

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Voor kopers van:

## PROJECT WHEREZIEN TE PURMEREND BLOK H

1 mei 2026

Project impressie



## Inhoudsopgave

<b>1. PROJECTINFORMATIE</b>	<b>4</b>
Het project Wherezien	4
Blok H	4
Ontwikkelaar BPD Ontwikkeling B.V.	4
UBA Bouw B.V.	4
<b>2. Voor het project geldende algemene voorwaarden</b>	<b>5</b>
Ruimtebenaming	5
Energielabel	5
Koperskeuze	5
Betaling facturen tijdens de bouw	6
Onderhoud	6
Voorbehoud	6
Maten en materialen	7
Copyright	7
<b>3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING WOONGEBOUW EN ALGEMENE RUIMTEN</b>	<b>8</b>
<b>Kleuren en materialenstaat</b>	<b>8</b>
Algemeen	10
Peil en maatvoering	10
Grondwerk	10
Riolering	11
Fundering	11
Vloeren	11
Wanden	11
Buitengevels	11
Balkons	11
Daken	12
Kozijnen, ramen en deuren	12
Beglazing	12
Hang- en sluitwerk	12
Trappen en hekwerken	13
Wandafwerking	13
Vloerafwerking	13
Plafondafwerking	13
Schilderwerk	13
Waterinstallatie	13
Verwarmingsinstallatie	14
Ventilatie	14
Elektrotechnische installaties	14
Postkasten en videofooninstallatie	14
Liftinstallatie	14
Brandvoorzieningen	14
Stallingsgarage	14
Fietsenstalling	15
Terreininrichting en groenvoorziening	15
Schoonmaken en oplevering	15
<b>4. TECHNISCHE OMSCHRIJVING PRIVÉDEEL / WONING</b>	<b>16</b>
Kleuren en materialenstaat	16
De meterkasten	17
Binnenwanden	17
Binnendeuren en -kozijnen	17
Hang- en sluitwerk binnendeuren	17

Keuken	17
Sanitair	17
Wandafwerking	18
Wand- en vloertegels	19
Natuursteen en kunststeen	19
Plafondafwerking	19
Schilderwerk	19
Ventilatiesysteem	19
Verwarmingsinstallatie/warmwatervoorziening	20
Waterleiding	21
Elektra	21
Datapunten, videofoon en belinstallatie	22
Aansluitingen	22

## **5. INFORMATIE OVER DE AANKOOP 23**

Het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst	23
Koopsommen	23
Wanneer moet u gaan betalen	23
Splitsing in appartementsrechten	25
Vereniging van Eigenaars	25
Eigendomsoverdracht	25
Betaling facturen tijdens de bouw	26
Oplevering	26
Opschortingsrecht en depotregeling	26
Verzekering en aansluitingen	26

## **1. PROJECTINFORMATIE**

### **Het project Wherezien**

Op loopafstand van de Koemarkt, net voorbij de Where, ligt Wherezien. Een compleet nieuwe woonbuurt waar oud en nieuw samenkomen.

Wherezien krijgt 476 woningen, waarvan 257 koopappartementen in verschillende groottes.

De blokken hebben elk een eigen entree en ruimte voor voorzieningen. Van buiten oogt het complex stedelijk en modern, van binnen is het groen en ontspannen.

Alles wat Purmerend zo leuk maakt, ligt letterlijk om de hoek. Met 4 minuten fietsen of 15 minuten lopen sta je op de Koemarkt, tussen de terrassen, winkels en restaurants. De Albert Heijn XL en de Lidl vind je naast de voordeur.

Het Kooimanpark is de plek voor een picknick, een wandeling of een rondje hardlopen.

Met 2 NS-stations in de buurt ben je zo in Hoorn of hartje Amsterdam.

Toch met de auto? Dankzij de uitstekende bereikbaarheid zit je in mum van tijd op de snelweg.

### **Blok H**

Blok H – Horizon – bevat 102 koopwoningen en ligt aan de zijde van de Burgemeester D. Kooimanweg. Het gebouw is 8 verdiepingen hoog.

### **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.

## 2. Voor het project geldende algemene voorwaarden

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

Indien er verschillen zijn tussen deze technische omschrijving en hetgeen wat aan u is verstrekt bij de verkoopdocumenten en tekeningen, is deze technische omschrijving leidend. Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits de vervangende producten dezelfde kwaliteit hebben.

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de SWK Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

### 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 en hal	verkeersruimte
toilet	toiletruimte
meterkast (mk)	meterruimte
badkamer	badruimte
technische ruimte, techniek	technische ruimte
berging	bergruimte
onbenoemde ruimte, kast	onbenoemde ruimte
balkon, terras	buitenruimte

### Energie label

Uw nieuwe woning wordt gebouwd volgens de wettelijke BENG eis. Uw woning is op basis van het voorlopige Energie label geclassificeerd met een Energie label afhankelijk van bouwnummer.

Gekozen woonwensen kunnen de uiteindelijke prestatie van het energie label beïnvloeden. Bij de oplevering van uw woning ontvangt u een definitief Energie label.

Bouwnummer	Energie label
465, 468, 469, 470, 472, 474, 476	A+
376 t/m 391, 393 t/m 406, 408 t/m 421, 423 t/m 436, 438 t/m 464, 466, 467, 471, 473, 475, 477	A++
392, 407, 422, 437	A+++

### Koperskeuze

U wordt in de gelegenheid gesteld uw woning in samenspraak met onze kopersbegeleiding af te stemmen.

Het is mogelijk dat niet aan al uw wensen met betrekking tot het meer- en minderwerk voldaan kan worden. Oorzaken hiervoor kunnen zijn de van toepassing zijnde SWK



Garantie- en Waarborgregeling, het bovengenoemde energielabel, regelgeving, welstand, voorzieningen die in samenspraak met de Vereniging van Eigenaars (indien van toepassing) besloten dienen te worden, seriematigheid van het project of het stadium van werkvoorbereiding of uitvoering waarin het project zich bevindt.

Voor dit project is een standaard optielijst samengesteld. De kopersbegeleiding kan u helpen bij het maken van keuzes op gebied van meer- en minderwerk.

Het aanbieden van buitenzonwering is niet mogelijk.

### **Betaling facturen tijdens de bouw**

De aanneemsom en meer- en minderwerk betaalt u in termijnen die de bouwvoortgang volgen. Deze staan omschreven in de aannemingsovereenkomst.

### **Onderhoud**

Het beheer en onderhoud van gemeenschappelijke ruimten zal in opdracht van de Vereniging van Eigenaren (VvE) worden uitgevoerd.

Bij oplevering wordt projectspecifieke onderhoudsdocumentatie verstrekt om aanspraak te kunnen maken op de SWK Garantie en Waarborgregeling. We adviseren u om zelf (aantoonbaar) bij te houden welke onderhoudswerkzaamheden er zijn uitgevoerd.

Om onderhoud te verrichten is, waar nodig, voorzien in een gevelonderhoudsinstallatie. En een dakluik voor dakonderhoud inclusief aan-lijnvoorziening en valgordel.

Het gebouwt ontwerp 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).

### **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 gebouw eruit kan zien. Aan de foto's en artist- impressies kunnen geen rechten ontleend worden. Het meubilair als interieursuggestie, 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;
- Strooifolders, 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 vlonders 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.

### **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.

### 3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING WOONGEBOUW EN ALGEMENE RUIMTEN

#### Kleuren en materialenstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Gevel Pand 17</b>		
Gevelmetselwerk	Baksteen	Bronsgroen, gemêleerd
Gevelmetselwerk	Voeg	Cement grijs
Waterslagen	Aluminium	Kwarts grijs
Gevelkozijnen woningen	Kunststof (indien nodig aluminium in geval van brandwerende uitvoering)	Kwarts grijs
Gevelkozijnen, begane grond en eerste verdieping	Aluminium	Kwarts grijs
Lateien/geveldraggers	Metaal	Grijsbeige
Balkons	Prefab beton	Lichtgrijs, standaard betonkleur
Voorzijde balkons, balkonrand	Baksteen	als gevelmetselwerk
Hekwerken balkons, dakterras 8 <sup>e</sup> verdieping	Metaal/aluminium met transparante beglazing	Kwarts grijs
Plafond overstek 2 <sup>e</sup> verdieping	Cementvezelplaat	Grijsbeige
Dakrand	Aluminium	Grijsbeige
Hemelwatervoer (balkon)	PVC	PVC grijs
<b>Gevel Pand 16</b>		
Gevelmetselwerk	Baksteen	roodbruin met donkere nuances
Gevelmetselwerk	Voeg	Antracietgrijs
Waterslagen	Aluminium	Bruingrijs
Gevelkozijnen woningen	Kunststof (indien nodig aluminium in geval van brandwerende uitvoering)	Bruingrijs
Gevelkozijnen, begane grond, eerste verdieping en toegangkozijn naar binnentuin 2 <sup>e</sup> verdieping	Aluminium	Bruingrijs
Lateien/geveldraggers	Metaal	Bleekbruin
Balkons	Prefab beton	Lichtgrijs, standaard betonkleur
Hekwerken balkons	Metalen lamellenhekwerk	Bruingrijs
Franse balkonhekken	Metalen lamellenhekwerk	Bruingrijs
Plafond overstek 2 <sup>e</sup> verdieping	Cementvezelplaat	Bleekbruin
Dakrand	Aluminium	Bleekbruin
Hemelwatervoer (balkon)	PVC	PVC grijs
<b>Gevel Pand 15</b>		
Gevelmetselwerk	Baksteen	bronzen basiskleur met naturel bonte tinten
Gevelmetselwerk	Voeg	Antracietgrijs



Waterslagen	Aluminium	Bruingrijs
Gevelkozijnen woningen	Kunststof (indien nodig aluminium in geval van brandwerende uitvoering)	Bruingrijs
Gevelkozijnen, begane grond en eerste verdieping	Aluminium	Bruingrijs
Lateien/geveldraggers	Metaal	Kwarts grijs
Balkons	Prefab beton	Lichtgrijs, standaard betonkleur
Hekwerken balkons	Metalen plaathek geperforeerd	Bruingrijs
Franse balkonhekken	Glas met metaal	Bruingrijs
Plafond overstek 2 <sup>e</sup> verdieping	Cementvezelplaat	Kwarts grijs
Dakrand	Aluminium	Kwarts grijs
Hemelwatervoer (balkon)	PVC	PVC grijs
<b>Gevel Pand 14</b>		
Gevelmetselwerk	Baksteen	Geel/grijs gesinterd
Gevelmetselwerk	Voeg	Donkergrijs
Waterslagen	Aluminium	Beigegrijs
Gevelkozijnen woningen	Kunststof (indien nodig aluminium in geval van brandwerende uitvoering)	Beigegrijs
Gevelkozijnen, begane grond en eerste verdieping	Aluminium	Beigegrijs
Lateien/geveldraggers	Metaal	Beigegrijs
Balkons	Prefab beton	Lichtgrijs, standaard betonkleur
Voorzijde balkons, balkonrand	Baksteen	als gevelmetselwerk
Hekwerken balkons, Frans balkonhekken, dakterrassen	Metaal/aluminium met transparante beglazing	Beigegrijs
Plafond overstek 2 <sup>e</sup> verdieping	Cementvezelplaat	Beigegrijs
Dakrand	Aluminium	Grijsbeige
Hemelwatervoer (balkon)	PVC	PVC grijs
<b>Entreehal</b>		
Vloermat	Schoonloopmat	Zwart
Vloer	Keramisch (vloertegels)	Antraciet
Wanden	Spuitwerk	Wit met plinttegels in kleur vloertegels
Deuren en kozijnen	Hout	Nader te bepalen
Plafond	Geperforeerde gipskartonplaat	Wit
<b>Lifthalen, gangen en rooksluizen</b>		
Vloer begane grondvloer	Keramisch (vloertegels)	Antraciet
Vloeren verdiepingen	Project tapijt	Antraciet
Wanden lifthal begane grondvloer	Renovlies behang	Wit met plinttegels in kleur vloertegels
Wanden lifthal verdiepingen, gangen en rooksluizen	Renovlies behang	Wit met houten plinten
Plafond	Akoestisch spuitwerk	Wit

<b>Trappenhuizen</b>		
Vloeren begane grondvloer	Keramisch (vloertegels; niet op trap en bordes)	Antraciet
Vloeren verdiepingen	Project tapijt	Antraciet
Trappen	Prefab beton	Lichtgrijs, standaard betonkleur
Wanden	Spuitwerk	Wit, met op begane grond plintegels in kleur vloertegels
Plafond	Akoestisch spuitwerk/spuitwerk	Wit
<b>Fietsenstalling</b>		
Vloer	Beton	Gevlinderde druklaag in kleur naturel grijs.
Wanden	Kalkzandsteen velling, geïsoleerde voorzetwanden en beton	Onafgewerkt
Plafond	Geïsoleerd houtwolcement	Naturel
<b>Stallinggarage</b>		
Vloer	Beton	Gevlinderde druklaag in kleur naturel grijs met belijning en parkeervaknummering
Wanden	Kalkzandsteen velling, geïsoleerde voorzetwanden en beton	Onafgewerkt
Plafond	Geïsoleerd houtwolcement (waar nodig) anders beton	Naturel en beton onafgewerkt

## Algemeen

De woonomgeving, 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 en maatvoering

Het peil "P" is de bovenkant van bovenkant dekvloer van de begane grondvloer van het gebouw, waaruit de hoogtematen zijn aangegeven en is in overleg met de gemeente bepaald. De maten op de tekening staan in millimeters, tenzij anders aangegeven. Het zijn circa maten, waarbij geen rekening gehouden is met eventuele afwerking.

## Grondwerk

Voor de fundering, de liftputten, poeren, putten, rioleringsleidingen en de nutsinvoeren/leidingen van het gebouw worden de benodigde graaf- en aanvuulwerkzaamheden verricht.

## **Riolering**

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

## **Fundering**

Het gebouw wordt gefundeerd op betonpalen met funderingsbalken van gewapend beton.

## **Vloeren**

De begane grond vloeren worden uitgevoerd als betonnen (systeem)vloeren (kanaalplaatvloeren) en, waar nodig, geïsoleerd en voorzien van een druklaag van beton. Het deel van de stallinggarage op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdiepingvloeren wordt uitgevoerd in betonnen kanaalplaatvloer met een druklaag van beton. De resterende verdiepingvloeren en dakvloer worden uitgevoerd in betonnen breedplaatvloeren met een druklaag van beton. De vloeren van de stallinggarage en fietsenstalling zijn van beton.

## **Wanden**

De dragende wanden zijn van beton. De woningscheidende wanden worden, afhankelijk van de situatie, als betonwanden of als zogenaamde metalstudwand uitgevoerd.

De wanden tussen de woning en de gang, rooksluis en lifthal worden afhankelijk van de situatie, als betonwand of als zogenaamde metalstudwand uitgevoerd. De betonwanden worden, daar waar bouwfysisch noodzakelijk, aan de gangzijde of woningzijde voorzien van een geïsoleerde voorzetwand.

De wanden rondom de liftschachten en de trappenhuizen worden uitgevoerd in beton. Deze betonwanden worden, daar waar bouwfysisch noodzakelijk, aan de gangzijde of woningzijde voorzien van een geïsoleerde voorzetwand. De resterende wanden van de trappenhuizen, gangen, rooksluizen en lifthallen worden uitgevoerd als metalstudwand of zijn van kalkzandsteen.

## **Buitengevels**

De buitengevels worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuur. Het buitenblad bestaat uit metselwerk van baksteen.

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

De binnenspouwbladen worden uitgevoerd als gevelvullende binnenspouwbladen die bestaan uit houten stijl- en regelwerk met isolatie en zijn aan de woningzijde afgewerkt met gipsvezelplaat. Indien het binnenspouwblad als (dragende) betonwand wordt uitgevoerd wordt er in de spouw isolatie aangebracht.

## **Balkons**

De balkons worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton. De onderzijde van de balkons zijn gerold en hebben hierdoor een lichte structuur. Kleurverschillen zijn hierbij niet uit te sluiten.

De hekken langs de balkons worden uitgevoerd als metalen hekwerk gevuld met glas, metalen lamellen of metalen geperforeerde beplating. Sommige balkons hebben ter plaatse van de balkonplaat verticaal metselwerk (steenstrips) met daarboven het voorgenoemde hekwerk gevuld met glas.

Bouwnummers 376, 390, 405, 420, 435, 450, 465, 469, 470, 472 en 474 hebben geen balkon of terras. Er is een gezamenlijke buitenruimte t.p.v. de gemeenschappelijk binnentuin op de 2<sup>e</sup> verdieping.

### **Daken**

De dakbedekking op de platte daken bestaat uit een bitumineuze dakbedekking met isolatie en een ballast laag van grind en/of betontegels.

De dakterrassen van bouwnummer 467, 468 en 476 en de loggia's van bouwnummer 377, 378, 386 en 388 zijn afgewerkt met bitumineuze dakbedekking, afschotisolatie en grijze betontegels. Het loopvlak ligt geheel onder afschot. De hekken langs de terrassen worden uitgevoerd als metalen hekwerk gevuld met glas.

De bouwnummers 380, 383, 385, 387 en 389 krijgen een afgescheiden privé gedeelte in de gemeenschappelijke binnentuin.

Om toegang te krijgen tot het hoogste dak wordt een afsluitbaar dakluik aangebracht.

### **Kozijnen, ramen en deuren**

De buitenkozijnen, inclusief beweegbare delen, zijn van kunststof behoudens de gevelpui van de hoofdentree. Deze pui is van aluminium.

De kozijnen grenzend aan de stallinggarage en fietsenstalling worden uitgevoerd in hout met houten stompe deuren.

De (in pandige) kozijnen van de algemene ruimten, de trappenhuizen, de gangen, de rooksluizen, de lifthallen, de technische ruimten en de meterkasten worden uitgevoerd in hout.

De (in pandige) entreekozijnen van de woningen worden uitgevoerd in staal.

De houten deuren in de algemene verkeersruimten, de trappenhuizen, de gangen, de rooksluizen de lifthallen, de technische ruimten en de meterkasten worden uitgevoerd als stompe deur in geschilderde uitvoering.

De woningentreedeuren is een deur vervaardigd uit staalplaat en gevuld met minerale wol.

Om aan de brandeisen te kunnen voldoen worden vluchtwegen en/of brandscheidingen waar nodig ingericht met zelfsluitende deuren, ramen e.d.

### **Beglazing**

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

De eventuele beglazing in binnenkozijnen en deuren wordt uitgevoerd als enkelvoudig glas.

Afhankelijk van locatie kunnen er aanvullende eisen gesteld zijn aan de beglazing waardoor deze doorvalveilig, letselveilig, brandwerend of geluidswerend worden uitgevoerd.

### **Hang- en sluitwerk**

Alle toegangsdeuren, behoudens de hoofdentree, worden, waar dit vereist is, voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk weerstandsklasse 2, sleutelbediend.

De woningentreedeuren zijn, waar vereist, voorzien van vrijloopdrangers.

De draaikiepramen in de gevelkozijnen worden waar nodig voorzien van afsluitbare krukken. De sleutels van de draaikiepramen zijn niet gelijksluitend aan de woningentreedeur. Het cilinderslot van de woningentreedeur wordt niet gelijksluitend

aan de deuren van de algemene ruimte.

Het hang- en sluitwerk, toegepast in en op de gevelkozijnen wordt uitgevoerd in een systeem gebonden beslag.

### **Trappen en hekwerken**

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

### **Wandafwerking**

De wanden van de gangen, de rooksluizen, de lifthallen worden voorzien van renovlies behang, gesausd.

De wanden van de hoofdentreehal en trappenhuizen worden voorzien van spuitwerk in een fijne structuur. De fietsenstalling, de stallinggarage, de technische ruimten, de hydrofoorroimte en de meterkasten worden niet afgewerkt.

### **Vloerafwerking**

De vloer van de hoofdentreehal, lifthal, de gangen, de rooksluizen en de trappenhuizen op de begane grond en de werkkast worden afgewerkt met keramische tegels afmeting 30x30 cm met plintstroken.

De vloer van de gangen, de rooksluizen, de lifthallen en de trappenhuizen op de verdiepingen worden afgewerkt met vloerbedekking (projecttapijt) met een houten plint. De betonnen trappen en bordessen in de trappenhuizen wordt niet nader afgewerkt. Ter plaatse van de hoofdentreedeur op de begane grond komt een schoonloopmat.

De vloer van de fietsenberging en de stallinggarage wordt uitgevoerd in een monolithische afgewerkte betonvloer.

### **Plafondafwerking**

Het plafond van de hoofdentreehal wordt afgewerkt met een perforerende gipskartonplaat die wordt gesausd.

De plafonds van de gangen, de rooksluizen en de lifthallen worden afgewerkt met akoestisch spuitwerk.

De plafonds van de trappenhuizen worden afgewerkt met spuitwerk.

De plafonds van de fietsenstalling en de stallinggarage, indien deze zijn gelegen onder de woningen of andere verwarmde ruimten, afgewerkt met (geïsoleerde) houtvezelplaat.

Het resterende plafond is onafgewerkt beton.

De plafonds van de technische ruimte en hydrofoorroimte krijgen geen nadere afwerking.

Aan de onderzijde van de breedplaat betonvloeren en kanaalplaatvloeren (plafond) blijven, indien afgewerkt met spuitwerk of onafgewerkt, de V-naden in het zicht.

### **Schilderwerk**

De houten kozijnen en aftimmeringen bij de kozijnen 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, (vlucht-)trappenhuis, lifthallen, algemene verkeersruimte, diverse kasten en bergingen worden niet voorzien van een verwarmingsinstallatie.

## **Ventilatie**

De entreehal wordt centraal mechanisch afgezogen. De luchttoevoer is natuurlijk, hiervoor worden roosters in de gevel opgenomen.

De trappenhuisen, de gangen, de rooksluizen, de lifthallen worden centraal mechanisch geventileerd.

De fietsenberging wordt centraal mechanisch afgezogen. De luchttoevoer is natuurlijk, hiervoor worden roosters in de gevel opgenomen.

De stallinggarage wordt mechanisch geventileerd met stuwkrachtventilatoren aan de hand van een CO/LPG detectiesysteem. Toevoer vindt plaats via de in- en uitritten en openingen in de gevel.

## **Elektrotechnische installaties**

De elektrische installatie in de algemene ruimten in het gebouw worden aangesloten op de centrale voorzieningen-installatie (cvz-installatie).

De verlichting in de entreehal, corridors, gangen, rooksluizen, lifthallen, trappenhuisen, de fietsenberging, de stallinggarage, de hydrofoorroimte en algemene verlichting aan de buiten gevel wordt uitgevoerd als LED-verlichting.

De LED verlichting wordt lokaal geschakeld met schakelaars, aanwezigheidsdetectie of schemerschakelaars.

## **Postkasten en videofooninstallatie**

In de entreehal op de begane grond worden metalen postkasten voor de woningen 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 bevindt zich nabij de hoofdentree, welke voorzien wordt van een camera ten behoeve van de videofooninstallatie. In elk woning wordt een videofooninstallatie geïnstalleerd waarmee de hoofdentree kan worden geopend.

De hoofdentreedeur is niet op afstand via een app bedienbaar.

## **Liftinstallatie**

Er worden 2 personenliften aangebracht. De liftcabine wordt ingericht met een bedieningspaneel en spiegel.

## **Brandvoorzieningen**

In de algemene ruimte worden blusvoorzieningen opgenomen waar nodig. In de lifthal wordt een zogenaamde droge blusleiding aangebracht. Nabij de hoofdentree (buitenzijde) wordt een aansluitpunt aangebracht.

## **Stallingsgarage**

Aan een deel van de woningen is een parkeerplaats in de stallingsgarage gekoppeld. Andere woningen kunnen optioneel een parkeerplaats kopen indien beschikbaar. Voor de toegang van de stallinggarage is een speedgate opgenomen. De gebruiker kan vanaf de buitenzijde de speedgate openen met een pas/tagsysteem.

Op de betonnen vloer van de stallinggarage worden belijningen en de positie van de parkeervakken aangebracht.

De garage is voorbereid op elektrisch laden in de toekomst. Dit betekent dat de volledige laadinfrastructuur (kabelgoten en kabel doorvoeren) is aangelegd. Aansluiting hiervan op het elektranetwerk is echter aan de VvE en bewoners. Een en ander is ook afhankelijk van toelatingseisen en capaciteit bij de netbeheerder. In de garage wordt een sprinklerinstallatie aangebracht.

### **Fietsenstalling**

Op de begane grond komt een gemeenschappelijke fietsenstalling. Het aantal toegekende fietsplekken kan verschillen per bouwnummer. Er worden geen laadvoorzieningen voor elektrische fietsen aangebracht.

### **Terreininrichting en groenvoorziening**

De gemeenschappelijk binnentuin op het dak van de parkeergarage wordt voorzien van een inrichting bestaande uit onder andere bestrating, (half) verharding, beplanting en verlichting conform de tekeningen. Het beheer en onderhoud zal in opdracht van de Vereniging van Eigenaren (VvE) worden uitgevoerd. Deze voorzieningen vallen niet onder de "SWK – Garantie en waarborgregeling", maar zijn wel onderdeel van het plan.

### **Schoonmaken en oplevering**

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

#### 4. TECHNISCHE OMSCHRIJVING PRIVÉDEEL / WONING

##### Kleuren en materialenstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Plafondafwerking (behoudens meterkast, berging en technische ruimte)	Spuitwerk	Wit
Wandafwerking boven tegel in toilet	Spuitwerk	Wit
Wandafwerking in toilet tot 1500 +	Wandtegels, Agrob Buchtal Selectief 20x25cm (liggend verwerkt)	Glanzend wit met een witte voeg
Wandafwerking in badkamer tot plafond	Wandtegels Agrob Buchtal Selectief 20x25cm (liggend verwerkt)	Glanzend wit met een witte voeg
Hoekafwerking uitwendige hoek tegelwerk	Kunststof	Wit
Vloerafwerking toilet en badkamer	Vloertegels Agrob Buchtal Baseline 30x30cm	Antraciet mat met een grijze voeg
Dorpels onder deuren badkamer en toilet	Kunststeen	Antraciet
Gevelkozijnen	Kunststof (indien nodig aluminium in geval van brandwerend)	Wit
Kozijnen in woning	Metaal opdek	Wit
Deuren in woning	Hout, opdek, fabrieksmatig aangebrachte laklaag met honinggraat vulling	Wit
Hang en sluitwerk binnendeuren	Metaal	Metaalachtig
Houten aftimmeringen kozijnen en andere houten aftimmeringen	Hout	Wit
Vensterbank (alleen bij kozijnen in betonwanden die niet tot de vloer lopen)	Natuursteen composiet	Bianco C; wit
Mechanische ventilatie toe- en afvoerroosters	Kunststof	Wit
Wandcontactdozen en schakelmateriaal	Kunststof	Wit
Badkamerradiator (elektrisch)	Metaal	Wit
Sanitair	Keramisch	Wit
(Meng)kranen	Metaal	Chroom
Bediening hangend toilet	Kunststof	Wit
Afvoeren wastafels en fontein	Metaal	Chroom
Glijstang, slang en douche	Kunststof en metaal	Verchroomd
Omkastingsverdeler	Hout of metaal	Wit

## **De meterkasten**

De meterkast bevindt zich nabij de entree van de woning. De kasten worden conform de eisen van de nutsbedrijven uitgevoerd en ingericht. 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 met bovenlicht en afgeslankte bovendorpel. In het bovenlicht bij de meterkast is een dicht paneel in de kleur wit aanwezig. In de andere bovenlichten is enkel doorzichtig glas aanwezig. Mogelijk zal door geluidswerende redenen het bovenlicht van de techniekkast waar de installaties staan opgesteld een montagekozijn in de kleur kristalwit zonder bovenlicht worden aangebracht.

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. Het aantal en de positie van de ventilatieventielen zijn indicatief op tekening weergegeven, maar worden door de installateur bepaald.

## **Sanitair**

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

Toiletcombinatie:

- Inbouwreservoir : Geberit Duofix Sigma Inbouwreservoir
- Bedieningspaneel : Geberit Sigma01 Bedieningspaneel, wit
- Wandcloset : V&B Architectura wandcloset met softclose zitting, wit



Fonteincombinatie (indien toiletruimte apart van badkamer):

- Fontein : V&B Architectura fontein 36x26 cm, wit
- Plugbeksifon : Bekersifon met muurbuis en rozet, chroom
- Fonteinkraan : Grohe Eurostyle Cosmopolitan fonteinkraan, chroom



Badkamer, wastafelcombinatie:

- Wastafel : V&B Architectura wastafel 60x47 cm, wit
- Plugbeksifon : Bekersifon met muurbuis en rozet, chroom
- Afvoerplug : Afvoerplug pop-up
- Wastafelkraan : Grohe Eurosmart wastafelmengkraan, chroom
- Spiegel : Spiegel rechthoekig 80x60 cm incl. verdeckte bevestiging



Badkamer, douchecombinatie:

- Afvoer (in vloertegel): Doucheput met RVS deksel 15x15 cm
- Douchemengkraan : Grohe Eurosmart douchemengkraan, chroom
- Glijstang/douchekop : Grohe Tempesta 110 Glijstangset chroom/wit



## 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 kunt hierbij denken aan het wegschuren of bijwerken van onregelmatigheden alsmede het stofvrij en primeren van het oppervlakte. De overige ruimten zijn onafgewerkt. Eventuele gebouwdilatatie worden doorgezet in de wandafwerking.

In de woning worden geen plinten aangebracht.



## **Wand- en vloertegels**

Vloertegelwerk Agrob Buchtal Baseline antraciet mat 30x30cm, kleur antraciet en uitgevoerd met grijze voeg is aangebracht in:

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

De inwendige hoeken van het vloertegelwerk met het wandtegelsysteem worden gekit in de kleur grijs

Wandtegelsysteem Agrob Buchtal Selectief, 20x25cm (liggend verwerkt), kleur glanzend wit en uitgevoerd met een witte voeg:

- het toilet (indien apart van badkamer) tot 1,50 m<sup>1</sup> hoog, daarboven spuitwerk in de kleur wit.
- de badkamer tot plafond

Inwendige hoeken van het wandtegelsysteem worden gekit in de kleur wit. Bij de uitwendige hoeken van het wandtegelsysteem worden witte kunststof hoekprofielen aangebracht.

Het wand- en vloertegelwerk wordt niet strokend verwerkt.

## **Natuursteen en kunststeen**

Ter plaatse van de buitenkozijnen tegen de betonnen binnenspouwbladen worden, behoudens de gevelkozijnen die tot aan de vloer lopen, vensterbanken van natuursteen composiet Bianco C aangebracht.

Ter plaatse van het binnenkozijn van de badkamer en het toilet (indien apart van badkamer) komt een dorpel van composietsteen in de kleur antraciet.

## **Plafondafwerking**

De betonplafonds zijn afgewerkt met spuitpleister in de kleur wit, de v-naden aan de onderzijde van het plafond blijven zichtbaar. Het plafond van de meterkast blijft onafgewerkt.

## **Schilderwerk**

De houten aftimmeringen worden dekkend geschilderd.

## **Ventilatiesysteem**

De woning wordt voorzien van een collectief ventilatiesysteem met mechanische toevoer en mechanische afvoer door middel van een ventilator met een warmte-terug-win-installatie. De centrale WTW ventilatie-units zijn opgesteld op de daken en zal via de verzamelkanalen in de centrale schachten naar de verdiepingen/woningen worden gebracht. De zogenaamde Cera-unit wordt in de technische ruimte geplaatst.

Het systeem wordt automatisch aangestuurd op basis van een 2 zone regeling door de CO2 sensoren in de woonkamer/keuken en hoofdslaapkamer. Tevens kan men in de keuken en badkamer ook zelf de ventilatiestand (pulsschakelaar) bepalen.

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 of berging waar de WTW ventilatie-unit is geplaatst komen leidingen en kanalen in het zicht.

## Verwarmingsinstallatie/warmwatervoorziening

De woningen worden aangesloten op een collectieve warmtebron, 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.

Verwarmen van de woning:

Het verwarmen van de woning gebeurt via het vloerverwarmingssysteem met lage temperatuurverwarming (LTV). In de gehele woning, met uitzondering van de douchehoek, meterkast, technische ruimte, schachten en onder de standaard keukenopstelling, wordt vloerverwarming aangebracht.

De temperatuurregeling gebeurt door middel van thermostaten die in de woonkamer en slaapkamers geplaatst worden, een zogenoemd master-master systeem. Bij warmtevraag in een van deze vertrekken wordt de desbetreffende verwarmingsgroep aangestuurd en de warmtepomp ingeschakeld. De temperatuur in de entree, het toilet, de badkamer en hal worden niet separaat aangestuurd en draaien standaard mee bij warmtevraag in een van deze ruimten.

Met het ontwerp van de vloerverwarming wordt rekening gehouden met het voorkomen van het opwarmen van drinkwaterleidingen (legionella preventie). Ten gevolge hiervan kan de dekvloer niet overal gelijkmatig verwarmd zijn.

Om de temperatuur van 22°C in de badkamer te behalen wordt er een aanvullende elektrische radiator fabrikaat Henrad, type Hestia, kleur wit met geïntegreerde thermostaat opgenomen. Met deze radiator kan naar behoefte de temperatuur worden verhoogd.

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

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

De hierboven vermelde temperaturen hebben uitsluitend betrekking op de bij verwarming te behalen en te behouden temperaturen tot een buitentemperatuur van -10 graden.

De plaats van de verdelers voor de vloerverwarming zoals weergegeven op de verkooptekeningen zijn indicatief. Na start bouw worden de definitieve plaats, aantallen en afmetingen van de verdeelunits door de installateur bepaald. De verdelers in de woonkamer, slaapkamers en hal worden afgewerkt met omkasting.

Omdat de leidingen van de vloerverwarming in de afwerkvloer zijn opgenomen is het niet raadzaam boor-, hak-, of breekwerk in de vloer te verrichten.

Bij de keuze van de vloerafwerking dient u er rekening mee te houden dat de leidingen in de afwerkvloer hun warmte aan de ruimte kunnen afgeven.

Houd met de keuze van vloerafwerking wel rekening met de volgende voorwaarden: de maximale R<sub>λ1</sub> waarde van de vloerafwerking op vloerverwarming is vastgesteld op: R<sub>λ</sub> waarde ≤ 0,09 m<sup>2</sup> K/W. Een te hoge R<sub>λ</sub> waarde resulteert in het niet volledig bereiken van de gewenste temperatuur in de ruimte of onnodig verbruik van energie! Uw leverancier van de vloerafwerking kan u hierover verder informeren.

Een warmtepomp en vloerverwarming zijn systemen die trager reageren dan u misschien gewend bent, hierdoor functioneert het systeem het beste en het energiezuinigst als er zo min mogelijk met de ruimtetemperatuur wordt gevarieerd. Stel de thermostaat in op een voor u aangename vaststaande temperatuur, bijvoorbeeld 20 graden. De woning is thermisch geïsoleerd en koelt hierdoor 's nacht minimaal af. Daardoor wordt het toepassen van een (nacht)verlaging afgeraden. Voor een optimale werking van de installatie is doordacht en zorgvuldig gebruik noodzakelijk.

## Waterleiding

Een koudwaterleiding zal worden aangelegd naar de volgende punten:

- aansluitpunt keukenmengkraan (afgedopt met een tapkraan);
- fonteinkraan in het toilet (indien van toepassing);
- 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 (afgedopt met een tapkraan);
- wastafelmengkraan in de badkamer;
- douchemengkraan in de badkamer.

## Elektra

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:	1.050 mm + vloer
- Schakelaar gecombineerd met wandcontactdoos:	1.050 mm + vloer
- Wandcontactdozen in woon- en slaapkamers:	300 mm + vloer
- Wandcontactdozen boven aanrechtblad:	1.200 mm + vloer
- Wandcontactdoos bij wastafel:	1.200 mm + vloer
- Wandcontactdoos koelvries-combinatie:	100 mm + vloer
- 2 fase perilex voor elektrisch koken;	100 mm + vloer
- Loze leiding oven/combi-magnetron:	100 mm + vloer
- Loze leiding vaatwasmachine:	100 mm + vloer
- Loze leiding boiler	700 mm + vloer
- Wandcontactdoos afzuigkap:	2250 mm + vloer
- Wandlichtpunt boven de wastafel:	1.800 mm + vloer
- Aardingsdoos badkamer:	1.600 mm + vloer
- Aansluitpunt elektrische badkamerradiator:	onder radiator
- Bediening mechanische ventilatie	1.500 mm + vloer
- Thermostaat:	1.500 mm + vloer
- Wandcontactdoos wasmachine:	1050 mm + vloer
- Wandcontactdoos droger	1050 mm + vloer
- Wandcontactdoos afleverset WKO en WTW	n.t.b.
- UTP (data) aansluiting in de woonkamer	300 mm + vloer
- Loze leiding voor data bedrading in de slaapkamer(s):	300 mm + vloer
- Videofoon	1.500 mm + vloer

Bij het balkon of terras wordt een geschakeld lichtpunt aangebracht.

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

### **Datapunten, videofoon en belinstallatie**

In de woningen worden loze leidingen aangebracht voor UTP (data) aansluitingen (in woonkamer bedraad, CAT6, niet aangesloten in meterkast) volgens de tekeningen. Ook wordt een videofoon installatie (positie; zie tekening) aangebracht waarmee bezoekers op de begane grondvloer (mits in bereik van de camera) zichtbaar zijn en met hen kan worden gecommuniceerd en de toegang op de begane grondvloer kan worden verleend.

Ter plaatse van de voordeur van de woning wordt een deurbel aangebracht.

### **Aansluitingen**

De woningen worden aangesloten op het leidingnet voor riolering, water en elektriciteit. Een hoofdaansluiting voor een communicatieverbinding (internet, televisie en telefoon) komt in de meterkast. 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 data kunt u zelf aanvragen.

## **5. INFORMATIE OVER DE AANKOOP**

### **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 en met de UBA 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 digitaal heeft ondertekend, stuurt BPD de koop- en de aannemingsovereenkomst naar de notaris. De aannemer, Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) en uzelf ontvangen een digitale kopie. De notaris kan aan de hand van de 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 verrekend. 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 verkoopdocumenten in uw 'Mijn Eigen Huis' account van BPD.

## **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.