



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

22 twee - onder- één kapwoningen Zuidrand Fase 4
te Bergen op Zoom



Project
Bouwnummers
Datum
Projectnummer

22 twee - onder - één kapwoningen Zuidrand Fase 4 te Bergen op Zoom
1 t/m 22
28-04-2022
6.9147



INHOUD

1	Inleiding	3
	Introductie	3
	Leeswijzer	4
	Projectmatige woning	4
	Projectgegevens	4
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
	Volgiewoning	9
	Mogelijkheden woonwensen	9
	Innobri Woningconfigurator	9
	Sanitair, tegelwerk, keuken	10
	Veiligheid tijdens uitvoering	10
	Opleveringsprognose	10
	Uw huidige woning	10
	Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen	11
	Verzekeringen	11
	Aansluiting / levering van elektra	11
	BENG en energielabel	12
	Wateroverlast	13
	Overige project specifieke zaken	13
	Onderhoudsperiode met garantie / Garantie- en Waarborgregeling	14
	Wet bescherming persoonsgegevens	15
	Erratum	15
	Disclaimer	15
3	De woning – bouwomschrijving	17
	Terminologie bouwbesluit	17
	Technische omschrijving	17
4	Staat van afwerking	26
5	Kleur- en materiaalstaat	27

D.01.02.01

V4-2022-04-28



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 Zuidrand fase 4 is gelegen in de nieuwbouwwijk Markiezaten te Bergen op Zoom. Het bestaat uit de nieuwbouw van 22 woningen. In deze technische omschrijving worden de twee-onder-eenkapwoningen omschreven.

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.



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.

PROJECTMATIGE WONING

U heeft een woning gekocht wat uitmaakt van een seriematig bouwproces. Door het jarenlang ontwikkelen en bouwen van woningen, hebben we vooraf een pakket aan gestandaardiseerde kopersopties uitgewerkt. Om dit bouwproces te kunnen beheersen, ook in relatie tot de huidige levertijden, hebben we deze keuzen snel nodig en hebben we enkel gestandaardiseerde mogelijkheden in de kopersopties van de prefab vloeren.

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

PROJECTGEVENS

PROJECTNAAM	Zuidrand fase 4 te Bergen op Zoom
ONDERDEEL	Twee-onder-eenkapwoningen
AANNEMER	ADSR Elementweg 2 4706 NN Roosendaal Tel: 0165 56 06 02
WOONCONSULENT	ADSR Yvonne Gillich Tel: 0165 56 06 02 Ook bereikbaar via Volgjewoning
ARCHITECT	Bedaux De Brouwer Architecten B.V. Doctor Keyzerlaan 2 5051 PB Goirle



Technische Omschrijving Twee-onder-een kapwoningen



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.



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 (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 `1w22`12door 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.

Vorrang 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.



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. Deze lijst bestaat uit de GR opties “volume vergrotende opties” en overige ruwbouwopties.

Wij willen u er op attenderen dat u een projectwoning heeft gekocht wat deel uit maakt van een seriematig bouwproces. Om de beoogde start en oplevering van uw woning goed te beheersen in relatie met de huidige levertijden van materiaal, houden we strak protocol aan voor het maken van keuzemogelijkheden. In de koperhandleiding onderhoofdstuk 2.0 hebben we hiervoor een aantal milestones opgesteld.

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.

INNOBRIX WONINGCONFIGURATOR

Deze zorgt voor een unieke klantbeleving. Met de woningconfigurator kunt u als koper de woning van hun voorkeur in 3D bekijken en zelfs samenstellen.

De woningconfigurator van Innobrix transformeert de oude 2D tekening in een interactieve virtuele woningen. Hiermee kan u een eigen 3D woning samenstellen, bekijken in 3D en VR, woningkeuzeopties selecteren, woningontwerpen opslaan en indienen. U kunt ook alvast meubels plaatsen in de woning, bekijken waar de schaduwrijke plekken zijn en door de woning heen ‘lopen’.

Met een eigen account, op smartphone of tablet en kunt u altijd op een later tijdstip uw woningontwerpen weer terug te zien of te veranderen.



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 geplaatst.

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

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 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.

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.

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 bestaat uit verschillende indicatoren, waaronder BENG 2. Om een extra stap te zetten in het opleveren van duurzame woningen heeft de ontwikkelaar besloten de BENG iets aan te scherpen. Dit doen we door de BENG 2 met 20% te reduceren of wel beter te maken.

BENG 2 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 - 20% is. Uw woning (zonder kopersopties) voldoet aan BENG 2 -20%

De basisuitvoering van uw woning, dus zonder kopersopties, voldoet aan BENG 2 -20%. Door te kiezen voor bepaalde kopersopties, zoals een uitbouw en/of vergrote boiler zullen we de BENG berekening opnieuw



moeten uitvoeren om te kijken of u nog voldoet aan de BENG 2 -20%. Het kan dus voorkomen dat er extra PV-panelen moeten worden toegevoegd om alsnog aan BENG 2 -20% te voldoen. Mocht dit het geval zijn, zullen deze als kopersmeewerk worden aangeboden.

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 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 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.



Opstelplaats auto op eigen kavel

Op eigen kavel worden twee opstelplaatsen auto aangeduid. Deze opstelplaatsen maken deel uit van de totale parkeerbalans van de gemeente. Dit betekent voor u als koper dat u verplicht bent deze opstelplaatsen te onderhouden en in stand te houden (uiteraard te voorzien van een zelf gekozen afwerking). Er is een mogelijkheid tot een derde opstelplaats op uw eigen kavel indien gewenst (zie juridische situatietekening)

Openbaar gebied

Het openbaar gebied alsmede de schanskorf 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.

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.

Akoestisch onderzoek

Uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat bij een aantal woningen extra maatregelen benodigd waren t.a.v. de geluidswerendheid van het glas. Deze maatregelen zijn verwerkt in het ontwerp.

Toelichting krijtstreepmethode

Een woonkamer en slaapkamers zijn verblijfsruimte, samen vormen ze het verblijfsgebied van een woning. Een verblijfsgebied moet voldoen aan regels uit het Bouwbesluit. Eén van die regels betreft daglichttoetreding. Voor het berekenen van de daglichttoetreding, heeft de architect hier gebruik gemaakt van de 'krijtstreepmethode'.

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 Volgewoning. 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 Volgewoning.

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.

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.

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	bij voordeur, achterdeur en berging op eigen perceel	per positie 2 stuks betontegels afmeting 600 x 400 mm.
beplanting	beuken haag	op perceelsgrens aan openbaar gebied	aanplanhoogte ca. 60 cm hoog, conform juridische situatietekening
beplanting	beuken haag	op perceelsgrens aan openbaar gebied, alleen van toepassing bij bouwnummers 1 en 22	aanplanhoogte ca. 200 cm hoog, conform juridische situatietekening
geschakelde buitenberging	hardhouten geveldelen, Fraké Noir	geschakeld aan woning, met uitzondering van bouwnummer 22	
in pandige buitenberging	gemetseld	alleen van toepassing bij bouwnummer 22	
Riolering			
systeem	kunststof buizen		gescheiden stelsel vuilwater en regenwater
uitvoering			vorstvrij, waterdicht, stankvrij, beluchting, ontstopingsstukken
Toegangspoort			

toegangspoort	metaal; draadstaalmat	op perceel	afmeting poort ca 1000 x 2000 mm (breedte x hoogte), gelijksluitend, conform juridische situatietekening
perkoenpaaltjes	hout	daar waar de erfgrens onduidelijk is	
Geschakelde buitenberging (van toepassing bij bouwnummers 1 t/m 21) *			
vloer	lichtgewicht prefab betonvloer op zandbed		
buitengevels	houten geveldelen, Fraké Noir, op spaanplaat, stijl- en regelwerk van geïmpregneerd vurenhout		ongeïsoleerd
plat dak	houten balken met dakbeschot, voorzien van bitumineuze dakbedekking		ongeïsoleerd; dakrand afwerking van aluminium daktrimmen
* De buitenberging is niet vorstvrij en de vochtuithouding wisselt. De berging is volgens Bouwbesluit regenwerend uitgevoerd.			
Inpandige berging (van toepassing bij bouwnummer 22) *			
fundering met palen	beton, in het werk gestort		
vloer	prefab beton, rib cassettevloer	begane grond	geïsoleerde systeemvloer
buitengevels	gemetseld, conform overige woning		geïsoleerd
plat dak	prefab beton, breedplaatvloer voorzien van isolatie en bitumineuze dakbedekking	dakvloer	geïsoleerd; dakrand afwerking van aluminium daktrimmen; v-naden aan onderzijde blijven in het zicht
Fundering en vloeren			
fundering	beton, prebabetonnen heipalen, funderingsbalken in het werk gestort		funderingsbalken op betonpalen, afmetingen aan de hand van sonderingen en berekening constructeur, nader uit te werken door ADSR
kuipruimte		niet van toepassing	
begane grondvloer	prefab beton, rib cassettevloer	begane grond	met uitzondering van geschakelde buitenberging; geïsoleerde systeemvloer, isolatiewaarde: $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
verdiepingsvloer	prefab beton, breedplaatvloer	eerste en tweede verdieping	v-naden aan onderzijde blijven in het zicht
dakvloer	prefab beton, breedplaatvloer	dakvloer	v-naden aan onderzijde blijven in het zicht
Gevels, wanden, buitenbetimmeringen en gevelbekleding			
buitenspouwblad	metselwerk, rollagen conform verkooptekening	gevel	volgens kleur- en materiaalstaat, isolatiewaarde spouwmuur: $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
			het metselwerk is niet geschikt voor bevestiging van zonwering
voegwerk	platvol geborsteld	metselwerk gevels	geborsteld; kleur conform kleur- en materiaalstaat

buitenspouwblad	houten geveldelen, Fraké Noir	gevel begane grond	op regelwerk, volgens kleur- en materiaalstaat, isolatiewaarde spouwmuur: $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
binnenspouwblad	kalkzandsteen	woningscheidende wanden	ankerloze wanden, dikte 120 mm, luchtspouw tussen woningscheidende wanden 60 mm
binnenspouwblad	kalkzandsteenelementen	voor-, achter- en kopgevel	100 en/of 120 mm
binnenwanden	gipsblokken	alle scheidingswanden op de begane grond en verdiepingen	lichte scheidingswanden, dikte 70 of 100 mm
Daken (behoudens geschakelde buitenberging)			
platte daken	prefab beton, breedplaatvloer voorzien van isolatie en bitumieuze dakbedekking	dakvloer op tweede verdieping	isolatiewaarde: $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$; voorzien van dakdoorvoeren, dakrand afwerking van aluminium daktrimmen,
platte daken	prefab beton, breedplaatvloer voorzien van isolatie en bitumieuze dakbedekking	hoogste dakvloer	isolatiewaarde: $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$; dakrand afwerking van aluminium daktrimmen. buitenunit luchtwaterwarmtepomp en PV-panelen
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	DTS dorpel	onder de buitendeurenkozijnen en kozijnen zonder borstwering	
buitendeur	samengestelde houten deur	entree deur	houten deur, afgewerkt met hardhouten delen (Fraké Noir), incl. aluminium briefplaat, weldorpel, meerpuntssluiting, garnituur
buitendeur	hardhouten deur met glas	deur in pui achtergevel	stapeldorpel deur, meerpuntssluiting; en HR++ glas
buitendeur	hardhouten deur met stapeldorpels	geschakelde buitenberging, van toepassing bij bouwnummers 1 t/m 21	houten deur, afgewerkt met hardhouten delen (Fraké Noir), incl. veiligheidshaakslot, garnituur
buitendeur		in pandige berging, alleen van toepassing bij bouwnummer 22	vlakke houten deur, dekkend geschilderd, meerpuntssluiting, garnituur
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
waterslagen	aluminium	onderzijde raamkozijnen buitenzijde met borstwering	kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Binnenkozijnen en -deuren			
binnenkozijnen	fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen met bovenlicht (enkel glas) met afgelakte bovendorpel, Svedex	alle binnenkozijnen met uitzondering van meterkast en technische ruimte (voorzien van dicht paneel)	



binnendeuren	fabrieksmatig gelakte vlakke opdek deur Svedex	alle binnendeuren	uitgevoerd als opdek; meterkastdeur voorzien van de ventilatioerooster onder en boven in deur
deurkrukken	aluminium	binnendeuren	met bijbehorende schilden
sluitwerk	metaal	toilet, badkamer	vrij-bezet slot
	metaal	meterkast, 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
veiligheidshaakslot met cilinder, gelijksluitend		bergingsdeur, geschakelde buitenberging, van toepassing bij bouwnummer 1 t/m 21	binnen- en buitenzijde voorzien van kruk, inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
meerpuntssluiting met cilinderslot, gelijksluitend		bergingsdeur, inpandige berging bij bouwnummer 22	binnen- en buitenzijde voorzien van kruk, inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
meerpuntssluiting met raamkruk		(draai-)kiepramen	inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
vastzethaak en deurbuffer		deur in pui achtergevel	
Trappen			
open vaste trap *	vuren hout, wit gegrond	begane grond	waar nodig afgetimmerde "lepe" hoeken (tbv leidingwerk)
open vaste trap *	vuren hout, wit gegrond	eerste verdieping	waar nodig afgetimmerde "lepe" hoeken (tbv leidingwerk)
traphek/balustrade *	vuren hout, wit gegrond	eerste en tweede verdieping	trapgat wordt, daar waar nodig, afgezet met een vuren houten spijlenhek
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 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	enkel glas; met uitzondering van de meterkast, technische ruimte (dicht paneel)
beglazing	HR++ (isolatie) glas	gevelkozijnen, -ramen en -deuren	NEN 3569 niet van toepassing
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, tot ca. 1500 mm	fabrikaat Rhein, afm 300x600mm, niet strokend met vloertegels; kleur conform kleuren materiaalstaat



wandtegels	keramische tegels	badkamer, verdiepingshoog	fabriicaat Rhein, afm 300x600mm, kleur conform kleur- en materiaalstaat, niet strokend met vloertegels; uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof profielen
sputwerk		toilet, boven tegelwerk	
meterkast	multiplex	wanden	conform eisen nutsbedrijven
schakelde buitenberging (bouwnummers 1 t/m 21)	spaanplaat, stijl- en regelwerk van geïmpregneerd vurenhout	wanden	niet afgewerkt
Plafondafwerking			
sputwerk	sputpleister	alle betonplafonds	met uitzondering van meterkast en techniekruimte; naden van het betonplafond blijven in het zicht
Vloerafwerking			
dekvloer *	Zand-cement	begane grond, eerste en tweede verdieping	dikte 70 mm, conform staat van afwerking
tegelwerk	keramische tegels	badkamer en toilet	fabriicaat Rhein, afm 600x600mm; niet strokend met wandtegels; kleur conform kleur- en materiaalstaat
douchehoek			afmeting ca. 880x900 mm; t.p.v. douchehoek worden tegels aangebracht onder afschot naar douchegoot; er wordt glazen douchescherm toegepast conform sanitair omschrijving. **
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. ** De douchewand wordt op de tegelvloer geplaatst (dus zonder dorpel en/of opstand)			
Diverse afwerkingen			
trap(gat)afwerking	multiplex	trapgat	wit gegrond
lepe hoeken	multiplex	trapgat	wit gegrond
huisnummerbordjes	aluminium met RVS-look met zwarte cijfers	bij voordeur	
Schilderwerk			
watgedragen	acrylverf	binnenschilderwerk	conform kleur- en materiaalstaat
oliedragen	alkyldverf	buitenschilderwerk	conform kleur- en materiaalstaat
Keukeninrichting			
keuken *	inclusief		opstelling en aansluiting conform keukeninformatie
* de keuken wordt na oplevering geplaatst. Er is geen gasaansluiting in de woning aanwezig, dus toepassing van gastoe- stellen is niet mogelijk. De afzuiging van de keuken mag niet aangesloten worden op het mechanisch ventilatiesysteem. De afzuigkap dient een <u>recirculatiekap</u> te zijn.			
Hemelwaterafvoeren			
hemelwaterafvoeren	zink	conform tekening	hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de riolering.
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.
Sanitair			
wasmachine	kraan en afvoer	conform opstelplaats verkooptekening	wasmachinekraan met afvoer voorzien van t-stuk ten behoeve van afvoer condensdroger
toilet begane grond	conform sanitairlijst	conform verkooptekening	conform sanitairlijst
badkamer	conform sanitairlijst	conform verkooptekening	conform sanitairlijst
Verwarmingsinstallatie			
warmteopwekking	lucht/water warmtepomp	binnendeel op tweede verdieping; buitendeel op het hoge platte dak	Luchtwaterwarmtepomp t.b.v. warmteopwekking van warmte en warmtapwater en koeling, warmtepomp voorzien van ingebouwde boiler (230 liter)
vloerverwarming en -koeling *	kunststof leidingen	in zandcement dek vloer begane grond, eerste en tweede verdieping	
verdeler vloerverwarming		onder de trap begane grond	voorzien van een omkasting
		technische ruimte op 2e verd.	niet afgewerkt
elektrische radiator		badkamer	als bijverwarming
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 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. Ook kan er verschil in temperaturen optreden als de slaapkamers van een vloerafwerking worden voorzien met een hogere isolatiewaarde als vloerafwerking woonkamer. Optioneel (tegen meerprijs) kan men kiezen voor een master/master regeling waarbij warmtepomp warmte levert aan elke verblijfsruimte die warmte vraagt (LET OP omschakeling verwarming/koeling vind nog steeds vanuit 1 ruimte / woonkamer plaats)			
Ventilatie- en luchtbehandeling			
mechanische ventilatie unit	mv unit	conform tekening op tweede verdieping in techniekruimte	warmte terugwin unit systeem (WTW); kanalen op zolderverdieping in het zicht en niet afgewerkt
bediening	via 1 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 geschakelde buitenbergingen	natuurlijke ventilatie	rooster in wanden	
Elektra			
volgens voorschriften	KEMA-keur, NEN 1010	conform verkooptekeningen	
meterkast			aantal groepen: 11 stuks. NB in de meterkast is nog ruimte uit te breiden met één groep 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		naast voordeur	inclusief verlichtingsarmatuur
		naast deur in achterpui	exclusief verlichtingarmatuur
PV-panelen	glas	platte hoge 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	technische ruimte	
* 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.			
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: 105 cm + vloer wandcontactdoos badkamer 105 cm + vloer loze leidingen / CAI / UTP: 30 cm + vloer thermostaat + hoofdbediening mv: 150 cm + vloer



			wandlichtpunten: badkamer 195 cm + vloer, overige 210 cm + vloer wandcontactdozen in verkeersruimten, bergingen en technische ruimte op 105 cm
loze leidingen		woonkamer, hoofdslaapkamer (1) en slaapkamer 2 en 3	buisleiding onbedraad conform verkooptekening
beldrukker	metalen ronde beldrukker	naast voordeur	
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 [aan te geven door E-installateur]. Door keuzen van kopersmeerwerk (keukenapparatuur, vergrote boiler in warmtepomp etc.) kan het zijn dat u naar een hogere aansluiting moet overstappen. Dit zou betekenen dat u een aansluiting voor 3x35A [of hoger afh. van de basis] zal krijgen. In aansluitkosten zal dit een meerprijs tot gevolg hebben welke via ADSR doorbelast zal worden. Maar let ook op de netwerkkosten 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, welke u kan terugvinden in de standaard meerwerklijst van ADSR.		
Overige info			
Dilatatievoegen	Om scheuren door krimp of uitzetting van de huizen te voorkomen, worden dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk en 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 0,1m ² .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.

4 STAAT VAN AFWERKING

Ruimte	Afwerking			Temperatuur CV / vloerverwarming Zie bijlage Woning- borg
	vloer	wand	plafond	
entree	zandcement dek- vloer *	behangklaar **	sputwerk ***	18 °C
toilet begane grond	zandcement dek- vloer met daarop vloertegels	wandtegels tot ca. 1500 mm, sputwerk	sputwerk ***	18 °C
woonkamer	zandcement dek- vloer *	behangklaar **	sputwerk ***	22 °C
trapkast	zandcement dek- vloer *	behangklaar **	onderzijde trap wit gegrond	15 °C
keuken	zandcement dek- vloer *	behangklaar **	sputwerk ***	22 °C
overloop	zandcement dek- vloer *	behangklaar **	sputwerk ***	18 °C
badkamer	zandcement dek- vloer met daarop vloertegels	wandtegels	sputwerk ***	22 °C
slaapkamers	zandcement dek- vloer *	behangklaar **	sputwerk ***	22 °C
zolder	zandcement dek- vloer *	behangklaar **	sputwerk ***	18 °C
techniek	zandcement dek- vloer *	behangklaar ** (be- houdens installatie- zone)	onafgewerkt	15 °C
geschakelde buitenberging (bouwnummers 1 t/m 21)	prefab beton	onafgewerkt	onafgewerkt	onverwarmd
Inpandige berging (bouwnum- mer 22)	zandcement dek- vloer *	behangklaar **	sputwerk ***	15 °C

* 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			
Voordeur, achterdeur en berging	betontegel	grijs	
poort in erfafscheiding	metaal	groen	volgens juridische situatietekening
hagen			aanplanhoogte ca. 60 en ca. 200 cm hoog, conform juridische situatietekening
schanskorf	gaas gevuld met natuursteen	naturel	reeds aangebracht door gemeente.
Gevels			
schoonmetselwerk	baksteen	grijs	
voegwerk	traditioneel	lichtgrijs	platvol geborsteld
lateien en/of geveldragere	verzinkt en ge-poe-dercoated metaal	RAL 7044	
gevelbekleding	hardhout, Fraké Noir	naturel	conform tekening
geschakelde buitenbergingen (bouwnummer 1 t/m 21)	hardhout, Fraké Noir	naturel	conform tekening
hemelwaterafvoeren	zink	naturel grijs	
deurbel	metalen ronde bedrukker		
Kozijnen, ramen en deuren			
buitenkozijnen en -ramen en draaiende en dichte delen	hardhout	RAL 7039 en E4.25.30	
entree- deur	hardhout voorzien van hardhouten delen (Fraké Noir)	naturel	glasstrook en brievenplaat
deur in geschakelde buitenber- ging (bouwnummer 1 t/m 21)	hardhout voorzien van hardhouten delen (Fraké Noir)	naturel	stapeldorpel- deur, enkel glas
vensterbanken	kunststeen	wit/grijs gemê- leerd	
waterslagen	aluminium, ge- moffeld	RAL 7039	onderzijde raamkozijnen met borstwering buiten- zijde
binnendeuren	hout	wit, fabrieksma- tig afgelakt	honingraatvulling, fabrieksmatig afgelakt
binnenkozijnen	plaatstaal	wit, fabrieksma- tig afgelakt	fabrieksmatig afgelakt
vulling bovenlichten	enkel glas of dicht paneel	transparant of wit	
deurkrukken en schilden binnen- deuren	aluminium	zilvergrijs	
Trappen			
trappen	vurenhout	wit gegrond	
muurleuning trap	hardhout	naturel, blank gelakt	
traphekken	vurenhout	wit gegrond	
aftimmering trapgat	hout	wit gegrond	
Daken			



platte daken	bitumen	zwart	
daktrim	aluminium	RAL 7005	
Wandafwerking			
wandtegелwerk	keramisch gebak- ken	wit	toilet en badkamer
voegwerk wandtegелwerk		grijs/zilvergrijs	
sputwerk		wit	in toilet en badkamer boven tegелwerk
meterkast	multiplex/niet af- gewerkt		
Vloerafwerking			
vloetegelwerk	keramisch gebak- ken	donkergrijs	toilet en badkamer
voegwerk		grijs/zilvergrijs	
binnendorpels	kunststeen	donker antraciet	onder deur naar toilet en badkamer
Plafondafwerking			
plafond breedplaat	sputwerk	wit	met uitzondering van de techniekruimte; v-naden blijven in het zicht