

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hydepark Hoofddorp – Victoria Two

20 juni 2025



Informatie voor kopers
van een woning

Inhoudsopgave

1. INFORMATIE OVER DE AANKOOP	4
Voorwoord	4
Het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst	5
Koopsommen	5
Wanneer moet u gaan betalen	5
Splitsing in appartementsrechten	7
Vereniging van Eigenaars	7
Eigendomsoverdracht	7
Betaling facturen tijdens de bouw	8
Oplevering	8
Opschortingsrecht en depotregeling	8
Verzekering en aansluitingen	8
Meer- en minderwerk	8
Copyright	9
2. SWK, KWALITEIT MET ZEKERHEID	10
3. ALGEMENE TECHNISCHE INFORMATIE	12
Voor het project geldende voorwaarden	12
Situatie	12
Voorbehoud	12
Maten en materialen	13
Ruimtebenaming	13
Tot slot	14
4. KLEUREN EN MATERIALEN	15
5. TECHNISCHE OMSCHRIJVING WOONGEBOUW EN ALGEMENE RUITEN	16
Algemeen	16
Peil	16
Grondwerk	16
Riolering	16
Terreininrichting	16
Fundering	16
Vloeren	16
Binnenwanden	16
Buitengevels	17
Fietsenberging en bergingen	17
Daken	17
Groenvoorziening	17
Kozijnen, ramen en deuren	17
Beglazing	17
Hang- en sluitwerk	17
Trappen en hekwerken	18
Wandafwerking	18
Vloerafwerking	18
Plafondafwerking	18
Schilderwerk	18
Waterinstallatie	18
Verwarmingsinstallatie	18
Ventilatie	18
Elektrotechnische installaties	19
Postkasten en Videofooninstallatie	19
Liftinstallatie	19
Droge blusleiding	19
Werkkast	19

Schoonmaken en oplevering	19
Gebouwonderhoud	19
6. TECHNISCHE OMSCHRIJVING PRIVÉGEDEELTE	20
De meterkasten	20
Binnenwanden	20
Binnendeuren en -kozijnen	20
Hang- en sluitwerk binnendeuren	20
Keuken	20
Sanitair	21
Wandafwerking	22
Wand- en vloertegels	22
Plafondafwerking	23
Ventilatiesysteem	23
Verwarmingsinstallatie/warmwatervoorziening	23
Waterleiding	24
Elektra	24
Aansluitingen	24

1. INFORMATIE OVER DE AANKOOP

Voorwoord

Voor u ligt een document met kopersinformatie. In dit hoofdstuk wordt uitleg gegeven over de gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst, de samenstelling van de koopprijs, betaling en informatie omtrent de verkoop.

Hyde Park

Van studio's tot koophuizen voor gezinnen: Hyde Park heeft het straks allemaal. Naast de 3.800 stijlvolle woningen, heeft deze moderne stadswijk in Hoofddorp ook ruimte voor gezellige restaurants, cafés, winkels en sportfaciliteiten. Perfect dus om je vrienden buiten de deur te ontmoeten! Even weg uit de drukte? Ook dat kan! Er is meer dan genoeg groen in de omgeving om je terug te trekken. Om over de omliggende polderlandschappen nog maar te zwijgen, die een perfect decor vormen voor een hardlooprondte of uitgebreide wandeling. En met Amsterdam én Schiphol om de hoek, ligt de wereld aan je voeten.

Het project Victoria

De appartementenblokken in Hyde Park zijn stuk voor stuk vernoemd naar bekende Londense wijken: van Kensington en Knightsbridge tot aan Victoria!

Victoria is een eigenzinnig woongebouw met in totaal 283 woningen verdeeld over 4 huizen, elk voorzien van een ander uiterlijk en functie.

Victoria Two springt met haar warm beige gevel, bijpassende kozijnen en een mosgroene entree, direct in het oog. Op de begane grond van dit huis komen naast de entree en de fietsenstalling een vijftal commerciële ruimten. Het gebouw vult zich met 78 2-, 3- en 4-kamerappartementen. De meesten met eigen buitenruimte.

Ontwikkelaar BPD Ontwikkeling B.V.

BPD Ontwikkeling B.V. (hierna te noemen BPD) is opgericht in 1946 en houdt zich sinds de oprichting bezig met het ontwikkelen van gebieden, woonwijken en woningen in Nederland, Duitsland en Frankrijk. Vanaf de oprichting is de realisatie van circa 300.000 woningen mogelijk gemaakt. De werkzaamheden in Nederland worden verricht vanuit het hoofdkantoor in Amsterdam en regiokantoren in Amersfoort, Eindhoven, Delft en Amsterdam.

UBA Bouw B.V.

UBA Bouw B.V. is gevestigd in Uithoorn en maakt onderdeel uit van de UBA Groep. UBA Bouw B.V. (hierna te noemen UBA) is opgericht in 1965 als Uithoornse Bouw- en Aannemingsmaatschappij en draagt de zorg voor de ontwikkeling en uitvoering van de werken.

UBA is een ontwikkelend bouwbedrijf dat veel ervaring heeft met de ontwikkeling en realisatie van zowel grootschalige als kleinschalige woningbouw- en utiliteitsprojecten. Karakteristiek voor de werkwijze van UBA is de totale beheersing van het bouwproces. De werkwijze van UBA is breed, van projectontwikkeling tot nazorg, en zij is in staat de totale projectcoördinatie te verzorgen. Inmiddels heeft zij een sterke positie veroverd in de Nederlandse bouwwereld, met name in de Randstad, waar tal van opdrachten zijn vertaald in sfeerrijke omgevingen om in te wonen, te recreëren of te werken.

De UBA Groep telt circa 120 medewerk(st)ers. UBA heeft een projectgebonden organisatiestructuur; per project vindt integratie plaats tussen de voorbereiding en de uitvoering.

'Samenwerking' is het sleutelwoord voor UBA, want hoe bekwaam je vaktechnisch ook bent, echte kwaliteit bereik je uitsluitend door goed samen te werken. Flexibel, constructief en enthousiast.

Het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst

Op het moment dat u kiest voor de koop van een appartement, sluit u met BPD een koopovereenkomst voor het appartementsrecht, waarbij ook ontwikkelings- en bijkomende kosten in rekening worden gebracht. Met UBA sluit u een aannemingsovereenkomst voor de bouw van het appartement. Deze twee overeenkomsten zijn onverbrekkelijk met elkaar verbonden.

U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koopprijs en van de aanneemsom, waarbij BPD zich als verkoper verplicht tot levering van het appartementsrecht en UBA als aannemer zich verplicht tot de bouw van het appartement. Nadat u deze overeenkomsten heeft getekend, stuurt de makelaar de koopovereenkomst naar BPD en de aannemingsovereenkomst naar UBA voor ondertekening. De originele overeenkomsten worden naar de notaris verstuurd. De makelaar, Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) en u ontvangen een kopie. De notaris kan aan de hand van de originele koopovereenkomst de akte van levering voor de eigendomsoverdracht (ook wel transportakte genoemd) opmaken.

Koopsommen

De koop- en aanneemsom van deze appartementen van BPD en UBA zijn "vrij op naam" (v.o.n.), dat wil zeggen dat kosten, die met het verwerven van uw appartement gemoeid zijn, in de koop- en aanneemsom zijn begrepen. Het gaat daarbij onder andere om:

- het appartementsrecht (aandeel in het gebouw);
- bouwkosten;
- architecten- en constructeurshonorarium;
- toezichtkosten tijdens de bouwperiode;
- garantie- en waarborgregeling koopwoningen (SWK);
- omgevingsvergunningskosten;
- aansluitkosten voor warmte, water, elektriciteit en riolering (verbruikskosten tot aan de oplevering zijn voor rekening van UBA);
- makelaarskosten;
- notariskosten in verband met de eigendomsoverdracht;
- btw 21% (eventuele wijzigingen worden volgens de wettelijke voorschriften met u verrekend).

De kosten in verband met eventuele financiering van uw appartement zijn niet bij de koop- en aanneemsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie voor een hypothecaire lening;
- taxatiekosten;
- notariskosten hypotheekakte.

Tevens is niet inbegrepen de door u verschuldigde rente. Dit zal in het volgende hoofdstuk nader worden toegelicht.

Wanneer moet u gaan betalen

In de koopovereenkomst wordt de koopprijs aangeduid als "koopsom" en in de aannemingsovereenkomst als "aanneemsom". De betaling van de koopsom inclusief ontwikkelings- en bijkomende kosten geschiedt in één termijn. De betaling van de aanneemsom geschiedt in meerdere termijnen. Na ondertekening van de beide overeenkomsten wacht u gewoon af tot de beide bedrijven de vervallen termijnen in rekening brengen. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

- als u "eigen geld" heeft mag u de factuur betalen;
- heeft u geen eigen geld en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet.

U heeft namelijk automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de overeenkomsten staat vermeld. Over de verschuldigde, maar nog niet betaalde termijnen, wordt de overeengekomen rente berekend die bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt

verrekenend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u een factuur. U ontvangt na de ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst vier soorten facturen. We sommen ze voor alle duidelijkheid op:

1. Koopsom van BPD vanuit de koopovereenkomst

Dit is een factuur met:

- a. de koopsom
- b. indien gestart is met de bouw, worden in deze factuur ook de verstreken bouwtermijnen opgenomen.

Deze factuur dient u voor de eigendomsoverdracht bij de notaris te betalen (zie hiervoor het hoofdstuk over "eigendomsoverdracht")

2. Aanneemsom van UBA Bouw B.V. vanuit de aannemingsovereenkomst

In de aannemingsovereenkomst is een termijnschema opgenomen voor de zogenaamde bouwtermijnen. De in het termijnschema vermelde bouwtermijnen vervallen overeenkomstig de stand van de bouw. Alle termijnen voor de eigendomsoverdracht worden door BPD via de notaris in rekening gebracht, zie punt 1.

Na de eigendomsoverdracht ontvangt u, zodra de bouwtermijn is vervallen, een factuur van UBA Bouw B.V. De facturen van UBA Bouw B.V. dient u binnen twee weken na dagtekening te betalen.

3. Rentefactuur van BPD en/of UBA

Hier dient u onderscheid te maken tussen de zogenaamde "grondkostenrente", "uitstelrente" en "boeterente".

Rente over de koopsom:

Op grond van de koopovereenkomst is het mogelijk dat BPD u rente over de koopsom in rekening brengt. Het rentepercentage en de ingangsdatum zijn in de koopovereenkomst vastgelegd.

Uitstelrente:

Zolang het appartementsrecht nog niet aan u is overgedragen, heeft u recht op uitstel van betaling van de koopsom. Daarnaast is het mogelijk dat, op het moment dat u de overeenkomsten ondertekent, reeds met de bouw van uw appartement is gestart en dat reeds één of meer bouwtermijnen zijn vervallen. Ook ten aanzien van deze termijnen heeft u recht op uitstel van betaling zolang de grond en de daarop gebouwde opstallen niet aan u in eigendom zijn overgedragen. U dient de koopsom en eventueel vervallen bouwtermijnen echter uiterlijk vóór de eigendomsoverdracht te betalen (zie hiervoor het hoofdstuk over "eigendomsoverdracht"). Indien u van dit recht gebruik maakt, hebben BPD en/of UBA het recht u "uitstelrente" in rekening te brengen. Het percentage van deze uitstelrente is in de koop- en/of de aannemingsovereenkomst vastgelegd.

Boeterente via UBA:

Indien u de vervallen bouwtermijnen niet tijdig betaalt, heeft UBA het recht u daarover boeterente in rekening te brengen. Het percentage van deze boeterente is in de aannemingsovereenkomst vastgelegd.

4. Meer- en minderwerkfactuur via UBA

In de aannemingsovereenkomst is een termijnregeling voor het meer- en minderwerk opgenomen. Overeenkomstig de termijnregeling ontvangt u van UBA de facturen. Hierop kan dus, als gevolg van minderwerk ook een negatief bedrag staan. In dat geval kunt u de creditfactuur verrekenen met de openstaande bouwtermijnen.

Splitsing in appartementsrechten

Het appartementencomplex moet wettelijk door middel van een splitsingsakte door de notaris worden verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten. Als koper van een appartement wordt u in feite eigenaar van zo'n appartementsrecht. In de splitsingsakte wordt verder verwezen naar het "Modelreglement bij splitsing van appartementsrechten".

Het model van de (concept) splitsingsakte, het modelreglement en de (concept) splitsingstekening zijn opgenomen bij de kopersdocumenten en worden overhandigd bij ondertekening van de koopovereenkomst.

Vereniging van Eigenaars

Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de verschillende eigenaren zal door de notaris een "Vereniging van Eigenaars" worden opgericht. Iedere eigenaar van een appartement in het complex wordt automatisch en van rechtswege lid van deze vereniging. Het bestuur wordt gekozen door de leden en wel op de eerste vergadering, die zal worden belegd door BPD (als de bouw in een vergevorderd stadium is). Het bestuur behartigt de dagelijkse gang van zaken, zoals het verrichten van onderhoud en reparaties, alsmede de uitvoering van de bepalingen in de statuten en van de door de vereniging te nemen besluiten, waaronder verrekening van servicekosten. Bestuursleden kunnen ook eigenaar zijn van een appartement, maar dit is niet noodzakelijk. Het bestuur kan ook worden overgedragen aan een beheermaatschappij, een administratie- of makelaarskantoor. Volgens de statuten worden algemene kosten en reserveringen voor het onderhoud van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimten vastgesteld, zoals bijvoorbeeld:

- opstalverzekering, wettelijke aansprakelijkheidsverzekering en eventuele aanvullende verzekeringen;
- het onderhoud en schoonmaken van de algemene ruimten, elektriciteitsverbruik en vervanging van lampen in bijvoorbeeld entrees, gangen, trappenhuizen, alsmede de tot de gebouwen behorende bestrating en verlichting;
- het (groot) buitenonderhoud aan de appartementen, bijvoorbeeld daken, balkons en schilderwerk;
- onderhoud en reservering liftinstallatie;
- bewassing van ramen;
- onderhoud openbaar groen en algemene voorzieningen.

Eigendomsoverdracht

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de koopovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld, waarbij rekening moet worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van notarieel transport stuurt de notaris u een afrekening, waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (koopsom, bijkomende kosten en eventueel verschuldigde bouwtermijnen). Dit is inclusief ontwikkelings- en bijkomende kosten.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- taxatiekosten;
- kadastraal recht van de hypotheekakte;
- afsluitkosten voor de hypotheekadviseur;
- eventueel de vooraf te betalen premie levensverzekering aan de door u gekozen financieringsmaatschappij;
- eventuele btw-verhoging of -verlaging;
- afhankelijk van de gekozen financiering kan tijdens de bouw rente verschuldigd zijn aan de hypotheekmaatschappij. De rente is afhankelijk van de bouwtijd en het rentepercentage.

Op de afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag, dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen en het geplande meer- en minderwerk. Indien dit niet het geval is zal het eventueel ontbrekende bedrag zeker gesteld moeten worden door afgifte van een bankgarantie of uit eigen middelen. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte.

Betaling facturen tijdens de bouw

Na de ondertekening van de akte van eigendomsoverdracht (notariële levering) ontvangt u van UBA facturen over de vervallen bouwtermijnen en eventueel meerwerk overeenkomstig de stand van de bouw. De facturen stuurt u, voorzien van uw handtekening, naar uw geldgever, die dan voor betaling zorgdraagt. Wij adviseren u een kopie van elke termijn voor uw eigen administratie te bewaren.

Oplevering

UBA draagt zorg voor de kwaliteitscontrole voordat de beoordeling door u plaatsvindt. Voorafgaand aan de oplevering stellen wij u in de gelegenheid tot een beoordeling van het appartement in de staat waarin deze dan verkeert. Eventueel geconstateerde en reëel bevonden gebreken of tekortkomingen bij de oplevering, worden vermeld op het proces-verbaal van oplevering, dat tijdens de opname van het appartement wordt gemaakt. Daarbij zijn u en UBA aanwezig of vertegenwoordigd, al of niet vergezeld van eigen deskundigen. Het proces-verbaal wordt door u en UBA ondertekend, waarna u direct een kopie ontvangt. Hierna wordt, als u aan alle betalingsverplichtingen heeft voldaan, direct de sleutel uitgereikt.

Opschortingsrecht en depotregeling

UBA zal bij het verzoek om betaling van de laatste termijn van de aanneemsom, een bankgarantie stellen ter hoogte van de helft van de laatste termijn met een maximum van 5% van de aanneemsom. De bankgarantie zal worden gedeponereerd op het kantoor van de projectnotaris.

Verzekering en aansluitingen

Tot aan de datum van oplevering is het appartement door UBA verzekerd. Vanaf de datum van oplevering dient u uiteraard zelf uw appartement te verzekeren. Controleer voor de opleveringsdatum of door u:

- een inboedelverzekering is afgesloten;
- een glasverzekering is afgesloten;
- de televisie-, data- telefoonaansluiting zijn aangevraagd;
- de levering van elektriciteit en water is geregeld;

Voor de oplevering wordt u hier verder over geïnformeerd.

Tevens dient de Vereniging van Eigenaars een gemeenschappelijke opstalverzekering af te sluiten en eventueel een bestuursaansprakelijkheidsverzekering.

Meer- en minderwerk

U ontvangt informatie van Interplan. Zij verzorgen de kopersbegeleiding en helpen u bij het maken van keuzes op het gebied van meer- en minderwerk.

Copyright

Het copyright van de inhoud van dit document berust bij UBA Bouw B.V.
Niets uit dit document mag gekopieerd, verspreid, in enig tekstsysteem ingevoerd of anderszins vermenigvuldigd of openbaar gemaakt worden, zonder schriftelijke toestemming van UBA Bouw B.V. te Uithoorn.

2. SWK, KWALITEIT MET ZEKERHEID

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Wat betekent dit voor de koper? Kort samengevat komt dit op het volgende neer.

SWK Garantie- en waarborgregeling

De SWK Garantie- en waarborgregeling bestaat uit een algemeen deel inclusief toelichting en een garantiesupplement met termijnen, uitsluitingen en aanvullende voorwaarden.

Doel van de regeling is de belangen van de kopers te beschermen.

De SWK Garantie- en waarborgregeling dekt een groot aantal risico's voor de koper af. Het geeft de koper zekerheid over de afbouw en de bouwtechnische staat van de woning. Wanneer de ondernemer tijdens de realisatie failliet gaat, wordt uw woning zonder meerkosten afgebouwd (insolventiewaarborg).

De kwaliteitsgarantie op de woning gaat drie maanden na oplevering in en heeft een looptijd van zes jaar. Bepaalde onderdelen hebben een kortere garantieperiode of worden van SWK garantie uitgesloten. Dit staat aangegeven in Module I.

Voor ernstige gebreken (het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de woning) geldt een garantietermijn van tien jaar.

De gebrekenwaarborg (herstelwaarborg) garandeert dat garantiegebreken aan de woning na oplevering ook in de toekomst worden opgelost.

De basis voor de SWK garantie wordt gevormd door de Bouwbesluit c.q. Bbl eisen en de aanvullende voorwaarden die staan vermeld in Module II en eventuele opvolgende modules. De versies van de toepasselijke modules staan op uw waarborgcertificaat vermeld.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt en u er met uw verzoek tot herstel niet uitkomt met de ondernemer, kan SWK voor u bemiddelen.

Een koper kan in de volgende twee gevallen een beroep doen op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

1. bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
2. indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van de SWK Garantie- en waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

SWK

SWK bestaat al vanaf 1978. SWK is een initiatief van bouwbedrijven en projectontwikkelaars die nu lid zijn van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en Bouwend Nederland. Met diverse organisaties in de bouw overlegt SWK voortdurend om de belangen van de koper zo goed mogelijk te beschermen. Bijna 200 grote en bekende aanbieders van nieuwbouwwoningen in Nederland laten de garanties van deze woningen lopen via SWK.



SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

SWK bewaakt de financiële situatie en de technische vakbekwaamheid van de aangesloten bedrijven en registreert de bouwplannen en de verkochte woningen. Bij ingewikkelde plannen laat SWK technisch onderzoek uitvoeren. SWK bemiddelt bij klachten en neemt schademeldingen in ontvangst. De SWK garantie staat als een huis en biedt kopers van nieuwbouwwoningen zekerheid en kwaliteit.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

Keurmerk GarantieWoning

De producentenorganisaties Bouwend Nederland, Neprom en NVB zijn eind 2010 betrokken geweest bij de oprichting van de Stichting GarantieWoning. Doel van deze stichting is de kwaliteit van nieuwbouwwoningen te bevorderen en bij te dragen aan het vertrouwen tussen kopers en aanbieders van deze woningen. Om deze doelstellingen te bereiken heeft de stichting het Keurmerk GarantieWoning vastgesteld. Om als waarborgende instelling in aanmerking te komen voor dit keurmerk dient de gehanteerde garantie- en waarborgregeling, de modelovereenkomst en de geschillenbeslechting aan bepaalde minimumcriteria te voldoen.



De Stichting GarantieWoning heeft het Keurmerk GarantieWoning aan de SWK Garantie- en waarborgregeling verleend. Door het Keurmerk GarantieWoning weet de koper dat hij bij aankoop van de woning met een SWK waarborgcertificaat voldoende beschermd is tegen eventuele risico's ingeval de ondernemer in gebreke blijft. De Nationale Hypotheek Garantie en veel banken gaan alleen akkoord met bouwplannen die zijn verzekerd op basis van dit keurmerk.

3. ALGEMENE TECHNISCHE INFORMATIE

Voor het project geldende voorwaarden

Deze technische omschrijving en de hierbij behorende tekeningen zijn afgestemd op de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012 en de SWK - Garantie en waarborgregeling 2024 met aanvullende module I en II-A.

In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde Bouwbesluit-eisen en bepalingen van SWK.

Deze technische omschrijving maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst.

Situatie

Het ontwikkelen van een plan is een proces waarbij, naarmate dit proces vordert een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekening is een momentopname. Kleine wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, water, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat tekeningen voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Voorbehoud

De verkoopdocumentatie is aan de hand van gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen er van bekend waren. Ondanks dat deze nauwkeurig en met zorg is samengesteld kunnen wij niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele druk- en zetfouten.

De gebruikte foto's en artist-impressies zijn slechts als illustratie bedoeld om u een idee te geven hoe het huis eruit kan zien. Aan de foto's en artist- impressies kunnen geen rechten ontleend worden. Het meubilair als interieurstip, de keuken en elektrische apparatuur in de tekeningen en impressies worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de technische omschrijving.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- De tenaamstelling van ruimten die niet corresponderen met de terminologie van het bouwbesluit;
- Perspectief- en/ of sfeertekeningen;
- Foto's en artist impressions;
- Stroomdiagrammen, advertenties;
- Interieurschetsen;
- Indelingen van plattegronden door middel van meubilering;
- Omgeving(impressie)gegevens, met daartoe behorende tekeningen, foto's en overige informatie;
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, privacy schermen etc. in doorsneden en plattegronden;
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers, wasmachines;
- Terras/balkon afwerking (houten vloeren et cetera) en/of meubilair;
- Website.

UBA Bouw B.V. is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van

verrekening (schade) vergoeding. Bij tegenstrijdigheden in de verkooptekeningen en de technische omschrijving is de technische omschrijving bindend.

Indien de woning gekocht wordt, terwijl deze al in aanbouw of gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de woning.

Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze technische omschrijving en op de verkooptekeningen (brochure) zijn gebaseerd op informatie die is ontvangen van de architect, de gemeente en overige adviseurs van het plan. Alle gegevens zijn met de grootste zorg behandeld. Toch is het altijd mogelijk dat, als gevolg van overheidseisen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat UBA Bouw B.V. gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. UBA Bouw B.V. is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt. Deze veranderingen mogen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van het woning. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten. U dient er rekening mee te houden dat de op de verkooptekeningen aangegeven maten, circa maten betreffen. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden.

De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, parkeerplaatsen, en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de meest recente gegevens van de gemeente/ontwikkelaar. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van UBA Bouw B.V.

Ruimtebenaming

In onderstaand overzicht staan de ruimtebenamingen, zoals deze zijn verwerkt in de verkoopdocumentatie, met daarachter de formele benamingen volgens het Bouwbesluit. Voor elke ruimte zijn verschillende eisen van toepassing.

Benaming ruimte volgens deze verkoopdocumentatie	Benaming volgens Bouwbesluit
woonkamer, keuken en slaapkamer	verblijfsruimte
entree, hal	verkeersruimte
toilet	toiletruimte
meterkast (mk)	meterruimte
badkamer	badruimte
technische ruimte, techniek	technische ruimte
berging	bergruimte

Tot slot

Bij de aankoop van een woning komt veel kijken. Hierdoor is de kans aanwezig dat u iets over het hoofd ziet. Daarom willen we u nadrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

- Alle informatie in de technische omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de nutsbedrijven;
- De perspectieftekeningen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie, de reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De terreinafwerking inclusief ommuringen, verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze technische omschrijving, is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering. Aan deze perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend;
- Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen;
- De aangegeven nummers op de situatie zijn bouwnummers; de huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt;
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de tekeningen met de grootst mogelijke zorg zijn vervaardigd;
- Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van de koopovereenkomst en vormen geen onderdeel van de aannemingsovereenkomst;
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn "circa" maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten ter plaatse op te nemen;
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits de vervangende producten dezelfde kwaliteit hebben;
- Alle woningen voldoen aan het Bouwbesluit. Ook bij uw keuzes voor meer- en minderwerk moet de woning blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
- Er wordt geen medewerking verleend aan uitvoering van of voorbereiding op voorzieningen die in samenspraak met de Vereniging van Eigenaars besloten dienen te worden of voorzieningen die de seriematigheid van het bouwproces beperken.

4. KLEUREN EN MATERIALEN

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels:		
Gevelmetselwerk	Baksteen	Beige, zandkleur
Gevelmetselwerk tpv de entree	Steenstrip	Mosgroen geglaazuurd
Aluminium waterslagen	Aluminium	Grijs beige
Aluminium gevelkaders	Aluminium	Grijs beige
Balustrade loggia's buitengevel – glas	Metaal en Glas	Grijs beige
Balustrade loggia's binnengevel - lamel	Metaal	Grijs beige
Balustrade dakterrassen – lamel	Metaal	Grijs beige
Balkons	Beton	Betongrijs
Balustrade balkons	Metaal en glas	Grijs beige
Kozijnen, ramen en deuren (buiten)		
Gevelkozijnen	Aluminium	Grijs beige
Binnenzijde van de gevelkozijnen	Aluminium	Gelijk aan kleur buitenzijde
Entreekozijn gebouw	Aluminium	Groen
Entreehal begane grond		
Vloer	Keramisch	Licht grijs gemêleerd
Wanden	1 wand met geglazuurde steenstrips, overige wanden spuitwerk	Mosgroen geglaazuurd, spuitwerk in kleur steenstrips
Deuren en kozijnen	Hout	Groen
Plafond	Akoestisch spuitwerk	Wit
Hal en trappenhuis verdiepingen		
Vloeren	Tapijt	Groene accenten
Wanden	spuitwerk	Wit
Hekwerk schalmgat trappenhuis	Metaal	Groen
Deuren en kozijnen algemeen	Hout	Groen
Voordeur- en kozijn woning	Metaal	Groen
Plafond	Akoestisch spuitwerk/spuitwerk	Wit
Bergingen verdiepingen		
Vloer	Zandcement	Onafgewerkt
Wanden	Metalstud/gips	Onafgewerkt
Plafond	Beton	Onafgewerkt
Fietsenberging begane grond		
Vloer	Epoxy	Groen
Voorzetwanden metalstud	Sauswerk	Beige
Betonwanden	Beton	Onafgewerkt
Plafond	Geïsoleerd houtwolcement	Wit

5. TECHNISCHE OMSCHRIJVING WOONGEBOUW EN ALGEMENE RUIMTEN

Algemeen

De woonomgeving buiten de uitgeefbare grond, zoals wegen, openbare parkeerplaatsen, voetpaden, bomen, beplanting en de straatverlichting wordt uitgevoerd door derden en daarna overgedragen aan de gemeente. Voor zover bekend op het moment dat deze technische omschrijving is samengesteld, is één en ander aangegeven op de situatietekening. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Peil

Alle in de tekeningen aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van een basismaatvoering. Deze basismaatvoering komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond. Deze maat wordt "Peil" (-P-) genoemd en is in overleg met de gemeente bepaald.

Grondwerk

Voor de fundering van de gebouwen, de liftputten, poeren, putten, rioleringsleidingen, bodembronnen- leidingen en de nutsinvoeren/leidingen worden de benodigde graaf- en aanvulwerkzaamheden verricht.

Riolering

De buitenriolering wordt in een gescheiden stelsel uitgevoerd. Dit houdt in dat het regenwater en het huishoudelijke afvalwater volgens de plaatselijke voorschriften op afzonderlijke gemeentelijke rioleringen worden aangesloten. Alle afvoeren worden van kunststof. De gescheiden systemen worden voorzien van de benodigde hulp- en ontstoppingsstukken.

Terreininrichting

De toegang tot de gebouwen wordt voorzien van bestrating conform de tekeningen. De groenvoorzieningen, bestrating, (half) verharding vallen niet onder de "SWK – Garantie en waarborgregeling 2024", maar zijn wel onderdeel van het plan.

Fundering

De woning wordt gefundeerd op betonpalen met funderingsbalken van gewapend beton.

Vloeren

De vloeren worden uitgevoerd als betonnen (systeem)vloeren en, waar nodig, geïsoleerd. De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in betonnen breedplaatvloeren.

Binnenwanden

De dragende wanden zijn van beton. De woningscheidende wanden worden, afhankelijk van de situatie, als betonwanden uitgevoerd of als zogenaamde metalstudwand. De scheidingswanden tussen de appartementen en gemeenschappelijke corridor worden uitgevoerd in een combinatie van gipswanden met metalstudwanden.

De wanden van de liftschachten, trappenhuis en gemeenschappelijke entreehal worden uitgevoerd in beton. Deze wanden worden, daar waar bouwfysisch noodzakelijk, voorzien van een geïsoleerde voorzetwand.

Buitengevels

De buitengevels worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuur met een $R_c=4,5 \text{ W/Km}^2$. Het buitenblad bestaat uit metselwerk en steenstrips t.p.v. de entree.

In het buitenblad worden dilataties opgenomen. Deze dilataties zijn niet op de verkooptekening aangegeven en worden in een later stadium bepaald.

De gevelvullende binnenspouwbladen bestaan uit houten stijl- en regelwerk met isolatie en zijn aan de woningzijde afgewerkt met gipsvezelplaat.

Fietsenberging en bergingen

Op de begane grond komt een fietsenberging die toegankelijk is voor alle appartementen in huis 2. Een aantal appartementen krijgt een individuele berging op de verdieping, de toewijzing hiervan is terug te vinden op de ondersteunende plattegronden behorende bij de contracttekeningen. De elektrische installatie wordt aangesloten op de cvz-installatie.

Daken

De dakbedekking op de platte daken bestaat uit een bitumineuze dakbedekking met afschotisolatie en een ballastlaag van grind en/of betontegels.

De dakterrassen en de loggia's zijn afgewerkt met bitumineuze dakbedekking, isolatie en betontegels. Het loopvlak ligt geheel onder afschot.

Groenvoorziening

De gemeenschappelijke binnentuin op het dak van de commerciële plint wordt voorzien van een inrichting bestaande uit onder andere bestrating, beplanting en verlichting. De gemeenschappelijke binnentuin dient als zodanig in stand te worden gehouden. Het beheer en onderhoud zal in opdracht van de Vereniging van Eigenaren (VvE) worden uitgevoerd. Alle inrichtingen van het binnenterrein vallen buiten de SWK Garantie- en Waarborgregeling.

Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, inclusief beweegbare delen, zijn van aluminium.

De kozijnen in het trappenhuis, algemene ruimte en de bergingen worden uitgevoerd in hout, afgewerkt in dekkend schilderwerk. De houten deuren in de algemene verkeersruimten, trappenhuis en bergingen worden uitgevoerd als stompe deur in geschilderde uitvoering. De voordeuren- en kozijnen worden uitgevoerd in metaal op kleur.

Beglazing

De gevelkozijnen van de appartementen worden voorzien van thermisch isolerende beglazing HR++.

Hang- en sluitwerk

Alle toegangsdeuren worden, waar dit vereist is, voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk weerstandsklasse 2. Het hang- en sluitwerk, toegepast in en op de gevelkozijnen wordt uitgevoerd in systeem gebonden beslag. Het cilinderslot van de woningentreedeur wordt niet gelijksluitend aan de deuren van de hoofdentree. De draaikiepramen in de gevelkozijnen worden waar nodig voorzien van afsluitbare krukken. Deze zijn niet gelijksluitend aan de woningentreedeur.

Trappen en hekwerken

Het inpandige trappenhuis wordt voorzien van prefab betonnen trapelementen en bordessen. De hekwerken van de trappenhuizen zijn van metaal.

Wandafwerking

Eén wand van de entreehal op de begane grond wordt uitgevoerd met geglaazuurde steenstrips. De overige wanden in de entreehal worden voorzien van spuitwerk in de kleur van de steenstrips. De wanden van de hal en trappenhuis op de verdiepingen worden voorzien van spuitwerk. De inpandige bergingen, hydrofoorroimte, ruimte verdeelstation bodembronnen worden niet afgewerkt. De voorzetwanden van metalstud in de fietsenberging worden voorzien van sauswerk, de betonwanden blijven onafgewerkt.

Vloerafwerking

De vloer van de entreehal en het liftportaal op de begane grond worden afgewerkt met keramische tegels. Ter plaatse van de hoofdentreedeur op de begane grond komt een schoonloopmat.

De vloer van de fietsenberging wordt uitgevoerd in zandcement met een epoxy toplaag.

Op de verdiepingen wordt de hal en trappenhuis voorzien van tapijt met houten plint. De individuele bergingen krijgen geen vloerafwerking.

Plafondafwerking

De plafonds van de algemene verkeersruimten worden afgewerkt met spuitwerk. Waar nodig wordt akoestisch spuitwerk aangebracht.

Aan de onderzijde van de breedplaat betonvloeren (plafond) blijven de V-naden in het zicht. De entreehal op de begane grond wordt voorzien van akoestisch spuitwerk en de fietsenberging wordt voorzien van een houtwolcement plafond. In de individuele bergingen op de verdiepingen blijft het beton onafgewerkt.

Schilderwerk

De houten kozijnen van de trap- en lifthallen, technische ruimten en bergingen worden dekkend geschilderd.

Waterinstallatie

De waterinstallatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het waterbedrijf. Om voldoende waterdruk in de woningen te kunnen garanderen wordt een hydrofoor (waterdruk verhogend) geplaatst.

Verwarmingsinstallatie

De entreehal, trappenhuis, lifthallen, algemene verkeersruimte, diverse kasten en bergingen worden niet voorzien van een verwarmingsinstallatie.

Ventilatie

De fietsenberging wordt geventileerd. De luchttoevoer is natuurlijk, hiervoor worden roosters in de gevel opgenomen.

De entreehal, trappenhuis en lifthallen worden voorzien van ventilatie.

Elektrotechnische installaties

De elektrische installatie in de algemene ruimten, fietsenberging en individuele bergingen op de verdiepingen worden aangesloten op de centrale voorzieningen-installatie (cvz-installatie).

De verlichting in de algemene ruimten en fietsenberging wordt uitgevoerd als LED-verlichting. De LED-verlichting wordt lokaal geschakeld met schakelaars, aanwezigheidsdetectie of schemerschakelaars. De individuele bergingen op de verdiepingen worden voorzien van LED-verlichting, geschakeld met aanwezigheidsdetectie of schakelaar. Er wordt geen wandcontactdoos toegepast.

Postkasten en Videofooninstallatie

In de entreehal op de begane grond worden postkasten voor de appartementen aangebracht. De postkasten worden geleverd compleet met naamplaathouders met blanco naamplaatjes en Ja/Nee bordjes. De postkasten zijn met behulp van een sleutel te openen.

Het bellentableau wordt geïntegreerd in het kozijn van de hoofdentree, welke voorzien wordt van een camera ten behoeve van de videofooninstallatie. In elk appartement wordt een videofooninstallatie geïnstalleerd waarmee de hoofdentree kan worden geopend.

Liftinstallatie

Er worden 2 personenliften aangebracht. De liftcabine wordt ingericht met een bedieningspaneel en spiegel. De vloerafwerking bestaat uit tegels overeenkomstig het liftportaal en de entreehal.

Droge blusleiding

In het trappenhuis wordt een zogenaamde droge blusleiding aangebracht. Nabij de hoofdentree wordt een aansluitpunt aangebracht.

Werkkast

Op de begane grond is een werkkast voorzien. In deze kast wordt een uitstortgootsteen geplaatst met boiler, mengkraan en emmerrooster. De wand boven de uitstortgootsteen wordt voorzien van wit tegelwerk 20x25cm en de vloer wordt afgewerkt met antraciete tegels van 30x30cm. Langs de wanden wordt een plintstrook aangebracht.

Schoonmaken en oplevering

De algemene ruimtes worden bezemschoon opgeleverd. De vloerafwerking en de beglazing worden voor oplevering schoongemaakt.

Gebouwonderhoud

Het gebouwwontwerp is gebaseerd om de bewassing van de gevelramen van binnenuit uit te voeren. Indien bewassing door een professioneel erkend glazenwasbedrijf van buitenaf wordt uitgevoerd dienen er in het kader van de ARBO-wetgeving eventueel aanvullende voorzieningen door de gebouweigenaar getroffen te worden (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser alsmede bevestiging en zekering van de ladder).

6. TECHNISCHE OMSCHRIJVING PRIVÉGEDEELTE

De meterkasten

De meterkast bevindt zich nabij de entree van het appartement. De kasten worden conform de eisen van de nutsbedrijven uitgevoerd en ingericht. De wanden worden uitgevoerd als cellenbeton/gips, er wordt een standaard binnendeurcombinatie met ventilatierooster(s) toegepast (indien vereist).

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden in de woning worden vervaardigd uit cellenbetonpanelen of gipsblokken.

Krimp- en zetting scheuren kunnen ontstaan bij aansluiting van aangrenzende bouwdelen en materiaalovergangen. Deze krimp- en zetting scheuren vallen niet onder de garantie.

Binnendeuren en -kozijnen

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in afgewerkte plaatstalen montagekozijnen in de kleur kristalwit zonder bovenlicht.

De standaard binnendeuren, van ca. 2,3 meter hoog, worden fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in de kleur kristalwit.

Hang- en sluitwerk binnendeuren

Alle binnendeuren, behalve toilet- en badkamerdeuren en de deur van de meterkast, worden voorzien van loopsloten en aluminium deurkrukken met kortschilden. Toilet- en badkamerdeuren worden voorzien van aluminium deurkrukken met kortschilden waarin een vrij/bezet garnituur is opgenomen. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot.

Keuken

De keuken maakt geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst.

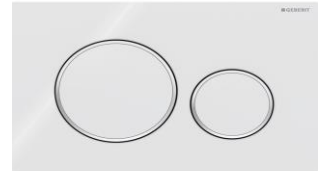
De elektravoorzieningen en koud- en warmwaterleidingen en de afvoer worden aangebracht zoals op tekening is aangegeven. De positie van de ventilatieventielen wordt door de installateur bepaald.

Sanitair

Standaard worden de woningen met het volgende sanitair opgeleverd, positie conform de tekeningen.

Toiletcombinatie:

- 1x Villeroy en Boch Architectura wandcloset met zitting softclose Combipack, wit
- 1x Geberit Sigma 20 bedieningsplaat kunststof, wit
- 1x Geberit Duofix Sigma inbouwreservoir



Fonteincombinatie:

- 1x Villeroy en Boch Architectura fontein 360x260 mm, wit
- 1x Grohe Eurostyle Cosmopolitan fonteinkraan, chroom
- 1x Raminex Design fonteinbekersifon met muurbuis en rozet, chroom



Badkamer, wastafelcombinatie:

- 1x Villeroy en Boch Architectura wastafel 600x445 mm, wit
- 1x Grohe Eurosmart wastafelmengkraan M-size
- 1x Raminex Design fonteinbekersifon met muurbuis en rozet, chroom
- 1x Spiegel rechthoekig 800x600 mm incl. verdekte bevestiging



Badkamer, douchecombinatie:

- 1x Easydrain Multi Douchegoot inclusief RVS rooster
- 1x Grohe Grohtherm 1000 thermostatische douchemengkraan met douchegarnituur, chroom
- 1x hardglazen douchewand, indien van toepassing (afhankelijk van indeling badkamer)



Wandafwerking

De wanden worden in de verblijfsruimten en verkeersruimten behangklaar opgeleverd. Behangklaar afwerken van de diverse ondergronden houdt in dat de wanden nog niet gereed zijn om direct te kunnen worden behangen of geschilderd. Er dienen nog voorbereidingen door uw behanger of schilder uitgevoerd te worden. U moet hierbij denken aan het wegschuren of bijwerken van onregelmatigheden alsmede het stofvrij en primeren van het oppervlak. De overige ruimten zijn onafgewerkt. Eventuele gebouwdilatatie's worden doorgezet in de wandafwerking.

In de woning worden geen plinten aangebracht.

Wand- en vloertegels

Vloertegelwerk Mosa Terra Maastricht 216V. Afmeting tegels 30x30 cm, kleur antraciet en uitgevoerd met grijze voeg is aangebracht in:

- het toilet (indien apart van badkamer)
- de badkamer.

Ter plaatse van het binnenkozijn in de badkamer en het toilet komt een dorpel van composietsteen.

Wandtegels Mosa glanzend wit. Afmeting 30x60 cm (liggend verwerkt), kleur wit en uitgevoerd met een witte voeg:

- het toilet tot 1,50 m¹ hoog, daarboven spuitwerk.
- de badkamer tot plafond

Het wand- en vloertegelwerk wordt niet strokend verwerkt.

Ter plaatse van de buitenkozijnen worden, waar aangegeven, vensterbanken van natuursteen composiet aangebracht.

Plafondafwerking

De betonplafonds zijn afgewerkt met spuitpleister, de v-naden aan de onderzijde van het plafond blijven zichtbaar. Het plafond van de meterkast, technische ruimte en inpandige berging blijft onafgewerkt.

Ventilatiesysteem

De woning wordt voorzien van een ventilatiesysteem met mechanische toevoer en mechanische afvoer door middel van een ventilator met een warmte-terug-win-installatie. De ventilatieunit wordt in de technische ruimte geplaatst. De hoofdbediening van dit systeem wordt in de woonkamer/keuken geplaatst. De luchttoevoerventielen worden geplaatst in de verblijfsruimtes. De luchtafvoerventielen in de keuken, de badkamer en het toilet. Het aansluiten van een afzuigkap met motor in de keuken op het ventilatiesysteem is niet mogelijk, er dient een recirculatie afzuigkap toegepast te worden. Aantallen en posities van de ventilatieventielen worden nog nader bepaald. In de meterkast en technische ruimte komen leidingen en kanalen in het zicht.

Verwarmingsinstallatie/warmwatervoorziening

De woningen worden aangesloten op een collectieve warmtebron binnen Hyde Park, opgewekt met een WKO-installatie (warmte/koude opslag). De WKO koelt beperkt (in de zomer) en verwarmt (in de winter). Alle woningen worden voorzien van een afname unit die zorgt voor de distributie van warmte naar de vloerverwarming en van warm tapwater naar de badkamer en de keuken. Koelen kan alleen als het collectieve systeem is omgeschakeld naar koelen. In de badkamers is het niet mogelijk om te koelen.

De woningen worden voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming welke wordt opgenomen in de zwevende dekvloer. In de badkamer ligt vloerverwarming, met uitzondering van de douchehoek. Aan de wand van de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator geplaatst.

De vloerverwarming- en koeling (koeling alleen mogelijk als het centrale systeem op koeling staat) kan worden geregeld via thermostaat in de woonkamer en ruimteregelaars in andere verblijfsruimtes ten behoeve van zone-naregeling. De vloerverwarming van de badkamer heeft geen eigen thermostaat en is afhankelijk van de warmtevraag in de overige ruimten. Het vloerverwarmingssysteem kan de ruimten verwarmen en in beperkte mate koelen. Doordat het systeem een lage temperatuursysteem is, betekent dit dat er een vertraging zit in de reactie van het systeem op een warmte- of koelvraag. Om voldoende opwarming te kunnen garanderen is de maximaal toegestane R_L -waarde voor de vloerafwerking $\leq 0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Wij adviseren u deze informatie te delen met uw vloerafwerkingsleverancier.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren zullen minimaal de navolgende temperaturen kunnen worden bereikt:

- | | |
|------------------------------------|------|
| - Woonkamer/keuken/slaapkamer: | 22°C |
| - Badkamer: | 22°C |
| - Toiletruimte/verkeersruimte: | 18°C |
| - Inpandige berging/techniekrimte: | 15°C |

Voor de badkamer geldt dat de temperatuur alleen gehaald wordt bij gelijktijdig functioneren van de vloerverwarming en de elektrische badkamerradiator.

De verdelers voor de vloerverwarming zijn qua positie en afmeting op de tekeningen indicatief weergegeven. De verdelers worden niet afgewerkt. Omdat de leidingen van de vloerverwarming in de afwerkvloer zijn opgenomen is het niet raadzaam boor-, hak-, of breekwerk in de vloer te verrichten.

Waterleiding

Een koudwaterleiding zal worden aangelegd naar de volgende punten:

- aansluitpunt keukenmengkraan (afgedopt);
- fonteinkraan in het toilet;
- reservoir(s) ten behoeve van het toilet;
- wastafelmengkraan in de badkamer;
- douchemengkraan in de badkamer;
- tappunt ten behoeve van de wasmachine;
- aansluitpunt warmwatervoorziening.

Een warmwaterleiding zal worden aangelegd naar de volgende punten:

- aansluitpunt keukenmengkraan;
- wastafelmengkraan in de badkamer;
- douchemengkraan in de badkamer.

Elektra

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens het centraaldozensysteem op basis van regelgeving.

Het aantal elektrapunten wordt conform tekeningen uitgevoerd, de exacte locatie van de elektrapunten op de tekeningen is indicatief. De kunststof leidingen worden opgenomen in wanden en vloeren/plafonds, behoudens in de meterkast, de technische ruimte, onbenoemde ruimte en bergruimten, waar de leidingen in het zicht (opbouw) worden gemonteerd.

Wandcontactdozen en schakelmateriaal zijn van wit kunststof.

De wandcontactdozen c.q. aansluitpunten worden op de volgende hoogtes geplaatst (hoogtematen zijn circa maten):

- | | |
|---|------------------|
| - schakelaars en combinaties in verblijfsruimte, verkeersruimte en buitenberging: | 1.050 mm + vloer |
| - wandcontactdozen in woon- slaapkamers: | 300 mm + vloer |
| - wandcontactdozen boven aanrechtblad: | 1.200 mm + vloer |
| - wandcontactdoos koelvries-combinatie: | 70 mm + vloer |
| - 2 fase perilex voor elektrisch koken; | 70 mm + vloer |
| - loze leiding vaatwasmachine: | 700 mm + vloer |
| - wandcontactdoos afzuigkap: | 2.200 mm + vloer |
| - lichtpunt boven de wastafel: | 1.800 mm + vloer |
| - aardingsdoos badkamer: | 1.600 mm + vloer |
| - aansluitpunt elektrische badkamerradiator: | onder radiator |
| - bediening mechanische ventilatie: | 1.200 mm + vloer |
| - thermostaat: | 1.500 mm + vloer |
| - wandcontactdoos wasmachine: | 700 mm + vloer |
| - wandcontactdoos afleverset WKO en WTW | n.t.b. |
| - aansluitpunten CAI: | 300 mm + vloer |
| - videofoon | 1.500 mm + vloer |

In de woning worden rookmelders geplaatst (indicatief op tekening) en aangesloten op de elektrische installatie.

Aansluitingen

De woningen worden aangesloten op het leidingnet voor riolering, water, elektriciteit, telefoon en data. Bij oplevering is de woning tijdelijk voorzien van elektra en water. U dient na oplevering van de woning zelf zo spoedig mogelijk een contract af te sluiten met een energieleverancier om de leveringen te continueren. Het signaal voor telefoon en data moet u zelf aanvragen.