VICTORIA PARK

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

PROJECT VICTORIAPARK FASE 3 - SEPTEMBER 2026

## Inleiding

**Deze kopers technische omschrijving vormt één geheel met de verkoopcontracttekeningen**
Deze kopers technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van eventuele wijzigingen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De verkoper is, met inachtneming van hetgeen in de koop- en aannemingsovereenkomst is vastgelegd, gerechtigd om tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid van de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijke aanzien en de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten.

De belangrijkste maten zijn op de verkoopcontracttekeningen aangegeven. In verband met de nadere uitwerking van de details en de maten van de materialen kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de ruimtemaatvoering. Deze afwijkingen geven ook geen aanleiding tot verrekening.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de verkoopcontracttekeningen en de technische omschrijving geldt dat de verkoopcontracttekeningen prevaleren voor wat betreft maatvoering, indeling en situering, en de technische omschrijving prevaleert voor wat betreft materiaalkeuze, uitvoering en kwaliteitsniveau.

## Algemeen

Deze kopers technische omschrijving van het nieuwbouwproject Victoriapark bevat informatie over bouwnummers 1 t/m 28 binnen het project. Het is mogelijk dat bepaalde informatie niet van toepassing is op het door u gekozen bouwnummer.

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats en/of afmeting kan in werkelijkheid afwijken. De opgegeven maten zijn circa maten. Wij adviseren u voordat u iets bestelt de werkelijke maten op te meten.

Wij zijn ervan uitgegaan dat uzelf als toekomstige bewoner een vloerafwerking aanbrengt met een maximale dikte van 15 mm. Zie ook de hoofdstukken vloerafwerking en verwarmingsinstallatie, betreffende belangrijke uitgangspunten thermische eigenschappen van de vloerafwerking. Laat u hierover goed informeren.

Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht om gelijkwaardige (o.g.) alternatieven toe te passen zonder dat dit aanleiding geeft tot enige verrekening van mindere of meerdere kosten.

## Van toepassing zijnde woningtypen

Deze kopers technische omschrijving is van toepassing op de koopwoningen binnen het project Victoriapark, bestaande uit rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen.

Waar onderdelen uitsluitend voor een specifiek woningtype gelden, wordt dit alleen waar nodig expliciet aangegeven.

## 1. ALGEMEEN

### Technische uitwerking en regelgeving

De woning wordt gebouwd volgens de geldende wet- en regelgeving. Op dit moment geldt hiervoor het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL).

In het BBL wordt niet gesproken over woon-, slaapkamer, keuken of hal, maar wordt aangegeven of een ruimte een verblijfs-, een onbenoemde of een verkeersruimte is. In onderstaand overzicht is aangegeven hoe de verschillende ruimtes bij het indienen van de bouwaanvraag zijn benoemd.

| Bekend als | Benaming volgens het BBL |
|---|---|
| Woonkamer / keuken / slaapkamer | Verblijfsruimte |
| Hal / entree / portaal / overloop | Verkeersruimte |
| Toilet of WC | Toiletruimte |
| Badkamer / douche | Badruimte |
| Berging | Onbenoemde ruimte |
| Meterkast<br>Technische ruimte | Onbenoemde ruimte |
| Zolder / vliering / kasten | Onbenoemde ruimte |

### Krijtstreepmethode
Op dit project is gebruik gemaakt van de krijtstreepmethode ten behoeve van het daglicht en ventilatie. De krijtstreepmethode is reken-technisch een reductie op het aantal $m^2$ verblijfsruimte ten behoeve van de daglicht- en ventilatieberekeningen. Eén en ander conform de regelgeving van het BBL.

### Fasering
De woningen zijn onderdeel van het project Victoriapark. Victoriapark wordt over meerdere jaren gefaseerd ontwikkeld, in verkoop gebracht en gebouwd. Wij werken volgens de laatste inzichten en de actuele wet- en regelgeving, hierdoor kunnen woningen in verschillende fases van het project onderling verschillen of in detail afwijken van eerder uitgewerkte uitgangspunten.

### Erfgrens
De voorlopige erfgrenzen staan aangegeven op de situatietekening. Na oplevering worden de exacte erfgrenzen vastgesteld en wordt het perceel ingemeten door het Kadaster.

### Open haarden en gashaarden
Uit duurzaamheidsoverwegingen worden er geen afvoerkanalen ten behoeve van openhaarden of gashaarden aangebracht. Deze kunnen ook niet optioneel worden gekozen.

### Garantie en waarborg
Op de woning is de waarborg- en garantieregeling van toepassing zoals vastgelegd in de aannemingsovereenkomst. Garantietermijnen gaan in na afloop van de onderhoudstermijn. Voor de exacte inhoud en voorwaarden van de garantie wordt verwezen naar de contractstukken.

## 2. DUURZAAMHEID
### Algemeen
Sinds 1 januari 2021 is de EPC vervangen door BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De BENG-eisen stellen eisen aan de maximale energiebehoefte van de woning, het fossiele energiegebruik en het aandeel opgewekte hernieuwbare energie.

De woningen binnen het project Victoriapark voldoen aan de wettelijk vastgestelde BENG-normen. De woningen worden voorzien van zonnepanelen. Het aantal zonnepanelen per woning en de situering hiervan zijn weergegeven op de verkoopcontracttekeningen.

De aangegeven posities zijn indicatief. De werkelijke positie en uitvoering kunnen in de praktijk afwijken.

## 3. GRONDWERK
### Algemeen
Het peil (P) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De exacte hoogte van het peil wordt vastgesteld in overleg met de gemeente.

De hoogtes van het maaiveld en straatwerk ten opzichte van het peil zijn indicatief en kunnen nog wijzigen.

Het benodigde grondwerk wordt verricht ten behoeve van de aanleg van de funderingen, kabels en leidingen en bestratingen.

Als bodemafsluiting onder de woning wordt schoon zand onder de funderingsbalken toegepast, langs de randen opgezet tegen de funderingsbalken.

Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen in de toekomst natuurlijke zettingen optreden die het noodzakelijk maken dat bestrating en tuinen plaatselijk moeten worden opgehoogd. Deze werkzaamheden dienen naar inzicht en voor rekening van de koper te worden uitgevoerd.

## 4. BUITENRIOLERING
### Algemeen
Het rioolsysteem voldoet aan de voorwaarden van de gemeente Haarlemmermeer. Hierin is bepaald, dat hemelwater eerst wordt opgevangen in wadi's en de waterbergende fundering van de wegen en parkeerplaatsen. Hierin kan het water rustig wegzakken in de grond. Overtollig hemelwater wordt met rioolbuizen afgevoerd naar de watergang langs de Oude Bennebroekerweg.

Hiervoor wordt het hemelwater wat op de woning valt, per woning afgevoerd en geloosd op het maaiveld aan de voorzijde van de kavel nabij de erfgrens d.m.v. een zinken spuwer. Om de werking van het systeem te garanderen mag deze spuwer niet worden verwijderd en dient deze vrij gehouden te worden van blokkades door bijvoorbeeld bladeren of grond.

Het hemelwater van de berging wordt aan de achterzijde van de kavel geloosd op het maaiveld. Voor de afvoer van vuilwater wordt de woning aangesloten op het gemeentelijk riool. De kosten voor deze aansluiting zijn in de koopsom begrepen.

## 5. TERREININRICHTING

### Algemeen

De terreininrichting wordt uitgevoerd zoals aangegeven op de situatietekening. De locatie van elementen van openbare inrichting, zoals lichtmasten, openbare laadpalen, transformatorhuisjes, opstelplaatsen van vuilcontainers en dergelijke, is indicatief en kan door de gemeente Haarlemmermeer nog gewijzigd worden. De inrichting van het openbaar gebied valt buiten deze kopers technische omschrijving.

### Toegangspaden en verhardingen

Het toegangspad naar de voordeur wordt uitgevoerd in betontegels 60x40cm (grijs).

Het pad in de achtertuin van de pui naar poortdeur wordt voorzien van staptegels.

De parkeerplaatsen op eigen terrein bij de tweekappers worden voorzien van twee stroken betontegels 60x40cm (grijs).

Bestrating die door kopers wordt aangebracht dient licht af te lopen richting de weg, zodat hemelwater niet op de bestrating blijft staan.

### Erfafscheidingen en groenvoorzieningen

Daar waar de erfgrens niet grenst aan openbaar gebied, wordt deze aangeduid door middel van perkoenpaaltjes.

Daar waar de erfgrens grenst aan het openbaar gebied, wordt de erfafscheiding uitgevoerd conform de situatietekening.

Bij een aantal woningen wordt ter plaatse van de erfgrens met het openbaar gebied een gemetselde tuinmuur aangebracht. De situering en uitvoering hiervan zijn vastgelegd op de verkoopcontracttekeningen.

De voor- en zijtuinen worden voorzien van hagen zoals aangegeven op de situatietekening. Het aanbrengen van beplanting vindt plaats in het daarvoor geschikte plantseizoen (tussen oktober en april zolang er geen vorst in de grond zit). De aanplanthoogte is lager dan de uiteindelijke hoogte.

De hagen en de gemetselde tuinmuren zijn onderdeel van het ontwerp van Victoriapark en het is verplicht om deze in stand te houden.

### Bergingen

De rijwoningen worden voorzien van een berging, conform de verkoopcontracttekeningen.

Twee-onder-een-kapwoningen beschikken niet over een berging in de achtertuin. Bij deze woningen wordt de buitenunit van de warmtepomp in de tuin geplaatst en voorzien van een omkasting.

De situering van de berging (voor rijwoningen) en de warmtepomp met omkasting (voor twee-onder-een-kapwoningen) zijn aangegeven op de verkoopcontracttekeningen, waaronder de situatietekening.

## 6. FUNDERINGEN

### Algemeen

De woningen worden gefundeerd op prefab betonnen palen. Op deze palen worden betonnen funderingsbalken aangebracht.

Onder de woningen bevindt zich een kruipruimte. Deze kruipruimte is beperkt toegankelijk via een geïsoleerd inspectieluik.

Kruipruimten kunnen, afhankelijk van de grondwaterstand, vochtig zijn of water bevatten. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor de bovenliggende constructie van de woning.

## 7. GEVELS EN BUITENWANDEN

### Algemeen

De gevel wordt opgebouwd als spouwmuurconstructie. Men spreekt van een spouwmuurconstructie wanneer de binnen-en buitengevel (het binnen- en buitenspouwblad) van elkaar gescheiden zijn door middel van een tussenruimte; de spouw. De spouw is de ruimte tussen de binnen- en buitengevel en vervult een belangrijke functie voor de waterkering, ventilatie en isolatie van de woning.

### Metselwerk

De buitenspouwbladen worden uitgevoerd in baksteen metselwerk zoals weergegeven in de kleur- en materiaalstaat op de verkoopcontracttekeningen. Het voegwerk wordt enigszins verdiept uitgevoerd in een kleur zoals weergegeven in de kleur- en materiaalstaat op de verkoopcontracttekeningen. In het metselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van het ventileren in de spouw. Open stootvoegen

zijn verticale voegen, die niet gevuld zijn met metselmortel.

### Dilataties
Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk worden verticale onderbrekingen aangebracht, dit zijn dilatatievoegen. De dilatatievoegen blijven zichtbaar en open.

### Steenstrips dakkapel
De buiten zijkanten van de dakkapel bij bouwnummer 22wordt afgewerkt met steenstrips. Deze afwerking sluit aan bij de uitstraling van het omliggende metselwerk.k.

### Nestkasten
Ten behoeve van de biodiversiteit worden in de gevel nestkasten voorzien voor verschillende vogelsoorten en vleermuizen. De posities en het aantal nestvoorzieningen staan aangegeven op de verkoopcontracttekeningen.

### Waterslagen en vensterbanken
Ter plaatse van gemetselde borstweringen worden onder de kozijnen keramische raamdorpelstenen aangebracht.

Aan de binnenzijde van de woning worden vensterbanken aangebracht, conform de verkoopcontracttekeningen. De vensterbanken steken ca. 20mm over de wand heen (conform de ruimte afwerkstaat in de technische omschrijving). Indien de badkamer is voorzien van een gevelkozijn dan vervalt de vensterbank, hier wordt tegelwerk voorzien.

Bij kozijnen die doorlopen tot aan de vloer worden geen vensterbanken toegepast.
Ter plaatse van dakkapellen worden Werzalit vensterbanken aangebracht.

## 8. PERGOLA'S
Aan de voorgevel van een aantal woningen wordt een houten pergola-constructie aangebracht. De pergola wordt uitgevoerd als open constructie zonder dakbedekking.

De constructie bestaat uit houten staanders en houten liggers die in de kleur worden gespoten zoals vermeld op de verkoopcontracttekening.
De pergola's van bouwnummers 23 t/m 25worden voorzien van een bankje en stalen spandraden t.b.v. door de koper aan te brengen begroeiing.
De exacte positionering en uitvoering van de pergola staan aangegeven op de verkoopcontracttekeningen.

## 9. VLOEREN EN WANDEN
### Algemeen
De vrije hoogte van de verdiepingen bedraagt circa 2,6 meter boven de afgewerkte vloer, met uitzondering van de zolder.

Uit constructieve noodzaak kunnen onderdelen van de constructie zichtbaar zijn in de woning, zoals stalen profielen bij trappen en kozijnen of stalen kolommen en balken onder de kapconstructie. Deze maken onderdeel uit van de constructie.

### Begane grondvloer
De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een betonnen systeemvloer, aan de onderzijde voorzien van isolatie. Voor de toegang tot de kruipruimte wordt in de hal een sparing gemaakt.

### Verdiepingsvloeren
De verdiepingsvloeren zijn systeemvloeren van beton, met V-naden aan de plafondzijde. Deze V-naden blijven in het zicht, ook na het aanbrengen van plafond-spuitwerk.

### Wanden
De binnenspouwbladen en bouwmuren worden uitgevoerd in prefab beton.

Binnenspouwbladen ter plaatse van erkers worden uitgevoerd in houtskeletbouw elementen.

De binnenzijde van de erkers worden afgewerkt met een gipsplaat. De binnenzijde van de dakkapellen worden afgetimmerd met een houten beplating en zijn verder onafgewerkt.

### Binnenwanden
De scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd in steenachtig materiaal. Deze worden op de begane grond vloer en 1e verdieping aangebracht. Daar waar het in verband met de hoogte niet mogelijk is de wand in steenachtig materiaal uit te voeren, wordt deze uitgevoerd in houten stijlen en regels en tweezijdig voorzien van gipsplaat en waar nodig geïsoleerd. Dit zal met name voorkomen op de 2e verdieping.

De exacte dikte van de binnen spouwmuren en de dragende binnenwanden volgen uit de berekeningen. Hierdoor kunnen geringe maatafwijkingen in de plattegronden ontstaan ten opzichte van de verkoopcontracttekeningen.

## 10. RUWBOUWTIMMERWERKEN

### Algemeen

De hellende dakconstructie van de woning wordt samengesteld uit geïsoleerde zelfdragende elementen. Het dak wordt ondersteund door knieschotten, de hoogte van de knieschotten kan per woningtype/ situatie verschillen. Deze knieschotten maken onderdeel uit van de constructie en mogen niet worden verwijderd of worden aangepast. Het knieschot wordt voorzien van 1 afschroefbaar luik per zijde. De ruimte achter het knieschot wordt niet voorzien van een dekvloer.

### Opvang constructie

Daar waar nodig wordt de dakconstructie ondersteund door stalen spanten of door houten gelamineerde liggers of een combinatie hiervan. De stalen spanten worden gepoedercoat.

### Isolatiemateriaal

De dikte van het isolatiepakket is afhankelijk van de benodigde isolatiewaarde, die is afgestemd op de energieprestatie waaraan de woning voldoet.

### Afwerking dakconstructie

De onderzijde van de dakelementen en de knieschotten bestaat uit een constructieve beplating en is onafgewerkt. Kleur conform de ruimte afwerkstaat in de technische omschrijving.

Alle verankeringsmiddelen waarbij de houten dakelementen aan de constructie worden bevestigd worden uitgevoerd in verzinkt staal. De benodigde afvoerleidingen van de balans ventilatie en de rioolontluchting worden zichtbaar door de kapconstructie gevoerd.

## 11. KOZIJNEN EN HANG- & SLUITWERK

### Gevelkozijnen

Buitenkozijnen van de ramen en deuren van de woningen worden uitgevoerd in aluminium en hebben een roedeverdeling, met uitzondering van de schuifpui aan de achterzijde van rijwoningen. De twee-onder-een-kapwoningen hebben wel een schuifpui met roedeverdeling. Kleur conform de kleur- en materiaalstaat op de verkoopcontracttekeningen. Waar vast glas, draaikiep- of kiepramen worden toegepast staat aangegeven op de verkoopcontracttekeningen. De buitenkozijnen en buitendeuren worden fabrieksmatig afgewerkt met een poedercoating. De binnen- en buitenzijde van de kozijnen krijgen dezelfde kleur. Kleur conform de verkoopcontracttekeningen.

### Badkamerraam

Bij enkele woningen bevindt het badkamerraam zich gedeeltelijk achter het metselwerk. Hierdoor kijkt u vanuit de badkamer deels uit op de achterzijde van het metselwerk.

### Buitendeuren

De voordeur (en keukendeur bij de rijwoningen) worden uitgevoerd in aluminium. De voordeur wordt voorzien van een brievensleuf. De onderdorpel van de voordeur en keukendeur wordt uitgevoerd in een systeemdorpel.

De buiten deuren van de aangemetselde bergingen bij de tweekapers worden uitgevoerd in hout. De onderdorpel van deze deur wordt uitgevoerd in RVS.

Boven de voordeur wordt een buitenlamp bevestigd van aluminium en opaalglas welke is voorzien van een LED-lamp.

### Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als afgelakte stalen montagekozijnen, conform de ruimte afwerkstaat in deze technische omschrijving. Boven de kozijnen loopt de wand door.

De kozijnen van meterkasten en kastruimten worden uitgevoerd met een afgeslankte bovendorpel en een bovenlicht met dicht paneel, conform afwerkstaat in de technische omschrijving. De binnendeuren zijn vlakke opdekdeuren van staal, ca.2,3m hoog. De deuren zijn fabrieksmatig afgewerkt conform de ruimte afwerkstaat in de technische omschrijving.

De meterkastdeur wordt voorzien van twee ventilatieroosters in verband met de ventilatie-eisen van de nutsbedrijven.

Ten gevolge van ventilatie eisen in combinatie met een gekozen optie voor de slaapkamers, kan het noodzakelijk zijn dat er extra ventilatie

voorzieningen getroffen moeten worden doormiddel van een rooster in de deur. Wij raden u aan hier extra alert op te zijn bij het maken van de kopers optie keuze.

### Hang- en sluitwerk

De ramen en deuren in de gevel worden voorzien van hang- en sluitwerk volgens SKG-inbraakveiligheidscategorie twee sterren (SKG**). De woningtoegangsdeur wordt voorzien met een anti-kerntrekbeveiliging cilinder of beslag. De binnendeuren in de woningen worden voorzien van sloten en deurkrukken conform de ruimte afwerkstaat in deze technische omschrijving. De volgende sloten worden op de deuren aangebracht

| **Meterkast** | **Kastslot** |
|---|---|
| Badruimte | Vrij- en bezetslot |
| Toiletruimte | Vrij- en bezetslot |
| Woonkamer, trapkast en slaapkamers | Loopslot |

### Sleutelplan

De cilinders van alle buitendeuren zijn per woning gelijksluitend. Met dezelfde sleutel kunnen de volgende deuren geopend en gesloten worden:

- De voordeur
- De deur(en) in de achtergevel
- De bergingsdeur

## 12. TRAPPEN, DAKBEDEKKING, BEGLAZING, SCHILDERWERK

### Houten trappen

- De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap bij de woningen die standaard voorzien zijn van een trapkast. Bij de overige woningen wordt dit uitgevoerd als een open trap.
- De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een open trap
- De trapboom, -spil en -treden worden vervaardigd van naaldhout.
- Waar dit op de verkoopcontracttekeningen is aangegeven, worden traphekken toegepast ter voorkoming van opklimbaarheid.
- De trappen zijn voorzien van lepe hoeken.
- Langs de wanden worden ronde houten muurleuningen aangebracht.

De berging van bouwnummers 14 en 21 worden voorzien van een vlizotrap met een inklapbare ladder.

### Dakbedekking

- De hellende daken van de woningen worden voorzien van keramische dakpannen, conform de verkoopcontracttekeningen.
- De platte daken van de aangemetselde bergingen van de tweekappers worden geïsoleerd en afgewerkt met een 2 laags bitumineuze dakbedekking.
- De binnenzijde van de dakrand van de erkers worden afgewerkt met een 2 laags bitumineuze dakbedekking.
- De dakkappel bij bouwnummer 19wordt bekleed met zink.

### Beglazing

De gevelkozijnen worden voorzien van hoog rendement isolatieglas. Indien noodzakelijk wordt het glas uitgevoerd in gelaagd veiligheidsglas, conform de geldende regelgeving.

Indien de aangebouwde berging van een twee-onder-een-kapwoning is opgedeeld in een werkkamer en een ongeïsoleerde berging, dan is het raam in de berging niet geïsoleerd.

### Schilderwerk

### Binnenschilderwerk

De traptreden, traphekken, trapboom en trapgatbetimmering wordt gegrond, conform de ruimte afwerkstaatstaat in de technische omschrijving.

## 13. PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING

Zie ook de ruimte afwerkstaat van deze technische omschrijving.

### Plafonds

De plafonds worden afgewerkt met wit spuitwerk, met uitzondering van het plafond in de meterkast, bergingen en installatieruimten. De V-naden c.q. vellingkanten van de betonplafonds blijven in het zicht.

### Afwerking tweede verdieping

De zichtzijde van de beplating van de kap-constructie is onafgewerkt. Kleur conform de ruimte afwerkstaat in de technische omschrijving.

### Wandafwerking

Alle wanden worden afgewerkt zoals omschreven in de ruimte afwerkstaat in de technische omschrijving.

Stalen spanten welke op de 2e verdiepingen worden gerealiseerd t.b.v. de opvang van de kapconstructie worden gepoedercoat.

### Plinten
De woning wordt zonder plinten opgeleverd.

### Vloerafwerking
### Algemeen
Bij vloerverwarming kunt u vrijwel elke vloerafwerking kiezen. Een aandachtspunt is uw vloerbedekking en de ondervloer van een harde vloerbedekking. Dikke vloerbedekking of een isolerende ondervloer die de warmte niet goed doorlaat zorgt ervoor dat de vloerverwarming niet optimaal kan functioneren.

Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel: R-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. De R-waarde van de totale vloerafwerking mag maximaal 0,09 (m2 K/W) zijn. Een isolerende laag in of onder de vloerafwerking is ongewenst. Laat u hierover goed informeren.

### Cementdekvloer
De vloeren van de woning worden afgewerkt met een cementdekvloer met een dikte van circa 60 mm. Achter de knieschotten en in de meterkast wordt geen cementdekvloer aangebracht. De vloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van woningen, woningbouw standaardklasse 4. Laat u bij de keuze voor een vloerafwerking goed informeren over eventueel benodigde egalisatie van de vloer.

### Tegelwerk
De woning is voorzien van een compleet sanitair en tegelwerk (inclusief montage). In de badruimte worden de wanden betegeld tot het plafond. In de toiletruimte wordt de wand betegeld tot een hoogte van ca.150 cm. In de brochure: “THUISbasis” d.d. 15-06-2026 leest u meer informatie over het sanitair en tegelwerk voor in de badruimte(s) en toiletruimte(s) die in de VON-prijs van uw huis zijn opgenomen. Bij THUIS – de Showroom bespreekt u uw specifieke wensen. Alle wijzigingen aan het sanitair en tegelwerk worden door THUIS in een offerte verwerkt. Bouwkundige wijzigingen en wijzigingen aan de installaties worden via het keuzeoverzicht ‘Upgrades en extra’s’ van Dura Vermeer verrekend.

### Overige afwerkingen
De overgang van toilet- en badruimte naar verkeersruimten wordt voorzien van een kunststeen dorpel, kleur conform de ruimte afwerkstaat in de technische omschrijving.

## 14. KEUKENINRICHTING
De woning is voorzien van een complete keuken (inclusief montage). In de brochure: “THUISbasis” d.d. 15-06-2026 leest u meer informatie over de keuken die in de VON-prijs van uw huis is opgenomen. Bij onze showroom THUIS bespreekt u uw specifieke wensen. Alle wijzigingen aan de keuken worden door THUIS in een offerte verwerkt. Bouwkundige wijzigingen en wijzigingen aan de installaties worden via het keuzeoverzicht ‘Upgrades en extra’s’ van Dura Vermeer verrekend.

## 15. METAALWERKEN
De volgende metaalwerken worden toegepast:

### Metselwerkondersteuningen
Stalen lateien zorgen voor de opvang van het metselwerk boven de kozijnen. Deze lateien worden thermische verzinkt en in kleur gepoedercoat.

### Stalen opvangconstructie
Ter plaatse van de kapconstructies van bouwnummers 14, 21en 26 worden stalen spanten toegepast. Afmetingen van de spanten worden bepaald door de constructeur. De stalen spanten op de tweede verdieping wordt voorzien van poedercoating.

### Hemelwaterafvoeren, goten en dakranden
De dakgoten en hemelwaterafvoeren wordt uitgevoerd in zink. De hemelwater-afvoeren worden met beugels bevestigd. De hemelwaterafvoeren staan indicatief aangegeven op de verkoopcontracttekeningen. De uitwerking en berekening van de installatieadviseur kan verplaatsing of extra hemelwaterafvoeren tot gevolg hebben.

De dakranden worden afgewerkt met zinken beplating met kraal of een aluminium daktrim met kraal, e.e.a. conform de verkoopcontracttekening.

### Huisnummer en overige metalen voorzieningen
De woningen worden voorzien van een rvs-huisnummer, aangebracht conform de verkoopcontracttekeningen.

## 16. BINNENRIOLERING

De binnen riolering wordt uitgevoerd in PVC, hier zijn de volgende lozingstoestellen op aangesloten.

- Closet en fontein in toilet begane grond
- Closet, wastafel, douche en ligbadcombinatie (indien van toepassing) in badkamer op de 1e verdieping.
- Aansluiting ten behoeve van keuken
- Aansluiting ten behoeve van wasmachine op de 2e verdieping (opbouw).
- Aansluiting warmtepomp

## 17. WATERINSTALLATIE

### Algemeen

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet, conform de eisen van het nutsbedrijf.
Koudwaterleidingen wordt aangelegd vanaf de watermeter naar de volgende voorzieningen:

- Keuken
- Fontein in toilet op de begane grond
- Toilet op de begane grond
- Toilet in badkamer op de 1e verdieping
- Wastafel in badkamer op 1e verdieping
- Douche in badkamer op de 1e verdieping
- Bad in badkamer op de 1e verdieping (indien van toepassing)
- Boiler op de 2e of 3e verdieping
- Wasmachinekraan op 2e verdieping of 3e verdieping

Warmtapwaterleidingen wordt aangelegd vanaf de warmtepomp naar de volgende voorzieningen:

- Keuken
- Wastafel in badkamer op de 1e verdieping
- Douche in badkamer op de 1e verdieping
- Bad in badkamer op de 1e verdieping (indien van toepassing)

## 18. SANITAIR

### Algemeen

De badkamer en toiletruimte zijn voorzien van sanitair conform de brochure: “THUISbasis” d.d. 15-06-2026 van THUIS – de Showroom en de 0-tekening. In alle gevallen is de douchehoek verdiept. Al het standaard sanitair wordt geleverd in de kleur wit en wordt gebruiksklaar afgemonteerd. Leidingen van installaties worden zoveel mogelijk als inbouwleidingen in de wanden en vloeren weggewerkt. Indien noodzakelijk en ter plaatse van onbenoemde ruimten kan hiervan worden afgeweken.

## 19. VERWARMINGSINSTALLATIE

### Algemeen

De woning wordt verwarmd door middel van een lucht-waterwarmtepomp, voorzien van een boiler voor de bereiding van warm tapwater.

### Verwarming

In de woonkamer, keuken, slaapkamer(s), badkamer en de onbenoemde ruimte op de tweede verdieping wordt vloerverwarming aangebracht volgens het zogeheten lage-temperatuursysteem. Er worden geen radiatoren toegepast, met uitzondering van een elektrische handdoekradiator in de badkamer.

Vloerverwarming is een systeem dat langzamer reageert dan traditionele verwarming. Het systeem functioneert het beste bij een gelijkmatige temperatuurinstelling en beperkt variëren van de ruimtetemperatuur.

De vloerverwarming in de onbenoemde ruimte op de tweede verdieping is bedoeld om deze ruimte te verwarmen tot een lagere temperatuur dan een verblijfsruimte. De verwarming wordt geregeld met thermostaten die in iedere verblijfsruimte worden gemonteerd. De hoofdthermostaat zit in de woonkamer, de slaapkamers zijn ook voorzien van thermostaten. De thermostaat meet de temperatuur in het vertrek en zal op basis van de door u ingestelde gewenste temperatuur het betreffende vertrek verwarmen.

De verdelers van de vloerverwarming worden geplaatst in de trapkast op de begane grond en op de tweede verdieping volgens de positie zoals te zien op de verkoopcontracttekening. Deze verdelers worden niet voorzien van een omkasting.

De verwarmingsleidingen zijn van kunststof en worden opgenomen in de dekvloer. Om deze reden is boor-, hak-, spijker- en breekwerk in de vloer niet toegestaan.

### Temperatuur per vertrek

Bij een buitentemperatuur van –10 °C kunnen bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken ten minste de onderstaande temperaturen worden bereikt:

| | |
|---|---|
| Verblijfsruimten: | 22 °C |
| Badruimte: | 22 °C |
| Toilet: | 18 °C |
| Verkeersruimten: | 18 °C |

Onbenoemde ruimten: 18 °C
Inpandige bergruimte: 15 °C

Deze temperaturen zijn gebaseerd op een vloerafwerking met een maximale warmteweerstand (R-waarde) van 0,09 m²K/W..

## 20. VENTILATIEVOORZIENINGEN

### Algemeen

De woningen worden uitgerust met een warmte terugwinsysteem (WTW), ten behoeve van het inblazen en afzuiging van lucht. Binnen in de woning is ruimte onder de binnendeuren vrijgehouden om de luchtstroom naar alle verblijfsruimtes te regelen. Ter plaatse van de keuken kan alleen een recirculatiekap geplaatst worden welke niet op het WTW-systeem aangesloten mag worden.

### Inblaas en afzuigventielen

Elke verblijfsruimte, de toiletruimte en badruimte is aangesloten op de WTW-installatie. Luchttoevoer en -afvoer vindt plaats via inblaas- en afzuigpunten in het plafond of wanden zoals schematisch aangegeven op de verkoopcontracttekeningen. De posities op tekening zijn indicatief, de werkelijke posities kunnen afwijken. De mechanische ventilatie wordt handmatig bediend, de bediening van de mechanische ventilatie bevindt zich in de woonkamer. De positie en capaciteit van de ventilatievoorzieningen worden bepaald aan de hand van de definitieve ventilatieberekeningen. Het definitieve aantal afzuigpunten is mede afhankelijk van de gekozen meerwerkopties. De inblaas- en afzuigpunten zijn 2 verschillend uitziende ventielen uitgevoerd in een witte kleur.

Op de 2e verdieping van de woningen met hellend dak, waar de WTW-unit zich bevindt, lopen de kanalen zichtbaar door de ruimte.

## 21. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

### Algemeen

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de koopsom begrepen. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De elektrische installatie wordt volgens het centraaldozensysteem aangelegd, conform de vereisten van de NEN 1010. Alle wandcontactdozen zijn geaard.

De plaats van de schakelaars, wandcontactdozen en rookmelders is schematisch weergegeven op de verkoopcontracttekeningen. De werkelijke posities kunnen afwijken.

Elektraleidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren. Wandcontactdozen, schakelaars en loze leidingen worden uitgevoerd als inbouw.

In de berging, de meterkast en in de technische ruimte worden de schakelaars, leidingwerk en wandcontactdozen indien noodzakelijk als opbouw uitgevoerd.

### Groepen

Uw woning wordt met een aansluitwaarde van 3x25 Ampère in de meterkast aangesloten op het energienet. De meterkast wordt standaard voorzien van 1 hoofdschakelaar, 3 aardlekschakelaars en 9 groepen voor de wooninstallatie.

- 3 groepen voor algemeen gebruik
- 1 groep voor uw wasmachine
- 1 groep t.b.v. elektrisch koken (2 fasen)
- 1 groep voor uw combimagnetron
- 1 groep voor uw warmtepomp (2 fasen)
- 1 groep voor de pv-panelen (zonnepanelen)
- 1 groep voor uw vaatwasser aansluiting

### Hoogte elektra materiaal

In het algemeen wordt het elektramateriaal op de volgende hoogte gerealiseerd, gemeten vanaf bovenzijde afwerkvloer of maaiveld (buitenzijde) tot hart schakelmateriaal:

- Schakelaars op circa 1050mm;
- Wandlichtpunt exclusief armatuur in de badkamer op circa 1800 mm;
- Wandlichtpunt exclusief armatuur onbenoemde ruimte op zolder circa 2100mm;
- Wandcontactdozen op circa 300mm;
- Wandcontactdozen in de keuken op circa 1250mm;
- Wandcontactdoos in de badkamer op circa 1050mm;
- Wandcontactdoos voor de wasmachine op circa 1250mm;
- Wandcontactdoos voor de wasdroger op circa 1050mm;
- Verwarmingsthermosta(a)t(en) op 1500mm;
- Bediening mv-unit in woonkamer 1500mm.

### Buitenverlichting

- Ter plaatse van de voordeur wordt een lichtpunt inclusief armatuur toegepast.
- Ter plaatse van de bergingsdeur en achterpui wordt een lichtpunt exclusief armatuur aangebracht.

### Rookmelders

In de woningen zijn rookmelders opgenomen conform bouwbesluit. De rookmelders zijn aangesloten op het elektriciteitsnet en zijn voorzien van een batterij in geval van stroomuitval.

### Telecommunicatie-installatie

De woning wordt standaard aangesloten op glasvezel, deze aansluiting wordt geplaatst in de meterkast. Ten behoeve van een telefoon-, televisie- of data-aansluitpunt worden vanuit de meterkast een onbedrade buisleiding naar de woonkamer, zoals op verkoopcontracttekening is aangegeven.

### PV-panelen (zonnepanelen)

De woning wordt voorzien van PV-panelen. Het PV-systeem bestaat uit een zonnepaneel of een serie zonnepanelen aangesloten op een omvormer die de opgewekte energie omzet naar wisselstroom zoals gebruikelijk voor uw woning.

Het aantal PV-panelen is vooraf bepaald zoals aangegeven op de verkoopcontracttekeningen. De posities op tekening zijn indicatief, de werkelijke posities kunnen afwijken.

### Deurbel

Elke woning is voorzien van een deurbel nabij de woningtoegangsdeur..

### Buitenberging

De berging is voorzien van een lichtpunt binnen en een lichtpunt buiten, een gecombineerde schakelaar en een dubbele wandcontactdoos.

### Elektrisch koken

Ten behoeve voor het elektrisch koken is er in basis een 2 x 230v (max 7,4kW) aansluiting voorzien.

## 22. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Uiterlijk 2 weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De woning wordt bezemschoon opgeleverd. De toiletruimte en badruimte worden schoongemaakt en de beglazing in de woning gewassen.

Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

## 23. VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook in het belang van de toekomstige bewoners zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om de koper toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen worden kijkmiddagen georganiseerd. Alleen op deze kijkmiddagen is het bouwterrein voor de kopers op eigen risico toegankelijk. Middels nieuwsbrieven worden kopers van deze kijkdagen op de hoogte gesteld.

## 24. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens, verstrekt door de architecten en de adviseurs van dit plan. In geval deze technische omschrijving en/of de verkoopbrochure en/of artist impressies afwijken van de verkoopcontracttekeningen, is de uitvoering conform de verkoopcontracttekeningen leidend.

## 25. CONSUMENTENDOSSIER

Bij de oplevering van uw nieuwe woning ontvangt u van ons een digitaal consumentendossier.

De bewoners infobrochure van Dura Vermeer (Welkom Thuis)
- Informatie over installaties comfortabel wonen
- Informatie over de overige onderdelen in uw nieuwe huis
- Onderhoudsoverzicht

### Kwaliteitsborging
- Verklaring kwaliteitsborger

### Service & Onderhoud:
- Informatie over Dura Vermeer Service & Onderhoud
- Meterkaststicker, groepenkaart
- Overzicht van onderaannemers / leveranciers
- Verwijzing naar SKW Garantie / Overzicht garanties (indien het geen woning betreft)

### Gebruikershandleidingen installaties:
- Warmtepomp
- WTW
- Vloerverwarming
- Thermostaat
- PV-panelen en omvormer
- Boiler
- Opstookprotocol: verwijzing naar protocol van uw eigen vloerenleverancier

### Onderhoudsadviezen:
- Binnendeuren
- Beglazing en gevels
- Houten en aluminium kozijnen
- Schuifpuien
- Dakramen
- Dakkapel
- PV-panelen en omvormer
- Sanitair (keramiek en kranen)
- Keuken

### Energielabel
- Energielabel

Revisietekeningen
- Opdrachttekening + opdrachtbevestiging
- Revisie mechanische ventilatie (MV/WTW)
- Revisie loodgieter
- Revisie elektra
- Revisie vloerverwarming

### Keuringen
- Inregelrapport mechanische ventilatie

## 26. VICTORIAANSE DECORATIEVE ELEMENTEN

In Victoriapark komen een aantal specifieke architectonische elementen voor, zoals erkers, dakkapellen, schoorstenen en pergola's, die onderdeel zijn van uw woning. Indien uw woning over deze elementen beschikt, staat dit aangegeven op de verkoopcontracttekening. Vanwege het beeldbepalende karakter van deze elementen voor de wijk, dienen deze in stand te worden gehouden

### Schoorstenen

De schoorstenen in Victoriapark zijn gemaakt van een prefab betonnen kern en afgewerkt met metselwerk. Op de schoorstenen staan zogeheten 'chimney pots' van aluminium. In het metselwerk van schoorstenen zijn nestvoorzieningen t.b.v. vogels en vleermuizen verwerkt. Het soort nestvoorziening is afhankelijk van de positie van de schoorsteen en kan daarom verschillen van andere schoorstenen. De schoorstenen zijn puur decoratief en bevatten geen rookkanaal t.b.v. de aansluiting van een kachel of openhaard.

## 27. RUIMTE AFWERKSTAAT

| Onderdeel / materiaal | Kleur |
|---|---|
| Binnendeuren | Zuiverwit ral 9010 |
| Plaatstalen binnenkozijnen | Zuiverwit ral 9010 |
| Bovenlichten meterkast, trapkast en technische ruimte | Lakboard mdf wit |
| Binnendeur beslag | Metaal |
| Kunststeendorpel badkamer/toilet | Antraciet |
| Kunststeen vensterbank | Wit |
| Werzalit vensterbank | Wit |
| Houten trap | Zuiverwit ral 9010 |
| Houten trapleuning | Gelakt |
| Spackspuitwerk betonplafond (behoudens in meterkast, de bergingen, installatieruimten en de dakkap) | Wit |
| Niet dragende binnenwanden | De niet dragende binnenwanden worden afgewerkt volgens “richtlijn voor het verwerken van cellenbeton- en gipsblokken” groep 2 Behoudens de wanden in de toilet(ten), badkamer(s), berging(en), vliering, knieschot, dakkap en de meterkast. |
| Betonwanden | Behangklaar volgens ‘oppervlakte beoordelingscriteria stukadoorswerk binnen’ groep 3. Glad oppervlak dat naderhand door de koper kan worden voorzien van een afwerklaag zoals behang, sierpleister en dergelijke met een korreldikte vanaf 2,5 mm. Behoudens de wanden in de toilet(ten), badkamer(s), berging(en), vliering, knieschot, dakkap en de meterkast. |
| Spaanplaat kap, knieschot en aftimmering dakraam | Bruin (naturel) |
| Standaard wandtegels volgens brochure THUIS de Showroom | Wit |
| Standaard vloertegels volgens brochure THUIS de Showroom | Donkergrijs |
| Standaard voegkleur tegelwerk volgens brochure THUIS de Showroom | Wit |
| Standaard sanitair volgens brochure THUIS de Showroom | Wit |
| Elektrische handdoekradiator | Wit |
| Schakelmateriaal | Wit |
| Ventilatie rozetten | Kunststof of metaal (afzuig- en toevoerventielen zijn verschillend qua uiterlijk) wit |

N.B. Onder ‘Wit’ wordt verstaan: een wit tint. De kleur wit van de diverse materialen kan per fabrikant verschillen. Lichte kleurverschillen tussen de verschillende materialen kunnen voorkomen.

## 28. NOTA BENE

1. De verkoper behoudt zich het recht voor om afwijkingen in de maten en in het gebruik van materiaal toe te passen, voor zover dit geen invloed heeft op de totale kwaliteit van de woning. Eén en ander conform artikel 6 van de algemene voorwaarden van het SWK.
2. De in de brochure afgebeelde artist impressions zijn impressies en dus niet bindend voor de koop- en aannemingsovereenkomst. De brochure maakt geen onderdeel uit van de contractstukken. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
3. Het meubilair, de kasten, de apparatuur e.d. als interieursuggesties in de plattegronden worden niet geleverd, tenzij dit uitdrukkelijk is vermeld in de technische omschrijving.
4. Er kunnen zich wijzigingen voordoen in genoemde kleuren.
5. De koop- en aannemingsovereenkomst heeft voorrang ten opzichte van de technische omschrijving en de informatie over de verkoop.
6. De tekeningen en afwerkstaten hebben voorrang ten opzichte van de technische omschrijving.
7. De geveltekeningen hebben voorrang ten opzichte van de plattegrondtekeningen.
8. De gevel- en plattegrondtekeningen hebben voorrang ten opzichte van de situatietekening.
9. Alle afspraken gemaakt met ons personeel en/of medewerkers betreffende wijzigingen, verrekeningen, datum van oplevering en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en het daarmee verband houdende zijn slechts geldig nadat daarvan een schriftelijke bevestiging van Dura Vermeer Bouw en Vastgoed Amsterdam is gegegeven.
10. De terreininrichting is voorbehouden aan de Gemeente Haarlemmermeer en is illustratief in de tekening weergegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
11. Met de uitgave van deze technische omschrijving en bijbehorende verkoopcontracttekeningen komt eventueel eerder afgegeven (verkoop-) informatie te vervallen.

## 29. VRIJWARINGSTEKST

Deze Technische Omschrijving is met zorg samengesteld aan de hand van de verstrekte gegevens, door de bij de totstandkoming van dit project betrokken bouwkundigen, gemeentelijke diensten en andere disciplines. De afgebeelde artist impressions, plattegronden, inrichting van het openbaar gebied en de tekstinhoud geven een zo goed mogelijk beeld van de woningen en omgeving. Als gevolg van wijzigingen voortvloeiend uit eisen van overheid, architect en nutsbedrijven voorbehouden.