



Technische Omschrijving

53 appartementen “Scala” te Bergen op Zoom



Datum: 02-05-2023



Inhoud

| | |
|--|----|
| 1. Inleiding..... | 4 |
| Introductie | 4 |
| Leeswijzer..... | 4 |
| Projectgegevens..... | 4 |
| 2. Algemene kopersinformatie | 6 |
| KOOPE- EN Aannemingsovereenkomst (Ko EN AO)..... | 6 |
| Vrij op naam (V.O.N.) | 6 |
| Levering- / Eigendomsakte | 7 |
| De akte en het reglement van splitsing | 7 |
| De vereniging van eigenaars | 8 |
| Het appartementsrecht..... | 8 |
| Termijnen en betalingen..... | 9 |
| Woningborg Garantie- en Waarborgregeling..... | 9 |
| Volgjewoning | 11 |
| Mogelijkheden woonwensen..... | 11 |
| Sanitair, tegelwerk, keuken..... | 12 |
| Veiligheid tijdens uitvoering | 12 |
| Opleveringsprognose..... | 12 |
| Uw huidige woning | 13 |
| Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen..... | 13 |
| Verzekeringen..... | 13 |
| Aansluiting / levering van elektra en water..... | 13 |
| Energieprestatie..... | 15 |
| Energie label..... | 15 |
| Overige project specifieke zaken..... | 15 |
| Onderhoudsperiode met garantie / Garantie- en Waarborgregeling | 16 |



Technische Omschrijving 53 appartementen “Scala” te Bergen op Zoom

| | |
|---------------------------------------|----|
| Wet bescherming persoonsgegevens..... | 16 |
| Techniekruimte..... | 17 |
| Erratum..... | 17 |
| Disclaimer..... | 17 |
| 3. De woning – bouwomschrijving | 19 |
| Terminologie bouwbesluit | 19 |
| Technische omschrijving..... | 19 |
| 4. Staat van afwerking | 35 |
| 5. Kleur- en materiaalstaat | 36 |



1 INLEIDING

INTRODUCTIE

Het kopen van een nieuw appartement 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 te adviseren in dit proces.

Het plan Scala te Bergen op Zoom bestaat uit de nieuwbouw van een appartementengebouw met 53 appartementen. In deze technische omschrijving worden de appartementen en de algemene ruimte van het appartementengebouw omschreven. Binnen de appartementen bestaan er verschillen zoals plattegronden, buitenruimten, 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, de afwerking van de appartementen en de algemene ruimten 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 koop- en aannemingsovereenkomst. Waarbij bij eventuele tegenstrijdigheid geldt dat de zaken zoals zijn omschreven in deze technische omschrijving prevaleren boven de verkooptekeningen.

Voor de appartementen in dit project wordt door ADSR een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021. 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: Het appartement en algemene ruimte - bouwomschrijving;
- Deel 4: Afwerkstaat;
- Deel 5: Kleur- en materiaalstaat.

PROJECTGEVENS

D.01.03.04

V2-2023-05-02

4



Technische Omschrijving 53 appartementen “Scala” te Bergen op Zoom

| | |
|---------------|---|
| PROJECTNAAM | “Scala” te Bergen op Zoom |
| ONDERDEEL | Appartementen en penthouses |
| ONTWIKKELAAR | ADAM Vastgoed Louis Porquinlaan 1 4611 AM Bergen op Zoom |
| AANNEMER | Aan de Stegge B.V. (ADSR) Elementweg 2 4706 NN Roosendaal Tel: 0165 56 06 02 |
| WOONCONSULENT | ADSR Yvonne Gillich en Xi Wen Wang Tel: 0165 56 06 02 Ook bereikbaar via Volgjewoning |
| ARCHITECT | Klunder Architecten K.P. van der Mandelelaan 32 3062 MB Rotterdam |
| VERKOOP | Baas Makelaars Vang 1 4661 TX Halsteren Tel: 0164 68 38 42 E-mail: nieuwbouw@baarsmakelaars.nl |



2 ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST (KO EN AO)

Komt u tot het kopen van het appartement, dan gebeurt dit aan de hand van een KO en AO. Bij deze KO en AO gaan koper (verkrijger) en verkoper/aannemer (ADSR) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de koop- en aanneemsom en ADSR zich verplicht tot de bouw van het appartement en de uitgifte in eigendom van de daarbij behorende grond met daarbij behorende rechten en plichten. Nadat u deze KO en AO heeft getekend ontvangt u binnen enkele dagen bericht dat de KO en AO door ADSR mede is ondertekend. Een kopie van de originele KO en AO wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld. De notaris nodigt u uit voor het tekenen van de transportakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de KO en AO is voldaan.

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

Het appartement wordt "Vrij op naam" aan u verkocht. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van het appartement 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.



Technische Omschrijving 53 appartementen “Scala” te Bergen op Zoom

Tevens zijn in de koop- en aanneemsom de volgende kosten opgenomen:

- De grondkosten;
- 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 appartement verband houdende kosten zijn niet in de koop- en aanneemsom inbegrepen. 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 appartementen 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.

DE AKTE EN HET REGLEMENT VAN SPLITSING

In de notariële akte van splitsing is een aantal belangrijke zaken opgenomen:

- een beschrijving van het gebouw als geheel;
- een beschrijving van ieder ‘afzonderlijk gedeelte’, de appartementen (privé-gedeelten);
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het gehele gebouw (het zogenaamde breukdeel), en
- het splitsingsreglement.

Vooraf het splitsingsreglement is voor u van groot belang. Hierin staat onder andere omschreven:

welke schulden en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;

- hoe de jaarlijkse begroting (de exploitatierekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de ‘servicekosten’ moeten worden betaald;
- welke onderdelen behoren tot de gemeenschappelijke delen en welke tot de privé-gedeelten;



Technische Omschrijving 53 appartementen “Scala” te Bergen op Zoom

- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de privégedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan;
- hoe de vereniging van eigenaars is samengesteld en zal functioneren, en
- hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

DE VERENIGING VAN EIGENAARS

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaars in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer waaronder begrepen het onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het beheer schept een band tussen de eigenaars en om deze band een juridisch jasje te geven moet sinds 1973 bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een vereniging van eigenaars worden opgericht. Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de vereniging van eigenaars van het betreffende gebouw. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een vereniging van eigenaars moet voldoen. Zo moet de vereniging van eigenaars een ledenvergadering hebben: de vergadering van eigenaars. De wet eist dat de vergadering van eigenaars tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de begrootte gezamenlijke kosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen e.d., per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering van eigenaars. Het bestuur van de vereniging of de vergadering van eigenaars neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarin gebonden aan bepalingen in het splitsingsrecht. Daarnaast zijn er nog vele zaken die niet in het reglement zijn geregeld en waarvan de regeling aan de vergadering is overgelaten.

HET APPARTEMENTSRECHT

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds de eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. De eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement) en het medegebruikrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan het trappenhuis, de hal, de lift en de gezamenlijke installatie. Appartementsrechten ontstaan door splitsing in juridische zin van een gebouw of een andere onroerende zaak. Dat kan bij een al lang bestaand complex huurwoningen, maar het kan ook bij een nieuw pand dat speciaal voor dat doel is gebouwd. Aan het gebouw zelf is niet te zien of dit in appartementen is gesplitst. Om een gebouw in appartementen te splitsen moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende tekening, waarop de grenzen van de gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, in de openbare registers



Technische Omschrijving 53 appartementen “Scala” te Bergen op Zoom

ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

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 bankrekening van ADSR 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.



Technische Omschrijving 53 appartementen “Scala” te Bergen op Zoom

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 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.



Technische Omschrijving 53 appartementen “Scala” te Bergen op Zoom

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.

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

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 projectappartement heeft gekocht wat deel uit maakt van een seriematig bouwproces. Uw appartement moet bij oplevering naast het Bouwbesluit ook voldoen aan de installatie voorwaarden (NEN-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van Woningborg. De badkamer, toilet en keuken kunnen niet verplaatst worden. Ook kunnen er geen aanpassingen gedaan worden aan de schachten in het gebouw.

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 het appartement voorzien van een badkamer en toiletruimte. Uw individuele verzoeken met betrekking tot wijzigingen in de badkamer en toilet kunt u bespreken met adviseur van de showroom. Een casco badkamer en toilet behoort bij een appartementengebouw niet tot de mogelijkheden.

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

Het appartement wordt opgeleverd zonder keuken. Indien er bij de projectshowroom Bruynzeel een keuken gekocht wordt binnen de gestelde termijn, kan er tegen meerwerk leidingen verlegd worden. Dit zal met u in de showroom van Bruynzeel besproken worden met de aankoopadviseur. Het showroomtraject van de keuken wordt verder omschreven in de keukenbrochure.

Indien u kiest voor casco keuken oftewel keuken via een andere partij dan de projectleverancier, dan worden de installatiepunten (water, elektra en riolering) op de standaard posities (conform de nul-tekening) afgedopt opgeleverd. Installatiepunten bij casco keuken worden niet verlegd en/of toegevoegd. U kunt in dat geval wel opteren voor een leidingvrijzone in de vloerverwarming.

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 appartement 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

Voor de opleveringsprognose verwijzen wij naar de werkbare werkdagen in de aannemingsovereenkomst. Daarnaast hebben de actuele marktomstandigheden mogelijk invloed op de beschikbaarheid van materialen. 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 appartement. 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.

OPLEVERING, SLEUTELOVERDRACHT EN BETALINGEN

Bij de uitnodiging voor de oplevering van uw appartement ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de betalingen uiterlijk één dag voor de oplevering op de bankrekening van ADSR zijn bijgeschreven, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw appartement.

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 het appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. Bij de oplevering wordt met u het appartement 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.

Oplevering van de algemene ruimten vindt plaats met de Vereniging van Eigenaars apart van uw appartement.

VERZEKERINGEN

Op de dag van oplevering van uw appartement dient het appartementenbouw voor rekening van de vereniging van eigenaars middels een opstalverzekering verzekerd te zijn. U dient zelf te verifiëren of dit geregeld is. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw appartement wenst te gaan uitvoeren direct na oplevering, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

AANSLUITING / LEVERING VAN ELEKTRA EN WATER

D.01.03.04

V2-2023-05-02

13



Technische Omschrijving 53 appartementen “Scala” te Bergen op Zoom

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 appartement, kunt u het contact opnemen met de huidige leverancier uw oude woning mee om deze mee te nemen naar uw nieuwe appartement. 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 nieuwbouwappartement uitsluitend opgeleverd kan worden indien het appartement 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 appartementen 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 appartement.

Wat betekent dit voor u?

In de opleverbrief waarin u wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van het appartement 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 het appartement 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 appartement 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 in- of overschrijven naar de regionale waterleverancier.



ENERGIEPRESTATIE

De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Een toelichting op deze eisen is:

BENG 1 = netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft uw woning gemiddeld aan energie nodig, om de woning comfortabel te houden, door het hele jaar heen.

BENG 2 = primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden, hoeveel fossiele energie heeft uw appartement nog nodig om te voorzien in de BENG 1 eisen, plus de behoefte aan warmwater en ventilatie.

Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrote, etc.

BENG 3 = aandeel hernieuwbare energie. Dit geeft aan in hoeverre de woning zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen zorgen voor ‘hernieuwbare’ energie.

ENERGIELABEL

Bij oplevering van de woning ontvangt u een energielabel van ADSR. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald. Voordat de bouw van uw woning kan starten, wordt een BENG-berekening gemaakt. De berekening is gebaseerd op de standaardwoning (zonder kopersopties). Het definitieve energielabel wordt nogmaals berekend vlak voor de oplevering van uw woning. Zo zullen de keuzes voor de eventueel door u gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel.

OVERIGE PROJECT SPECIFIEKE ZAKEN

Parkeerplaatsen

Ieder appartement heeft 1 parkeerplaats. Bouwnummer 32, 47 en 51 hebben er twee. Er zijn nog 6 parkeerplaatsen die optioneel worden aangeboden.

Fietsplekken

In de algemene fietsenberging krijgt ieder appartement minimaal 2 parkeerplaatsen. Appartementen groter dan 75 m² krijgen er minimaal 3.

Lockers

In de algemene fietsenberging is per appartement een locker voorzien voor kleine persoonlijke spullen. Zoals gereedschap, fietsladers e.d.

Openbaar gebied

Het openbaar gebied wordt aangelegd door de gemeente. De situatietekening 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 53 appartementen “Scala” te Bergen op Zoom

Inzameling afval

In Bergen op Zoom wordt restafval verzameld in ondergrondse afvalcontainers welke door de gemeente worden geplaatst in het openbare gebied. Deze is indicatief aangegeven op de situatietekening. U ontvangt hier voor te zijner tijd een pasje van de gemeente voor het gebruik van de afvalcontainers.

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, maakt de architect zo nodig gebruik van de 'krijtstreepmethode'. Het gevolg hiervan is dat bepaalde oppervlakten van verblijfsruimten, die volgens de regels van het Bouwbesluit op basis van de daglichttoetreding formeel geen verblijfsruimte mogen worden genoemd, in de woningplattegronden aangegeven.

ONDERHOUDSPERIODE MET GARANTIE / GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Na oplevering van uw appartement 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 appartement 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.



Technische Omschrijving 53 appartementen “Scala” te Bergen op Zoom

Het is niet mogelijk om zelf uw gegevens aan te passen op Volgjewoning. Wel is het van belang dat deze gegevens altijd juist zijn. Indien uw gegevens niet correct zijn, kunt u zich wenden tot uw kopersbegeleider, via telefoonnummer 0165-560602 of via Volgjewoning.

TECHNIEKRUIJTE

Op de verkooptekeningen is de techniek in de technische ruimte/berging indicatief ingetekend. Tijdens de engineeringfase en/of uitvoeringsfase kunnen afwijkingen ten opzichte van o.a. tekeningen worden aangebracht. De afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de eisen die gesteld worden door Woningborg en bouwbesluit van de woning en worden door ADSR schriftelijk kenbaar gemaakt middels een erratum.

U dient er dus rekening mee te houden dat er wijzigingen in de opstelling kunnen plaatsvinden. Echter zullen deze wijzigingen altijd binnen de installatieruimte plaatsvinden. U dient rekening te houden met een onderhoudszone voor de installaties. De installaties moeten altijd toegankelijk zijn voor onderhoud i.v.m. de garantie op de installaties.

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 het appartement 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 dienen te worden voorzien van een digitale handtekening. 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.



Technische Omschrijving 53 appartementen “Scala” te Bergen op Zoom

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 het appartement. 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 appartementengebouw is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekening die in de verkoopstukken zijn opgenomen, betreft in een momentopname en is indicatief. Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, openbare parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, ondergrondse afvalcontainer(s), 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 appartement 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 |
| Woonkamer | Verblijfsruimte |
| Keuken | Verblijfsruimte |
| Slaapkamer | Verblijfsruimte |
| Badkamer | Badruimte |
| Overloop | Verkeerruimte |
| Inpandige berging | Bergruimte |

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

| Onderdeel | Materiaal | Positie | Omschrijving |
|--|----------------------|--|--|
| Grondwerken | | | |
| algemeen | | appartementengebouw | alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen |
| Terreininrichting en erfafscheiding | | | |
| Openbare ruimte | | | alle parkeer- en plantvakken, loop- en wandelpaden op openbaar gebied worden ingericht en onderhouden door de gemeente |
| bestrating | bestaande verharding | parkeerterrein | parkeerterrein wordt ingericht conform situatietekening |
| beplanting | plantenvakken | rondom Oost en Westzijde van het gebouw | heesters, vaste planten en grassen ca. 5 st/m ² |
| | Haag | rondom parkeerterrein | ca. 6 st. per meter |
| hekwerk | staal/aluminium | conform situatietekening rondom parkeerterrein | gaashekwerk 120 cm |
| poort | staal/aluminium | conform situatietekening | schuifpoort 120 cm hoog en doorgang 5 meter. |



Technische Omschrijving 53 appartementen "Scala" te Bergen op Zoom

| Riolering | | | |
|---|---|---|--|
| systeem | kunststof buizen | | gescheiden stelsel vuilwater en regenwater |
| uitvoering | | | vorstvrij, waterdicht, stankvrij, beluchting, ontstopningsstukken |
| Fundering en vloeren | | | |
| fundering | beton, boorpalen | | funderingsbalken op betonnen palen, afmetingen aan de hand van sonderingen en berekening constructeur, nader uit te werken door ADSR |
| begane grondvloer entree / algemene ruimtes | prefab beton, kanaalplaatvloer | begane grond | geïsoleerde systeemvloer, isolatiewaarde: $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$; met onderliggende kruipruimte. |
| verdiepingsvloer | breedplaatvloer | eerste t/m de zesde verdieping | v-naden aan onderzijde blijven in het zicht |
| dakvloer | breedplaatvloer | dakvloer | v-naden aan onderzijde blijven in het zicht |
| vloer binnentuin | kanaalplaatvloer | ter hoogte van de eerste verdieping | Vloer t.b.v. de binnentuin/patio |
| * De aanwezigheid van water in de kruipruimte is een verschijnsel wat zich steeds vaker voor doet in Nederland. Het is mogelijk dat er tijdelijk of permanent water in de kruipruimte van de algemene ruimte t.h.v. de begane grond vloerstaat, waardoor u bij het plegen van onderhoud het water (tijdelijk) moet wegpompen. | | | |
| Gevels, wanden, buitenbetimmeringen en gevelbekleding | | | |
| buitenspouwblad | metselwerk, wildverband, | gevel (t.h.v. gevel begane grondvloer) | 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 | platvol geborsteld; kleur conform kleur- en materiaalstaat |
| Houten gevelbekleding | verticale houten delen; genageld, nagels zijn zichtbaar | gevel (t.h.v. gevel op de verdiepingen) | volgens kleur- en materiaalstaat, |
| binnenwanden | kalkzandsteen | woningscheidende wanden en dragende wanden | dikte 300 / 214/ 150 / 120 mm |
| binnenwanden | Metalstud | niet dragende woningscheidende wanden in de lifthal op de verdiepingen | |
| Betonnen binnenwanden | Beton | woningscheidende wanden en dragende wanden alleen ter hoogte van de eerste verdieping | Dikte 300 mm |
| binnenspouwblad | kalkzandsteen | dragende binnenspouwwanden | |
| binnenspouwblad | houtskeletbouw | niet dragende binnenspouw wanden | |



Technische Omschrijving 53 appartementen “Scala” te Bergen op Zoom

| | | | |
|--------------------------------------|---|--|---|
| binnenwanden | verdiepingshoge elementen | scheidingswanden in appartementen, met uitzonderingen van de dragende wanden | lichte scheidingswanden, dikte 100 mm |
| Plafond hoofd entree Scala | Houten beplating | boven hoofdentree | kleur conform kleur- en materiaalstaat |
| dakrand | HSB i.c.m. een daktrim | dakrand | kleur conform kleur- en materiaalstaat |
| balkonplaten/galerijplaten/dakranden | prefab beton | Ballkons, galerijen, prefab afdekbanden en luifels | Loopgedeelte voorzien van anti-slip-profiel, en watergoot; kleur standaard betongrijs, conform kleur- en materiaalstaat. |
| liftbouw | ingeplakt met dakbedekking | | |
| kolommen | constructieve stalen kolom met beton gevuld | Indien van toepassing stalen kolommen in de woningen | In kleur gemoffeld; standaard wit |
| kolommen | constrcutieve stalen kolom met beton gevuld | kolommen buiten in algemene ruimtes (o.a. portaal, fietsenstalling) | In kleur gemoffeld; standaard wit |
| Daken | | | |
| Platte daken | Bitumendakbedekking voorzien van grind | dakvloer hoogste dak | isolatiewaarde: $R_c = 6,3$ m ² K/W; voorzien van dakdoorvoeren en dakluik, valbeveiliging ten behoeve van veilig onderhoud; dakrand afwerking van aluminium daktrimmen; op het dak worden noodzakelijk de gebouw gebonden installaties en kanaalwerk geplaatst. |
| Platte daken | Bitumendakbedekking voorzien betonnen draintegels conform verkooptekening | dakvloer 6e verdieping appartement gebonden terrasdeel (bnr 51,52,53) | isolatiewaarde: $R_c = 6,3$ m ² K/W; voorzien van dakdoorvoeren , Terrasdeel voorzien van draintegels (500mmx500mm) standaard grijs |
| Platte daken | Bitumendakbedekking voorzien van sedum dakafwerking | dakvloer 5e verdieping | isolatiewaarde: $R_c = 6,3$ m ² K/W; voorzien van dakdoorvoeren , valbeveiliging ten behoeve van veilig onderhoud; dakrand afwerking van aluminium daktrimmen; op het dak worden indien noodzakelijk de gebouw gebonden installaties en kanaalwerk geplaatst. |
| Platte daken | Bitumendakbedekking voorzien betonnen draintegels conform verkooptekening | dakvloer 5e verdieping appartement gebonden terrasdeel (bnr 47) | isolatiewaarde: $R_c = 6,3$ m ² K/W; voorzien van dakdoorvoeren , Terrasdeel voorzien van draintegels (500mmx500mm) standaard grijs |



Technische Omschrijving 53 appartementen “Scala” te Bergen op Zoom

| | | | |
|----------------------------|--|--|--|
| Platte daken | Bitumendakbedekking voorzien van sedum dakafwerking | dakvloer 3e verdieping | isolatiewaarde: $R_c = 6,3$ m ² K/W; voorzien van dakdoorvoeren , valbeveiliging ten behoeve van veilig onderhoud; dakrand afwerking van aluminium daktrimmen; op het dak worden indien noodzakelijk de gebouw gebonden installaties en kanaalwerk geplaatst. |
| Platte daken | Bitumendakbedekking voorzien betonnen draintegels conform verkooptekening | dakvloer 3e verdieping appartement gebonden terrasdeel (bnr 32, 38) | isolatiewaarde: $R_c = 6,3$ m ² K/W; voorzien van dakdoorvoeren , Terrasdeel voorzien van draintegels (500mmx500mm) standaard grijs |
| Platte daken | Bitumendakbedekking voorzien betonnen draintegels conform verkooptekening | dakvloer 2e verdieping appartement gebonden terrasdeel (bnr 31) | isolatiewaarde: $R_c = 6,3$ m ² K/W; voorzien van dakdoorvoeren , Terrasdeel voorzien van draintegels (500mmx500mm) standaard grijs |
| Platte daken | Bitumendakbedekking voorzien van sedum dakafwerking en nader te bepalen binnen tuininrichting; looppad langs voerdeuren appartementen middels draintegels. | dakvloer 1e verdieping / patio ruimte | isolatiewaarde: $R_c = 6,3$ m ² K/W; looppad draintegels (500mmx500mm) standaard grijs. En nader te bepalen beplanting |
| omkasting dakunits | nader te bepalen ten behoeven van de commerciële ruimtes / health en sports | dakvloer 3e verdieping | ten behoeve geluidsreductie en esthetische afscherming buitenunits luchtwaterwarmtepomp |
| spuwers / noodoverstorten | Aluminium | dakrand | volgens opgave constructeur |
| dakluik op het hoogste dak | geïsoleerd dakluik met schaartrap | dakvloer | |
| ventilatiekanalen | metaal | dakvloer | ten behoeve van de ventilatie installatie |
| | | | |



Technische Omschrijving 53 appartementen "Scala" te Bergen op Zoom

| Daken "beplanting plantenbakken" | | | |
|--|------------------------|--|--|
| Planten bakken klein | Plantenbakken | - Positie achter de balustrade van de balkons; - afmeting lxbxh; ca.1500x400x725mm -planten bakken zijn vastgeborgd, en voorzien van een ontwateringsgat -planten bakken zijn gevuld met; EPS, hydrokorrels en substraat; invulling van de beplanting is een kopersoptie | Wit; volgens kleur en materiaalstaat |
| Plantenvak groot; t.b.v. appartementen bnr; 31, 32,38, 47,51 | Plantenvak | - Positie; appartement gebonden terrasdeel - afmeting volgens verkooptekening; hoogte ca. 725mm -plantenvakken zijn gevuld met; EPS, hydrokorrels en substraat; Beplanting; invulling van de beplanting is een kopersoptie | Zwart; volgens kleur en materiaalstaat |
| Gevelopeningen | | | |
| Hoofdentree pui Scala | Aluminium buitenkozijn | voorgevel begane grond entree portaal | Aluminium pui voorzien van elektronische schuifpui; kleur volgens kleur- en materiaalstaat; voorzien van letselwerend glas (NEN3569) en kunststeen onderdorpel. Naast de schuifpui is het bellentableau gesitueerd. De schuifdeur is voorzien van een tagsysteem |
| Entree , scootmobiel ruimte | Aluminium buitenkozijn | voorgevel begane grond, scootmobiel ruimte | Aluminium buitenkozijn voorzien van een automatische loopdeur. kleur volgens kleur- en materiaalstaat; voorzien van letselwerend glas (NEN3569) en kunststeen onderdorpel. Deur is voorzien van tag-systeem. |
| Hoofd entree , Health & Sport Scala | Aluminium buitenkozijn | voorgevel begane grond | Aluminium pui voorzien van elektronische schuifpui; kleur volgens kleur- en materiaalstaat; voorzien van letselwerend glas (NEN3569) en kunststeen onderdorpel. |
| Gevelkozijn entree hal | Kunststof buitenkozijn | Zijgevel begane grond, entreehal | Kunststof buitenkozijn; kleur volgens kleur- en materiaalstaat;voorzien van letselwerend glas (NEN3569) en kunststeen onderdorpel. |



Technische Omschrijving 53 appartementen "Scala" te Bergen op Zoom

| | | | |
|--------------------------------------|--|---|---|
| Gevelkozijnen fietsstalling | Kunststof buitenkozijn | begane grond, fietsstalling | Kunststof buitenkozijn; kleur volgens kleur- en materiaalstaat; voorzien van letselwerend glas (NEN3569) en kunststeen onderdorpel. Loopdeuren t.b.v. fietsstalling voorzien van driepuntsluiting en regulier beslag. Elektrisch slot met een tagsysteem. |
| Achter entree Scala | Kunststof buitenkozijn | begane grond, entree Scala achtergevel | Kunststof buitenkozijn; kleur volgens kleur- en materiaalstaat; voorzien van letselwerend glas (NEN3569) en kunststeen onderdorpel. Loopdeur t.b.v. entree voorzien van driepuntsluiting en regulier beslag. Elektrisch slot met een tagsysteem. |
| Achter entree Scala Health | Kunststof buitenkozijn | begane grond, entree Scala Health achtergevel | Kunststof buitenkozijn; kleur volgens kleur- en materiaalstaat; voorzien van letselwerend glas (NEN3569) en kunststeen onderdorpel. Loopdeur t.b.v. entree voorzien van driepuntsluiting en regulier beslag. Sleutelbediend |
| Buitenkozijnen Scala Sports & Health | Kunststof buitenkozijn | begane grondvloer, voorgevel, zijgevel en achtergevel | Kunststof buitenkozijn; kleur volgens kleur- en materiaalstaat; voorzien van letselwerend glas (NEN3569) en kunststeen onderdorpel. |
| Buitenkozijnen appartementen | Kunststof buitenkozijn | | Kunststof buitenkozijn; kleur volgens kleur- en materiaalstaat; voorzien van letselwerend glas (NEN3569) en kunststeen onderdorpel t.p.v. het loopdeel/schuifdeel. De dagkanten aan de binnenzijde van de gevelkozijnen zijn met hout afgewerkt. |
| Buitendeur appartementen | Hard houten buitenkozijnen voorzien van een geïsoleerde houten vlakke voordeur voorzien van een glasopening ca. 200x1400mm | Kozijnen en deuren vanuit lifthal naar galerijen en patio (binnentuin), deur vanuit patio naar achter entree Scala. | Vlakke hard houten deur (brandwerend) voorzien meerpuntssluiting, garnituur, antraciet kunststeen onderdorpel. Deur voorzien van vrijloopdranger aangesloten op rookmelder, dekkend geschilderd. |
| vensterbanken | kunststeen | indien van toepassing | kleur conform kleur- en materiaalstaat |
| waterslagen | Aluminium, gepoedercoat | onderzijde raamkozijnen buitenzijde met borstwing | kleur volgens kleur- en materiaalstaat |



Technische Omschrijving 53 appartementen "Scala" te Bergen op Zoom

| Binnenkozijnen en -deuren appartementen prive-deel | | | |
|--|--|--|--|
| woningentreedeur en - kozijn | Hard houten buitenkozijnen voorzien van een geïsoleerde houten vlakke voordeur voorzien van een glasopening ca. 200x1400mm | entrée privédeel appartementen; grenzend aan buitengevel t.h.v. de galerijen | Vlakke hard houten deur voorzien meerpuntsluiting, garnituur, antraciet kunststeen onderdorpel, weerstandsklasse 2, 6 sleutels voorzien bij oplevering. |
| woningentreedeur en - kozijn | Hard houten binnenkozijnen voorzien van HPL binnendeur voorzien van spion-oog. | entrée privédeel appartementen; grenzend binnen centrale / gemeenschappelijk verkeersruimte op de verdiepingen | brandwerende vlakke houten deur met spionoog en voorzien van vrijloophdranger aangesloten op rookmelder, dekkend geschilderd, meerpuntsluiting weerstandsklasse 2, 6 sleutels voorzien bij oplevering. |
| binnenkozijnen | fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen, Svedex | privédeel appartementen, met bovenlicht tenzij anders omschreven in de verkooptekening. | uitvoering: opdek. De deur van de meterkast is voorzien van twee roosters, aan de bovenzijde en aan de onderzijde. |
| binnendeuren | fabrieksmatig gelakte vlakke opdek deur Svedex | privédeel appartementen | uitvoering: opdek |
| Deuren inpandige berging/ technische ruimte | vlakke opdek deur | privédeel appartementen | uitvoering: opdek |
| Hang- en sluitwerk binnenkozijnen en -deuren appartementen prive-deel | | | |
| deurkrukken | Svedex | binnendeuren | met bijbehorende schilden |
| sluitwerk | Aluminium | binnendeuren toilet, badkamer | vrij-bezet slot |
| | metaal | meterkast | kastslot |
| Binnenkozijnen en -deuren appartementen algemeen deel | | | |
| Aluminium schuifpui van portaal naar entree | Aluminium buitenkozijn | portaal naar entree hal | Aluminium pui voorzien van elektronische schuifpui; kleur volgens kleur- en materiaalstaat; voorzien van letselwerend glas (NEN3569).De schuifdeur is voorzien van een tagsysteem |
| Kastenwand | Houtenpaneeldeuren | in entree hal | kastenwanden met hier de voorzieningen t.b.v. oa de NUTS aansluitingen |
| Houten dubbele deur | Houten kozijn met HPL deuren | Dubbele deur naar de hydrofoor ruimte | Houten kozijn met een dubbele houten HPL deur voorzien van garnituur en slot. |
| Houten deur | Houten kozijnen pui voorzien van een HPL deur | Deur van entreehal naar de lifthal | Brandwerend houten kozijn met een HPL loopdeur voorzien vrijloophdranger, kleefmagneet aangestuurd door rookmelder. Standaard garnituur |



Technische Omschrijving 53 appartementen "Scala" te Bergen op Zoom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Houten deur | Houten kozijn voorzien van een HPL deur met glassparing | Deur naar trappenhuis | Rookwerend houten kozijn met een HPL loopdeur voorzien van deurdranger en standaard garnituur |
| Houten deur | Houten kozijn voorzien van een HPL deur | Deur naar werkkast en techniek ruimte | Brandwerende Houten kozijn met een HPL deur voorzien van vrijloopdranger, aangestuurd door rookmelder. standaard garnituur en slot. |
| Houten deur | Houten kozijn voorzien van een HPL deur met glassparing | Deur en naar fietsenstalling en scootmobiel ruimte | Brandwerende Houten kozijn met een HPL loopdeur voorzien van vrijloopdranger, aangestuurd door rookmelder. standaard garnituur. Elektronischslot met een tagsysteem |
| Trappen en hekken | | | |
| binnentrappen met bordessen | schoonwerk prefab beton met antislipprofiel en een trapboom | gemeenschappelijke verkeersruimten trappenhuis en tweede entree naar dakpatio. | loopvlak traptreden voorzien van antislipprofiel, onderzijde gerold, hijsgaten zichtbaar gedicht |
| traphek/balustrade/privacyscherm | metaal | langs stalentrappen, balustrades en balkons. Privacyschermen op de balkons tussen de appartementen onderling. | gepoedercoat, voorzien van een glasvulling en een dichte beplating ter hoogte van de plantenbakken. Privacyscherm is voorzien van niet gematteerd glas. |
| Buitentrap (noodtrap) | Metaal, gepoedercoat 2-laags | stalentrap terplaatsen van dakpatio 1e verdieping tot 4e verdieping | Metalen treden voorzien van antislip profiel. |
| muurleuning | Staal rond 40 mm | muurleuning ter plaatsen van trappenhuis bij de lift. | gepoedercoat in kleur. |
| Beglazing | | | |
| beglazing | HR++ (isolatie) glas | gevelkozijnen, -ramen en -deuren | indien van toepassing brandwerende beglazing en doorvalveiligglas. |
| Vloer-, wand en plafondafwerking appartementen | | | |
| behangklaar | appartementen | conform staat van afwerking | met uitzondering van de meterkas en de wanden die worden voorzien van tegels en spuitwerk, e.e.a. conform staat van afwerking. Wand en zijn niet gereed voor sauswerk; wanden worden niet wit gemaakt |
| wandtegels | keramische tegels | toilet, ca. 150 cm hoog | fabri. Rhein, afm 300x600mm; niet strokend met vloertegels; |
| wandtegels | keramische tegels | badkamer, verdiepingshoog | fabri. Rhein, afm 300x600mm; niet strokend met vloertegels; |
| spuitwerk | spuitpleister | plafonds met uitzondering van de meterkast. In de toilet op de wand boven tegelwerk | V-naden plafond in het zicht. |



Technische Omschrijving 53 appartementen "Scala" te Bergen op Zoom

| | | | |
|--|-------------------------------|--|--|
| meterkast | Onafgedekt | wanden | conform eisen nutsbedrijven |
| dekvloer * | Zand-cement | appartementen | zwevend uitgevoerd (niet direct aangebracht op de constructieve systeemvloer door een isolatielaag); |
| vloertegelwerk | keramische tegels | badkamer en toilet | afm 600x600mm; niet strokend met wandtegels; |
| douchehoek | | | T.p.v. douchehoek worden tegels aangebracht onder afschot naar douchegoot |
| dorpels | kunststeen of marmercomposiet | toilet, badkamer | antraciet |
| meterkast | Dekvloer | vloer | conform eisen nutsbedrijven |
| * in de dekvloeren lopen diverse water-, vloerverwarmings- en/of elektraleidingen. Het is niet toegestaan om in dekvloeren te boren, schroeven, spijkeren e.d. | | | |
| ** 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 douchegoot. We adviseren u om uw douchehoek te voorzien van een afscheiding | | | |
| Plafondafwerking algemene / gemeenschappelijke ruimtes | | | |
| sputwerk | sputpleister | trappenhuis | plafond trappenhuis, onder de bordessen akoestisch sputwerk. |
| plafond algemene ruimtes | stysteemplafond | voorportaal, entreehal, lifthal. | akoestisch indien nodig |
| plafond fietsenstalling, scootermobielruimte en techniekruimtes | houtwolcement plafond | | |
| buitenplafond hoofdentree | | houtdelen | |
| Vloer- en wandafwerking algemene / gemeenschappelijke ruimtes | | | |
| dekvloer * | Zand-cement | alle gemeenschappelijke ruimtes. | zwevend uitgevoerd (niet direct aangebracht op de constructieve systeemvloer door een isolatielaag); |
| vloertegels | | portaal, entreehal, lifthal | |
| vloerafwerking | nader te bepalen materiaal | lifthal begane grond en overige verdiepingen. | |
| epoxy-coating | | fietsenstalling, techniek-, hydrofoor- en scootmobielruimte bg-vloer | |



Technische Omschrijving 53 appartementen "Scala" te Bergen op Zoom

| | | | |
|---|--------------------------|--|--|
| schoonloopmat | | hoofd entree, en tweede entree achterzijde gebouw. | |
| wandafwerking | scanbehang + sauskwerk | portaal, entreehal, lifthal en tweede entree achterzijde gebouw. | |
| wandafwerking | spuitwerk | trappenhuis | |
| wandafwerking | sauwsklaar stucwerk | fietsenstalling en scootmobielruimte bg-vloer | met uitzondering van de vellingblokken |
| * in de dekvloeren lopen diverse water-, vloerverwarmings- en/of elektraleidingen. Het is niet toegestaan om in dekvloeren te boren, schroeven, spijkereen e.d. | | | |
| Diverse afwerkingen | | | |
| trapgatafwerking | multiplex | trapgat | geschilderd |
| vloerlulk | gegalvaniseerd hoekstaal | algemene ruimtes en commerciele ruimtes | afmeting conform tekening |
| matrand | gegalvaniseerd hoekstaal | achter hoofdentree deur gemeenschappelijke verkeersruimte begane grond | ten behoeve van schoonloopmat |
| postkast | Bringme systeem | hoofdentree | |
| home-control-paneel | Bringme systeem | in ieder appartement | hierop is zichtbaar wie er bij de hoofdentree aanbelt en/of een pakketje is bezorgd in de bringme Box inde centrale hal. |
| Bringme Tags | Bringme systeem | per appartement | hiermee opent u de hoofd entree deur, de slimme brievenbus, de pakketvakken en de tussendeuren |
| huisnummerbordjes | kunststof | aan de wand nabij woningentree in gemeenschappelijke verkeersruimten of gallerij | |
| bewegwijzering | kunststof | per verdieping, aan wand bij de lift | |
| Keukeninrichting | | | |
| keuken * | exclusief | | aansluiting conform 0-tekening keuken. |



Technische Omschrijving 53 appartementen “Scala” te Bergen op Zoom

* de keuken wordt na opgelevering geplaatst. Er is 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

| | | | |
|--|-----------|------------------|---|
| hemelwaterafvoeren, appartementen t.p.v. buitenruimten | Kunststof | conform tekening | Ronde buis. T.p.v. maai-veld in staal / verzinkt metaal |
|--|-----------|------------------|---|

Waterinstallatie appartementen

| | | | |
|---------------------|------------------------|--|---|
| tappunten koudwater | kunststof waterleiding | keuken, toilet, fontein, douche, wastafel, was-machine | |
| tappunten warmwater | kunststof waterleiding | keuken, douche, wastafel in badkamer | 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 appartementen

| | | | |
|------------|-----------------------|--------------------------------------|---|
| wasmachine | kraan en afvoer | conform opstelplaats verkooptekening | wasmachinekraan met afvoer voorzien van t-stuk ten behoeve 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 | conform sanitairlijst | conform verkooptekening | conform sanitairlijst/basis offerte van Van Munster |
| badkamer | conform sanitairlijst | conform verkooptekening | conform sanitairlijst/basis offerte van Van Munster |

De sanitaire ruimtes kunnen niet casco worden opgeleverd in verband met de door Woningborg gestelde eisen / waterdichtheidsgarantie.



Technische Omschrijving 53 appartementen "Scala" te Bergen op Zoom

| Verwarmingsinstallatie appartementen | | | |
|--|---|--|---|
| warmteopwekking | water warmtepomp | binnendeel in berging/techniekruimte | waterwarmtepomp t.b.v. warmteopwekking van warmte en warmtapwater en koeling, warmtepomp voorzien van ingebouwde boiler van voldoende capaciteit. Afhankelijk van koperskeuze moet de boiler eventueel vergroot worden. Eventuele kosten hiervan worden meegenomen met het meer - en minderwerk |
| vloerverwarming | kunststof leidingen | in zandcement dek vloer van privédeel appartement | Geen vloerverwarming t.h.v. de positie keuken, in de meterkast en in de douchehoek. |
| verdeler vloerverwarming | | berging/technische ruimte | niet afgewerkt |
| elektrische radiator | | badkamer | als bijverwarming, conform sanitairlijst |
| ruimtethermostaat | | Woonkamer en slaapkamer(s) | conform verkooptekening; hoofdthermostaat in woonkamer en naregelingen in overige verblijfsruimten ** |
| <p>* 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</p> | | | |
| <p>** 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.</p> | | | |
| Ventilatie- en luchtbehandeling appartementen | | | |
| mechanische ventilatie unit | WTW unit | conform tekening in berging/techniekruimte | warmte terugwin unit systeem (WTW); kanalen in het zicht en niet afgewerkt |
| bediening | CO ₂ gestuurd middels sensor | 1 sensor in de woonkamer en 1 in de hoofdslaapkamer; WTW unit en RF regelaar in badkamer | |
| toevoentielen | kunststof, rond en instelbaar | conform tekening; exacte positie nader te bepalen | aantallen volgens berekeningen en tekeningen |



Technische Omschrijving 53 appartementen “Scala” te Bergen op Zoom

| | | | |
|--|-------------------------------|--|---|
| 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; |
| Elektra | | | |
| volgens voorschriften | KEMA-keur, NEN 1010 | conform verkooptekeningen | |
| meterkast | | privé deel appartement | aantal groepen: minimaal 10 stuks (afhankelijk van de grootte van het appartement. In de meterkast is nog ruimte om uit te breiden met twee 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 |
| CVZ-kast | | in pandig bergingsblok begane grond | algemene E-voorzieningen van het appartementen-gebouw. laadpalen zijn niet standaard voorzien. |
| buitenlichtpunt appartement | | op wand | inclusief verlichtingsarmatuur |
| buitenlichtpunt appartement | | op wand | collectieve buitenruimte (t.h.v. voordeur galerijen) ; inclusief verlichtingsarmatuur |
| buitenlichtpunten algemeen | | hoofdentree, toegang in pandig bergingsblok, noodtrap, in wand | inclusief armatuur, voorzien van schemerschakeling, gekoppeld aan algemene voorzieningen |
| binnenverlichting gemeenschappelijke verkeersruimten | | plafond | inclusief armatuur, geschakeld door een bewegings-sensor |
| binnenverlichting verkeersruimte en algemene kast. | | | inclusief armatuur, geschakeld door een bewegings-sensor |
| noodverlichting | | gemeenschappelijke verkeersruimten en verkeersruimte in pandig bergingsblok, aan plafond | volgens wet- en regelgeving |
| rookmelders | | conform verkooptekening | Rookmelder 230v, incl 9v back-up batterij |
| schakelmateriaal privédeel appartementen | | conform verkooptekening | uitvoering inbouw met uitzondering van de meterkast, dubbelwandcontactdozen worden horizontaal geplaatst Niko original, kleur wit |



Technische Omschrijving 53 appartementen "Scala" te Bergen op Zoom

| | | | |
|--------------------------------|------------------------------------|--|--|
| | | hoogte elektra | <p>schakelaars: 105 cm + vloer</p> <p>wandcontactdozen verblijfsruimten: 30 cm + vloer</p> <p>wandcontactdozen keukens: 120 cm + vloer</p> <p>wandcontactdoos badkamer 120 cm + vloer</p> <p>UTP-/DATA: 30 cm + vloer</p> <p>thermostaat + hoofdbediening mv: 150 cm + vloer</p> <p>wandlichtpunten: badkamer 195 cm + vloer, wandlichtpunten buiten 200cm + vloer</p> <p>wandcontactdozen in verkeersruimten (privédeele appartementen), inpandige bergingen en technische ruimte: 105 cm + vloer</p> <p>CO2 sensoren: 150 cm + vloer</p> |
| videofoon-intercom installatie | | in woonkamer / keuken | deurvideo-systeem met elektrische deuropener voor hoofdentree (BRING-ME) |
| beldrukker | metalen/aluminium ronde beldrukker | naast voordeur woningentree | |
| rookmelders | | gemeenschappelijk verkeersruimten en verkeersruimte inpandige bergingsblok | aangesloten op de algemene E-voorzieningen en onderling gekoppeld, volgens de voorschriften |
| schakelmateriaal algemeen | | gemeenschappelijk verkeersruimten | Niko Original, kleur wit; enkele wandcontactdoos per verdieping: 30 cm + vloer; uitvoering inbouw, gekoppeld aan algemene E-voorzieningen |
| | | algemene kast | dubbele wandcontactdoos, uitvoering opbouw, gekoppeld aan algemene E-voorzieningen |
| videofoon-intercom installatie | pui hoofdentree | | spreek-luister installatie met beldrukkers (BRING-ME) |
| elektrisch slot | deur hoofdentree | | |
| PV-Panelen | niet van toepassing | | het plan zonder pv-panelen valt binnen de bouw en regelgeving. De panelen zijn ook niet optioneel te verkrijgen. |



Technische Omschrijving 53 appartementen "Scala" te Bergen op Zoom

| Lift | | | |
|------------------------------------|--|------------------------------------|---|
| personenlift | | gemeenschappelijke verkeersruimten | spiegel op achterwand, leuning op zijwand, LED-verlichtingspotjes in plafond, afwerking volgens leverancier, volgens voorschriften van Nederlands Liftinstituut, gekoppeld aan algemene E-voorzieningen |
| Elektra Algemeen | | | |
| Aansluitwaarde woning | De aansluitwaarde van de elektrische installatie is standaard 3x25A (aan te geven door E-instalateur). 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. zal krijgen. In aansluitkosten zal dit een meerprijs tot gevolg hebben welke via ADSR doorbelast zal worden. Maar let ook op de netwerk-kosten op uw facturen, deze zullen hoger zijn dan bij een aansluiting van 3x25A, houdt u hier rekening mee. | | |
| Aardlekschakelaar | In de basis heeft uw appartement 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 woongebouwen te voorkomen, worden dilatatievoegen opgenomen in 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 het appartement (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 | <p>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.</p> <p>Uw appartement is voorzien van een cementgebonden dekvloer voorzien van vloerverwarming aangebracht op de constructieve systeembetonvloer. Tussen deze vloer en de constructieve systeemvloer zit een laag PS schuim om de geluidsoverdracht naar de onderliggende appartementen te minimaliseren.</p> <p>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.</p> | | |



Technische Omschrijving 53 appartementen “Scala” te Bergen op Zoom

| | |
|------------------|--|
| | <p>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.</p> |
| | <p>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.</p> |
| | <p>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.</p> |
| | <p>Voor los liggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig omdat deze geen hinder zullen ondervinden van optredende scheurtjes.</p> |
| | <p>Verder is het wel van belang bij de keuze van het type vloerafwerking, met het volgende rekening te houden:</p> |
| | <p>De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,09 m².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.</p> |
| Vochthuishouding | <p>Bij de oplevering bevat de woning veel bouwvocht. Houdt hier rekening mee bij het aanbrengen van de wand- en vloerafwerking van uw woning.</p> |
| | <p>De stookkosten kunnen als gevolg van het bouwvocht in de eerste periode na oplevering hoger zijn.</p> |



4 STAAT VAN AFWERKING

| Ruimte | Afwerking | | | Temperatuur CV / vloerverwarming Zie bijlage Woningborg |
|----------------------------|--|--|--------------|---|
| | vloer | wand | plafond | |
| entree | zandcement dekvloer * | behangklaar ** | sputwerk *** | 18 °C |
| toilet | zandcement dekvloer met daarop vloertegels | wandtegels tot ca. 150 cm hoog, daarboven sputwerk | sputwerk *** | 18 °C |
| woonkamer | zandcement dekvloer * | behangklaar ** | sputwerk *** | 22 °C |
| keuken | zandcement dekvloer * | behangklaar ** | sputwerk *** | 22 °C |
| hal | zandcement dekvloer * | behangklaar ** | sputwerk | 18 °C |
| badkamer | zandcement dekvloer met daarop vloertegels | wandtegels | sputwerk *** | 22 °C |
| slaapkamers | zandcement dekvloer * | behangklaar ** | sputwerk *** | 22 °C |
| Inpandige berging/techniek | zandcement dekvloer * | behangklaar ** (behoudens installatiezone) | onafgewerkt | 18 °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 3.

*** 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 | | | |
| bestrating | bestaande verharding | | |
| poort in erfafscheiding | staal/aluminium | ntb | |
| hagen | gemengde haad | | 6st per meter |
| hekwerk | staal/aluminium | ntb | gaashekwerk 120 cm hoog |
| Gevels | | | |
| schoonmetselwerk | gevelsteen | lichte kleur, gemeleerd | |
| voegwerk | doorstijkmortel, | | |
| verticale houten delen | houten verticale channelsidings | transparant | zichtbaar genageld |
| plafond hoofdentree | houten delen | ntb | zichtbaar genageld |
| liftpopbouw | dakbedekking | | |
| hemelwaterafvoeren | PVC | natuurlijk grijs | ondereinde bg gegalvaniseerd staal |
| kolommen | staal | quartz grijs (RAL 7039) | in de appartementen wit |
| gallerijen / balkons / dakrand | prefab beton | natuurlijk, grijs | |
| Kozijnen, ramen en deuren | | | |
| pui en draaiende delen gemeenschappelijke hoofdentree | aluminium | zwartgrijs (RAL 7021) | |
| postkast (BRING ME) | metaal | ntb | |
| buitenkozijnen, -ramen, -deuren en schuifpui | kunststof (gladde uitvoering) | zwartgrijs (RAL 7021) | |
| | kunststof (glad) | binnenzijde: wit | |
| buitenkozijn en -deur algemene ruimtes | hardhout met glas | RAL 7021 | |
| vensterbanken | kunststeen | wit/grijs gemeleerd | indien noodzakelijk |
| woningentreedeur en -kozijn | hardhout | RAL 7021 | indien van toepassing voorzien van deurdranger gekoppeld aan rookmelder, spionoog enkel bij de deuren aangrenzend aan de lifthal |
| binnendeuren | hout | wit, fabrieksmatig afgelakt | honingraatvulling, fabrieksmatig afgelakt |
| binnenkozijnen | plaatstaal | wit, fabrieksmatig afgelakt | voorzien van bovenlicht, behalve als op verkooptekening anders is aangegeven. |
| deurkrukken en schilden binnendeuren | aluminium | zilvergrijs | |



Technische Omschrijving 53 appartementen "Scala" te Bergen op Zoom

| | | | |
|---|--|---------------------|--|
| binnendeur en -kozijn, van gemeenschappelijke verkeersruimtes | HPL met glasopening | n.t.b. | voorzien van deurdranger |
| liftdeuren en muuromkleeding | roestvaststaal, mat geborsteld | natuurlijk | |
| Trappen en hekken | | | |
| binnentrap trappenhuis | prefab beton | grijs, natuurlijk | |
| muurleuning binnentrap trappenhuis | metaal | Ral 7021 | |
| traphekken | metaal | Ral 7021 | met glasvulling |
| noodtrap | staal | Ral 7021 | |
| balkon en galerijhekken | metaal | Ral 7021 | voorzien van glas en t.p.v. de bloembak dicht paneel |
| privacyschermen | metaal | Ral 7022 | met gemateerd glas |
| Daken | | | |
| dakrand | aluminium daktrim | Ral 7021 | |
| platte dak hoog (dakvloer / 7e verdieping) | bitumineus | | met grind |
| overige algemene daken | sedum | | 3e verdieping en de 5e verdieping |
| patio | daktuin met looppad | | patio 1e verdieping |
| Wandafwerking | | | |
| wandtegelwerk toilet en badkamer | | glanzend of mat wit | |
| voegwerk wandtegelwerk toilet en badkamer | | lichtgrijs | |
| sputwerk | | wit | toilet boven tegelwerk |
| binnenwanden overige ruimten privédeeln appartementen | kalkzandsteen, beton en / of verdiepingshoge elementen | niet afgewerkt | behangklaar; met uitzondering van de meterkast |
| meterkast | multiplex/niet afgewerkt | | |
| Vloerafwerking | | | |
| vloertegelwerk toilet en badkamer | | antraciet grijs | |
| voegwerkvloertegelwerk toilet en badkamer | | lichtgrijs | |
| binnendorpels | hardsteen | donker antraciet | onder deur naar toilet en badkamer |
| Plafondafwerking | | | |
| breedplaten privé deel appartementen | sputwerk | wit | v-naden blijven in het zicht |
| meterkast | niet afgewerkt | | |
| boven de gevelkozijnen van de appartementen | houten beplating | ntb | zichtbaar genageld |