



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

NINI | LOU | IDA

3 WOONGEBOUWEN

INHOUD

TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	1
INHOUD	2
VOORWOORD.....	6
1. ALGEMEEN	7
1.1 CONTRACTSTUKKEN	7
Meer-/minderwerk	8
Vereniging van Eigenaren.....	8
1.2 RECHTEN, SITUATIETEKENING EN INRICHTING OPENBARE RUIMTE	9
1.3 RECHTEN MATEN OP TEKENING, POSITIES INSTALLATIES EN IMPRESSIES	9
1.4 BESTEMMINGSPLAN	10
1.5 VOORSCHRIFTEN.....	10
1.6 BOUWBESLUIT	10
1.7 ENERGIEPRESTATIE EN ENERGIELABEL	11
2. HET APPARTEMENTENCOMPLEX.....	12
2.1 PEIL EN MATEN	12
2.2 GRONDWERK.....	12
2.3 RIOLERING EN DRAINAGE	12
2.4 TERREININRICHTING.....	13
Openbaar gebied	13
Gemeenschappelijk gebied	13
Privé gebied	13
2.5 BETONWERK.....	13
Heiwerk.....	13
Fundering.....	13
Constructieve vloeren	14
Constructieve muren	14
2.6 GEVELS	14
Gevelmetselwerk	15
Sierbeton / keramiek / aluminiumwerk.....	15
Balkons en terrassen	15
Balustraden	15
Overige afwerkingen	16

2.7 BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN.....	16
Glasbewassing.....	16
Zonwering.....	16
Hang- en sluitwerk.....	17
Speedgate.....	17
2.8 DAKEN.....	17
Platte daken.....	17
Daktuin.....	18
Dakopeningen en -toetreding.....	18
Buitenplafond.....	18
Hemelwaterafvoeren.....	18
3. INTERIEUR PARKEERGARAGE.....	19
3.1 BINNENWANDEN.....	19
3.2 BINNENKOZIJNEN EN-DEUREN.....	19
3.3 HANG-EN SLUITWERK.....	19
3.4 PLAFONDAFWERKING.....	19
3.5 WANDAFWERKING.....	20
3.6 VLOERAFWERKING.....	20
3.7 AFWERKING ALGEMEEN.....	20
4. INSTALLATIES PARKEERGARAGE.....	21
4.1 RIOLERING EN DRAINAGE.....	21
4.2 WATERINSTALLATIE.....	21
4.3 VERWARMINGSINSTALLATIE EN KOELING.....	21
4.4 VENTILATIE.....	21
4.5 ELEKTRA.....	21
4.6 BRANDPREVENTIEVE INSTALLATIES.....	22
5. INTERIEUR ALGEMENE RUIMTE.....	23
5.1 BINNENWANDEN.....	23
5.2 BINNENKOZIJNEN EN-DEUREN.....	23
5.3 HANG-EN SLUITWERK.....	23
5.4 TRAPPEN EN BALUSTRADEN.....	24
5.5 PLAFONDAFWERKING.....	24
5.6 WANDAFWERKING.....	24
5.7 VLOERAFWERKING.....	24

5.8 BRIEVENBUSSEN EN BELLENTABLEAU	24
5.9 AFWERKING ALGEMEEN	25
6. INSTALLATIES ALGEMENE RUIMTE	26
6.1 WATERINSTALLATIE	26
6.2 VERWARMINGSINSTALLATIE EN KOELING	26
6.3 VENTILATIE	26
6.4 ELEKTRA	26
6.5 LIFTINSTALLATIE	27
6.6 BRANDPREVENTIEVE INSTALLATIES	27
7. INTERIEUR PRIVE-GEDEELTE	28
7.1 WONINGSCHEIDENDE WANDEN	28
7.2 BINNENWANDEN	28
7.3 BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN	28
7.4 TRAPPEN EN BALUSTRADEN	29
7.5 PLAFONDAFWERKING	29
7.6 WANDAFWERKING	29
7.7 VLOERAFWERKING	30
7.8 TEGELWERK	30
7.9 KEUKENOPSTELLING	31
7.10 BINNENTIMMERWERK	31
7.11 SCHILDERWERK	31
8. INSTALLATIES PRIVE-GEDEELTE	32
8.1 RIOLERING	32
8.2 WARMTEPOMP	32
8.3 VERWARMING EN KOELING	32
8.4 WATERINSTALLATIE	33
8.5 SANITAIR	34
8.6 VENTILATIE	34
8.7 ELEKTRA	34
Wasmachineaansluiting	35
Condensdroger aansluiting	35
Rookmelders	35
Aansluiting t.b.v. televisie en internet	35
Loze leiding	35

9. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR	36
10. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT PARKEERGARAGE	37
11. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT ALGEMENE RUIMTEN.....	38
12. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT APPARTEMENT.....	39
13. AFWERKSTAAT PARKEERGARAGE	40
14. AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTE	41
15. AFWERKSTAAT APPARTEMENT	43

VOORWOORD

Voor u ligt de Technische Omschrijving (TO) van uw woning. Hierin wordt per onderdeel in tekst uitgelegd hoe uw appartement, de algemene ruimten en de parkeergarage worden samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten.

De TO vormt een onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning en is onlosmakelijk verbonden met de contracttekeningen.

De technische omschrijving is opgebouwd uit drie delen.

1. Algemene bepalingen (hoofdstuk 1)
In dit deel vindt u algemene informatie die van toepassing is op de uitvoering van de woning.
2. Technische omschrijving (hoofdstuk 2 t/m 8)
In dit deel vindt u de technische omschrijvingen van de toegepaste materialen en afwerkingen van uw woning. Ook is bij bepaalde onderdelen vermeld onder welke kwaliteitsnorm dit wordt uitgevoerd.
3. Kleur-, materiaal- en afwerkstaat (hoofdstuk 9 t/m 15)
In dit deel treft u een overzicht aan van de toegepaste materialen en bijbehorende kleurstellingen van uw woning. Per ruimte is omschreven waarmee de vloer, de wanden en het plafond worden afgewerkt.

1. ALGEMEEN

Het project Plesmanduin is gelegen in Den Haag en wordt omsloten door de Plesmanweg, de Badhuisstraat, de Kwekerijweg en het Kwekerijpad.

In het plangebied is het voormalige KLM hoofdkantoor getransformeerd en uitgebreid. Het aangrenzende kantoorgebouw de “Saxofoon” wordt gesloopt en in plaats hiervan worden drie woongebouwen met twee parkeergarages gebouwd. De nieuwbouw omvat 157 woonappartementen verdeeld over drie gebouwen; Nini, Lou en Ida. Deze worden gebouwd op twee parkeergarages. Het dek van de parkeergarages wordt voorzien van een groen en golvend duinlandschap.

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de nieuwbouw van de 157 koopappartementen.

Het project is een ontwikkeling van Plesmanweg Saxofoon CV. De aannemer (realisator) van het project is Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V.

Voor een overzicht van de woningtypen, de gebouwen en de bouwnummers verwijzen wij naar de contracttekening. Straatnamen, huisnummers en de bijbehorende postcode worden door de gemeente vastgesteld. Voor de ontwikkeling en tijdens de bouw krijgen de appartementen een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de verdiepingsplattegronden.

De afvalinzameling geschiedt via ondergrondse afvalcontainers, welke reeds zijn aangebracht in het plangebied.

Uw woninggegevens zijn te bekijken in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (<https://bagviewer.kadaster.nl>). Wij blijven evenwel, om onduidelijkheid te voorkomen, in onze communicatie de bouwnummers gebruiken.

1.1 CONTRACTSTUKKEN

De technische omschrijving en contracttekeningen zijn onderdeel van de aannemingsovereenkomst. De aannemingsovereenkomst is het contract tussen de ondernemer (Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V.) en de verkrijger (u als koper of kopers).

Voor de leesbaarheid noemen wij in de documenten de ondernemer “Dura Vermeer” en “wij”. De verkrijger duiden wij aan met “de koper” en “u”.

In de aannemingsovereenkomst (AO) wordt de verplichting tot realisering (de bouw) van de woning door Dura Vermeer vastgelegd. U koopt daarmee een woning, die nog niet (compleet) is gerealiseerd.

In de koopovereenkomst (KO) wordt de koop van het appartementsrecht vastgelegd tussen u en Plesmanweg Saxofoon CV.

De indeling van de woning, de plaats van de technische installaties en het aanzicht van de woning staan weergegeven op de contracttekeningen. De in de woning toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling etc. worden beschreven in de technische omschrijving. Als er verschillen bestaan tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan geldt de technische omschrijving.

U ontvangt digitaal een koperscontractmap (KCM), waarin de contractstukken en een aantal informatiebladen zijn opgenomen, zodat er geen onduidelijkheid bestaat over de wijze van uitvoering van de woning. U wordt aangeraden de contracttekeningen en de technische omschrijving in de koperscontractmap vóór ondertekening van de AO zorgvuldig door te nemen.

De contractstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking. Deze eventuele noodzakelijke wijzigingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden en niet

in strijd zijn met de Algemene Voorwaarden van het SWK. Waar merknamen worden vermeld, behoudt Dura Vermeer zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige verrekening van kosten.

Verkoopcommunicatie als verkoopbrochures, artist impressions en websites die niet in de AO zijn opgenomen maken geen deel uit van het contract.

Meer-/minderwerk

De woningen zijn complete woningen, zeker waar het gaat om de afwerking en de kwaliteit van de gebruikte materialen. Echter, iedere bewoner heeft eigen ideeën en woonwensen die hij of zij graag in de woning verwezenlijkt ziet. Om zoveel mogelijk aan die woonwensen tegemoet te komen, wordt bij het ondertekenen van de AO via de makelaar een lijst met mogelijke opties aan de koper(s) overhandigd. De spelregels van het meer- en minderwerk worden nader toegelicht in het hoofdstuk "Woonwensen" in de koperscontractmap.

In de aanneemsom van de woning is voorzien in sanitair en tegelwerk en in de koopsom is een keuken opgenomen in de vorm van een waardecheque. Bij de showrooms kunt u aanpassingen en uitbreidingen bespreken. De keuken wordt na oplevering aangebracht. Eventuele aanpassingen aan de installaties worden wel al meegenomen tijdens de bouw.

Het standaard tegelwerk en sanitair worden getoond bij een bezoek aan de showroom. Kopers worden, wanneer partijen daarvoor gereed zijn, uitgenodigd voor een bezoek aan de showrooms. De showroomprocedures worden verder beschreven in het betreffende hoofdstuk in de koperscontractmap.

Er is voor dit project onder andere de mogelijkheid om de inrichting van de keuken, sanitaire ruimten en de wand- en vloertegels naar individuele wens aan te passen. De positie van de inblaas-/afzuigventielen van de ventilatie kunnen echter niet verplaatst worden. Deze bepaling kan van invloed zijn op de indeling van uw keuken. Ook hierbij kunnen de mechanische ventilatie ventielen niet verplaatst worden. Voor meer informatie over individuele indelingswijzigingen zie hoofdstuk 'Woonwensen' in de koperscontractmap.

Vereniging van Eigenaren

Appartementsrecht

Wanneer u een appartement en/of een parkeerplaats koopt maakt het appartement deel uit van een appartementencomplex. Om te voorkomen dat de bewoner van de begane grond eigenaar wordt van de grond, de hal van niemand is en alleen de bewoner van de bovenste verdieping zorg draagt voor het dak, wordt het gebouw

juridisch gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Deze splitsing wordt al gemaakt voordat het appartement aan u wordt opgeleverd. U koopt geen appartement, maar een appartementsrecht in het appartementencomplex. Daarmee verkrijgt u een aandeel in het gehele gebouw met het exclusieve recht op het gebruik van een deel of delen daarvan. Daarnaast heeft u medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke ruimten zoals de entree, trappenhuis en de aanwezige lift. Dit houdt in dat u, behalve voor uw eigen appartement, ook medeverantwoordelijk bent voor onder meer de constructie van het gebouw, de gevels, de fundering, de algemene ruimten, etc. Dit wordt allemaal vastgelegd in de splitsingsakte die u in concept ontvangt als onderdeel van de koperscontractmap. Vervolgens zal de notaris u uitnodigen voor de eigendomsoverdracht van het door u gekochte appartementsrecht in het project.

Vereniging van Eigenaren

Bij de koop van een appartement in het project wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) welke door de ontwikkelaar zal worden opgericht. U wordt daarmee medeverantwoordelijk voor het appartementencomplex. De vereniging dient minimaal eenmaal per jaar te vergaderen, waarbij u samen besluiten neemt over het beheer van het gebouw. Denkt u aan onderwerpen als voorzieningen en maatregelen om het gebouw in goede staat te houden, financiële jaarstukken en vaststelling van de voorschotbijdrage en de kosten voor onder andere onderhoud en verzekeringen. Verder kan het (opstellen van een) huishoudelijk reglement voor het gebruik van de gemeenschappelijke- en privé-gedeelten ter sprake komen. Het bestuur van de VvE en eventueel een administrateur wordt tijdens de oprichtingsvergadering benoemd. De vereniging is verantwoordelijk voor het hele gebouw, waarvan de verzekeringspremie, van onder andere de opstalverzekering, wordt doorberekend in de VvE bijdrage.

VvE bijdrage

Als eigenaar van een appartementsrecht betaalt u per periode een zogenaamde VvE bijdrage. Hoeveel u betaalt, hangt af van de grootte van uw aandeel in het gebouw. Uit de VvE bijdrage worden alle gemeenschappelijke kosten voor het gebouw betaald. Denk aan schoonmaakkosten voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de opstalverzekering. Een gedeelte van de VvE bijdrage wordt gebruikt voor het onderhoud. Hierbij kunt u denken aan vernieuwing van de dakbedekking.

1.2 RECHTEN, SITUATIETEKENING EN INRICHTING OPENBARE RUIMTE

De situatietekening geldt alleen voor de ligging van de gebouwen. De inrichting van het openbaar gebied is gebaseerd op de bij ons op het moment van opstellen van dit document bekende gegevens. Het ontwerp van het openbaar gebied wordt door de gemeente en/of ontwikkelaar vastgesteld en aangelegd en wijzigingen hierop vallen buiten onze invloedssfeer. Alle maten op de situatietekening zijn ook 'circa maten'. Maatverschillen, veroorzaakt door definitieve terreinmaten of materiaalkeuzes zijn mogelijk en leiden niet tot verrekening. Noch kunnen hieraan rechten worden ontleend.

1.3 RECHTEN MATEN OP TEKENING, POSITIES INSTALLATIES EN IMPRESSIES

De op tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. In werkelijkheid kunnen de maten enigszins afwijken. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, ook geen tegelafwerking, en/of toleranties. Tenzij anders aangegeven zijn alle afmetingen in millimeters.

De op de tekening aangegeven schakelaars, lichteansluitpunten, elektrapunten, ventilatieventielen, verdelers, radiatoren en dergelijke zijn indicatief. De werkelijke plaats kan bij verdere uitwerking enigszins afwijken en worden beoordeeld door erkende installateurs.

De op tekening eventueel aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals de wasmachine/droger, vallen niet onder de levering binnen de AO.

De aangegeven maatvoering op tekening is niet geschikt voor opdrachten aan derden. Alhoewel getracht is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Dura Vermeer raadt de koper aan de maatvoering voor onder andere maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning door u zijn ingemeten. Tijdens de bouw van uw woning worden er kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om de woning in te meten.

1.4 BESTEMMINGSPLAN

U wordt aangeraden het huidige bestemmingsplan te raadplegen. In het bestemmingsplan zijn de juridische mogelijkheden en beperkingen vastgelegd voor de appartementencomplexen van het project, maar ook voor die van uw burens en de overige plannen in de wijk. Het bestemmingsplan kunt u raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook kunt u bij de gemeente terecht voor vragen over dit bestemmingsplan of het opvragen van deze of andere relevante plannen.

1.5 VOORSCHRIFTEN

Voorschriften die van toepassing zijn:

- Het Bouwbesluit (zoals deze luidt bij aanvraag van de omgevingsvergunning);
- De Gemeentelijke Bouwverordening (zoals deze luidt bij aanvraag van de omgevingsvergunning);
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van Gemeentelijke Instellingen en Diensten en andere Publiekrechtelijke Lichamen, zoals: Kabelexploitanten en leidingbeheerders (bijvoorbeeld het energie- en waterleidingbedrijf) en brandweer;
- De regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden van het SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen).
- Deze voorschriften gaan altijd vóór op de Technische Omschrijving en de contracttekeningen. Voor meer informatie over de overheids-eisen kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw woning wordt gebouwd.

1.6 BOUWBESLUIT

De woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit (wetgeving), zoals deze luidt tijdens de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning. In het Bouwbesluit wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' zoals een woon- en slaapkamer, keuken of hal, maar in 'prestatie-eisen' zoals verblijfsgebieden, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten, verkeersruimten en technische ruimten. Ter verduidelijking de volgende begripsbepaling:

Benaming	Benaming volgens Bouwbesluit
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte (1)
Hal, entree, gang, overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Opstelruimte techniek/installaties	Technische ruimte
Berging	Bergruimte (2)

- 1 Volgens het Bouwbesluit worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keuken aangeduid als 'verblijfsruimten'. De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht onvoldoende om het volledige vertrek een verblijfsruimte te noemen. In dit geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte, zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het Bouwbesluit. Deze methode wordt in het Bouwbesluit ook wel de 'krijtstreepmethode' genoemd. Indien van toepassing is dit oppervlak indicatief aangegeven op de contracttekening van de woning.
- 2 De technische ruimte(s) is/zijn aangemerkt als opstelplaats voor alle installaties in de woning. Deze ruimte(s) is/zijn niet vrij indeelbaar en kan/kunnen niet worden aangepast. Posities van de installaties zijn nader te bepalen door de installateurs.

1.7 ENERGIEPRESTATIE EN ENERGIELABEL

- Voor de energieprestatie van uw woning geldt de eis Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). BENG gaat uit van het beperken van de energiebehoefte, het gebruiken van energie uit hernieuwbare bronnen en het efficiënt benutten van eindige energiebronnen voor het restant.
- De elektriciteit voor huishoudelijke apparatuur, verlichting en gedeelte van de gebouw gebonden installaties zijn geen onderdeel van de BENG berekening.
- De Rc-waarde is een getal dat aangeeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie (=warmte) verliezen. Deze Rc-waarde wordt uitgedrukt in $\text{m}^2\text{k/w}$ en is volgens de huidige normen minimaal $3,7 \text{ m}^2 \text{ k/w}$ ten behoeve van begane grondvloeren, $R_c=4,7 \text{ m}^2 \text{ k/w}$ ten behoeve van de gevels en $6,3 \text{ m}^2 \text{ k/w}$ (gemiddeld) ten behoeve van daken. Hoe hoger het getal hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverliezen. Voor de appartementen realiseren wij de volgende Rc-waarden:
 - Isolatiewaarde verdiepingsvloer appartement boven parkeergarage $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ k/w}$.
 - Isolatiewaarde van de buitengevels $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ k/w}$.
 - Isolatiewaarde van de dakconstructie appartement gebouwen (gemiddeld) $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ k/w}$.
 - De vloer, gevel en dak van de parkeergarage waar geen appartementen boven zijn gelegen en de vloer onder de (fiets-) bergingen zijn niet geïsoleerd.
 - HR+++ isolatieglas met een ZTA-waarde van 0,3 en een U-waarde van $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$
- De appartementen zijn aangesloten op Warmte Koude Opslag (WKO).
- De appartementen hebben een eigen afleverset aangesloten op een collectieve WKO installatie.
- De appartementen hebben minimaal en afhankelijk van de woninglocatie, een voorlopig energielabel A+. Het definitieve energielabel wordt verstrekt bij de oplevering van uw appartement.

2. HET APPARTEMENTENCOMPLEX

2.1 PEIL EN MATEN

- Als peil geldt de bovenkant van de dekvloer op de begane grond ter plaatse van de corridor (peil=0).
- De juiste maat van het peil ten opzichte van N.A.P. wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.
- Het peil van de hoofdentree van het gebouw bevindt zich na voltooiing van de bouw op ca. 20 mm boven het maaiveld.
- Alle maten op tekeningen zijn indicatief en aangegeven in millimeters (mm).
- Met de aanleghoogte van de vloer van uw appartement is uitgegaan dat u nog een vloerafwerking aanbrengt van 15mm.

2.2 GRONDWERK

- Onder het grondwerk vallen alle noodzakelijke werkzaamheden voor onder andere de aanleg van de parkeergarages, funderingen, de leidingen in de grond en de bestrating.
- Het terrein onder het appartementencomplex wordt afgegraven tot ca. de onderkant van de fundering. Een deel van de uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van het omringend terrein.

2.3 RIOLERING EN DRAINAGE

- Aanleg volgens de eisen van de gemeente (gescheiden rioleringsstelsel).
- Vuilwaterriolering wordt vervaardigd van pvc-buizen (met recyclegarantie) en gekoppeld met meerdere appartementen collectief aangesloten op het openbare net.
- Schoonwaterriolering wordt vervaardigd van pvc-buizen (met recyclegarantie) en gekoppeld met meerdere appartementen en voert af naar de naast gelegen watergang.
- De rioleringsleidingen worden gescheiden aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool.
- Er worden pompputten aangebracht om het rioolwater naar het gemeentelijk niveau te krijgen.
- De parkeergarages worden voorzien van straatkolken welke worden aangesloten op het vuilwaterriool.
- De hemelwaterafvoeren (HWA) worden aangesloten op het schoonwaterriool en voeren af naar de naast gelegen watergang.
- Het hemelwater wordt ook deels geïnfiltreerd op eigen terrein middels een DIT riool.
- De parkeergarage wordt voorzien van een drainageleiding onder de bodemafluiting.
- Nabij aansluitpunt drainageleiding op gemeenteriool komt een inspectieput.
- Drainagesystemen vallen niet onder de SWK garantie.

2.4 TERREININRICHTING

Openbaar gebied

- Het openbaar gebied valt buiten het project en is eigendom van de gemeente Den Haag. De gemeente is verantwoordelijk voor het ontwerp en de uitvoering van aanpassingen aan het openbaar gebied.
- Het openbaar gebied valt buiten deze technische omschrijving en is op de contracttekeningen en in de artist impressions slechts indicatief weergegeven. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- Het openbaar gebied kan deels na de bouwkundige opleveringen van de appartementen uitgevoerd worden.

Gemeenschappelijk gebied

- Het gemeenschappelijk gebied valt buiten de realisatie van Dura Vermeer en wordt ontworpen en uitgevoerd door derden.
- Het gemeenschappelijk gebied valt buiten deze technische omschrijving en is op de contracttekeningen en in de artist impressions slechts indicatief weergegeven. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- Het gemeenschappelijk gebied wordt deels na de bouwkundige opleveringen van de appartementen uitgevoerd.

Privé gebied

- De appartementen op de begane grond hebben een privégebied grenzend aan de woning.
- Privé terrassen grenzend aan het gemeenschappelijk gebied worden afgescheiden middels een houten keerwand met een geïntegreerde zitbank en zijn voorzien van een betontegel vloerafwerking.

2.5 BETONWERK

Heiwerk

- De appartementencomplexen worden gefundeerd op betonnen palen. Het aantal, de lengte en de afmetingen van de palen zijn bepaald door de constructeur.
- De kolommen van de parkeergarage tussen de complexen Ida en Lou worden niet op palen gefundeerd, maar op poeren op zand.

Fundering

- De funderingsbalken, poeren en liftputten worden uitgevoerd in gewapend beton conform opgave van de constructeur

Constructieve vloeren

- De vloer van de parkeergaragegarage ter plaatse van de bergingen, de kernen en de technische ruimtes is een in het werk gestorte betonvloer, vlak afgewerkt en voorzien van een ingestrooide slijtlaag.
- De dakvloer van de parkeergarage tussen Lou en Ida wordt uitgevoerd in betonnen breedplaatvloeren met opgestorte balken met een in het werk aangebrachte betonlaag. Er is rekening gehouden met extra belasting ten behoeve van hulpdiensten.
- De begane grondvloeren, inclusief de dakvloer van de parkeergarage van gebouw Nini, en de verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als betonnen breedplaatvloer met een in het werk aangebrachte betonlaag.
- Indien nodig worden er voor de opvang van de overspanning van de betonvloeren metalen liggers of betonbalken toegepast. De dikte van de constructie wordt bepaald door de constructeur en kan indien noodzakelijk voor de sterkte of ten gevolge van een brandwerende afwerking onder de betonvloer uitsteken. Op de contracttekening is dit door middel van een stippellijn bij het betreffende wanddeel aangegeven, indien van toepassing.

Constructieve muren

- De buitenwanden van de parkeergarage worden uitgevoerd in beton van zogenaamde holle wanden, dikte volgens opgave constructeur.
- De dragende woningscheidende wanden, dragende gevelwanden en stabiliteitswanden worden uitgevoerd in massief beton, dikte volgens opgave constructeur. Muren kunnen dilatatie bevatten. Dilatie is de methode om het in- en uitzetten van materialen op te vangen door het materiaal op te delen in meerdere stukken. De naad die dan ontstaat kan open blijven of worden afgedicht met bijvoorbeeld kit of zwelband.
- In de niet-dragende gevels worden betonnen en stalen kolommen/penanten toegepast ten behoeve van de constructieve opvang van vloerdelen.

2.6 GEVELS

- De dragende gevelwanden worden als volgt samengesteld:
 - Beton;
 - Isolatie;
 - Luchtpouw;
 - Een buitenspouwblad van gevelmetselwerk
- De voor-en achtergevels worden 'niet dragend' uitgevoerd.
- De niet-dragende gevels worden als volgt samengesteld:
 - Geïsoleerd houtskeletbouw element, aan de binnenzijde van het appartement afgewerkt met vezel versterkte gipskartonplaten;
 - Isolatie ter plaatse van vloer- wand beëindigingen;
 - Luchtpouw;
 - Een buitenspouwblad van gevelmetselwerk
- Het buitenspouwblad van de begane grond wordt gemaakt van prefabbeton gevelelementen conform kleur- en materiaalstaat.

Gevelmetselwerk

- Gevelmetselwerk wordt uitgevoerd met een wasserstrich steen in Hilversums formaat in halfsteens- en wildverband schoonmetselwerk.
- Voegwerk circa 5mm terugliggend als doorstrijkmortel. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- In het metselwerk worden zogenoemde open stootvoegen aangebracht voor ontwatering en ventilatie van de spouw.
- Dilataties en knipvoegen in het gevelmetselwerk, plaats conform dilatatiesadvies steenleverancier.
- Door weersomstandigheden kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie van het metselwerk wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal. De verkrijger zal de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen stellen.
- Het metselwerk wordt boven de kozijnen, volgens opgave constructeur, opgevangen door middel van in kleur gecoate, metalen lateien en geveldragers, kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Sierbeton / keramiek / aluminiumwerk

- Daar waar aangegeven op tekening wordt de gevel voorzien van prefab betonnen sierelementen en prefab betonnen afdekplaten.
- Inherent aan de eigenschappen van beton kunnen er luchtbellens en kleurnuances aanwezig zijn in betonelementen.
- Naast en boven de kozijnen komt, daar waar aangegeven op tekening, een reliëf van geglaazuurde keramische elementen, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Ter plaatse van de onderzijde van de gevelkozijnen, exclusief deurkozijnen, worden er aluminium waterslagen toegepast. De aluminium waterslagen worden voorzien van anti-dreun folie.
- Waar nodig worden de muren van de gevels afgewerkt met aluminium zetwerk, kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Balkons en terrassen

- De appartementen worden voorzien van een terras, balkon of dakterras conform tekening.
- De balkonvloer is voorzien van de nodige antislip structuur, opstanden, waterkeringen en afvoergoten.
- De vloerrand van de balkons wordt afgewerkt met een prefab betonelement voorzien van ingestorte steenstrips. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Inherent aan de eigenschappen van beton kunnen er luchtbellens en kleurnuances aanwezig zijn in betonelementen.
- Voor de terrassen verwijzen we graag naar de omschrijving onder hoofdstuk 2.4
- Voor de dakterrassen verwijzen we graag naar de omschrijving onder hoofdstuk 2.8

Balustraden

- Diverse ramen en dakranden worden voorzien van een metalen railing of balustrade in verband met valbeveiliging, een en ander afhankelijk van de regels volgens het Bouwbesluit. Op de contracttekening is aangegeven welke voorzieningen worden toegepast.
- Langs de randen van de balkons en dakterrassen worden metalen balustraden aangebracht, uitgevoerd als spijlenhekwerk, lamellenhekwerk of glazen hekwerk met balusters en voorzien van blank glas.

Overige afwerkingen

- In de gevel, nabij de hoofdentrees van de appartementencomplexen, worden sleutelbuizen opgenomen. In de sleutelbuizen wordt de hoofdsleutel van het appartementencomplex geplaatst. De brandweer en de nutsbedrijven hebben toegang tot deze sleutelbuizen om in geval van calamiteiten toegang te krijgen tot het gebouw.
- In de gevel worden nestkasten opgenomen voor vogels en/of vleermuizen.

2.7 BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

- Buitenkozijnen, inclusief draaiende/kiepende delen en schuifpuien, zijn van aluminium, geanodiseerd en gepoedercoat in kleur conform kleur- en materiaalstaat. De kozijnen zijn uitgevoerd met een verdiept profiel, met uitzondering van de schuifpuien.
- De hoofdentree's worden uitgevoerd met vliesgevels van aluminium, geanodiseerd en gepoedercoat in kleur conform kleur- en materiaalstaat. De vliesgevels zijn uitgevoerd met een verdiept profiel. In het glas wordt middels een gravure de naam van het gebouw aangegeven.
- Een kozijn met een frans balkon bestaat uit een binnendraaiend aluminium raamelement met aan de binnenzijde een kruk, aan de buitenzijde afgeschermd met een blank glazen balustrade in aluminium kader van gelaagd doorvalveilig glas, zoals aangegeven op contracttekening
- De draaiende delen zijn uitgevoerd als draaikiepraam. De wijze van openen is per raam aangegeven op de contracttekeningen.
- De draaikiepdelen kunnen in de draaistand maximaal ca. 90° geopend worden. Bij scharnierzijden met een naastliggend vastglas-vak (ruit) heeft dit te maken met de zogeheten 'verstijvingslamellen/profielen' van de profielen aan de binnenzijde.
- Beglazing buitenkozijnen als blank, triple glas. De ronde kozijnen worden voorzien van dubbel glas.
- De NEN 3569 met betrekking tot letselwerende beglazing is van toepassing.
- Daar waar het volgens de regelgeving noodzakelijk is, wordt doorvalveilig glas toegepast en/of beglazing met een geluidsisolerende en/of brandvertragende werking. Door de verschillende dikten en/of thermische eigenschappen van de beglazing kan onderling kleurverschil optreden.

Glasbewassing

- De glasbewassing kan merendeel van binnenuit door de bewoners plaatsvinden, door middel van naar binnen draaiende ramen. De bewassing van ramen welke niet naar binnen draaien kan plaatsvinden met behulp van een hoogwerker. Deze dient via de VvE te worden ingehuurd.
- Een hoogwerker kan opgesteld worden in het landschap.

Zonwering

- Ter plaatse van de buitenkozijnen wordt beglazing aangebracht met een beperktere zontoetredingsfactor (ZTA) om te veel warmtevorming in het appartement te vermijden.
- Daar waar aangegeven op de geveltekeningen worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van screens.
- De voorziening bestaat uit een aluminium bak als standaard afwerking van de dagkant aan de bovenzijde van het kozijn conform het detail van de architect. U kunt er voor kiezen om in deze bak zonwering aan te laten brengen, daarvoor verwijzen we graag naar de keuzelijst.
- We willen u er op wijzen dat u na oplevering geen gebruik meer kunt maken van deze voorziening. Bovendien zijn er restricties van toepassing over het na oplevering toevoegen van zonwering en dient dit te worden afgestemd met de VvE zoals is vastgelegd in de splitsingsakte. De architect heeft hiervoor kleurcodes bepaald.

Hang- en sluitwerk

- De buitendeuren en –ramen van de appartementen en algemene (verkeers-) ruimten worden waar nodig voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk door middel van knevelende meerpuntsluitingen in het deurbeslag (SKG**). Hiermee voldoet het hang- en sluitwerk aan de eisen van Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) op woning- en gebouwniveau. Het keurmerk/certificaat voor PKVW wordt niet aangevraagd en is daarmee niet van toepassing.
- Draaikiepdeuren ter plaatse van balkons, terrassen en dakterrassen zijn van buitenaf niet afsluitbaar. Ze zijn aan de buitenzijde voorzien van een vaste greep en een balkondeursnapper die de deur tijdelijk gesloten houdt. Aan de binnenzijde is deze voorzien in een enkele deurkruk.
- De toegangsdeur voor fietsen van de parkeergarage wordt voorzien van een automatische deuropener en/of deurautomaat op tijdschakelaar.
- De buitenste hoofdtoegangsdeur van het gebouw wordt voorzien van een automatische deuropener en/of deurautomaat op tijdschakelaar.
- De deuren worden van buitenaf bediend door middel van een druppellezer en/of elektrische ontsluiting vanuit de videofooninstallatie. Van binnenuit worden de deuren bediend door middel van een knopbediening.
- De secundaire toegangsdeur van gebouw Nini wordt uitgevoerd met inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG**) en is gelijksluitend met de deur naar de bergingsgang.

Speedgate

- De parkeergarage is toegankelijk voor personenauto's door middel van een speedgate, in kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De speedgate en de loopdeur hebben een open structuur voor de ventilatie in de garage.
- De speedgate is aan weerszijde voorzien van in-/uitrit-signalering (stoplicht en detectielus).
- De bediening van de speedgate geschiedt door middel van kentekenherkenning. Het beheer hiervan valt onder de verantwoordelijkheid van de VvE
- De loopdeur bestaat uit een stalen frame met geperforeerd metaal omkleed.
- De bediening van de loopdeur geschiedt door middel van een druppellezer.

2.8 DAKEN

Platte daken

- Plat dak, de gevel van de liftopbouw en het dak van de liftopbouw, worden voorzien van isolatiemateriaal en een losliggende 2-laagse bitumineuze dakbedekking op isolatie. Indien noodzakelijk worden grind als ballastlaag en betontegels op de hoekpunten van het dakvlak toegepast ter voorkoming van het opwaaien van de dakbedekking.
- Het afschot is naar de zijde van de hemelwaterafvoer.
- Daktrim, muurafdekkers en noodoverstorten worden uitgevoerd in aluminium, in kleur gecoat conform kleur- en materiaalstaat.
- De dakterrassen zijn voorzien van keramische tegels 60 x 60 cm op een tegelsysteem van in hoogte verstelbaar tegeldragers waarmee een vlak terras wordt verkregen.
- Op de dakvlakken worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van de afvoer van hemelwater, ventilatie toe- en afvoer, ontluchting van de riolering en indien van toepassing valbeveiliging.
- Het dak wordt, daar waar aangegeven op tekening, afgewerkt met bakken voorzien van groen. Het onderhoud hiervan valt onder de verantwoordelijkheid van de VvE.
- Voor het wel of niet aanslaan van de begroeiing verstrekken wij geen garanties.
- Op het hoofddak worden installatieschermen geplaatst. Bij gebouw Nini en Lou zijn deze terugliggend van de dakrand gepositioneerd, bij gebouw Ida is dit opgenomen in de gevel.

Daktuin

- Plat dak ter plaatse van de parkeergarage wordt door derden voorzien van een groen en golvend landschap. De invulling en uitwerking hiervan wordt niet nader omschreven in deze technische omschrijving.
- De daktuin heeft onderhoud nodig. Deze dient door de VvE te worden uitgevoerd.
- De groeninrichting van de daktuin wordt uitgevoerd in een hiervoor geschikt seizoen, mogelijk na de oplevering van de appartementen. De toegang tot het appartementencomplex is bij oplevering gereed.

Dakopeningen en -toetreding

- Op de daken zijn voorzieningen aangebracht voor gebruik van valbeveiliging. De daken zijn via een algemene (verkeer)ruimte bereikbaar door middel van een afsluitbaar dakluik met ingebouwde schaartrap of losse ladder op de bovenste verdieping.
- De bevoegde personen die het dak betreden dienen zelf persoonlijke beschermmiddelen mee te nemen en te gebruiken, bijvoorbeeld een lijn en harnas om te kunnen aanklikken aan de aangebrachte voorzieningen.
- Op de bovenste verdieping van gebouw Nini is aan beide uiteinden van de corridor en in de hoekappartementen een daklicht voorzien conform tekening.

Buitenplafond

- Aan de onderzijde van de balkons komt een buitenplafond, bestaande uit beplating in kleur conform kleur en materiaalstaat.

Hemelwaterafvoeren

- Ter plaatse van de balkons en dakterrassen wordt een aansluiting gemaakt naar de hemelwaterafvoeren. Deze zijn verwerkt achter een aluminium zetwerk in de gevel.
- De daken van het appartementencomplex worden voorzien van een afvoersysteem, waarbij de leidingen ingestort in de dakvloer liggen en in de schachten weggewerkt zijn.
- De platte daken krijgen zogenaamde noodoverstort voorzieningen (spuwers), die dienst doen als signaalfunctie. Dit zijn extra afvoeren bij de gevels, die het regenwater afvoeren indien de normale afvoeren verstopt zitten of bij extreme regenval overbelast zijn.

3. INTERIEUR PARKEERGARAGE

3.1 BINNENWANDEN

- De niet dragende binnenwanden (scheidingswanden) tussen de bergingen onderling, tussen bergingen en bergingsgang en tussen bergingen en parkeergarage worden uitgevoerd in schoon werk kalkzandsteen vellingblokken.
- De niet dragende binnenwanden (scheidingswanden) van technische ruimtes in de parkeergarage worden uitgevoerd in schoon werk kalkzandsteen vellingblokken.
- De niet dragende binnenwanden (scheidingswanden) tussen de algemene (verkeers-)ruimten en de parkeergarage worden uitgevoerd in schoon werk kalkzandsteen vellingblokken.

3.2 BINNENKOZIJNEN EN-DEUREN

- De puiken tussen de algemene verkeersruimten en de parkeergarage worden uitgevoerd in metaal, gepoedercoat in kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De metalen puiken in de parkeergarage in het verlengde van de trappenhuizen worden uitgevoerd met mat glas.
- De deurkozijnen van de bergingen, bergingsgangen en installatieruimtes in de parkeergarage worden uitgevoerd in hout, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De deuren van de bergingen, bergingsgangen en installatieruimtes in de parkeergarage worden uitgevoerd als dichte houten deuren en afgewerkt met een dekkende verflaag of harde kunststof beplating, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De deuren en kozijnen worden conform regelgeving uitgevoerd met akoestische en/of brandwerende voorzieningen.

3.3 HANG-EN SLUITWERK

- De deur naar de bergingsgang wordt uitgevoerd met inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG**) en is gelijksluitend met de secundaire entree indien van toepassing.
- De deur naar de berging wordt uitgevoerd met inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG**) en is gelijksluitend met de woningentreedeur.
- De deuren van algemene installatiekasten krijgen een eigen cilinder, waarvan de sleutel(s) in beheer wordt gegeven van de VvE.
- De deuren die gelegen zijn in een brandscheiding zullen worden voorzien van deurdrangers.
- Het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit

3.4 PLAFONDAFWERKING

- Het plafond in de parkeergarage ter plaatse van een bovengelegen appartement wordt uitgevoerd met geïsoleerde houtwolcement platen. Bij dragende wanden/kolommen worden de geïsoleerde houtwolcementplaten doorgezet over een hoogte van ca. 60cm. Kleur conform kleur- en materiaalstaat
- De overige plafonds in de parkeergarage worden niet nader afgewerkt.

3.5 WANDAFWERKING

- De wanden en kolommen van de parkeergarage, de bergingsclusters inclusief de gangen en de technische ruimtes worden niet nader afgewerkt. Hierdoor blijven de materialen waar de betreffende bouwdelen van gemaakt zijn in het zicht.
- De zijwanden van de hellingbanen en de vluchttrap worden bekleed met aluminium beplating voorzien van patroon conform opgave architect.
- De dichte wanden van de hoofdkernen in de parkeergarage worden waar nodig voorzien van isolatie en bekleed met aluminium beplating voorzien van patroon conform opgave architect.
- Uitvoeringen en kleuren conform kleur- en materiaalstaat.

3.6 VLOERAFWERKING

- De vloeren van de technische ruimten, bergingen en bergingsgangen worden ingestrooid en monolithisch afgewerkt voor een slijtvast oppervlak.
- Het resterende deel van de parkeergarages wordt voorzien van straatklinkers waarbij de parkeervakken en de rijbaan in afwijkende kleur op een zandbed worden aangebracht. Waar nodig wordt een markering tussen de parkeervakken en/of rijbaan aangebracht.
- Uitvoeringen en kleuren conform kleur- en materiaalstaat.

3.7 AFWERKING ALGEMEEN

- Het fietsenparkeren wordt voorzien van een enkel laags of dubbel laags fietsparkeersysteem.

4. INSTALLATIES PARKEERGARAGE

4.1 RIOLERING EN DRAINAGE

- Onder aan de hellingbaan naar de parkeergarage wordt een lijngoot aangebracht. Deze wordt aangesloten op het vuilwaterriool.
- Er worden schrobputten aangebracht in de hydrofoorroimtes.
- De liftput van de brandweerlift wordt voorzien van een pomp en aangesloten op het vuilwaterriool (dit geldt alleen voor de brandweerlift indien aanwezig).
- De vuilwaterriolering van de woningen wordt in de vloer ingestort en versleept naar de standleiding in de leidingschachten. De standleiding zakt tot onder de vloer van de parkeergarage bij gebouw Lou en Ida en tot onder het dek van de parkeergarage bij gebouw Nini en wordt verzameld en versleept naar de gevel.

4.2 WATERINSTALLATIE

- Vanaf de hoofdaansluiting op de drinkwaterleiding van het waterleidingbedrijf wordt de hoofdleiding aangelegd naar de drukverhogingsinstallatie(s) (hydrofoor). Deze drukverhogingsinstallatie wordt geïnstalleerd in de hydrofoorroimte. Vanaf de hydrofoor worden verdeelleidingen aangelegd naar de aansluitpunten in alle meterkasten van de appartementen.

4.3 VERWARMINGSINSTALLATIE EN KOELING

- Om bevriezing van de hydrofoor te voorkomen wordt de hydrofoorroimte verwarmd uitgevoerd door middel van elektrische radiator.
- Om bevriezing van de hellingbaan naar de parkeergarage te voorkomen worden er elektrische verwarmingsleidingen in de hellingbaan gelegd die aanslaan zodra de temperatuur onder de 3°C komt.
- In de parkeergarage komen transportleidingen ten behoeve van de WKO installatie. Deze installaties behoren toe aan derden en maken geen deel uit van de aannemingsovereenkomst.

4.4 VENTILATIE

- De parkeergarages worden geventileerd met een parkeergarageventilatiesysteem op basis van mechanische lucht toe- en afvoer.
- De bergingen en bergingsgangen worden geventileerd op basis van mechanische toe- en afvoer.
- De containerruimte wordt geventileerd op basis van een mechanische toe- en afvoer.
- De parkeergarage wordt voorzien van de benodigde stuwdrukventilatoren en ventilatoren voor de afvoer van lucht naar het dak, gekoppeld aan CO-LPG detectie die het toerental van de stuwdruk ventilatoren regelt.

4.5 ELEKTRA

- De elektrische installatie wordt aangelegd volgens de voorschriften van het energiebedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010 en de NPR 5310, geldend op het moment van de omgevingsvergunningaanvraag.
- De collectieve installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en, waar nodig, voorzien van een aardlekschakelaar. Deze groepenverdeelkast wordt opgenomen in de collectieve voorzieningen (CVZ) meterkast. De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de

leidingen in de technische ruimten, de bergingen/bergingsgangen en de parkeergarage, die in het zicht blijven. De volgende onderdelen worden aangesloten op de CVZ-kast:

- centrale verlichting in algemene (verkeers-)ruimten
 - verlichting buiten de woning gelegen bergingen in de parkeergarage
 - lift
 - hydrofoor
 - centrale deurautomaten en elektrische sluitplaten
 - wandcontactdozen in de algemene (verkeer-)ruimten
 - elektra-installatie t.b.v. de stuwdrukventilatoren, speedgate, brandmeld- en ontruimingsinstallatie
 - hellingbaanverwarming
 - verlichting parkeergarage
-
- De elektra voorzieningen in de buiten de woning gelegen bergingen in de parkeergarage bestaan uit een 230V installatie welke is aangesloten op de algemene installatie van het appartementengebouw. Armaturen worden aangesloten op een bewegingsmelder.
 - De verlichtingsinstallatie in de algemene ruimten wordt compleet opgeleverd met LED-armaturen. In combinatie met een bewegingsmelder wordt het lichtniveau in de parkeergarage en de bergingsgangen tot het minimaal vereiste lichtniveau terug gebracht indien er langere tijd geen beweging is.
 - De verlichting wordt ontworpen volgens de eisen van het Bouwbesluit en het Liftinstituut.
 - Er zullen armaturen worden aangebracht op de onderstaande posities:
 - Ter plaatse van bergingen, bergingsgangen, parkeergarage.
 - De uitvoering van de armaturen is nog nader door de architect en ontwikkelaar te bepalen.
 - De parkeergarages worden voorzien van noodverlichting.
 - Bij de oplevering ontvangt de Vereniging van Eigenaren (VvE) een schema van de groepenindeling.
 - In de parkeergarage worden bouwkundige voorzieningen aangebracht voor later aan te brengen laadpunten, bestaande uit een technische kast ten behoeve van een verdeelinrichting en afgaande kabelgoten ten behoeve van bekabeling naar eventueel toekomstige laadpaalposities.
 - In de gemeenschappelijke fietsenstalling worden enkele wandcontactdozen aangebracht ten behoeve van het opladen van elektrische fietsen, uitgevoerd als een dubbele wandcontactdoos. Deze wandcontactdozen zijn aangesloten op de algemene installatie en is niet voorzien van een tussenmeter.

4.6 BRANDPREVENTIEVE INSTALLATIES

- In de parkeergarages wordt een sprinklerinstallatie aangebracht conform opgave adviseur in het uitgangspuntendocumenten (UPD)
- Tevens worden de parkeergarages voorzien van handblusmiddelen.
- De appartementencomplexen worden voorzien van een brandmeld- en ontruimingsinstallatie conform de NEN 2535 en de NEN 2575 deel 1 en 3

5. INTERIEUR ALGEMENE RUIMTE

5.1 BINNENWANDEN

- De niet dragende binnenwanden (scheidingswanden) in de algemene (verkeers-)ruimten worden uitgevoerd in metal-stud met gipsplaat.

5.2 BINNENKOZIJNEN EN-DEUREN

- De deurkozijnen van de algemene ruimten, waar opgenomen in een wand, worden uitgevoerd in hout en zijn afgewerkt met een dekkende verf, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De deuren van de algemene ruimten worden uitgevoerd als dichte houten deuren en afgewerkt met een dekkende verflaag of harde kunststof beplating, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De deurkozijnen in de algemene verkeersruimten, vrij in de ruimte dienend als rooksluis, worden uitgevoerd in staal, gepoedercoat in kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De deuren in de algemene verkeersruimten worden uitgevoerd als stalen deurframes gevuld met glas, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De deuren en kozijnen worden conform regelgeving uitgevoerd met akoestische en/of brandwerende voorzieningen.

5.3 HANG-EN SLUITWERK

- De binnendeuren naar de (nood)trappenhuizen worden met loopsloten uitgevoerd.
- De eigen woningentreedeur wordt voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. De woningentreedeur en de bergingsdeur hebben dezelfde cilinder en zijn met dezelfde sleutel te openen.
- De tweede toegangsdeur wordt voorzien van een automatische deuropener en/of deurautomaat op tijdschakelaar.
- De deur wordt van buitenaf bediend door middel van een druppellezer en/of elektrische ontsluiting vanuit de videofooninstallatie. Van binnenuit worden de deuren bediend door middel van een knopbediening.
- De deuren in de corridors van gebouw Ida en Lou die als rooksluis fungeren voor het trappenhuis staan middels een kleefmagneet open en zijn gekoppeld aan rookmelders in de algemene verkeersruimte. Bij brand zullen de kleefmagneten los laten waardoor de dranger zijn werk kan doen en de deur zal sluiten.
- Bij brand sluiten deze deuren zich automatisch. Voor de kleefmagneet met bijbehorende rookmelders geldt een onderhoudsplicht voor de VvE.
- De deuren van de, voor uw appartement van toepassing zijnde, algemene entree- en verkeersruimten worden te openen middels een druppel. Deze druppel geeft ook toegang tot de loopdeur naast de overheaddeur/speedgate om voetgangers en (brom)fietsers toegang te geven tot de parkeergarage.
- De deuren van algemene (werk-)kasten, installatiekasten, dakluiken en dergelijke krijgen een eigen cilinder, waarvan de sleutel(s) in beheer wordt gegeven van de VvE.
- De deuren die gelegen zijn in een brandscheiding zullen worden voorzien van deurdrangers.
- Het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit

5.4 TRAPPEN EN BALUSTRADEN

- Het hoofdtrappenhuis en het secundaire noodtrappenhuis heeft prefab betonnen trappen met prefab betonnen tussenbordessen aan de bovenzijde voorzien van een wafelstructuur.
- De trappenhuizen zijn aan één zijde voorzien van een gecoate stalen muurleuning.
- De trappen in de hoofdentree van gebouw Nini worden afgewerkt met terrazzo-beton.
- Langs de randen van de trappen in de hoofdentree van gebouw Nini worden metalen balustraden aangebracht, uitgevoerd als spijlenhekwerk. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

5.5 PLAFONDAFWERKING

- De plafonds van de entreehal, lifthal, corridor en de onderzijde van de hoofd trapbordessen worden afgewerkt met een akoestische dempende plafondplaat voorzien van een verhoogde zone ten behoeve van installaties.
- De plafonds van de entreehallen wordt voorzien van een randkoof met led verlichting.
- Types en kleuren conform kleur- en materiaalstaat.

5.6 WANDAFWERKING

- De wanden van de entreehal, lifthal en corridors worden uitgevoerd met glad glasvlies behang voorzien van sauswerk.
- De wanden van de liftkern worden bekleed met natuursteen tegels.
- De wanden van de entreehal, lifthal en corridors worden uitgevoerd met een tegelplint.
- De wanden van de (nood)trappenhuizen in gebouw Nini worden niet nader afgewerkt, in gebouw Ida en Lou worden ze voorzien van structuurspuitwerk.
- De wanden van technische ruimten, werkkast en overige algemene ruimtes worden niet nader afgewerkt. Hierdoor blijven de materialen waar de betreffende bouwdelen van gemaakt zijn in het zicht zonder nadere afwerking.
- In de werkkast wordt achter de uitstortgootsteen tegelwerk aangebracht, tegels 30 x 60 cm, hoogte tot 1,2m, horizontaal verwerkt.
- Uitvoeringen en kleuren conform kleur- en materiaalstaat.

5.7 VLOERAFWERKING

- De vloeren van de entreehal en de lifthal op de begane grond (voor Nini ook op de 1^e verdieping) worden voorzien van een dekvloer van terrazzo-beton.
- De vloeren van de lifthal op de overige verdiepingen en de corridor worden voorzien van een zandcement dekvloer met vloertegels.
- In de entreehal wordt achter de hoofdentreedeur een schoonloopmat aangebracht.
- De vloeren van de overige algemene ruimten worden voorzien van een dekvloer en niet nader afgewerkt.
- Uitvoeringen en kleuren conform kleur- en materiaalstaat.

5.8 BRIEVENBUSSEN EN BELLENTABLEAU

- Bij de hoofdentree van het appartementencomplex worden postkasten in de entreehal opgenomen, uitgevoerd in aluminium en gecoat in kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De postkasten hebben een metalen briefklep en een met een separate sleutel afsluitbaar deurtje.
- De pakketpostruimte in de hoofdentree is een ruimte reservering voor later door de Vereniging van Eigenaren aan te brengen pakketbrievenbussen.

5.9 AFWERKING ALGEMEEN

- Huisnummerbordjes komen bij iedere voordeur en op iedere bergingsdeur conform voorstel architect.
- Verwijsborden komen in de hoofdentree, lifthal, trappenhuis, op elke verdieping en in de lift.
- De wandsparringen naast de postkast in de hoofdentree van gebouw Nini worden voorzien van een houten omlijsting

6. INSTALLATIES ALGEMENE RUIMTE

6.1 WATERINSTALLATIE

- In de werkkast wordt een tapkraan aangebracht boven een uitstortgootsteen.
De warmwatervoorziening voor de werkkast wordt geregeld via een close-up boiler.

6.2 VERWARMINGSINSTALLATIE EN KOELING

- Algemene (verkeers-)ruimten worden niet verwarmd. Indien nodig worden de wanden en vloeren grenzend aan de appartementen voorzien van thermische isolatie, conform opgave adviseur.
- Op het dak van gebouw Ida wordt door de leverancier van de WKO installatie een drycooler geplaatst. In de technische ruimten worden installaties ten behoeve van de verwarming en een koelmachine geplaatst. Genoemde installaties behoren toe aan derden en maken geen deel uit van de aannemingsovereenkomst.

6.3 VENTILATIE

- Algemene (verkeers)ruimten worden, volgens de regelgeving, geventileerd op basis van mechanische lucht toe- en afvoer met warmte terugwinning.
- De liftschachten worden geventileerd door een natuurlijke toe- en afvoer. Hiervoor zal een ventilatieopening op het dak worden aangebracht voor de toe- en afvoer.
- Op de daken zijn diverse kanalen ten behoeve van ventilatie aan- en afvoer aanwezig, uitgevoerd in blank metaal.

6.4 ELEKTRA

- De elektrische installatie wordt aangelegd volgens de voorschriften van het energiebedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010 en de NPR 5310, geldend op het moment van de omgevingsvergunningaanvraag.
- De collectieve installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en, waar nodig, voorzien van een aardlekschakelaar. Deze groepenverdeelkast wordt opgenomen in de collectieve voorzieningen (CVZ) meterkast. De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de technische ruimten, die in het zicht blijven. De volgende onderdelen worden aangesloten op de CVZ-kast:
 - centrale verlichting in algemene (verkeers-)ruimten
 - bellentableau, video-/intercominstallatie
 - lift
 - boiler werkkast
 - centrale deurautomaten en elektrische sluitplaten
 - wandcontactdozen in de algemene (verkeer-)ruimten
 - elektra-installatie t.b.v. brandmeld- en ontruimingsinstallatie
 - verlichting daktuin
- In de lifthallen wordt op elke verdieping een 230V wandcontactdoos aangebracht ten behoeve van bijvoorbeeld schoonmaakdoeleinden.
- De verlichtingsinstallatie in de algemene ruimten wordt compleet opgeleverd met LED-armaturen.
- De verlichting wordt ontworpen volgens de eisen van het Bouwbesluit en het Liftinstituut.
- Er zullen armaturen worden aangebracht op de onderstaande posities:

- Ter plaatse van entreehallen, lifthallen, corridors en (vlucht)trappenhuizen.
- Ter plaatse van de woningentreedeuren
- Ter plaatse van de balkons, terrassen en dakterrassen.
- De uitvoering van de armaturen is nog nader door de architect en ontwikkelaar te bepalen.
- De hoofd- en/of noodtrappenhuizen, hallen en gangen worden voorzien van noodverlichting.
- Bij de oplevering ontvangt de Vereniging van Eigenaren (VvE) een schema van de groepenindeling.
- Bij de hoofdentree in de entreehal wordt een collectieve intercom en videofooninstallatie aangebracht. De hoofdentree deur en de tussendeur kunnen vanuit de appartementen worden geopend met de elektrische deuropener.

6.5 LIFTINSTALLATIE

- Ter plaatse van de hoofdentree wordt een liftinstallatie met stopplaatsen op alle verdiepingen aangebracht. Het hefvermogen van de liftinstallatie is 1000 kg/13 personen met een snelheid van 1,0 m/s.
 - De kooitoegang is een automatische, eenzijdig openende schuifdeur.
 - De liftkooi is uitgerust met een grote spiegel en leuning tegen de achterwand, (nood)verlichting en een spreek-/luisterverbinding met een servicedienst bij calamiteiten.
- Vloerafwerking tegels conform de corridors
Wandafwerking nader te bepalen door architect
Plafondafwerking nader te bepalen door architect
- De deur wordt in RVS uitgevoerd.
 - In het appartementencomplex wordt per gebouw een brandweerlift toegepast, gekoppeld op een brandmeldinstallatie. Bij brand zal de lift naar een vooraf geprogrammeerde verdieping worden gestuurd waarna deze wordt uitgeschakeld voor gebruik. De brandweer kan de lift dan met een speciale sleutel weer bedienbaar maken om via de lift toegang tot de verdiepingen te krijgen.

6.6 BRANDPREVENTIEVE INSTALLATIES

- De droge blusleiding wordt in de lifthallen gepositioneerd.
- De appartementencomplexen worden voorzien van een brandmeld- en ontruimingsinstallatie conform de NEN 2535 en de NEN 2575 deel 1 en 3

7. INTERIEUR PRIVE-GEDEELTE

7.1 WONINGSCHIEDENDE WANDEN

- De niet-dragende woningscheidende binnenwanden worden uitgevoerd in metal-stud, dikte conform opgave adviseur, opgebouwd uit metalen frames met isolatie en een dubbele 12,5mm dikke gipskartonplaat. De wanden worden sausklaar klasse B afgewerkt, dit betekent dat de wanden klaar zijn om met een matte verf of dun behang afgewerkt te worden.

7.2 BINNENWANDEN

- De niet-dragende binnenwanden (scheidingswanden) in het appartement worden uitgevoerd in gasbeton, dikte 100 mm. De wanden worden sausklaar klasse B afgewerkt, dit betekent dat de wanden klaar zijn om met een matte verf of dun behang afgewerkt te worden.
- De dragende binnenwanden ten behoeve van de stabiliteit worden uitgevoerd in beton, dikte conform opgave constructeur. De wanden worden sausklaar klasse B afgewerkt.

7.3 BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN

- Binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als houten montagekozijnen, fabrieksmatig afgelakt conform kleur- en materiaalstaat. De binnendeurkozijnen zijn niet voorzien van een bovenlicht, de wand loopt boven het kozijn door.
- Het kozijn van hal naar woonkamer is in sommige woningen, conform tekening, voorzien van een zijlicht met blank enkel glas.
- Binnendeuren van de woning worden uitgevoerd als dichte stompe houten honingraatdeuren van circa 2,3 meter hoog, type Berklon 900. Fabrieksmatig afgelakt conform kleur- en materiaalstaat.
- De binnendeuren van de hal naar de woonkamer worden uitgevoerd als stompe houten framedeuren gevuld met glas van circa 2,3 meter hoog, type Berkolight 704. Fabrieksmatig afgelakt conform kleur- en materiaalstaat.
- De binnendeuren worden voorzien van RVS kruken en rozetten, type BS.01. De navolgende sloten worden toegepast:
 - Woonkamer en slaapkamers loopslot
 - Badkamer(s) en toiletruimten vrij – en bezetslot
 - Meterkast kastslot
 - Bergruimte c.q. wasruimte (indien van toepassing) loopslot
 - Technische ruimte loopslot
 - Kastruimte loopslot
- Onder de deur van de toiletruimte, de badruimte en eventuele kasten in de badruimte wordt een kunststenen dorpel aangebracht. Onder de overige binnendeuren in het appartement worden geen dorpels aangebracht.
- Onder de deuren is een minimale ruimte noodzakelijk ten behoeve van ventilatie binnen het appartement. De ruimte onder de deur wordt later bepaald aan de hand van een ventilatieberekening, waarbij er rekening wordt gehouden met een vloerafwerking (bv. Laminaat of tapijt) van 15mm.
- De deur van de meterkast wordt voorzien van 2 deуроosters (1 boven/1 onder) ten behoeve van ventilatie.

- De deur van de eigen woningentree uitkomend in de corridor, wordt uitgevoerd als houten deur met een deurspion, met uitzondering van bouwnummer 104 en 105. De deuren zijn afgewerkt met een beplating, kleur conform kleur- en materiaalstaat. Het kozijn van deze deur wordt uitgevoerd als kader, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De deur van de eigen woningentree van bouwnummer 104 en 105 uitkomend in de corridor, wordt uitgevoerd als stalen deurframe gevuld met glas, kleur conform kleur- en materiaalstaat. Het kozijn van deze deur wordt uitgevoerd in staal, gepoedercoat in kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Uw woningentreedeur en de deuren die gelegen zijn in een vluchtroute zullen worden voorzien van deurdrangers. De deurdrangers van de woningentree zijn aangesloten op de rookmelders van de corridor. Ingeval van brand treedt de drangerfunctie van de woningentreedeur in werking. Voor de vrijloopdranger geldt een onderhoudsplicht.
- De deuren worden conform regelgeving uitgevoerd met akoestische en/of brandwerende voorzieningen.

7.4 TRAPPEN EN BALUSTRADEN

- De bouwnummers 104 en 105 zijn voorzien van een vide en een interne trap.
- De trap bestaat uit gewalste metalen trapbomen met z-vormige trededragers en eikenhouten treden.
- Langs de buitenzijde van de trap wordt een metalen hekwerk aangebracht, uitgevoerd als spijlenhekwerk met stripbalusters en een buisvormige handregel.
- Langs de vide wordt het hekwerk doorgezet.
- Kleur conform kleur- en materiaalstaat

7.5 PLAFONDAFWERKING

- De plafonds binnen het appartement worden voorzien van structuurspuitwerk. Met uitzondering van het plafond in de meterkast en techniekruimte, deze worden niet nader afgewerkt.
- De V-naden van de betonnen breedplaatvloeren worden uit het zicht weggewerkt. We willen u erop attenderen dat er mogelijk scheurvorming kan optreden in het stucwerk op de plaats van de V-naden als gevolg van de werking van de verschillende materialen en vloeroverspanningen bij elkaar. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

7.6 WANDAFWERKING

- Alle wanden in het appartement worden sausklaar klasse B afgewerkt, met uitzondering van:
 - de wanden in de meterkast: deze worden niet nader afgewerkt;
 - de wanden van de technische ruimte: deze worden niet nader afgewerkt;
 - de wanden van de badruimte: deze worden uitgevoerd met tegelwerk en structuurspuitwerk;
 - de wanden van de toiletruimte: deze worden uitgevoerd met tegelwerk en structuurspuitwerk.
- In de appartementen worden geen vloerplinten aangebracht.
- Lange gasbetonwanden (>6m) worden gedilateerd om scheurvorming te voorkomen. Wij adviseren u deze naad ten alle tijden ook te behouden. De exacte plaats van de naad wordt zoveel mogelijk weggewerkt achter een aansluitende binnenwand. Indien er geen aansluitende binnenwanden zijn, zal de naad in het zicht komen.
- Aan de binnenzijde van de raamkozijnen worden, ter plaatse van borstweringen, kunststenen vensterbanken aangebracht. De vensterbanken kunnen worden opgedeeld in meerdere elementen. In dat geval zal de naad tussen de elementen worden voorzien van een kitvoeg.

7.7 VLOERAFWERKING

- Op de vloeren binnen het appartement wordt een 'zwevende' dekvloer aangebracht bestaande uit een isolatie en anhydriet. Uitzondering is het vloergedeelte in de badkamer; hier wordt een zandcement dekvloer aangebracht.
- De dekvloer wordt niet geschuurd. Er kunnen lichte oneffenheden aanwezig zijn. In de bad- en toiletruimte wordt een tegelvloer aangebracht.
- Bij de keuze van uw vloerafwerking adviseren wij om advies in te winnen over de verwerkingsvoorschriften bij een erkend bedrijf. Niet alle vloerafwerkingen kunnen (direct) op de vloer worden aangebracht, bijvoorbeeld in verband met hechting, vereiste vlakheid van de vloer of bouwvocht dat nog in de vloer of het appartement aanwezig is. In verband met de vloerverwarming mag de warmteweerstand van de vloerafwerking maximaal $R_c=0,07 \text{ W/m}^2\text{K}$ bedragen. Vanuit geluidstechnische eisen naar onderliggende appartementen mogen er geen zwevende vloerafwerkingen op de reeds aanwezige zwevende dekvloer worden aangebracht.
- De geluidsisolerende waarde van de totale vloerconstructie is +10db. Indien toegestaan in de splitsingsakte kunt u een harde vloerafwerking toepassen.
- Hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant afwerkvloer bij de voordeur appartement wordt circa 3,5 cm. De koper dient er zorg voor te dragen, dat door toepassing van een vloerafwerking, aan de bepaling in Bouwbesluit artikel 42 wordt voldaan (maximaal niveauverschil van 2 cm).

7.8 TEGELWERK

- Badkamer en toiletruimte worden voorzien van keramisch tegelwerk.
- Wandtegelwerk toiletruimte 30 x 60 cm, hoogte tot 1,2m, horizontaal verwerkt.
- Wandtegelwerk badkamer 30 x 60 cm, hoogte tot 40cm onder plafond, horizontaal verwerkt.
- Vloertegelwerk toiletruimte 60 x 60 cm.
- Vloertegelwerk badkamer 60 x 60 cm.
- Uitwendige hoeken worden voorzien van een aluminium hoekprofiel.
- Inwendige hoeken tegelwerk en aansluitingen met kozijnen worden afgewerkt met siliconenkit.
- Voegen tussen vloertegels en wandtegels worden niet strokend verwerkt.
- De douchehoek zal op afschot worden getegeld richting de draingoot en eenzijdig worden voorzien van een kunststeen dorpel.
- Op het inbouwreservoir ter plaatse van de wandclosets wordt een kunststeen afdekplaat aangebracht.
- Uitvoering en kleur conform kleur- en materiaalstaat.

7.9 KEUKENOPSTELLING

- In de V.O.N. prijs van het appartement is een keuken opgenomen in de vorm van een waardecheque
- De positie van de keuken opstelplaats is op de contracttekening gestippeld aangegeven.
- De appartementen worden zonder keukeninrichting geleverd. Wel worden de installatie voorzieningen aangebracht ten behoeve van:
 - Vaatwasser (enkele wandcontactdoos + afgedopte watertoevoer + afvoer(spoelbak))
 - Oven of combi-oven (enkele wandcontactdoos op aparte groep)
 - Kookplaat (perilexaansluiting op 2 aparte groepen)
 - Afzuigkap (enkele wandcontactdoos)
 - Koel-/vriescombinatie (enkele wandcontactdoos)
 - Loze leiding ten behoeve van een boiler/kokend waterkraan
 - Kraan/spoelbak (afgedopte koudtapwaterleiding + afgedopte warmtapwaterleiding + afvoer)
- De keuken wordt na oplevering van het appartement geplaatst.
- Een afzuigkap zonder recirculatie is niet mogelijk aangezien er niet voorzien is in een separaat ventilatiekanaal naar buiten.

7.10 BINNENTIMMERWERK

- De meterkast wordt voorzien van betimmering conform de eisen van de Nutsbedrijven en overige regelgeving.
- Voor appartementen waarbij de meterkast buiten de woning is gelegen wordt er ook in de technische ruimte een betimmering aangebracht conform de eisen van de Nutsbedrijven.

7.11 SCHILDERWERK

- De aftimmeringen rondom (gevel-) kozijnen worden dekkend geschilderd, conform de kleur- en materiaalstaat.

8. INSTALLATIES PRIVE-GEDEELTE

8.1 RIOLERING

- De binnenriolering bestaat uit een leidingstelsel waarop de individuele installaties, alsmede de collectieve installaties zijn aangesloten voor de afvoer van het vuilwater naar het gemeenteriool.
- De leiding van de binnenriolering worden verzameld in collectieve standleidingen die in een bouwkundige schacht worden weggewerkt.
- De standleidingen worden bovendaks belucht.
- De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof met kunststof hulpstukken.
- De volgende lozingstoestellen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:
 - Toiletcombinatie;
 - Fonteincombinatie;
 - Keukenaansluitpunt ten behoeve van de spoelbak + vaatwasser;
 - Wastafelcombinatie(s);
 - Douchecombinatie(s);
 - Ligbadcombinatie (indien van toepassing);
 - Wasmachine opstelplaats (opbouw);
 - Wasdroger opstelplaats (opbouw);
 - Condens afvoer WTW-unit;
 - Afleverset (indien benodigd).

8.2 WARMTEPOMP

- Alle appartementen worden via een afleverset aangesloten op de centrale warmtepomp installatie.
- Dit betekent dat alle appartementen worden aangesloten op een bodemenergiesysteem van waaruit zowel warm water (winterperiode) als koud water (zomerperiode) wordt aangevoerd voor het appartement.
- Door het gebruik van de warmtepomp in de wintermaanden zal de bodemtemperatuur afkoelen. Het is daarom noodzakelijk de bron in de zomer te regenereren. Door in de zomer gebruikt te maken van de zogenoemde “vrije koeling” kan het appartement worden gekoeld terwijl de temperatuur van de bron wordt hersteld.
- De warmtepompinstallatie levert via het vloerverwarmingssysteem zowel warmte als koeling in het appartement. De bodemwarmtewisselaar(s) bevindt zich buiten het plangebied. Het type afleverset en het benodigd aantal wordt bepaald op basis van de grootte van de appartementen.

8.3 VERWARMING EN KOELING

- De appartementen worden voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling, met uitzondering van de badkamer, de technische ruimte, de berging, kastruimte, onder het keukenblok/kookeiland en in de toiletruimte. De warmteafgifte vindt plaats via de vloer indien er in de verblijfsruimte warmtevraag ontstaat. De vloer hoeft hierdoor niet egaal warm te worden om de gewenste temperatuur te bereiken.
- Op de positie van een waterleiding is plaatselijk geen vloerverwarming mogelijk. Er kan op deze posities sprake zijn van koudere zones.
- De vloerverwarming wordt aangestuurd middels een verdeler.
- De temperatuurregeling vindt plaats door middel van de ruimteregeling in de woonkamer en in de slaapvertrekken (positie volgens contracttekening).
- De thermostaat in de woonkamer bepaald of er wordt verwarmd of gekoeld in het appartement.

- In de zomer kan de vloerverwarming worden gebruikt om het appartement te koelen. Er is dan sprake van “topkoeling”. Dat wil zeggen dat de pieken in binnentemperatuur worden afgevlakt. De binnentemperatuur loopt dus mee met de buitentemperatuur maar zal lager zijn dan in een situatie zonder koeling.
- Houdt u er rekening mee dat vloerkoeling een beperkte efficiëntie heeft.
- De te behalen temperatuur tijdens het koelen is mede afhankelijk van de ligging van de woning, de zoninstraling en het soort vloerafwerking.
- Ter plaatse van de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator met thermostaat toegepast.
- Nachtverlaging van de temperatuur is bij vloerverwarming niet raadzaam in verband met een lange opwarmtijd.
- De transmissieberekeningen worden uitgevoerd conform de ISSO 51 2017 bij een buitentemperatuur van -10 °C en een windsnelheid van 5 m/s en uitgaande van minimaal 18 °C bij het naastliggend appartement, met gesloten ramen en deuren, met de juiste vloerafwerking en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorziening (nachtverlaging is hierbij niet van toepassing) wordt voldaan aan de navolgende ruimtetemperaturen volgens het SWK:

• Hal	18°C	
• Woonkamer	22°C	
• Keuken	22°C	
• Slaapkamer	22°C	
• Toilet	18°C	onverwarmd
• Badkamer	22°C	
• Berging (inpandig)	15°C	onverwarmd

- Om de verwarmingsinstallatie te kunnen testen, vindt de aansluiting enkele weken voor de oplevering plaats.
- Het opstookprotocol is bij oplevering niet doorlopen, dit houdt in dat het appartement bij oplevering nog niet op temperatuur hoeft te zijn. Bij vloerverwarming kan het langer duren voor het appartement is opgewarmd.

8.4 WATERINSTALLATIE

- Het appartement wordt aangesloten op het waterleidingnet, conform de eisen van het nutsbedrijf.
- Vanaf de hydrofooruimte worden leidingen naar de meterkasten van de appartementen aangelegd. De watermeters worden in de meterkast van het appartement aangebracht.
- Koudwaterleiding worden aangelegd vanaf de watermeter naar de volgende voorzieningen:
 - Keuken (afgedopt).
 - Closetcombinatie in de toiletruimte.
 - Closetcombinatie in de badkamer (indien van toepassing).
 - Fonteincombinatie in de toiletruimte.
 - Wastafelcombinatie(s) in de badkamer(s).
 - Douchecombinatie(s) in de badkamer(s).
 - Badcombinatie in badkamer (indien van toepassing).
 - Wasmachine aansluiting in de technische ruimte of wasmachinekast, bestaande uit een verchroomde tapwaterkraan met kunststof afvoer voorzien van sifon in de kleur wit.
 - Aansluitpunt boiler warmtepomp in de technische ruimte.
- Warmtapwaterleidingen aangelegd vanaf de afleverset naar de volgende voorzieningen:
 - Keuken (afgedopt).
 - Wastafelcombinatie(s) in de badkamer(s).
 - Douchecombinatie(s) in de badkamer(s).
 - Badcombinatie in badkamers (indien van toepassing) .

8.5 SANITAIR

- In het appartement wordt sanitair geleverd en aangesloten op de toe-en afvoerleidingen.
- Badkamer en toiletruimte zijn voorzien van sanitair, conform brochures 'Intermat'.
- De koper kan bij showroom 'Intermat' de badkamer en toiletruimte naar eigen inzicht (met enkele spelregels) en smaak laten aanpassen. De koper wordt uitgenodigd voor een gesprek.
- Er is geen mogelijkheid om de sanitaire ruimte(n) casco of deels casco op te leveren.

8.6 VENTILATIE

- Het appartement wordt voorzien van een ventilatiesysteem met een Warmte Terug Win systeem (WTW). Er wordt 'te verversen lucht' afgezogen in de keuken, toiletruimte, badruimte en technische ruimte in het appartement en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine.
- Vanuit de WTW-unit wordt via een warmtewisselaar de "koude" verse lucht verwarmd door middel van de "warme" afgezogen lucht en via in de betonvloer ingestorte kanalen en toevoerroosters in de verblijfsruimten gebracht.
- In de ruimte waar de ventilatie-unit geplaatst wordt, worden de kanalen in het zicht gemonteerd. De positie van de ventilatie-unit is op de contracttekening aangegeven met het symbool 'WTW' voor een WTW-unit.
- De ventilatie wordt gereguleerd middels CO₂-detectie. Hierbij zal bij waarneming van een hogere CO₂ concentratie in de woonkamer de toevoer van verse lucht naar deze ruimte worden verhoogd en de afvoer vanuit de diverse ruimtes worden verhoogd.
- In de badkamer wordt een handmatige bediening aangebracht.
- In de woonkamer wordt de hoofdbediening van het CO₂-sturingssysteem gemonteerd.
- Luchttoevoer en -afvoer vindt plaats via kunststof toevoer- en afzuigventielen in het plafond, zoals op de contracttekening indicatief aangegeven. Posities en aantallen kunnen nog wijzigen.
- De positie en capaciteit van de ventilatievoorzieningen worden bepaald aan de hand van definitieve ventilatieberekeningen. Gekozen opties en indelingen kunnen hier invloed op hebben. Dit geldt ook voor het aantal benodigde aanvoer- en afzuigpunten.

8.7 ELEKTRA

- In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de NEN 1010 en de NPR 5310 kolom normaal, alsmede de voorschriften van het energiebedrijf. Op de contracttekeningen staat de elektrische installatie aangegeven.
- De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van de benodigde aardlekschakelaar(s). Deze groepenverdeelkast wordt opgenomen in de meterkast. De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de meterkast en de technische ruimte.
- In het appartement worden de wandcontactdozen en schakelaars van het type inbouw toegepast, met uitzondering van de wandcontactdozen in de meterkast en de techniekruimte welke van het type opbouw worden.
- Fabricaat wandcontactdozen en schakelaars is Busch-Jaeger, type Busch Balance SL, standaard wit.
- Dubbele wandcontactdozen worden standaard horizontaal geplaatst, met uitzondering van de technische ruimtes.
- In de woonkamer, keuken en slaapkamers worden de wandcontactdozen geplaatst op circa 350mm boven de afwerkvloer, uitgezonderd de wandcontactdozen bij de keukenopstelplaats. Deze worden geplaatst op circa 1250mm boven de afwerkvloer.
- In de overige ruimten worden de wandcontactdozen geplaatst op circa 1050mm boven de afwerkvloer.
- De dubbele wandcontactdoos in de meterkast wordt conform voorschriften geplaatst.

- De lichtschakelaars in het appartement worden op circa 1050 mm boven de afwerkvloer geplaatst, uitgezonderd de lichtschakelaar bij de keukenopstelplaats. Deze wordt geplaatst op circa 1250 mm boven de afwerkvloer.
- In de toiletruimte wordt de lichtschakelaar op circa 1350mm boven de afwerkvloer geplaatst, mits deze boven het inbouwreservoir van het toilet is gepositioneerd.
- In de badkamer wordt een wandlichtpunt boven de wastafel aangebracht op circa 1700mm+vloer en valt weg achter de spiegel. Tevens wordt er een dubbele wandcontactdoos bij de wastafel geplaatst.
- Het aardpunt wordt afgedekt met een 'blindplaat' nabij de wastafel.
- De levering en aansluiting van armaturen binnen het appartement is niet in de koopsom inbegrepen.
- Ter plaatse van de voordeur wordt er een deurbel aangebracht welke wordt aangesloten op de videofoon in de woning.
- Het appartement wordt voorzien van een videofooninstallatie met kleuren beeldscherm.
- Ter plaatse van de toegang naar de buitenruimte wordt een buitenarmatuur type Bega 24064 K3 aangebracht welke wordt aangesloten op de woninginstallatie.
- Overige buitenarmaturen zijn niet in de koopsom inbegrepen.

Wasmachineaansluiting

- De wasmachineaansluiting bestaat uit een wandcontactdoos op een aparte groep.

Condensdroger aansluiting

- De condensdroger aansluiting bestaat uit een wandcontactdoos op een aparte groep en is geschikt voor condensdrogers met warmtepomp.

Rookmelders

- In het appartement worden volgens het bouwbesluit rookmelders aangebracht. De rookmelders worden aangesloten op de elektra-installatie en worden voorzien van een batterij back-up.

Aansluiting t.b.v. televisie en internet

- Het appartement wordt ingericht met een DATA aansluiting ten behoeve van televisie. Hiervoor wordt vanuit de meterkast een bedrade leiding aangelegd ten behoeve van een DATA aansluitpunt in de woonkamer.
- Voor appartementen waarbij de meterkast buiten de woning is gelegen bevindt de hoofdaansluiting voor televisie en internet zich in de technische ruimte.
- De montagedoos wordt aangebracht op circa 350 mm boven de afwerkvloer.
- De huisaansluitingen in de meterkast worden verkregen door het afsluiten van een abonnement en het voldoen van de entreekosten bij de provider(s). Deze kosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

Loze leiding

- Per slaapkamer wordt er een loze leiding met een diameter van 19mm aangebracht die doorloopt tot in de meterkast (of de technische ruimte voor de woningen waar de meterkast buiten de woning is gepositioneerd). De montagedoos wordt aangebracht op circa 350 mm boven de vloer en afgedekt met een zogenoemde 'blindplaat'.

9. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Buitenblad begane grond	Beton, licht gestraald en gehydrofobeerd.	Zandkleurig
Gevelsteen	Wasserstrich baksteen, Hilversums formaat incl passtenen	Zandkleurig
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Donker zand-grijs
Lateien boven kozijnen	Staal	Zandkleurig
Sierelementen in metselwerk	Beton, licht gestraald en gehydrofobeerd.	Zandkleurig
Afdekplaten	Beton, licht gestraald en gehydrofobeerd.	Zandkleurig
Kitwerk in de gevel	Bezande kitvoegen	Zandkleurig
Reliëf naast / boven kozijnen	Geglazuurde keramische elementen	Koper / groen genuanceerd
Waterslagen onder kozijnen	Aluminium	Interpon Sablé, grijsgroen
Zetwerken	Aluminium	Interpon Sablé, grijsgroen
Vloerrandafwerking balkons	Prefab beton met ingestorte steenstrips	Zandkleurig
Balustraden	Metaal (+ eventueel blank glas)	Interpon Sablé, grijsgroen
Daktrim / muurafdekkers / noodoverstorts	Aluminium	
Gevelkozijnen	Aluminium	Interpon Sablé, grijsgroen
Vliesgevel	Aluminium	Interpon Sablé, grijsgroen
Zonwering bak	Aluminium	Interpon Sablé, grijsgroen
Zonwering (optie)	Doek	Sergé zandbrons
Speedgate + loopdeur	Metaal	Interpon Sablé, grijsgroen
Roosters in dakrand (spuwer)	Aluminium	
Installatieschermen	Metaal	
Buitenplafond	Ntb beplating	

10. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT PARKEERGARAGE

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Plafondafwerking parkeergarage t.p.v. bovengelegen woning	Geïsoleerde houtwolcementplaat, Heraklith Tektalan	Naturel, grijs-bruin
Wandafwerking hellingbaan, vluchttrap en buitenzijde kernen parkeergarage	Aluminium beplating	Cortenstaal kleurig
Vloerafwerking parkeren	Betonklinkers dikformaat 70x200mm Rijbanen keperverband Vakken halfsteensverband	2 kleuren grijs, belijning antraciet
Puien algemene verkeersruimte	Metalen frame met blank glas (muv verlengde van trappenhuis in parkeergarage; mat glas)	Cortenstaal kleurig
Kozijnen berging, bergingsgang en installatieruimte parkeergarage	Hout	Wit
Deuren berging, bergingsgang en installatieruimte parkeergarage	Hout, indien nodig met kunststof beplating	Wit

11. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

ALGEMENE RUIMTEN

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Plafondafwerking entreehal, lifthallen, corridors	Akoestisch dempende plafondplaat, Mono Acoustic Technische zone MDF	Wit Wit
Plafondafwerking trappenhuis hoofdbordessen	Akoestisch dempende plafondplaat, Mono Acoustic	Wit
Wandafwerking entreehal, lifthallen, corridors	Glad glasvliesbehang voorzien van sauswerk	Licht warm grijs
Wandafwerking liftkern	Natuursteen tegel	Wit-zand-bruin geaderd
Wandafwerking trappenhuis Nini	Niet nader afgewerkt; beton	Naturel grijs
Wandafwerking trappenhuis Lou, Ida	Structuurspuitwerk	Wit
Vloerafwerking entree	Schoonloop-droogloopmat	Houten strips en zwarte borstels
Vloerafwerking entreehal + lifthal begane grond (+1 ^e verd. Nini)	Terrazzo-beton	Grijs-groen gemêleerd
Vloerafwerking corridors + lifthallen verdiepingen	Vloertegelwerk 600x600mm + tegelplint	Zand-bruin terrazzo look
Vloerafwerking trappenhuis hoofdbordessen	Vloertegelwerk 600x600mm + tegelplint	Zand-bruin terrazzo look
Kozijnen in wand	Hout	Licht warm grijs
Kozijnen in verkeersruimte	Staal	Interpon Sablé, grijsgroen
Deuren in wand	Hout, indien nodig met kunststof beplating	Licht warm grijs
Deuren in verkeersruimte	Stalen frame met blank glas	Interpon Sablé, grijsgroen
Omlijsting entree Nini	Hout, eikenfineer mat blank gelakt	Eiken
Liftdeuren	RVS geborsteld	Naturel
Trappen	Prefab beton met wafelstructuur	Naturel, betongrijs
Trappen in hoofdentree Nini	Terrazzo-beton	Grijs-groen gemêleerd
Trapleuning muurzijde	Metaal	Interpon Sablé, grijsgroen
Traphekwerk Nini	Metaal	Interpon Sablé, grijsgroen
Postkast	Aluminium	Interpon Sablé, grijsgroen

12. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT APPARTEMENT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Plafondafwerking	Structuurspuitwerk	Wit
Wandafwerking, indien van toepassing	Sausklaar stucwerk	Wit
Wandafwerking boven tegels	Structuurspuitwerk	Wit
Wandafwerking toilet	Keramische wandtegels liggend verwerkt 300x600mm tot 1,2m	Wit, mat of glans
Wandafwerking badkamer	Keramische wandtegels liggend verwerkt 300x600mm tot 0,4m onder het plafond	Wit, mat of glans
Voegwerk wandtegелwerk		Wit
Hoekafwerking uitwendige hoeken tegelwerk	Aluminium	Blank
Vloerafwerking toilet en badkamer	Keramische vloertegels 600x600mm	Keuze uit 5 kleuren
Voegwerk vloertegelwerk		Grijs
Dorpel rondom douchehoek	Kunststeen	Lichtgrijs
Binnenkozijnen in het appartement	Hout	Wit
Deuren in het appartement	Hout, fabrieksmatig aangebrachte laklaag met honingraat vulli	Wit
Deur van hal naar woonkamer	Houten framedeur met blank glas, evt met zijlicht van blank glas	Wit
Woningentree + kader	Hout, eikenfineer mat blank gelakt. Deur voorzien van kunststof beplating	Eiken
Woningentree bnr 104 & 105	Stalen frame met blank glas	Interpon Sablé, grijsgroen
Vensterbank	Kunststeen	Lichtgrijs
Afdekplaat inbouwreservoir	Kunststeen	Lichtgrijs
Kozijnaftimmeringen	Hout	Wit
Dorpels toilet en badkamer	Kunststeen	Lichtgrijs
Trap	Gewalst metaal met eikenhouten treden	Antraciet Eiken
Trap- en videhekwerk	Metaal	Antraciet
Balkon	Prefab beton met antislipstructuur	Natuur, betongrijs
Terras vloerafwerking	Betontegels 400x800mm en 200x200mm	Antraciet
Dakterras vloerafwerking	Keramische tegels 600x600mm	Zandkleurig

13. AFWERKSTAAT PARKEERGARAGE

Vertrek	Afwerking vloer	Afwerking wand	Afwerking plafond	Voorzieningen*
Gang bergingencluster	betonvloer, monoliet afgewerkt	onafgewerkt	Onafgewerkt deels houtwolcement (t.p.v. bovenliggende woningen)	
Bergingen	betonvloer, monoliet afgewerkt	onafgewerkt	Onafgewerkt deels houtwolcement (t.p.v. bovenliggende woningen)	
Hydrofoor	betonvloer, monoliet afgewerkt	onafgewerkt	houtwolcement	
Parkeergarage	klinkerbestrating	onafgewerkt	onafgewerkt deels houtwolcement (t.p.v. bovenliggende woningen)	belijning en nummering parkeerplaatsen
Technische ruimtes	betonvloer, monoliet afgewerkt	onafgewerkt	Onafgewerkt deels houtwolcement (t.p.v. bovenliggende woningen)	

*lichtarmaturen, elektrische aansluitpunten in algemene ruimte op een nader te bepalen plaats en uitvoering.

14. AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTE

Vertrek	Afwerking vloer	Afwerking wand	Afwerking plafond	Voorzieningen*
Entreehal en tochtportaal	Terrazzo-beton gedeeltelijk schoonloopmat	glasvliesbehang voorzien van sauswerk betegelde plint 10cm hoog	Akoestisch dempende plafondplaat	Bellentableau / collectieve digitale belddrukker postkasten
Lifthalen begane grond (+1^e verd Nini)	Terrazzo-beton	glasvliesbehang voorzien van sauswerk betegelde plint 10cm hoog liftkern natuursteentegels	Akoestisch dempende plafondplaat	Droge blusleiding
Lifthalen verdieping En corridors	Keramische tegels	glasvliesbehang voorzien van sauswerk betegelde plint 10cm hoog liftkern natuursteentegels	Akoestisch dempende plafondplaat Technische zone MDF	Droge blusleiding
Trappenhuis Nini	Hoofdbordes keramische tegels Tussenbordes prefab beton, onafgewerkt	Prefab beton, onafgewerkt	Hoofdbordes Akoestisch dempende plafondplaat Tussenbordes prefab beton, onafgewerkt	

Trappenhuis Lou en Ida	Hoofdbordes keramische tegels Tussenbordes prefab beton, onafgewerkt	Structuurspuitwerk	Hoofdbordes Akoestisch dempende plafondplaat Tussenbordes prefab beton, onafgewerkt	
Meterkast	betonvloer, onafgewerkt	houten schot als achterwand	onafgewerkt	diverse leidingen diverse meters
Lift	keramische vloertegels	HPL paneel	HPL paneel	bedienings-paneel RVS Leuning RVS Zitje en spiegel
Werkkast	dekvloer, onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt	Uitstortgootsteen

*lichtarmaturen, elektrische aansluitpunten in algemene ruimte op een nader te bepalen plaats en uitvoering.

15. AFWERKSTAAT APPARTEMENT

Vertrek	Afwerking vloer	Afwerking wand	Afwerking plafond	Voorzieningen*
Entree/hal	dekvloer	sausklaar	sputwerk	•
Toilet	keramische vloertegels	Keramische wandtegels tot 1,2m sputwerk boven tegelwerk	sputwerk	- wandclosetcombinatie - fonteincombinatie
Meterkast	dekvloer	houten schot als achterwand	onafgewerkt	• NUTS voorzieningen
Woonkamer/keuken	dekvloer	sausklaar	sputwerk	- thermostaat - videofoon - installatie tbv keuken
Badkamer	keramische vloertegels	Keramische wandtegels tot 0,4m onder plafond sputwerk boven tegelwerk	sputwerk	- douchecombinatie - wastafelcombinatie - handdoekradiator (*)douchewand (*)wandclosetcombinatie (*)badcombinatie
Slaapkamers	dekvloer	sausklaar	sputwerk	• sub-bediening thermostaat.
(Inloop)kast	dekvloer	sausklaar	sputwerk	
technische ruimte / inpandige berging	dekvloer	onafgewerkt	onafgewerkt	- afgifte set WKO - ventilatie-unit (WTW) - verdeler vloerverwarming - diverse leidingen - wasmachine opstelplaats - condensdroger opstelplaats
balkons	prefab beton, onafgewerkt	onbehandeld	Ntb beplating	
dakterras	keramische tegels	onbehandeld	n.v.t.	

* indien van toepassing

** voor de elektravoorzieningen zoals het aantal wandcontactdozen, plafondlichtpunten, afzuig- en aanvoerpunten t.b.v. mechanische ventilatie, rookmelders enzovoorts wordt verwezen naar de contracttekeningen.