010	conform verkooptekeningen	
meterkast			aantal groepen: 9 stuks. NB in de meterkast is nog ruimte uit te breiden met drie groepen zonder een extra aardlekschakelaar, indien er meer groepen zijn benodigd als gevolg van de koperswensen zal de meterkast moeten worden uitgebreid met een extra aardlekschakelaar
buitenlichtpunt met armatuur		naast voordeur	
PV-panelen **	glas met zwart kader en zwarte beugels	hellend dak	indicatief aangegeven op tekening; exacte positie nader te bepalen; aantal* definitief te bepalen aan de hand van de definitieve BENG berekening en na definitieve keuze van opties meer- en minderwerk
	omvormer	zolderverdieping	
* de hoeveelheid stroomopbrengst van de PV-panelen die op uw woning worden aangebracht, zijn niet afgestemd op verwacht gebruik door u als gebruiker			
** De netbeheerder is verantwoordelijk voor voldoende netcapaciteit zodat u als eigenaar van een nieuwbouwwoning elektriciteit terug kan terugleveren. Helaas kan het voorkomen het elektriciteitsnet op piekmomenten vol raakt, met als gevolg dat de omvormer van uw zonnepanelen automatisch uitschakelt. Hierdoor kan er tijdelijk geen energie teruggeleverd worden aan het net. Het terugleveren is afhankelijk van de beschikbare netcapaciteit en ligt buiten de invloed en verantwoordelijkheid van ADSR. ADSR kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor het niet terug kunnen leveren van elektriciteit als gevolg van onvoldoende netcapaciteit.			



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

rookmelders		conform verkooptekening	aangesloten op de elektrische installatie en onderling gekoppeld
schakelmateriaal		conform verkooptekening	uitvoering inbouw met uitzondering van in meterkast, techniekzone, buitenbergingen (uitvoering opbouw); dubbelwandcontactdozen worden horizontaal geplaatst
			Jung AS500 alpine wit;
		hoogte elektra	schakelaars: 105 cm + vloer wandcontactdozen verblijfsruimten: 30 cm + vloer wandcontactdozen keuken: 120 cm + vloer wandcontactdoos badkamer 120 cm + vloer loze leidingen / CAI: 30 cm + vloer thermostaat + hoofdbediening mv: 150 cm + vloer wandlichtpunten: badkamer 195 cm + vloer, overige 210 cm + vloer wandcontactdozen in verkeersruimten en bergingen op 105 cm CO2 sensoren: 150 cm + vloer
loze leidingen		conform verkooptekening	buisleiding onbedraad conform verkooptekening
beldrukker	metalen/aluminium ronde beldrukker	naast voordeur	
* er is geen wandcontactdoos op een aparte groep voor de droger voorzien. Mocht u een wandcontactdoos op een aparte groep wensen, kunt u hiervoor kiezen via de standaard meerwerklijst van ADSR.			
Elektra Algemeen			
Aansluitwaarde woning	De aansluitwaarde van de elektrische installatie is standaard 3x25A, echter door de ontwikkelingen aangaande warmtepompen en WTW installaties kan het zo zijn dat u (evt. in combinatie met ander keuzes) naar een hogere aansluiting moet overstappen. Dit zou betekenen dat u een aansluiting voor 3x35A zal krijgen. In aansluitkosten zal dit een meerprijs tot gevolg hebben welke via ADSR doorbelast zal worden. Maar let ook op de netwerkkosten van uw leverancier op uw facturen, deze zullen hoger zijn dan bij een aansluiting van 3x25A, houdt u hier rekening mee.		
Aardlekschakelaar	In de basis heeft uw woning 3 aardlekschakelaars, wat betekent dat er maximaal ruimte is voor 12 groepen. Afhankelijk van uw keuzes kan zijn dat u nog een extra (of meer) aardlekschakelaar(s) dient aan te schaffen via het meerwerk van ADSR om het aantal groepen uit te kunnen uitbreiden (per aardlekschakelaar 4 groepen). Dit kan de installateur pas berekenen nadat u alle keuzes heeft gemaakt en uw woning volledig is uitgewerkt. Houdt hierbij dan ook rekening met deze extra kosten uitbereiding meterkast), welke u kan terugvinden in de standaard meerwerklijst van ADSR.		



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

Overige info	
Dilatatievoegen	Om scheuren door krimp of uitzetting van de huizen te voorkomen, worden dilatatievoegen opgenomen in het metselwerken de lichte scheidingswanden. Dit houdt in dat er verticale naden (dilatatievoegen) voorkomen, die ook in de eindafwerking de bewegingen van de wand moeten kunnen volgen. Hiermee moet rekening worden gehouden met de eindafwerking.
Werkzaamheden direct na oplevering	Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.
Krimpscheurtjes	Er ontstaan, door onder andere drogen van het materiaal en zetting van materialen, scheurtjes in vloeren, wanden, dilataties en plafondaansluitingen alsmede ter plaatse van naden van vloerelementen, zogenaamde krimpscheurtjes. Dit is met name zichtbaar bij het spuitwerk en aansluiting van verschillende wandmaterialen. Krimpscheurtjes komen niet in aanmerking voor herstel onder garantie. Uw woning is voorzien van een cementgebonden dekvloer voorzien van vloerverwarming aangebracht op de constructieve systeembetonvloer. Wij wijzen u erop dat enige scheurvorming in deze vloer niet is te voorkomen, door normaal optredende werking van de betonconstructie en krimp van deze cementdekvloer. Wij adviseren u hier rekening mee te houden bij uw keuze voor de vloerafwerking. Indien u bijvoorbeeld kiest voor gladde gehechte vloerafwerkingen, zoals PVC gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren, dan adviseren wij u de cementdekvloer aan te (laten) passen op deze afwerking om de kans op en ernst van deze scheurvorming tot een minimum te beperken. Wanneer u dergelijke gladde vloerafwerking wilt gaan aanbrengen adviseren wij u zich te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden en de garantie voorwaarden waaronder deze vloer aangebracht zal worden en het egaliseren van de dekvloer. Tevens adviseren wij u om voor het aanbrengen van de vloerafwerking ten minste éénmalig gedurende 10 dagen het opstookprotocol vloerverwarming te doorlopen om het risico op scheurvorming zoveel mogelijk te beperken, dit protocol dient u te ontvangen van de desbetreffende leverancier. Voor los liggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig omdat deze geen hinder zullen ondervinden van optredende scheurtjes. Verder is het wel van belang bij de keuze van het type vloerafwerking, met het volgende rekening te houden: De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,1m².K/W, anders werkt uw vloerverwarming niet of niet optimaal. Laat u ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert.
Vochthuishouding	Bij de oplevering bevat de woning veel bouwvocht. Houdt hier rekening mee bij het aanbrengen van de wand- en vloerafwerking van uw woning. De stookkosten kunnen als gevolg van het bouwvocht in de eerste periode na oplevering hoger zijn.



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

De muren van de gemetselde berging kunnen door weersinvloeden vochtig worden aan de binnenzijde. Dit heeft geen schadelijke gevolgen voor de constructie en geeft geen aanleiding tot aanpassingen of compensatie door de aannemer. U kunt deze vochtdoorslag verminderen door de gevel te behandelen met een vochtafstotend middel.

4 STAAT VAN AFWERKING

Ruimte	Afwerking			Temperatuur
	vloer	wand	plafond	
				CV / vloerverwarming Zie bijlage Woningborg
entree	zandcement dekvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	18 °C
toilet begane grond	zandcement dekvloer met daarop vloertegels	wandtegels	sputwerk ***	18 °C
woonkamer	zandcement dekvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	22 °C
trapkast (alleen van toepassing bij bouwnummers 1 t/m 6)	zandcement dekvloer *	behangklaar **	onderzijde trap wit gegrond	15 °C
keuken	zandcement dekvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	22 °C
overloop	zandcement dekvloer *	behangklaar **	sputwerk	18 °C
badkamer	zandcement dekvloer met daarop vloertegels	wandtegels	sputwerk ***	22 °C
slaapkamers	zandcement dekvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	22 °C
zolder/techniek	zandcement dekvloer *	behangklaar ** (behoudens installatiezone)	onafgewerkt	18 °C
geschakelde buitenberging	betontegels	onafgewerkt	onafgewerkt	onverwarmd

* Conform vlakheidsklasse 4 tabel 1 – classificatie van de vlakheid NEN 2747.

** Met behangklaar wordt bedoeld: een wand geschikt voor het aanbrengen van dikker behang, sierpleister e.d. met een korrel dikte vanaf 1 mm; er wordt dus geen behang aangebracht. Kleine oneffenheden c.q. gaatjes dienen zelf te worden weggehaald c.q. gevuld. Conform oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen (Bedrijfschap afbouw) groep 2.

*** De v-naden tussen de betonnen vloerelementen blijven in het zicht. De afstand van de v-naden onderling is afhankelijk van de breedte van de betonnen vloerelementen en kan verschillen.



5 KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Specificatie
Terreininrichting			
pad naar entree woningen	betontegel	grijs	
erfafscheiding tussen percelen en openbaar gebied/mandeling terrein of eigen op eigen terrein	staalmet met heder	groen	voorzien van heder, volgens juridische situatietekening
poort in erfafscheiding	metaal	groen	volgens juridische situatietekening alleen van toepassing bij bouwnummer 28
hagen		groenblijvend	aanplanhoogte ca. 60 à 80 cm hoog, conform juridische situatietekening
pergola	hout, onbehandeld Douglas	houtkleur, naturel	alleen van toepassing bij bouwnummers 29, 30, 35, 36, 61, 62, 69 en 70
Gevels			
schoonmetselwerk	baksteen	oranje rood genuanceerd (lichtrood A), rood paars genuanceerd (donker rood B) of wit genuanceerd (C)	conform tekening
voegwerk	doorstijkmortel	antraciet	bij baksteen kleur oranje rood genuanceerd (lichtrood A), rood paars genuanceerd (donker rood B); 8mm verdiept, geborsteld
voegwerk	doorstijkmortel	wit	bij baksteen kleur wit genuanceerd (C); 8 mm verdiept, geborsteld
lateien en/of geveldraggers	verzinkt en gepoedercoated metaal	verkeersgrijs B (RAL 7043)	
buitenbergingen (vrijstaand en geschakeld)	baksteen	oranje blauw bont (lichtrood A), rood blauw bont (donker rood B) of wit (C)	conform tekening
goten	zink	naturel grijs	
hemelwaterafvoeren	zink	naturel grijs	



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

luifel	aluminium gemoffeld	wit	van toepassing bouwnummers 16, 32 en 74
deurbel	metaal/aluminium		
Kozijnen, ramen en deuren			
buitenkozijnen en -ramen en draaiende delen	hardhout	verkeersgrijs B (RAL 7043)	
entreedeur	hardhout, glasstrook	verkeersgrijs B (RAL 7043)	glasstrook en brievenplaat
deur in pui achtergevel	hardhout met glas	verkeersgrijs B (RAL 7043)	stapeldorpel deur, HR++ glas
deur in geschakelde buitenberging	hardhout met glas	verkeersgrijs B (RAL 7043)	stapeldorpel deur, enkel glas
kantel deur in geschakelde buitenberging	verzinkt staal	antraciet (RAL 7016)	
vensterbanken	kunststeen	wit/grijs gemêleerd	
waterslagen	aluminium, gemoffeld	verkeersgrijs B (RAL 7043)	onderzijde raamkozijnen met borstwering buitenzijde
binnendeuren	hout	wit, fabrieksmatig afgelakt	honingraatvulling, fabrieksmatig afgelakt
binnenkozijnen	plaatstaal	wit, fabrieksmatig afgelakt	fabrieksmatig afgelakt
vulling bovenlichten	enkel glas of dicht paneel	transparant of wit	
deurkrukken en schilden binnendeuren	aluminium	zilvergrijs	
Trappen			
trappen	vurenhout	wit gegrond	
muurleuning trap	hardhout	naturel, blank gelakt	
traphekken	vurenhout	wit gegrond	
aftimmering trapgat	hout	wit gegrond	
Daken			
hellende daken	keramische pannen	antraciet, vol donker	
tuimelramen in hellende daken	hout	wit gegrond	
overstekken	Rockpanel	wit	gespijkerd
platte dak buitenberging (geschakeld of vrijstaand)	bitumen	zwart	voorzien van ballast
daktrim	aluminium	blank	
Wandafwerking			
tegels	keramisch gebakken	wit	toilet en badkamer



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen

voegwerk tegelwerk		grijs/zilvergrijs	
dragende knieschotten	melamineplaat	wit	fabrieksmatig aangebracht; plaatnaden worden afgedekt met witte kunststof strip, schroeven en/of nietjes worden niet afgewerkt
schoonmetselwerk buitenberging (vrijstaand of geschakeld)	baksteen	oranje rood genuanceerd (lichtrood A), rood paars genuanceerd (donker rood B) of wit genuanceerd (C)	conform kleur gevelmetselwerk tekening
meterkast	multiplex/niet afgewerkt		
binnenwanden overige ruimten	beton of gasbeton	niet afgewerkt	
Vloerafwerking			
vloertegelwerk	keramisch gebakken	donkergrijs	toilet en badkamer
voegwerk		grijs/zilvergrijs	
binnendorpels	hardsteen	donker antraciet	onder deur naar toilet en badkamer
Plafondafwerking			
hellende daken	melamineplaat	wit	fabrieksmatig aangebracht; plaatnaden worden afgedekt met witte kunststof strip, schroeven en/of nietjes worden niet afgewerkt
plafonds kanaalplaten en/of leidingplaten	sputwerk	wit	v-naden blijven in het zicht
meterkast	niet afgewerkt		
buitenberging (geschakeld of vrijstaand)	niet afgewerkt		