



# Technische Omschrijving Park Redan Halsteren

12 luxe appartementen

Datum: 07-11-2024



## Inhoud

1. Inleiding.....	4
Introductie.....	4
Leeswijzer.....	4
Projectgegevens.....	5
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.....	7
Het appartementsrecht.....	8
Termijnen en betalingen.....	8
Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.....	9
Volgjewoning.....	10
Mogelijkheden woonwensen.....	11
Sanitair, tegelwerk, keuken.....	11
Veiligheid tijdens uitvoering.....	12
Opleveringsprognose .....	12
Uw huidige woning.....	12
Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen.....	12
Verzekeringen.....	13
Aansluiting / levering van elektra en water.....	13
Energieprestatie.....	14
Energie label.....	14
Overige project specifieke zaken.....	15
Onderhoudsperiode met garantie / Garantie- en Waarborgregeling.....	16



## Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

Wet bescherming persoonsgegevens.....	16
Techniekrimte .....	17
Erratum .....	17
Disclaimer.....	17
3. De woning – bouwomschrijving.....	19
Terminologie bouwbesluit .....	19
Technische omschrijving.....	19
4. Staat van afwerking.....	36
5. Kleur- en materiaalstaat.....	37



# 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 Park Redan is gelegen in de nieuwbouwwijk De Schans te Halsteren. Het bestaat uit de nieuwbouw van een appartementengebouw met 12 luxe appartementen (10 appartementen en 2 penthouses). 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 koopovereenkomst 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 2024. 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.



## Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

### PROJECTGEVENS

PROJECTNAAM	Park Redan te Halsteren
ONDERDEEL	Luxe appartementen
ONTWIKKELAAR	Aan de Stegge B.V. (ADSR) en HPO Vastgoed B.V. Elementweg 2 4706 NN Roosendaal
AANNEMER	Aan de Stegge B.V. (ADSR) Elementweg 2 4706 NN Roosendaal Tel: 0165 56 06 02
WOONCONSULENT	ADSR Yvonne Gillich Tel: 0165 56 06 02 Schriftelijke communicatie via Volgjewoning, online klantenportaal
ARCHITECT	Cier Architecten B.V. Bolkensteeg 25 5103 AA Dongen
VERKOOP	Baas Makelaars Vang 1 4661 TX Halsteren Tel: 0164 68 38 42 E-mail: <a href="mailto:Info@baasmakelaars.nl">Info@baasmakelaars.nl</a>



## 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.

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;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de privé-gedeelten 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 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.

### *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



## Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/) aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

### *Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?*

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

### *Voorrang Woningborg-bepalingen*

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

## **VOLGJEWONING**

Nadat u heeft getekend voor koopovereenkomst en de 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 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 de adviseur van de showroom. Een casco badkamer en toilet behoort bij een appartementengebouw niet tot de mogelijkheden.

De appartementen worden zonder keuken opgeleverd. De keukenzones zijn uiteraard wel voorzien van de benodigde aansluitpunten. U bent vrij om een keuken af te nemen bij onze projectleverancier Image Keukens in Oud Beijerland of een externe partij naar keuze.

Wanneer u kiest voor een keuken op maat geleverd door onze projectleverancier, kunnen wij indien gewenst het leidingwerk voor water, elektra en riolering, tijdens de bouw fase voor u aanpassen. Voor deze wijzigingen wordt door de projectleverancier te zijner tijd een offerte op maat opgesteld.

Kiest u voor een keuken van een externe leverancier? Dan blijven de leidingen voor water, elektra en riolering tijdens de bouw fase op hun standaard positie.. Deze leidingen worden afgedopt en opgeleverd zoals aangegeven op de nul-tekeningen. Wel kunt u ervoor kiezen om een leidingvrije zone in de vloerverwarming te laten aanbrengen, zodat u na oplevering in eigen beheer eenvoudig de leidingen kunt (laten) verleggen naar uw eigen wensen.

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**

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



## Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

de oplevering van uw woning. Zo zullen de keuzes voor de eventueel door u gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENGberekening van het energielabel.

### **OVERIGE PROJECT SPECIFIEKE ZAKEN**

#### *Uitleg parkeerplaatsen*

In nieuwe ruimtelijke plannen wordt in samenspraak met de gemeente een parkeerbalans vastgesteld. Hierin wordt bepaald hoeveel nieuwe parkeerplaatsen er gerealiseerd moet worden behorende bij het appartementengebouw. Deze parkeerplaatsen zijn aangegeven op de situatietekening en zijn bedoeld voor bewoners en bezoekers van het appartementengebouw.

#### *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.

#### *Inzameling afval*

In Halsteren wordt restafval verzameld in 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.



## **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.

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 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.

## **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 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 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.



## Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

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
Entree/gang	Verkeersruimte
Meterkast (MK)	Technische ruimte
Berging in het appartement	Technische ruimte
Kast	Bergruimte
Badkamer	Badruimte
Toilet	Toiletruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Buitenruimte	Privé-buitenruimte
Berging in de algemene ruimte	Bergruimte

### TECHNISCHE OMSCHRIJVING

onderdeel	materiaal	positie	omschrijving
<b>grondwerken en sloopwerken</b>			
algemeen		appartementengebouw	alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen
sloopwerk			geen sloopwerk benodigd
<b>terreininrichting en erfafscheiding</b>			
bestrating	klinkerverharding	wegen en paden	volgens situatietekening
	open grasbetontegels	parkeervakken	volgens situatietekening; voorzien van parkeervakaanduidingen
	klinkerverharding	naar hoofdentree	volgens situatietekening
	klinkerverharding	parkeerterrein	volgens situatietekening
	betontegels op zandbed	privé buitenruimten appartementen begane grond	betontegels 50 x 50 cm, volgens situatietekening



## Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

onderdeel	materiaal	positie	omschrijving
voorzieningen	mantelbuis met trekdraad		per 2 parkeervakken één mantelbuis met trekdraad voor een eventuele toekomstige laadpaal
beplanting	beukenhaag	bij parkeerplaatsen conform situatietekening	aanplanhoogte ca. 60 à 80 cm hoog
	beukenhaag	bij privé buitenruimten en aangrenzingsen met water conform situatietekening	aanplanhoogte ca. 60 à 80 cm hoog
<b>riolering</b>			
systeem	kunststof buizen		gescheiden stelsel vuilwater en regenwater.
			vorstvrij, waterdicht, stankvrij, beluchting, ontstoppingsstukken
<b>erfafscheiding</b>			
hagen en hekwerken			hekwerk tpv vluchtweg bergingsgroep, conform plattegrond. zie ook hoofdstuk; "trappen en hekwerken". hagen zie hoofdstuk: "terreinrichting en erfafscheiding".
<b>fundering en vloeren</b>			
paalfundering	beton, boorpalen		funderingsbalken op betonnenpalen, afmetingen aan de hand van sonderingen en berekening, nader uit te werken
kruipruimte		onder de begane grondvloer is (deels) een kruipruimte voorzien	ten behoeve van de bereikbaarheid van waterleidingwerk en riool onder begane grondvloer *
			vloerluik met matrاند achter entree deur appartementen op begane grond
kruipruimtebakken	polyester	onder funderingsbalken daar waar nodig	alleen van toepassing daar waar waterleidingwerk en riool anders niet te bereiken is
vloeren**	prefab beton, geïsoleerde kanaalplaatvloer	begane grond	geïsoleerde systeemvloer, voorzien van vloerluiken achter entree deur appartementen inclusief matrاند. en vloerluik in de verkeersruimte in pandige bergingsblokken. v-naden aan onderzijde van de breedplaatvloer 1e verdieping blijven in het zicht.
	breedplaatvloer	eerste, tweede en derde verdieping	v-naden aan onderzijde blijven in het zicht
	breedplaatvloer	dakvloer	v-naden aan onderzijde blijven in het zicht
	prefab beton	dakvloer boven balkons	prefab betonplaat aan isokorf
	breedplaatvloer	dakvloer boven lift	prefab betonplaat opliggend



## Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

onderdeel	materiaal	positie	omschrijving
balkons	prefab beton	eerste, tweede en derde verdieping	loopvlak voorzien van antislip profiel, onderzijde gerold, hijsgaten zichtbaar gedicht
<p>* 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 uw kruipruimte staat, waardoor u bij het plegen van onderhoud het water (tijdelijk) moet wegpompen. uw appartement is voorzien van een afdoende waterkering tussen kruipruimte en het woonmilieu, waardaar u geen hinder ondervindt aan het woonmilieu.</p>			
<p>** bij kopersopties in kanaalplaatvloeren of breedplaatvloeren dient u als koper de gewenste positie gemaatvoerd op tekening aan te geven. u dient er rekening mee te houden dat de uiteindelijke positie kan afwijken i.v.m. de verdeling van de breedplaatvloeren dan wel kanaalplaatvloeren en het leidingverloop in de vloeren. ADSR kan hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.</p>			
<b>gevels, wanden, buitenbetimmeringen en gevelbekleding</b>			
buitenspouwblad	metselwerk	staand en liggend, wildverband, accentvlakken conform verband geveltekening	volgens kleur- en materiaalstaat, isolatiewaarde spouwmuur conform BENG berekening. het metselwerk is niet geschikt voor bevestigen van zonwering
	steenstrips	balkonrand, staand verband	gelijkwaardige kleur/kwaliteit aan naastliggend metselwerk
voegwerk		metselwerk gevels	grijs
binnenspouwblad	kalkzandsteen	dragend- en niet dragende wanden in de gevel	dikte 214
binnenwanden	kalkzandsteen	woningscheidende wanden en dragende wanden	dikte 300 / 214
		algemene ruimte en algemene kast, niet zijnde dragende wanden	dikte 100mm
	kalkzandsteen schoonwerk vellingkantblokken	inpanidige bergingen	100mm dik, vrijgehouden van plafond
	gasbeton (ytong g5/800 o.g.).	scheidingswanden in appartementen, met uitzonderingen van de dragende wanden	lichte scheidingswand 100mm dik.
	kalkzandsteen dan wel gasbeton	schachten	lichte scheidingswand 100mm dik.
isolatie	mineralewol	gevelisolatie	180mm (spouw 49mm + 131mm mineralewol, rc conform BENG)
onderhoudsvrije beplating	rockpanel o.g.	boven hoofdentree, dakranden en gevelbekleding buitenruimtes.	genageld, nagels zijn zichtbaar, op geventileerd regelwerk, volgens tekening, kleur conform kleur- en materiaalstaat
plafond balkon	prefab beton	onderkant balkons	prefab betonnen balkons blijft zichtwerk
liftbouw	kalkzandsteen	wanden liftschachtopbouw	gemetseld met beton dak ingepakt met isolatie conform rc dak in BENG, volledig waterdicht afgewerkt met dakbedekking



## Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

onderdeel	materiaal	positie	omschrijving
kolommen	staal betongevuld	nabij inpandige balkons	in het werk volgestort, inclusief de daarvoor benodigde voorzieningen
<b>staalconstructie</b>			
algemeen	staal	hoofddraagconstructie	alle hoofddraagconstructie dient te voldoen aan het brandrapport en constructief advies, brandwerend afgewerkt conform opgave constructeur
<b>daken</b>			
platte daken	breedplaatvloer	dakvloer	breedplaatschil voorzien van benodigde sparingen door aannemer te controleren, en in het werk te storten betonlaag. e.e.a. conform constructeur.
	prefab beton	dakvloer	boven balkons 3e verdieping, prefab beton voorzien van isokorven, isolatiemateriaal tussen prefab balkon en breedplaatvloer (niet ter plaatse van isokorf) in steenwol
	pir isolatie en eps afschot isolatie	dakvloer	isolatiewaarde rc dak conform BENG.
	2-laags dakbedekking	dakvloer	volledig verkleefde dakbedekking (geen grind) en voorzien van dakdoorvoeren en dakluik, aanlijnbeveiliging ten behoeve van veilig onderhoud; dakrand afwerking van aluminium afdekkap op klangen; op het dak worden buitenunits, luchtwaterwarmtepomp en pv-panelen geplaatst (optioneel, koperskeuze)
	betontegels	dakvloer	ten behoeve van bereikbaarheid installaties
valbeveiliging	kabel	rondom uitvoeren	conform architect tekening.
aftimmering dakrand / overstek	rockpanel o.g. (onderhoudsvrije beplating)	dakrand	volgens tekening; 6mm, genageld, nagels zijn zichtbaar, op geventileerd regelwerk
spuwvers / noodoverstorten		dakrand	volgens opgave constructeur
dakluik	geïsoleerd dakluik met schaartrap	dakvloer	isolatiewaarde dakluik conform BENG
ventilatiekanalen	metaal	dakvloer	ten behoeve van ventilatie installaties
<b>gevelopeningen</b>			
algemeen			alle buitendeuren en kozijnen zijn met slot afsluitbaar.
algemeen			kleur volgens kleur- en materiaalstaat



## Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

onderdeel	materiaal	positie	omschrijving
hoofdentreedeur	hout	voorgevel begane grond	voorzien van deurautomaat, en beslag. deurautomaat is inclusief sleutelschakelaar op buitengevel en drukknop aangesloten op videointercom vanuit appartementen.
buitenkozijnen, -ramen, -deuren en schuifpuien	kunststof	gevel privédeel appartementen	doorvalveilig, letselwerend glas (nen3569) en zonwerend conform BENG
	hout	algemene ruimten	buitendeuren en kozijnen in algemene ruimten
dorpels	kunststeen onderdorpels, kleur n.t.b.	onder buitenkozijnen (hout) op maaiveld niveau	kunststeen onderdorpels, kleur n.t.b.
	isc bluestone buitendeurdorpels	onder buitenkozijnen naar balkons en kozijnen (kunststof) op maaiveldniveau	kleur n.t.b.
buitendeur	hardhouten deur	buitendeur naar inpandig bergingsblok	houten deur, dekkend geschilderd, weldorpel, meerpuntssluiting, RVS gamituur en deurautomaat t.p.v. bergingsblok, deurautomaat is inclusief sleutelschakelaar op gevel en drukknop binnenvaste knop
		buitendeur vluchtweg begane grond	houten deur, dekkend geschilderd, weldorpel, meerpuntssluiting, RVS gamituur voorzien van antipaniekslot met kruk en
geveldraggers en lateien	staal	opvang metselwerk boven kozijnen, entree en constructieve latei op 2e verdieping (zie aanduiding op constructietekening)	kleur volgens kleur- en materiaalstaat
vensterbanken			niet van toepassing
waterslagen	aluminium	onderzijde raamkozijnen buitenzijde met borstwering	kleur volgens kleur- en materiaalstaat
kantplank	prefab beton	onder betimmeringen naast buitenkozijnen op maaiveld niveau	volgens tekening, kleur volgens kleur- en materiaalstaat
optioneel: screens	screen zonwering	buitengevels	optionele screenzonwering conform opgave architect, vastgestelde kleuren en detaillering. laat u informeren door de woonconsulent van ADSR
<b>binnenkozijnen en -deuren</b>			



## Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

onderdeel	materiaal	positie	omschrijving
algemeen			brand- en rookwerende deuren conform brandrapport. deuren in de vluchtrouting moeten met de vluchtrichting mee draaien. brandwerende deuren zijn zelfsluitend.
woningentreedeur en -kozijn	kozijn: hout; deur: samengestelde houten deur voorzien van hpl topplaat. kozijnen geschilderd.	entrée privédeeln appartementen	brandwerende houten deur, zonder bovenlicht, met spionooog en voorzien van vrijloopdranger aangesloten op rookmelder, hpl-topplaat, meerpuntssluiting
binnendeuren en -kozijnen	hout	algemene ruimte	zonder bovenlicht met stompe houten deuren met hpl-topplaat
	houten kozijnen en schilderwerk deuren	bergingdeuren (bergingsgroepen)	stompe deuren, boven bergingwanden en kozijnen 100mm vrij van plafond
	plaatstaalkozijnen en fabrieksmatig afgelakte stompe deuren	privédeeln appartementen	fabrieksmatig gelakt zonder bovenlicht met gelakte stompe deuren (svedex o.g.); meterkastdeur voorzien van ventilatierooster onder en boven in deur
deurkrukken	RVS	alle binnendeuren	met bijbehorende schilden
sluitwerk	RVS	toilet, badkamer	vrij-bezet slot
	RVS	meterkast	kastslot
<b>hang- en sluitwerk</b>			
meerpuntssluiting met cilinderslot, gelijksluitend	RVS	entrée voordeur privédeeln appartement	binnenzijde voorzien van kruk, buitenzijde voorzien met greep, inbraakvertragend, weerstandsklasse 2, totaal 6 sleutels per woning
	aluminium	deuren t.p.v. terras, fransbalkons, balkons.	binnen- en buitenzijde voorzien van kruk, inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
	RVS	entrée deur, hoofdentree	binnenzijde voorzien van kruk, buitenzijde voorzien met greep, inbraakvertragend, weerstandsklasse 2,
	RVS	buitendeur naar inpandig bergingsblok	binnenzijde voorzien van kruk, buitenzijde voorzien met greep, inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
cilinderslot	RVS	bergingdeur individuele berging in bergingsgroep, werkkasten in algemene ruimte (en trappenhuis), meterkasten (CVZ) algemene ruimte.	binnen- en buitenzijde voorzien van kruk, inbraakvertragend, weerstandsklasse 2, gelijksluitend
meerpuntssluiting met raamkruk	aluminium	draai-kiepramen	inbraakvertragend, weerstandsklasse 2





## Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

onderdeel	materiaal	positie	omschrijving
vluchtgarnituur	RVS	vluchtwegen naar buiten.	van binnen altijd zonder sleutel te openen met een kruk en antipaniëkslot. buitenzijde voorzien van een vaste knop.
<b>trappen en hekwerken</b>			
binnentrappen	schoonwerk prefab beton, met trapboom	gemeenschappelijke verkeersruimten; begane grond, 1e-, 2e-, 3e verdieping	loopvlak traptreden voorzien van n.t.b. antislipprofiel, onderzijde gerold, hijsgaten zichtbaar gedicht
hekwerk	aluminium	buiten terrassen begane grond en vluchtwegafscheiding begane grond	lamellenhekwerk, afgewerkt in kleur volgens kleur- en materiaalstaat
	aluminium	balkons en franse balkons	lamellenhekwerk, afgewerkt in kleur volgens kleur- en materiaalstaat
muurleuning		gemeenschappelijke verkeersruimten langs trappen; gegane grond, 1e-, 2e-, 3e verdieping	leuning langs één zijde aangebracht in kleur volgens kleur- en materiaalstaat
<b>beglazing</b>			
beglazing	zonwerende hr++ (isolatie) glas conform BENG	gevelkozijnen, -ramen en -deuren	daar waar nodig voorzien van doorvalveilig glas, letselwerend glas (nen3569), daar waar aangegeven brandwerende beglazing, zonwerende beglazing op alle gevels, ggl conform BENG.
	doorvalveilige beglazingen	binnenkozijnen	daar waar nodig voorzien van doorvalveilig glas, letselwerend glas (nen3569), daar waar aangegeven brandwerende beglazing conform brandrapportage
<b>binnenwandafwerking</b>			
algemeen			tegelverdeling in overleg met aannemer
behangklaar	conform staat van afwerking	privédeel appartementen,	uitgezonderd binnenkant meterkast en de wanden die worden voorzien van tegels en spuitwerk, e.e.a. conform staat van afwerking
wandtegels	keramische tegels	toilet, ca. 150 cm hoog	basistegel 30x60 cm (wit glans en mat), liggend, niet strokend met vloertegels; kleur conform kleur- en materiaalstaat. uitwendige hoeken worden voorzien van aluminium profielen.



## Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

onderdeel	materiaal	positie	omschrijving
	keramische tegels	badkamer, verdiepingshoog	basistegel 30x60 cm (wit glans en mat), liggend, niet strokend met vloertegels; kleur conform kleur- en materiaalstaat
	keramische tegels	wand ter plaatse van uitstortgootsteen in algemene werk-kast begane grond	ca. 2 m2
tegelpoint	tegelpoint	algemene ruimten	tegelpoint
sputwerk	sputpleister	toilet, boven tegelwerk	gelijk aan sputwerk plafond
meterkastafwerking	multiplex	meterkasten	conform eisen nutsbedrijven
niet afgewerkt (zichtwerk)	kalkzandsteen schoonwerk velling-blokken, ongewerkt	in pandige bergingsblok	100mm vrij van plafonds
sauswerk	renovlies + sauswerk.	algemene ruimten	met uitzondering van binnenkant meter- en algemenekast.
<b>plafondafwerking</b>			
sputwerk	sputpleister	alle betonplafonds in privé-deel appartementen	met uitzondering van meterkast. v-naden van het betonplafond blijven zichtbaar, kleur wit
	akoestische sputwerk	plafonds in traphallen (excl. trapslede)	conform rapportage akoestiek,
systeemplafonds	verdekt systeemplafonds	algemene ruimten (voorportaal, entreehal, lifthal begane grond en verdiepingen) m.u.v. bergingenblok, vluchtweg.	verdekt systeem, met geïntegreerde verlichtingsspots, kleur n.t.b. door architect
niet afgewerkt (zichtwerk)	prefab beton breedplaatvloer	in pandige bergingsblok en vluchtweg	onafgewerkt
	prefab balkonplaat (prefab beton vloer)	balkons en terrassen	plafond onafgewerkt e.e.a. conform detaillering architect.
<b>vloerafwerking</b>			
dekvloer *	zand-cement	appartementen begane grond, 1e-, 2e-, 3e verdieping	zwevend uitgevoerd (niet direct aangebracht op de constructie systeembvloer door een isolatielaag) behalve ter plaatse van technische ruimte. vloerluik met matrond achter entreedeur op begane grond. vlakheidsklasse conform staat van afwerking
		gemeenschappelijke verkeersruimten begane grond, 1e-, 2e-, 3e verdieping	zwevend uitgevoerd (niet direct aangebracht op de constructie systeembvloer door een isolatielaag).
		in pandige bergingsblok	dekvloer (niet zwevend)



## Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

onderdeel	materiaal	positie	omschrijving
tegelvloer	keramische tegels	badkamer en toilet appartementen	vloertegelwerk: basistegel 60x60 cm. niet strokend met wandtegels. in standaard kleur(en)
		algemene ruimten m.u.v. bergingenblok en niet ter plaatsen van schoonloopmat.	vloertegelwerk: basistegel 60x60 cm. in standaard kleur(en)(4 kleuren)
		douchehoek appartementen**	ter plaatse van douchehoek worden tegels verdiept (ca. één tegeldikte) aangebracht onder afschot naar douchegoot en afgewerkt met een showerstep; er wordt geen glazen douchescherm ** aangebracht, conform sanitairlijst
dorpels	kunststeen	toilet, badkamer	antraciet
meterkast	betonvloer	vloer	conform eisen nutsbedrijven
vloerbedekking	schoonloopmat	gemeenschappelijke verkeersruimten op begane grond bij entree	volgens kleur- en materiaalstaat
niet afgewerkt	door koper te voorziene vloerafwerking.	appartementen begane grond, 1e-, 2e-, 3e verdieping. m.u.v. betegelde vloeren.	reservering van 15mm; let op vloerluis achter voordeuren appartementen begane grond. vlakheidsklasse conform staat van afwerking
<p>* in de dekvloeren lopen diverse water-, vloerverwarmings- en/of elektraleidingen. het is niet toegestaan om in dekvloeren te boren, schroeven, spijkers e.d. de maximale warmteweerstand van de toe te passen vloerbedekking mag niet te hoog zijn (rc vloerafwerking &lt; 0,09m<sup>2</sup>k/w, advies &lt; 0,05 m<sup>2</sup>k/w). hoe lager de rc-waarde, hoe sneller de vloerverwarming werkt en hoe lager de energiekosten. de toepassing van vloerkoeling heeft ook invloed op de keuze van uw vloerafwerking. de leverancier van de vloerafwerking kan u adviseren over de juiste keuze bij vloerverwarming en -koeling.</p>			
<p>** zonder douchescherm dient u er rekening mee te houden dat het douchewater buiten de douchehoek belandt en is het niet vanzelfsprekend dat het water wordt afgevoerd naar de doucheput/goot. we adviseren u om uw douchehoek te voorzien van een afscheiding</p>			
<b>diverse afwerkingen</b>			
trapgatafwerking	multiplex	trapgat	geschilderd
vloerluis met matrand	gegalvaniseerd hoekstaal	verkeersruimte appartementen begane grond	afmeting 600 x 800 mm, alleen van toepassing voor appartementen op begane grond. vloerafwerking door koper
vloerluis		verkeersruimte inpandig bergingsblok	afmeting 600 x 800mm, afsluitbaar
postkast	metaal gepoedercoat in kleur kozijn	hoofdentree, in pui	entreeportaal met postkasten vanuit binnen bereikbaar. conform kleur- en materiaalstaat. voorzien van naamgravures.
belpaneel	RVS	hoofdentree	



## Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

onderdeel	materiaal	positie	omschrijving
huisnummerbordjes	RVS	aan de wand nabij woningen- tree in gemeenschappelijke verkeersruimten	
bergingsnummerbord- jes	kunststof	op deur individuele bergingen	
bewegwijzering	kunststof	per verdieping, aan wand naast lift	
vluchtrouteaanduiding	kunststof		conform wet- en regelgeving
<b>schilderwerk</b>			
watergedragen	acrylverf	binnenschilderwerk	conform kleur- en materiaalstaat
oliegedragen	alkydverf	buitenschilderwerk	conform kleur- en materiaalstaat
<b>keukeninrichting</b>			
keuken *	exclusief		aansluitpunten (5 inbouwappara- ten) volgens nul-tekening.
<p>*De keuken dient na opgelevering te worden 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. LET OP: de appartementen worden zonder keuken opgeleverd. U bent vrij om een keuken af te nemen bij onze projectleverancier image keukens in oud beijerland of een externe partij naar keuze. Aansluitpunten cf. nul-tekening zijn inclusief.</p>			
<b>hemelwaterafvoeren</b>			
hemelwaterafvoeren	aluminium op kleur	ter plaatsen van balkons con- form tekening architect	hemelwaterafvoer wordt aange- sloten op de riolering
<b>waterinstallatie</b>			
tappunten koudwater	kunststof waterleiding	keuken, vaatwasser, toilet, fontein, douche, wastafel, wasmachine	
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 Woning- borg- genoemde waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warmwater, alsmede het pro- duct van de hoeveelheid liters per minuut en de temperatuur in °c van het aan het tappunt ont- trokken warmwater, niet van toe- passing voor het gelijktijdig ge- bruik van tappunten.
buitenkraan		nabij entree inpandig ber- gingsblok	vorstvrij voorzien van sleutel, ten behoefte van de vereniging van eigenaars; 1 stuks aan bergings- deur links (vanaf voorgevel ge- zien)



## Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

onderdeel	materiaal	positie	omschrijving
		buitenruimte appartementen	optioneel vorstvrije buitenkraan, aangesloten op individuele verbruiksmeter.
tappunt koudwater	kunststof waterleiding	uitstortgootsteen in algemene kast en buitenkraan	
<b>sanitair</b>			
wasmachine	kraan en afvoer	conform opstelplaats verkooptekening	wasmachinekraan met afvoer voorzien van t-stuk ten behoeve van afvoer condensdroger
toilet	conform sanitairlijst	conform verkooptekening	conform sanitairlijst
badkamer	conform sanitairlijst	conform verkooptekening	conform sanitairlijst
algemene kast	uitstortgootsteen met 10 l boiler		
<b>verwarmingsinstallatie</b>			
warmteopwekking	lucht/water warmtepomp	binnendeel in techniekruimte; buitendeel op het platte dak	luchtwaterwarmtepomp t.b.v. warmteopwekking van warmte en warmtapwater (en koeling), warmtepomp voorzien van ingebouwde boiler
warmtapwater	boiler, 10 l	algemene kast in algemene ruimte	
vloerverwarming en -koeling *	kunststof leidingen	in zandcement dek vloer van privédeleel appartement	actieve koeling
verdeler vloerverwarming		technische ruimte	niet afgewerkt
elektrische radiator		badkamer	als bijverwarming, conform sanitairlijst
ruimtethermostaat		privédeleel appartement	ruimtethermostaatregeling individuele regeling per verblijfsruimte; master/master in alle 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.			
**Bij een Master/Slave-regeling wordt de temperatuur in de gehele woning bepaald vanuit de hoofdthermostaat, die meestal is geplaatst in de woonkamer. Alle kamers in de woning zijn afhankelijk van de temperatuur die op deze thermostaat in de woonkamer is ingesteld. Als de gewenste temperatuur in de woonkamer bereikt is, stopt het systeem met verwarmen ook als de gewenste temperatuur in de overige ruimtes nog niet is behaald. Bij een Master/Slave-regeling heeft iedere ruimte een eigen thermostaat. Het voordeel hiervan is dat de eindgebruiker de temperatuur per ruimte kan instellen.			
<b>ventilatie- en luchtbehandeling</b>			



## Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

onderdeel	materiaal	positie	omschrijving
kruipruimte ventilatie	kruipruimte		ventilatie hoeveelheid conform BENG
mechanische ventilatie unit	mv unit	conform tekening in techniekruimte	warmte terugwin unit systeem (wtw); kanalen in het zicht en niet afgewerkt
bediening	volumeregeling conform opgaaf installateur		sturing op toe- of afvoer door co <sub>2</sub> -meting in woonkamer, zonder zonering.
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 inpandig bergingsblok			natuurlijke toevoer en mechanische afvoer, wanden 100mm vrijhouden van plafonds i.v.m. ventilatie
<b>Elektra</b>			
algemeen	voorschriften		kema-keur en NEN 1010 van toepassing
meterkast		privé deel appartement	aantal groepen: stuks ntb 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
			elektravoorzieningen in individuele berging is gekoppeld aan de individuele meterkast van appartement
CVZ-kast		algemene ruimte begane grond	algemene e-voorzieningen van het appartementengebouw per 2 stuks parkeerplaatsen is een loze mantelbuis (14 st) voorzien met trekdraad naar de CVZ-kast. laadpalen zijn in basis niet voorzien. na oplevering in opdracht van de wv te voorzien. de meterkast heeft een hoofdaansluiting van 3x 80a
buitenverlichting		t.p.v. balkons appartementen op de gevel	individuele buitenruimte; inclusief verlichtingsarmatuur



## Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

onderdeel	materiaal	positie	omschrijving
		op gevel bij algemene hoofdentree, en overige toegangen algemene ruimte zoals bergingblokken en vluchtweg.	inclusief armatuur, voorzien van schemerschakeling, gekoppeld aan algemene voorzieningen
binnenverlichting		gemeenschappelijke verkeersruimten	inbouwarmatuur in verdekte systeemplafonds, inclusief armatuur voorzien van bewegingssensor, gekoppeld aan algemene voorzieningen. in trappenhuizen met akoestische spuitwerk plafonds, wandarmaturen toepassen. aantal conform berekening installateur. in trappenhuis naast woningtoegangsdeur, wandarmatuur toepassen
		verkeersruimte inpandig bergingsblok, inpandige bergingen in bergingsblok en werk-kasten.	opbouw plafond armatuur. inclusief armatuur, voorzien van bewegingssensor, gekoppeld aan algemene voorzieningen, aantal conform berekening installateur
	stroom voorziening inclusief functionele opleververlichting ("peertje")	privédeele appartementen	armaturen niet inclusief.
noodverlichting		gemeenschappelijke verkeersruimten en verkeersruimte inpandig bergingsblok, aan plafond	conform wet- en regelgeving en rapportage brandveiligheid
optioneel: pv-panelen per appartement	glas	plattendak	pv-panelen worden in basis niet voorzien, maar wel optioneel aangeboden. in basis is wel een loze mantelbuis voorzien naar het dak voor het aansluiten van pv-panelen op individuele meter. indicatief aangegeven op tekening; exacte positie nader te bepalen; maximaal aantal* panelen volgt via uw kopersbegeleider; de installateur bepaald de ligging en het legplan van de zonnepanelen
	omvormer	technische ruimte in appartementen	gekoppeld aan meterkast per appartement
* de hoeveelheid stroomopbrengst van de pv-panelen die worden aangebracht per appartement en de algemene voorzieningen, zijn niet afgestemd op verwacht gebruik door u als gebruiker of als vereniging van eigenaars			



## Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

onderdeel	materiaal	positie	omschrijving
<p>** de netbeheerder is verantwoordelijk voor voldoende netcapaciteit zodat u als eigenaar van een nieuwbouwapartement elektriciteit 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.</p>			
rookmelders		conform tekening architect en brandrapport.	aangesloten op de elektrische installatie en onderling gekoppeld. e.e.a. conform NEN 2555.
		gemeenschappelijk verkeersruimten en verkeersruimte in-pandige bergingsblok	aangesloten op de algemene voorzieningen en onderling gekoppeld, aantallen en positie conform wet en regelgeving
vrijloopdrangers			rookmeldergestuurde vrijloopdeurdrangers conform brandrapport
BMI (brandmeldinstallatie)			in overeenstemming met artikel 4.213 hoeft het gebouw niet te worden voorzien van een ontruimingsalarminstallatie die voldoet aan NEN 2575 en aan een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen. conform brandrapport
schakelmateriaal privé-deel appartementen		conform verkooptekening	uitvoering inbouw met uitzondering van in meterkast, techniekruimte, individuele bergingen (uitvoering opbouw); dubbelwandcontactdozen worden horizontaal geplaatst  gira systeem e2 55 (mat wit) o.g.
		hoogte elektra:	schakelaars: 105 cm + vloer wandcontactdozen verblijfsruimten: 30 cm + vloer wandcontactdozen keuken: 120 cm + vloer wandcontactdoos badkamer 120 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, in-pandige bergingen en technische ruimte: 105 cm + vloer co2 sensoren: 150 cm + vloer





Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

onderdeel	materiaal	positie	omschrijving
		elektra individuele bergingen in bergingsgroep begane grond	dubbele wcd 230v gekoppeld aan meterkast per appartement: 105 cm + vloer
videofoon-intercom installatie		in woonkamer / keuken	deurvideo-systeem met elektrische deuropener voor hoofdentree. met kleurenscherm; 150cm + vloer
loze leidingen			standaard loze leidingen aanbrenge van individuele meterkast naar dak tbv optionele pv-panelen; loze leidingen (niet standaard) voor optionele screenzonwering
belddrukker	RVS ronde belddrukker	naast voordeur woningentree	120cm + vloer
schakelmateriaal algemeen		gemeenschappelijk verkeersruimten	gira systeem e2 55 (mat wit) of gelijkwaardig; enkele wandcontactdoos per verdieping: 30 cm + vloer; uitvoering inbouw, gekoppeld aan algemene e-voorzieningen
		werkkasten	dubbele wandcontactdoos, uitvoering opbouw, gekoppeld aan algemene e-voorzieningen
videofoon-intercom installatie		pui hoofdentree	spreek-luister installatie met belddrukkers. kleurcamera.
elektrisch slot		deur hoofdentree en 2x buitendeuren bergingsgroepen	
<b>lift</b>			
personenlift		gemeenschappelijke verkeersruimten	brancardlift, 1000kg, (niet brandweerlift), spiegel op achterwand, leuning op zijwand, led-verlichtingspotjes in plafond, deuren en afdekkappen RVS, wand en plafond afwerking conform leverancier, inclusief klapstoeltje, volgens voorschriften van nederlands liftinstituut, gekoppeld aan algemene e-voorzieningen



## Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

elektra algemeen	
aansluitwaarde woning	de aansluitwaarde van de elektrische installatie is standaard 3x25a [aan te geven door e-installeateur]. 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 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.
<b>overige info</b>	
dilatatievoegen	om scheuren door krimp of uitzetting van woongebouwen 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 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 uittreidend 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 appartement is voorzien van een cementgebonden dekvloer voorzien van vloerverwarming aangebracht op de constructieve systeembetonvloer. tussen deze vloer en de constructieve systeembetonvloer zit een laag ps schuim om de geluidsoverdracht naar de onderliggende appartementen te minimaliseren.
	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.



## Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

	<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 m<sup>2</sup>.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>
vochtuishouding	<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>
	<p>de muren van de gemetselde berging kunnen door weersinvloeden vochtig worden aan de binnenzijde. dit heeft geen schadelijke gevolgen voor de constructie en geeft geen aanleiding tot aanpassingen of compensatie door de aannemer. u kunt deze vocht doorslag verminderen door de gevel te behandelen met een vocht afstotend middel.</p>



## 4 STAAT VAN AFWERKING

Ruimte	Afwerking			Temperatuur CV / vloerverwarming Zie bijlage Woningborg
	vloer	wand	plafond	
entree / hal	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
techniek / berging	zandcement dekvloer *	behangklaar ** (behoudens installatiezone)	sputwerk *** (behoudens installatiezone)	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 2,5 mm; er wordt dus geen behang aangebracht. Kleine oneffenheden c.q. gaatjes dienen zelf te worden weggehaald c.q. gevuld. Conform oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen (TBA) 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
<b>Terreininrichting</b>			
bestrating	betonklinker	conform bestaand	dezelfde bestrating als de huidige bestrating in de Gulden roede.
Bestrating parkeervakken	grasbetontegels	ntb	
privé buitenruimte begane grond	betontegel	antraciet met coating	betontegels 500 x 500 mm
Naar hoofdentree en parkeerterrein	Klinkerverharding		Volgens situatietekening
hagen	beukenhaag	bladhoudend	aanplanthoogte ca. 60-80 cm hoog, conform situatietekening
<b>Gevels</b>			
schoonmetselwerk	baksteen	bruin/grijs-wit genuanceerd conform monsterbord	conform tekening, evt terugliggend
schoonmetselwerk	steenstrips	bruin/grijs-wit genuanceerd conform monsterbord	conform tekening in dezelfde kleur en kwaliteit als naastliggend metselwerk.
schoonmetselwerk	staandmetselwerk	bruin/grijs-wit genuanceerd conform monsterbord	conform tekening
schoonmetselwerk	rollagen	bruin/grijs-wit genuanceerd conform monsterbord	conform tekening
voegwerk	cementvoeg	grijs	
lateien en/of geveldragers	verzinkt en gepoedercoated metaal	beige / zandgeel	
luifel entree	houten planken verticaal	vergrijsd	zichtbaar genageld
dakrand hoge dak	rockpanel o.g.	grijs	zichtbaar genageld
beplatingen; balkons, terrassen, berginentree	rockpanel o.g.	beige / zandgeel	zichtbaar genageld
hemelwaterafvoeren	aluminium	beige / zandgeel	
kolommen	staal (beton gevuld)	fabrieksmatig wit gegrond	
<b>Kozijnen, ramen en deuren</b>			
buitenkozijnen, -ramen, -deuren en schuifpuien appartementen	kunststof	beige/zandgeel	volgens kleur- en materiaalstaat architect.



Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Specificatie
buitenkozijnen, -ramen, -deuren en schuifpuien algemene ruimten	hout	beige/zandgeel	volgens kleur- en materiaalstaat architect.
hoofdentreedeur	hout	beige/zandgeel	
postkast	metaal		
<i>optioneel:</i> screens			
woningentreedeur en -kozijn	hardhout met HPL deuren	kleur n.t.b. door architect	voorzien van deurdranger gekoppeld aan rookmelder, spionoog
binnendeuren privédeel appartementen	hout stomp	wit fabrieksmatig afgelakt	stompe deuren, fabrieksmatig afgelakt
binnenkozijnen privédeel appartementen	plaatstaal	wit fabrieksmatig afgelakt	fabrieksmatig afgelakt
deuren, van gemeenschappelijke verkeersruimte naar in pandig bergingsblok	Stompe houten deuren HPL	wit	
kozijnen, van gemeenschappelijke verkeersruimte naar in pandig bergingsblok	hout	wit fabrieksmatig afgelakt	voorzien van deurdranger, zonder bovenlicht
deuren in pandige bergingen in bergingsblok	Stompe houten deur	wit fabrieksmatig afgelakt	stompe deuren, fabrieksmatig afgelakt
kozijnen in pandige bergingen in bergingsblok	houten kozijnen	wit fabrieksmatig afgelakt	fabrieksmatig afgelakt
deurkrukken en schilden binnendeuren	RVS / aluminium	zilvergrijs	
sluitwerk	RVS / aluminium	zilvergrijs	
liftdeuren en muuromkleiding	RVS, mat geborsteld	natuurlijk	
<b>Trappen en hekken</b>			
binnentrap	schoonwerk pre-fab beton	betongrijs	met trapboom, antislip-profiel, onderzijde gerold, hijsgaten zichtbaar gedicht
muurleuning		wit	leuning; langs één zijde aangebracht
balustraden	aluminium	beige/zandgeel	
balkonhekkens en frans balkonhekkens	aluminium	beige/zandgeel	
<b>Daken</b>			
platte daken	2 laags verkleefde dakbedekking. bitumineus	zwart	
dakrand hoge dak	rockpanel o.g.	grijs	zichtbaar genageld
daktrim	aluminium	grijs	



## Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Specificatie
dakafwerking	betontegels	grijs	t.b.v bereikbaarheid in- stallaties
<b>Wandafwerking</b>			
wandtegelwerk toilet en badka- mer	keramisch gebak- ken	wit glan- zend/mat	Basistegel 30x60cm, in toiletten tot ca. 150cm hoog. Wandtegels worden recht boven el- kaar verwerkt en standaard gevoegd met een witte voeg
voegwerk wandtegelwerk toilet en badkamer		zilvergrijs	
sputwerk toilet	sputpleister	wit	boven tegelwerk
binnenwanden overige ruimten privédele appartementen	kalkzandsteen en / of gipsbeton- blokken	niet afgewerkt	behangklaar; met uit- zondering van meter- kast
meterkast	multiplex/niet af- gewerkt		
gemeenschappelijke verkeers- ruimten	sputwerk	wit	tegelplint
in pandig bergingsblok incl indivi- duele bergingen	kalkzandsteen en kalkzandsteen vellingblokken	niet afgewerkt	
algemene kast	kalkzandsteen en kalkzandsteen vellingblokken,	niet afgewerkt	
	keramisch gebak- ken tegels	wit mat	basistegel, ter plaatse van uitstortgootsteen (ca. 2m <sup>2</sup> )
bijzondere wandafwerking en- treehal		entreehal, wand n.t.b. 10m <sup>2</sup>	
<b>Vloerafwerking</b>			
voertegelwerk toilet en badka- mer appartementen	keramische te- gels	In standaard kleur(en): light grey, dark grey, brown grey en black	Vloertegelwerk: huis- merk 60x60. Niet stro- kend met wandtegels. Vloertegels worden standaard recht ver- werkt, niet strokend met de wand- tegels en afgevoegd met een grijze voeg
voegwerk toilet en badkamer		grijs	
binnendorpels	kunststeen	donker antraciet	onder deur naar toilet en badkamer
gemeenschappelijke verkeers- ruimten op begane grond bij entree	projecttapijt en schoonloopmat	n.t.b.	



## Technische Omschrijving 12 appartementen Park Redan te Halsteren

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Specificatie
algemene ruimten en algemene kast; m.u.v. bergingeblok en niet ter plaatsen van schoonloopmat.	keramische tegels	kleur n.t.b. door architect	Vloertegelwerk: huismerk 60x60
verkeersruimte in pandig bergingsblok	zand-cement ingestrooid met slijtlaag		
individuele bergingen	zand-cement	niet afgewerkt	
<b>Plafondafwerking</b>			
breedplaten privé deel appartementen	sputwerk	wit	v-naden blijven in het zicht
meterkast	niet afgewerkt		
Plafonds in traphallen (excl. trap-slede)	akoestisch spuitpleister	kleur n.t.b. door architect	
algemene ruimten (voorportaal, entreehal, lifthal begane grond en verdiepingen) m.u.v. bergingeblok, vluchtweg.	verdekt systeemplafonds	kleur n.t.b. door architect	verdekt systeem, met geïntegreerd verlichtingsspot
in pandige bergingsblok, vluchtweg en algemene kast	Prefab breedplaatvloer	betongrijs	zichtwerk v-naden blijven in het zicht
balkons	onderzijde prefabbetonplaat	betongrijs	zichtwerk
plafond entree	houten planken	n.t.b.	zichtbaar genageld
buitenplafond	rockpanel o.g.	n.t.b.	zichtbaar genageld