

DUINHIL

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

november 2025, versie 2

Inhoudsopgave

03	Technische Omschrijving
03	01 Voorrang bepalingen Woningborg
04	02 Indeling van het appartement en algemene ruimten
05	03 Peil en maatvoering
05	04 Grondwerk
05	05 Riolering
06	06 Bestrating en buiteninrichting
06	07 Fundering
07	08 Buitengevel en binnenwanden
08	09 Betonwerk
08	10 Houten constructies
09	11 Kozijnen, ramen en deuren
10	12 Dakbedekkingen, randen en goten
10	13 Kunststeen
10	14 Plafond-, wand- en vloerafwerking
11	15 Tegelwerk
11	16 Dekvloeren
11	17 Metaal- en kunststofwerken
12	18 Binnentimmerwerk en -inrichting
12	19 Schilderwerk
13	20 Loodgieterswerk
14	21 Verwarmingsinstallatie
15	22 Ventilatie installatie
15	23 Vloerbedekking appartementen
16	24 Elektrische installatie
17	25 Stallingsruimte en berging
18	26 Energielabel en BENG
19	27 Materiaal- en kleurenstaat
21	28 Algemene informatie
25	Algemene bepalingen

Technische Omschrijving

01 Voorrang bepalingen woningborg

Het plan is bij Woningborg aangemeld onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 (hierna te noemen Woningborg). Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Meer informatie hierover kunt u vinden op de website: www.woningborg.nl

De woning wordt geleverd met een Woningborg-certificaat. Om deze garantie te kunnen aanbieden is het uitvoerende bouwbedrijf aangesloten bij Woningborg. Deze technische omschrijving met bijbehorende verkooptekeningen dienen vóór het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning. De volgende onderdelen worden uitgesloten van Woningborg:

- voorzieningen buiten de woning (zie par. 06 Bestrating en buiteninrichting)
- Keuken (inrichting)
- WKO installaties (derden)

Derhalve vallen deze onderdelen niet onder de reeds gesloten overeenkomst, hetgeen impliceert dat iedere schade alsmede directe en/of indirecte gevolgschade en/of het niet voldoen aan de garantienormen ter zake, zijn uitgesloten van de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling.

Deze technische omschrijving is een opsomming van de te verwerken materialen en vormt een geheel met de (losse) verkooptekening(en). Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkooptekening(en) en deze technische omschrijving dan geldt dat deze technische omschrijving prevaleert boven de verkooptekening(en).

Technische Omschrijving

02 Indeling van het appartement en algemene ruimten

De woningen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving zoals dat geldend was ten tijde van de indiening van de aanvraag van de omgevingsvergunning. De benaming van de diverse vertrekken in de woning is conform de voor dit plan geldende regelwetgeving

voor de bouw. Hierin wordt niet gesproken over een woonkamer, keuken, slaapkamer of overloop, maar over bijvoorbeeld een verblijfsruimte, onbenoemde ruimte of verkeersruimte.

Deze technische omschrijving is in grote lijnen aangepast aan de terminologie van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Benamingen volgens Besluit bouwwerken leefomgeving	Benamingen in brochure
verblijfsruimte	woonkamer / keuken / eetkamer / slaapkamer(s) / fitnessruimte
verkeersruimte	hal / overloop / entree / lobby / lift / (nood)trappenhuis
toiletruimte	toilet
badruimte	badkamer
opstelplaats voor een kooktoestel	keuken
opstelplaats voor een verwarmings-/ warmwatertoestel en was-apparaat	techniek ruimte
technische ruimte	techniek (technische installaties)
bergruimte	kast / (buiten) berging
meterruimte	meterkast
buitenruimte	terras/balkon
stallingsruimte	parkeergarage
buitenruimte	buitenterrein

De grootte van de verblijfsruimten (woonkamer, keuken en slaapkamer(s)) wordt bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. In een aantal gevallen is het mogelijk dat de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding van een gedeelte van de verblijfsruimte niet voldoet aan de berekeningen. Dit deel van de ruimte mag dan officieel niet worden aangemerkt als verblijfsruimte. Indien dit van toepassing is kan dit gedeelte, als onbenoemde ruimte aangegeven zijn op de verkooptekening. Een en ander doet overigens niets af aan de bruikbaarheid van de ruimte.

Deze manier van werken wordt door het Besluit bouwwerken leefomgeving mogelijk gemaakt en wordt de "krijtstreepmethode" genoemd.

Op de begane grond bevindt zich de Plaza, de hoofdentree voor het hotel en de appartementen. De Plaza is een hoogwaardig afgewerkte ruimte waar zich onder andere de hotelreceptie bevindt. Het is de doorloop naar de wellness en het restaurant. De keuze van het hotel / label is nog niet definitief bekend. Dit zal een high level wellness hotel worden.

Verder bevinden zich aan de zeezijde nog twee separate buitenentree mogelijkheden t.b.v. de hotelreceptie. Tevens bevinden zich voor de toegankelijkheid naar de parkeerkelder en appartementen de liften en trappenhuizen. De liften van de appartementen en het hotel zijn gescheiden van elkaar.

Technische Omschrijving

03 Peil en maatvoering

Het peil - P - van het appartement waaruit alle hoogtematen van afgemeten wordt, komt overeen met de bovenkant van de bouwkundig afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree van het project Duinhil. De hoogte van het peil wordt in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente bepaald.

De op de verkooptekeningen aangegeven maten zijn globale maten, uitgedrukt in millimeters tenzij anders aangegeven. Hierbij is geen rekening gehouden met maat toleranties en/of wand- en vloerafwerkingen. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen ten opzichte van de verkooptekening of technische omschrijving mogelijk zijn vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven. Deze geringe afwijkingen kunnen nimmer aanleiding geven tot enige verrekening.

De hedendaagse eisen vermelden een maximale opstap-hoogte van 20 mm, dit ter plaatse van één woningingang. Deze 20 mm geldt voor de definitieve situatie en is inclusief de vloerafwerking. Daar ons de definitieve vloerafwerking onbekend is hebben wij daarvoor een extra hoogte van ca 15mm opgenomen in de detaillering.

04 Grondwerk

Al het grondwerk wordt in den droge verricht en zolang dit voor de uitvoering van het werk noodzakelijk is drooggehouden. Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, infrastructuur en bestratingen tot een diepte zoals deze voor de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden noodzakelijk zijn. Het vrijgekomen zand zal met een gesloten grondbalans in het duinlandschap ingepast worden. Het Omliggende duinlandschap wordt zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat terug gebracht, waarbij beschermende habitat-typen worden behouden.

05 Riolering

Zie ook paragraaf Loodgieterswerk. De buitenriolering wordt aangelegd met een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel. De vuilwaterriolering wordt gescheiden van de hemelwaterriolering aangesloten op de openbare riolering.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen in de woning worden aangesloten op de binnenriolering en uitgevoerd in kunststof dat tot 90°Celsius hittebestendig is. Standleidingen worden, waar nodig, geluidsabsorberend uitgevoerd.

De binnenriolering wordt aangesloten op de buitenriolering en belucht middels ontspanningsleidingen, welke bovendaks uitmonden.

Het hemelwater wordt vanaf de daken en de balkons via hemelwaterafvoeren aangesloten op de buitenriolering en geloosd op het open water. Het hemelwaterrioolstelsel wordt voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid daar waar nodig. Daarnaast wordt het hemelwater opgevangen op de zogenoemde retentie groendaken, het overtollige hemelwater wordt afgevoerd naar de desbetreffende infiltratiekratten, wadi, noodoverstorten of spuwverspreiders.

De vuilwater- en hemelwaterriolering worden vorstvrij aangelegd tot aan de perceelgrens alwaar deze worden aangesloten op de gemeentelijke riolering in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het rioolstelsel zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen.

Technische Omschrijving

06 Bestrating en buiteninrichting

De bestratings- en terreinwerkzaamheden in het openbaar gebied rondom het gebouw aansluitend aan het plein (EEF) worden bepaald en uitgevoerd door de gemeente Den Haag. Zij vallen buiten deze technische omschrijving en zijn in tekeningen en artist impressions slechts ter informatie opgenomen op basis van de laatst bekende gegevens ten tijde van het samenstellen van de verkoopdocumenten. Er kunnen derhalve geen rechten aan ontleend worden. Ten tijde van de oplevering van het appartement zal de gemeente het openbaar gebied rondom het gebouw hebben opgeleverd, of er zal een tijdelijke voorziening worden getroffen.

De terreininrichting horende bij het gebouw sluit aan op het plan van de gemeente Den Haag.

Verder zal de rest van het buitengebied aansluitend tegen natura 2000, ingericht worden conform een goedgekeurd ontwerp van de landschapsarchitect.

De buiten terrassen behorende bij de horeca zullen in basis worden afgewerkt conform uitgangspunten van de landschapsarchitect en exploitant.

Het verzamelen van het huisafval van de appartementen zal plaats vinden middels een daarvoor ingerichte en geventileerde containerruimte in de kelder van het gebouw. Deze bevindt zich op laag -1.

Logistiek en Routing

Logistiek en routing van en naar het gebouw is aangegeven in de bijlage "Routing" van de architect.

In hoofdlijn zal dit bestaan uit :

- Voetgangers kunnen vanuit diverse richtingen en EEF toegang krijgen tot het gebouw
- Fietzers kunnen via de Zuid-Oost gevel toegang krijgen tot de fietsenstalling op laag -1
- Auto's van bezoekers en of bewoners kunnen via EEF toegang krijgen tot de parkeergarage gelegen onder het gebouw
- Vrachtwagens (laden/lossen) via de logistieke ingang aan de Zuid-Oost gevel.

07 Fundering

De fundering van het gebouw bestaat uit betonnen balken, betonnen poeren en betonnen vloeren, die op betonnen funderingspalen rusten. De vereiste afmetingen van de funderingsconstructies, lengte van de funderingspalen en dergelijke, conform het advies van de constructeur en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente. Dit op basis van de resultaten van het ter plaatse uitgevoerde grondonderzoek en berekeningen.

Technische Omschrijving

08 Buitengevel en binnenwanden

Buitengevel plint

De (buiten)gevels plint wordt volgens verkooptekening uitgevoerd, deze onderste laag bestaat uit een keramische / composiet tegel licht gebouchardeerd conform materialen- en kleurenstaat van de architect.

Buitengevel toren

De buitengevels worden volgens verkooptekening uitgevoerd, dit metselwerk zal geel/bruin/grijs genuanceerd zijn gelijkwaardig als de naastgelegen gebouwen.

Buitengevel tussenlid

Het metselwerk van het tussenlid zal zijn donkerbruin genuanceerd iets donkerder dan de torens.

Gevelbanden

In het buitenmetselwerk zijn gevelbanden opgenomen, deze worden uitgevoerd in prefab beton in dezelfde uitvoering/samenstelling/kleurstelling als de prefab balkons.

- Op de 10e verdieping voor appartement A9.01 is een aluminium pergolaconstructie aanwezig.

Binnengevel

De binnenzijde van de gevels, de zogenaamde binnen-spouwbladen, worden volgens verkooptekening uitgevoerd in houtskeletbouw (HSB), en/of kalkzandsteen, beton.

Spouwisolatie

In de spouw van de buitengevels wordt een spouwisolatie aangebracht. Het geheel van de buitengevel heeft een warmteweerstand van $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Waterslagen/dorpels

De raamdorpels ter plaatse van de borstweringen onder de buitenkozijnen in het buitenspouwblad worden uitgevoerd in aluminium in de kleur van de gevelkozijnen.

- De wanden van de liftschacht worden uitgevoerd in beton.

Scheidingswanden bergingen kelder/eerste verdieping

De wanden tussen de bergingen in de kelder en op de eerste verdieping worden uitgevoerd in zogenaamde kalkzandsteen vellingblokken en/of beton. Deze wanden sluiten niet aan tot aan het plafond, waardoor ventilatie van de bergingen mogelijk is. Bergingen op de eerste verdieping worden mechanisch afgezogen.

- Wand van leidingschachten worden uitgevoerd in metalstud en/of kalkzandsteen.
- Dragende constructieve kolommen in het gebouw zijn van beton en/of kalkzandsteen.

Woningscheidende wanden:

De wanden tussen de appartementen worden uitgevoerd in massieve lijmelementen van kalkzandsteen en/of Metalstud

Lichte scheidingswanden appartementen:

De lichte scheidingswanden worden uitgevoerd als niet dragende wanden van metalstud.

De wanden en plafonds in de algemene ruimten, verkeersruimten, lift lobby's/entreerimte voor de woningen op de begane grond worden afgewerkt conform afwerkstaat.

De wandafwerking in de algemene ruimten, verkeersruimten, trappenhuis, lift lobby's/entreerimte voor de woningen op de verdiepingen, worden uitgevoerd in stucwerk met sauswerk.

De wanden van de kernen, het trappenhuis met de lift(en) en kelder, worden uitgevoerd in prefab schoonwerk beton.

De prefab betonnen trappen zullen afgewerkt worden conform de bijgevoegde afwerkstaat.

Technische Omschrijving

09 Betonwerk

Alle van toepassing zijnde betonconstructies en toe te passen wapening, worden uitgevoerd volgens de berekeningen van de constructeur.

- De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen prefab vloer. Deze vloerconstructie heeft een warmteweerstand van $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$. Onder de begane grondvloer bevindt zich een twee-laagse parkeerkelder.
- De keldervloer is een gestorte betonvloer die vlak gevlienderd wordt afgewerkt.
- De verdiepingsvloeren inclusief de dakvloer worden uitgevoerd als in het werk gestorte betonvloeren op geprefabriceerde betonnen bekistingsplaten. Deze zijn voorzien van de benodigde sparingen en voorzieningen voor het instorten van de installaties. De v-naden van de verdiepingsvloeren blijven in het zicht.
- Balkons worden uitgevoerd in schoonwerk prefab beton in dezelfde uitvoering/ samenstelling/ kleurstelling als de gevelbanden, zie materialen- en kleurenstaat van de architect. De balkons kunnen max. worden belast tot 250kg/m^2 (denk aan personen, maar ook meubels, plantenbakken o.d.).
- De trappen in het trappenhuis worden uitgevoerd in schoonwerk prefab beton.

10 Houten constructies

Al het timmerwerk wordt uitgevoerd in standaard bouw-hout voor balkhout, gordingen, klossen, muurplaten, ribben, regels en dergelijke.

De gevels bestaan deels uit houtskeletbouw gevelelementen.

Technische Omschrijving

11 Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in een nader te bepalen geanodiseerd aluminium (kleur volgens de materialen- en kleurenstaat van de architect). Het model alsmede de draairichting van de ramen en deuren worden uitgevoerd volgens de verkooptekening.

Entreedeur hoofdentree

De deur van de hoofdentree wordt uitgevoerd met een tourniquet als hoofdingang van de plaza.

Entreedeur appartementen

Het entreekozijn van de appartementen wordt uitgevoerd in een houten kozijn met een houten geïsoleerde voordeur voorzien van een deurspion. De deuren worden brandwerend uitgevoerd en kunnen indien vereist voorzien zijn van een vrijloopdeurdranger die gekoppeld is aan rookmelder(s).

Hang en -sluitwerk buitendeuren

De diverse kozijnen en deuren worden voorzien van de benodigde strippen tegen tocht. Alle bewegende ramen en buitendeuren worden voorzien van de benodigde hang- en sluitwerk in aluminium dat voor het naar behoren functioneren en borgen van deze beweegbare delen nodig is.

Alle buitenkozijnen, -deuren en -ramen inclusief het bijbehorend hang- en sluitwerk voldoen aan de basiseisen zoals vermeld in het "Handboek Politie Keurmerk Veilig Wonen".

- Dit houdt onder andere in dat sloten, cilinders en scharnieren voldoen aan het SKG-keurmerk en bijbehorend veiligheidsgarnituur.
- De cilinders van de voordeur van het appartement en de bij het appartement behorende bergingsdeur zijn gelijk sluitend en zullen van het I loq systeem zijn.

Buitenbeglazing:

De buitenkozijnen, -deuren en -ramen van de appartementen worden, voor zover niet anders omschreven, voorzien van blank HR isolatieglas. Type HR-beglazing volgt uit BENG berekening. Alle gevelkozijnen en alle deurconstructies zoals openslaande deuren inclusief zijlichten, waarvan de onderzijde van het glas zich onder de 0,85 m bevindt, worden voorzien van veiligheidsglas. De beglazing van de zuidwest- en zuidoostgevel is voorzien van zonwerend glas. Waar nodig worden glasopeningen waaraan brandwerende eisen worden gesteld voorzien van brandwerende beglazing.

Binnenkozijnen, en -deuren algemene ruimten

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in hardhout, voorzien van stompe deuren. Deze kozijnen en deuren al dan niet voorzien van beglazing, voldoen aan de geldende regelgeving waardoor deze brandwerend kunnen zijn uitgevoerd, alsmede met deurdrangers, veiligheids-glas, aan buitenzijde voorzien van een tag-lezer.

De Hoofdtoegang van het gebouw zal geschieden middels een tourniquet. De overige toegangsdeuren, worden uitgevoerd van geanodiseerde aluminium. Middels de tag-sleutel zijn deze door bewoners te openen.

Binnenkozijnen en -deuren bergingen kelder

De toegang van de berging wordt uitgevoerd in een houten kozijn met een vlakke dichte deur.

Binnenkozijnen en -deuren appartementen

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in hardhout, geschikt voor stompe deuren.

Binnendeuren:

De deuren worden uitgevoerd in een vlakke dichte stompe deuren, fabrieksmatig afgelakt in kleur wit.

Hang en -sluitwerk binnendeuren:

Alle binnendeuren worden afgehangen aan scharnieren, voorzien van RVS deurkrukken met rozet met RVS: De deur van het toilet en de badkamer voorzien van een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast voorzien van een kastslot. De overige binnendeuren voorzien van loopsloten.

Technische Omschrijving

12 Dakbedekkingen, randen en goten

Platte daken

De platte daken worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking, waar nodig voorzien van een isolatielaag en/of dakgrind/betontegels als ballast. Het dak met een isolatielaag heeft een warmteweerstand van $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$. De dakafwerking van de lage daken zal worden uitgevoerd als retentie groendaken e.e.a. conform tekening Deltavorm.

Dakranden en goten

De dak-, balkon- en terrasranden worden waar nodig afgewerkt met daktrim, deklijst en/of afdekkap, één en ander volgens de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in metaal volgens kleur(en), detaillering en nadere uitwerking van de architect.

13 Kunststeen

Binnendeurdorpels appartementen

In de dagopening van het deurkozijn van het toilet en de badkamer wordt een kunststeen binnendeurdorpel aangebracht.

14 Plafond-, wand- en vloerafwerking

Plafondafwerking algemene ruimten

De plafonds in de entreehal, verkeersruimten worden voorzien van een akoestisch (systeem)plafond. Het plafond van de kelder -1 wordt voorzien van een geïsoleerde houtwolcement beplating.

De onderzijde van de trappen in het trappenhuis worden voorzien van sauswerk in een lichte kleur.

Plafondafwerking verkeersruimten appartementen

De gangen naar de appartementen worden voorzien van een systeemplafond.

Plafondafwerking appartementen

De plafonds in de appartementen zullen worden voorzien van Brander Briljant spuitpleister, v-naden in het zicht.

Wandafwerking algemene ruimten

De binnenwanden in de entreehal, verkeersruimten en het trappenhuis worden voorzien van glasvliesbehang, gesausd in een lichte kleur.

Wandafwerking bergingen kelder

De verkeersruimten van de bergingen worden voorzien van sauswerk in een lichte kleur.

Wandafwerking appartementen

Alle binnenwanden in het appartement (met uitzondering van de meterkast, toilet, badkamer en techniekruimte) worden vlak afgewerkt (sausklaar). De wanden in toilet en badkamer worden voorzien van wandtegels (zie paragraaf Tegels). Wandaftimmeringen zullen worden geschilderd (zie paragraaf Schilderwerk).

Vloerafwerkingen

- Vloerafwerking algemene ruimten:

Achter de centrale toegangsdeur op de begane grond wordt een schoonloopmat aangebracht;
De vloeren van de verkeersruimten op de verdiepingen worden voorzien van een vloerbedekking.

- Vloerafwerking bergingen kelder:

De vloeren van de bergingen gelegen op -1 en -2, alsmede van de verkeersruimten van de bergingen blijven onafgewerkt, de bergingen gelegen op de eerste verdieping worden voorzien van een zandcementvloer ingestrooid met carborundum. Voor de vloerafwerking en plinten in de Plaza is een keramische tegel opgenomen.

Technische Omschrijving

15 Tegelwerk

Tegelwerk algemene ruimten

De vloer op de begane grond in entreehal, en naar de lift worden voorzien van vloertegels.

Tegelwerk appartementen

Voor het tegelwerk en het sanitair (aankoop en montage) is een stelpost opgenomen zie bijgevoegde lijst inclusief BTW. Voor dit project zal een nog nader te bepalen sanitair en tegelshowroom worden aangesteld.

Douchegelegenheid

De betegelde vloer van de douche opstelruimte zal op afschot worden aangebracht.

Wanden

De wanden worden betegeld

- de wanden van het toilet tot plafond;
- de wanden van de badkamer tot plafond;
- de wanden van de keukens worden niet betegeld.

16 Dekvloeren

De betonvloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zwevende dekvloer waarin de vloerverwarming wordt opgenomen. In de dekvloeren worden de nodige leidingen voor wooninstallaties opgenomen. Het is derhalve verboden in de vloeren te boren, spijkeren, frezen of hakken.

Indien "harde" vloerafwerking wordt aangebracht dient ook rekening te worden gehouden met de geldende geluidseisen om geluidsoverlast voor aangrenzende woningen te voorkomen. Deze in eigen beheer aan te brengen vloerafwerking dient geheel vrij van de bestaande vloer/wand te worden uitgevoerd, afgestemd op de reeds aanwezige vloeropbouw van de woning. Een uiterst zorgvuldige uitvoering is hierbij een vereiste. Als er een geluidsisolerende ondervloer op een zwevende dekvloer wordt aangebracht, gaat deze fungeren als een klankkast. Om deze reden dienen de vloerleveranciers hun vloerafwerking (na voorbehandeling van de dekvloer) rechtstreeks op de dekvloer aan te brengen. Hierbij moet rekening gehouden worden dat de zogenaamde "harde" vloerafwerking circa 10 mm vrij van de wanden, kozijnen en doorvoeren gehouden moet worden. Daarnaast dienen eventueel aan te brengen plinten vrij gehouden te worden van de vloer om doorslag van contactgeluid te voorkomen. Uw leverancier van de vloerafwerking dient ervoor te zorgen dat de dekvloer geschikt is (schuren, egaliseren, vochtgehalte etc.) om

de gewenste vloerafwerking aan te brengen. Voor de vloerafwerking dient er rekening gehouden te worden met de huidige geluidseisen.

17 Metaal- en kunststofwerken

Staalconstructie

Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen, balken en lateien, voorzien van de nodige verankeringen aangebracht, een en ander volgens berekening van de constructeur en/of leverancier.

Huisnummerbordje

Bij de voordeur van het appartement wordt een huisnummerbordje geplaatst.

Postkasten / bellentableau

Bij de hoofdentree op de begane grond zal een bellen-tableau met een video-/intercominstallatie worden aangebracht. Voor de avond-/nachtelijke uren is er tevens een buitenpost voor de video-/intercominstallatie.

Op de begane grond in de Plaza is een aparte ruimte voor de postkasten. De postkasten zijn te openen met een sleutel en voorzien van een briefklep met huisnummers. In de kelder op -1 is er een aparte ruimte opgenomen voor pakketten.

Hekwerk

De trapleuningen en hekken in het trappenhuis worden uitgevoerd in metaal en afgewerkt met een poedercoating (kleur volgens kleurenstaat van de architect):

- De balustraden t.p.v. de balkons en de franse balkons worden uitgevoerd als ingeklemde rechte en gebogen beglazing.
- Muurafdekkers worden uitgevoerd in aluminium zetwerk (kleur volgens kleurenstaat van de architect).
- Op het dak zullen dakdoorvoeren/verzamelkappen worden aangebracht ten behoeve van de ventilatie-installatie en rioolbeluchting;
- Ten behoeve van toegang tot het dak wordt een dakluik aangebracht, welke is voorzien van een schaartrap.

Technische Omschrijving

18 Binnentimmerwerk en -inrichting

Vloerplinten

De vloertegels en het tapijt in de algemene ruimten zullen worden afgewerkt met vloerplinten. In de appartementen worden geen vloerplinten aangebracht.

Meterkast

In de meterkast worden de noodzakelijke bouwkundige voorzieningen getroffen, zoals een houten achterwand voor het plaatsen van de meters, volgens de eisen van de nutsbedrijven. In de meterkast wordt standaard een dubbele wandcontactdoos (opbouw) aangebracht voor algemeen gebruik.

Keukeninrichting

Er is geen keuken opgenomen in de koopsom van het appartement.

Aansluitpunten worden aangebracht conform de aangeleverde keukeninstallatietekeningen (nul-tekeningen). In de verkooptekening is ter indicatie de keukenopstelling aangegeven, waarop de standaard aansluitpunten zijn gebaseerd:

- een riool- en koudwata aansluiting voor een enkele spoelbak (afgedopt)
- een riool- en koudwata aansluiting voor een vaatwasmachine (afgedopt)
- twee stuks dubbele wandcontactdoos boven aanrechtblad t.b.v. huishoudelijk gebruik t.p.v. eiland en keukenblok elk één
- een dubbele wandcontactdoos t.b.v. een koel-/vrieskast
- twee loze buisleiding naar meterkast, t.p.v. eiland en keukenblok elk één
- een dubbele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een vaatwasmachine
- een dubbele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een combimagnetron
- een dubbele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een elektrische oven
- een perilex aansluiting (3 fase) t.b.v. inductie koken inclusief afzuigstelsel
- twee dubbele wandcontactdozen links en rechts boven aanrechtblad
- een enkele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. warm-/kokend watersysteem.

In verband met het bouwsysteem is het noodzakelijk om in de keuken een recirculatie afzuigstelsel toe te passen. Het is derhalve niet mogelijk om een afzuigkap/motorloze waskap aan te sluiten op het ventilatiesysteem.

19 Schilderwerk

Buitenschilderwerk (volgens materiaal- en kleurenstaat van de architect)

Als buitenschilderwerk worden o.a. aangemerkt:

- de diverse (gevel)betimmeringen.
- sauswerk onderzijde balkons in een lichte kleur

Binnenschilderwerk

Als binnenschilderwerk worden o.a. aangemerkt:

- de diverse aftimmeringen in een lichte kleur.

Er worden géén schilderwerken uitgevoerd aan in het zicht blijvende leidingen van water, riolering, verwarming en ventilatie. Deze onderdelen blijven onafgewerkt. Door toepassing van beitsverf (milieuvriendelijke verf) is het mogelijk dat de houtnerf na het afschilderen nog zichtbaar is.

Technische Omschrijving

20 Loodgieterswerk

Hemelwaterafvoeren / binnenriolering

- de dakafvoeren worden voorzien van een bladvanger
- de hemelwaterafvoeren uitvoeren in kunststof en metaal
- noodoverstort aanbrengen daar waar vereist.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen (binnenriolering) worden uitgevoerd in – dat tot 90°C hittebestendig is en wordt aangesloten op de buitenriolering. Het rioleringssysteem wordt voorzien van de nodige stankafsluiters.

De aanleg- en aansluitkosten én de eventuele kosten van ingebruikstelling van de waterinstallatie zijn in de koopsom inbegrepen. De koud- en warmwaterinstallatie worden legionellabestendig ontworpen. Om voldoende waterdruk in de appartementen te kunnen garanderen, wordt een hydrofoor aangebracht. De watermeter wordt aangebracht in de meterkast door het waterleverend bedrijf.

Waterinstallatie appartementen

Zoals is aangegeven in de verkooptekening wordt het appartement volgens de geldende voorschriften voorzien van een complete koudwaterinstallatie vanaf de watermeter naar de volgende (tap)punten:

- gootsteen in de keuken (afgedopte leiding);
- spoelreservoir toilet
- fonteinkraan
- douchemengkraan
- wastafelmengkraan
- opstelplaats wasmachine (tevens vulpunt verwarmingsinstallatie)
- afleverset warmtepomp.
- per appartement wordt standaard 1 buitenkraan aangebracht, bij meerlaagse appartementen wordt per bouwlaag 1 buitenkraan aangebracht

De warmte- en koude-opwekking vindt plaats door een WKO-installatie voor het gehele gebouw. De hoofdaansluiting hiervoor komt binnen in de warme meterkast waarop de afleverset voor de warmwater voorziening wordt aangebracht. Het appartement wordt standaard voorzien van tapwatervoorziening klasse CW6.

De waterleiding worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. Koudwaterleidingen worden aangebracht ten behoeve van de afleverset WKO. Zoals is aangegeven in de verkooptekening wordt het appartement volgens de geldende voorschriften voorzien van een koudwaterinstallatie naar de volgende tappunten:

- gootsteen in de keuken (afgedopte leiding);
- spoelreservoir toilet
- fontein toilet
- tappunt wasmachine
- buitenkraan op het balkon

Koud- en warmwaterleidingen worden aangelegd naar de volgende tappunten:

- wastafelmengkraan
- douchemengkraan;
- badmengkraan.

Sanitair

Het appartement wordt afgewerkt middels het opgenomen sanitair en tegelwerk conform bijgevoegde bijlage van Porcelanosa.

Eventuele installatie aanpassingen moeten eerst worden gecontroleerd door de aannemer voordat deze worden aangeboden aan de koper.

N.B.: de afvoeren van fontein en wastafel worden standaard in de wand opgenomen.

Technische Omschrijving

21 Verwarmingsinstallatie

De verwarmingsinstallatie wordt gebruiksklaar opgeleverd en is zodanig gedimensioneerd dat deze voldoet aan de geldende voorschriften. Volgens de erkende berekeningsmethodiek kunnen bij de voorgeschreven buitencondities bij gesloten ramen en deuren én gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, onderstaande temperaturen worden bereikt en onderhouden.

verblijfsruimte	woonkamer, keuken, slaapkamer	22°C
badruimte	badkamer	22°C
toilet ruimte	toilet	18°C
verkeersruimte	hal, overloop	18°C
techniekrimte	techniekrimte, wasruimte	15°C

De installatie wordt door de installateur berekend en gegarandeerd op handhaving van deze temperaturen bij volledig in gebruik zijn van alle verwarmingselementen (vloerverwarming).

Door de toegepaste vloerverwarming/-koeling en de toepassing van zwevende dekvloeren zijn meerdere vloerafwerkingen mogelijk. Bij de keuze voor vloerafwerking moet, in verband met de vloerverwarming als hoofdverwarming, rekening worden gehouden met de isolatiewaarde hiervan.

Leveranciers van vloerbedekking vermelden steeds vaker wat de warmteweerstand is. Als de warmteweerstand minder is dan 0,09 (m².K)/W is de vloerbedekking zonder meer geschikt.

Een hogere warmteweerstand resulteert in het niet volledig bereiken van de gewenste temperatuur in desbetreffende ruimten.

Elk appartement wordt voorzien van een afleverset welke het warmwater voor vloerverwarming en koelwater voor de vloerkoeling regelt. Op een centraalpunt in de woning zal er kunnen worden omgeschakeld tussen verwarmen en koelen.

De mogelijkheid bestaat om extra additionele koeling toe te voegen in uw appartement, dit zal geschieden door middel van toevoerleidingen welke in de dekvloer worden opgenomen, in combinatie met een convector aan de wand.

De verwarming wordt geregeld middels een laagtemperatuur vloerverwarming in de dekvloer. De temperatuur wordt geregeld middels een hoofdthermostaat in de woonkamer. Via aparte kamerthermostaten wordt de

temperatuur in de slaapkamers geregeld volgens het master-slave principe. Dit betekent dat de hoofdthermostaat leidend is voor de temperatuur in de slaapkamers. De thermostaten sturen de betreffende verwarmingsgroep aan waardoor de warmtetoevoer aangepast wordt. Dit gebeurt in de vloerverwarmingsverdeler(s). Om dit besturingssysteem te kunnen onderhouden moet de vloerverwarmingsverdeler bereikbaar blijven. De locatie van de vloerverwarmingsverdeler(s) worden definitief bepaald door de installateur.

Alle ruimten in het appartement, behoudens de inloopkast, berging en techniek- wasruimte zijn voorzien van vloerverwarming en -koeling. In het toilet wordt één vloerverwarmingslus aangebracht. In de badkamer kunnen geen vloerverwarmingsslangen worden aangebracht ter plaatse van de douchegelegenheid. In de badkamer is geen temperatuurregeling van de vloerverwarming mogelijk. Tevens is er in de badkamer geen koeling mogelijk.

Om aan de verwarmingseisen te kunnen voldoen wordt er in de badkamer een elektrische handdoekradiator aangebracht met een eigen thermostaat.

Technische Omschrijving

22 Ventilatie installatie

Ventilatie algemene ruimten

De gemeenschappelijke ruimten zullen worden voorzien van een collectieve balansventilatie-installatie. Bergingen gelegen buiten de appartementen en technische ruimten worden voorzien van een natuurlijke toevoer en een mechanische afvoer.

Ventilatie appartementen

De appartementen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem voorzien van warmteterugwinning, ook wel WTW of balansventilatie genoemd. In de WTW-unit zitten twee ventilatoren en een warmtewisselaar die ervoor zorgen dat de warmte uit de afgevoerde ventilatielucht kan worden gehaald en (als het koud is buiten) wordt overgedragen aan de verse binnenkomende lucht. De luchtstromen blijven tijdens dit proces gescheiden. Op deze wijze gaat er bij het ventileren zo min mogelijk warmte verloren. De WTW-unit wordt in de techniekruimte opgesteld.

De toevoer van ventilatielucht geschiedt door middel van het inblazen van lucht via de zogenaamde inblaasventielen, welke zijn aangebracht in de woonkamer en de slaapkamers. De afvoer geschiedt middels zogenaamde afvoerventielen, welke zijn aangebracht in de keuken, toilet, badkamer en in de opstellingsruimte van de wasmachine. De ventilatiepunten worden voorzien van witte ventielen. Het aantal en de plaatsing van de inblaas- en afvoerventielen in het plafond en/of de wand worden door de installateur bepaald voor een optimale werking van het systeem. De in de verkooptekening aangegeven posities zijn ter indicatie.

Het systeem ventileert middels een CO₂-sensor in de woonkamer en de hoofdslaapkamer automatisch de juiste hoeveelheid verse buitenlucht op basis van de gemeten hoeveelheid CO₂. Door middel van een ingebouwde vochtsensor in de WTW-unit gaat, bij een hogere luchtvochtigheid, de ventilatie automatisch gedurende een vaste periode in een hogere stand.

De wasemkap in de keuken mag niet op het ventilatiesysteem worden aangesloten (i.v.m. vervuiling van kanalen en WTW-unit). Gelet de energiezuinigheidseisen en een goede samenwerking met dit gebalanceerde ventilatiesysteem is het niet toegestaan de afvoer van de wasemkap rechtstreeks naar buiten te voeren. Geadviseerd wordt een zogenaamde recirculatie wasemkap te plaatsen. Een keukenleverancier kan u hierover verder adviseren.

Het is niet toegestaan een wasdroger op het ventilatiesysteem aan te sluiten, u dient gebruik te maken van een condens wasdroger.

23 Vloerbedekking appartementen

Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving dient ter plaatse van de entree deur (vanwege toegankelijkheid) het hoogteverschil tussen bovenzijde dekvloer en bovenzijde onderdorpel maximaal 20 mm te bedragen. Ten behoeve van de ventilatie in het appartement is het noodzakelijk, dat na het aanbrengen van de vloerafwerking een minimaal vereiste ventilatiehoogte van 15 mm onder de binnendeuren gewaarborgd blijft. U dient hiermee rekening te houden bij de aan te brengen dikte van de vloerafwerking. Het aanbrengen van een te dikke vloerafwerking kan problemen opleveren met het openen van de entree deur en de ventilatie doorstroming.

Bij de keuze voor vloerafwerking moet, in verband met de vloerverwarming, rekening worden gehouden met de isolatiewaarde hiervan. Informeer altijd bij de leverancier naar de geschiktheid van de vloerafwerking voor vloerverwarming. Leveranciers van vloerbedekking vermelden steeds vaker wat de warmteweerstand is. Als de warmteweerstand minder is dan 0,09 (m².K)/W is de vloerbedekking zonder meer geschikt. Als een vloerbedekking op een onderlaag moet worden gelegd, moet de warmteweerstand van de vloerbedekking opgeteld bij de warmteweerstand van de onderlaag minder zijn dan 0,09 (m².K)/W.

Technische Omschrijving

24 Elektrische installatie

Algemeen

De elektrische installatie van de algemene ruimten inclusief de lift worden aangesloten op de centrale voorzieningen installatie in de CVZ-kast. De verlichting van de algemene ruimten, en balkons, wordt uitgevoerd als LED-verlichting. De verlichting wordt lokaal geschakeld met aanwezigheidsdetectie of schemerschakelaars. In de verkeersruimten zullen conform de geldende voorschriften wandcontactdozen worden aangebracht.

Liftinstallatie

Er wordt door het liftinstituut goedgekeurde liftinstallatie aangebracht. De lift heeft een stopplaats daar waar benodigd en is voorzien van elektrische zelfsluitende deuren. Op het bedieningspaneel wordt voor noodgevallen een alarmdoormeldsysteem met een spreek-luisterverbinding opgenomen. De liften behorende bij de appartementen zullen gescheiden worden uitgevoerd van het hotel.

Elektrische installatie appartementen

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektrische installatie zijn in de koopsom inbegrepen. De elektrameter wordt aangebracht in de meterkast door het elektra leverend bedrijf. De installatie wordt volgens de geldende voorschriften uitgevoerd. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast naar de diverse aansluitpunten en verdeeld over een nader te bepalen aantal groepen. De leidingen in het appartement worden zoveel mogelijk weggewerkt in de wanden en de vloeren.

De wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden uitgevoerd in wit kunststof inbouw materiaal. Een uitzondering hierop zijn de meterkast en techniek-/wasruimte, achter opstelplaats keuken waar opbouw materiaal kan worden toegepast. De wandcontactdozen worden horizontaal vlak uitgevoerd. Dat wil zeggen dat deze naast elkaar worden geplaatst. De plafonddozen voor lichtaansluitpunten worden voorzien van dekplaten met lamphaakjes en afgewerkt met kroonsteentjes.

Voor de montagehoogten wordt uitgegaan van:

- 300mm+ vloer, t.b.v. wandcontactdozen en loze buisleidingen t.b.v. data, televisie of telefoon;
- 1050mm+ vloer, t.b.v. schakelmateriaal (eventueel gecombineerd met wandcontactdoos);
- 1200mm+ vloer, t.b.v. wandcontactdozen + mv-schakelaar boven aanrechtblad keuken;
- 1200mm+ vloer, t.b.v. wandcontactdozen (op aparte groep) t.b.v. wasmachine en wasdroger;
- 1500mm+ vloer, t.b.v. thermostaat en CO2 sensor;
- 1500mm+ vloer, t.b.v. intercom-videofooninstallatie.

Locatie wandcontactdozen

Daar waar de wandcontactdozen, lichtpunten en het schakelmateriaal door onvoorziene omstandigheden niet volgens de verkooptekening geplaatst kunnen worden (tevens de hoogte hiervan) zullen deze zo gunstig mogelijk nabij de bedoelde locatie aangebracht worden. De locaties van de elektrische symbolen in de verkoopbrochure zijn indicatief. Dit wil zeggen dat de definitieve locatie in uw appartement iets gewijzigd kan zijn. Dit betreft met name de wandcontactdozen in de (woning-scheidende) wanden. In de verkoopbrochure zijn de wandcontactdozen veelal tegenover elkaar in dezelfde wand aangegeven. In verband met de geluidisolatie eisen is dit niet toegestaan en moeten de wandcontactdozen minimaal 300 mm van elkaar verspringen in dezelfde wand. Vandaar dat de locaties iets kunnen afwijken.

Wandcontactdoos aparte groep

Ten behoeve van zogenaamde grootverbruik apparaten is een enkele wandcontactdoos op een aparte groep noodzakelijk. Ten behoeve van de opstelplaats voor een wasmachine en een droger worden deze aangebracht op locatie volgens de verkooptekening.

Telecommunicatie-installatie

In de koopsom zijn geen aansluit- en abonnementskosten voor internet, televisie en telefoon opgenomen. Voorzieningen ten behoeve van communicatie installatie bestaande uit:

- hoofdaansluiting voor een communicatieverbinding (internet, televisie, telefoon) in de meterkast;
- een loze buisleiding met controledraad voor toekomstige data-, televisie- of telefoonbedrading in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer. De locaties zijn in de verkooptekening aangegeven.

Technische Omschrijving

Rookmelders

Ten behoeve van een tijdige signalering van rookontwikkeling worden, daar waar overeenkomstig de voorschriften vereist, optische rookmelders aangebracht. Deze rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie en zijn tevens voorzien van een noodaccu (batterij) in geval van stroomuitval. De in de verkooptekening aangegeven posities zijn indicatief.

Videofooninstallatie

Alle appartementen zijn aangesloten op een collectieve videofooninstallatie. De installatie bestaat uit een videocamera, microfoon, luidspreker en bedrukker bij de hoofdentree, welk zijn opgenomen in het front van de postkasten bellentableau, voor de avond-/nachtelijke uren is er tevens een buitenpost voor de video-/intercominstallatie. In het appartement bevindt zich een scherm met luidspreker en bedieningsknop voor de elektrische deuropener voor de hoofd entree deur. Tevens wordt ieder appartement voorzien van een bedrukker naast de eigen entree deur. Deze wordt uitgerust met een tweede signaal, bijvoorbeeld buzzerton voor de hoofdentree deur en zoemtoon voor de appartement entree deur.

Terrasverlichting

Ter plaatse van het balkon is op de gevel een armatuur opgenomen t.b.v. buitenverlichting. Tevens is er langs de randen t.p.v. de glazen balustrade een ledverlichting opgenomen, m.u.v. de begane grond.

25 Stallingsruimte en berging

Stallingsruimte

Bij oplevering van het woongebouw kunt u in de gedeeltelijk ondergrondse parkeergarage parkeren. De parkeergarage is te bereiken via de centrale ingang bij de entree en fietsenstalling waar bij u onderaan de helling kunt afslaan naar uw parkeergarage. Bij drukke zomerdagen kunt gebruik gemaakt worden van de bypass welke wordt gerealiseerd naast de centrale ingang bij de entree en fietsenstalling. Deze is alleen te gebruiken door de bewoners van de appartementen.

De vloeren en kolommen van de stallinggarage worden uitgevoerd in beton. Parkeervakken worden genummerd (de parkeervakken/nummers worden gekoppeld aan de appartementen) en door middel van belijning aangegeven.

Bij realisatie van de stallinggarage van het gehele project, wordt deze voorzien van een sprinklerinstallatie, CO- en LPG detectie installatie, mechanische ventila-

tie-installatie, brandmeldinstallatie en ontruimingsinstallatie. Tevens wordt de garage voorzien van de benodigde brandslanghaspels en handblussers. Waar nodig bij vluchtwegen en brandscheidingen worden kozijnen en (zelfsluitende) deuren aangebracht in een 30 of 60 minuten brandwerende uitvoering. De vluchtroute is aangeduid doormiddel van bebording.

De stallingsgarage is afsluitbaar met een automatisch hekwerk (speedgate). De speedgate van de garage kan met een tag-sleutel bij de inrij-terminal worden bediend en gaat voor vaste bezoekers/kentekens middels kentekenherkenning open. Per gehuurde autostallingsplaats worden 2 tag-sleutels verstrekt.

De garage wordt aangelicht conform een nader op te stellen lichtplan met een 30%-100% schakeling op een aanwezigheidsdetector. De garage wordt dusdanig aangelicht zodat er een veilig gevoel ontstaat. Voorts zal de garage zijn uitgerust met camerabeveiliging waarvan de bijhorende videoschermen in de gaten gehouden worden.

In de garage is elektrisch vermogen gereserveerd om desgewenst optioneel een laadstation te installeren bij de parkeerplaats, eea afhankelijk van beschikbare stroom van energieleverancier.

Als de woning beschikt over een garagebox zal hierin de mogelijkheid zijn meegenomen om een laadstation te installeren e.e.a. afhankelijk van de beschikbare elektra-vermogen.

Op verdieping -1 is er separaat een fietsenstalling om de fiets(en) te stallen. In deze ruimte zijn laadvoorzieningen meegenomen. De fietsenstalling is via een hellingbaan langs de gevel toegankelijk. Op verdieping -2 is er de mogelijkheid om een motor te plaatsen op de daarvoor aangegeven plaatsen.

Berging

In de parkeergarage en op de eerste verdieping zijn de bergingen van de woningen gesitueerd. De bewoners van blok A&B die een berging op de eerste verdieping hebben kunnen hun fiets in de afgesloten fietsenberging plaatsen op verdieping -1.

Elke berging is voorzien van een lichtpunt op een schakelaar, waarbij de schakelaar is gecombineerd met een enkele wandcontactdoos op een hoogte van ca. 1050mm boven de vloer. Het elektra wordt in opbouw uitgevoerd. De berging wordt aangesloten op de algemene voorzieningen.

Technische Omschrijving

26 Energielabel en BENG

Nieuwbouwwoningen worden altijd opgeleverd met een energielabel. Het energielabel geeft het te verwachten "gebouw-gebonden" energiegebruik aan. Dat is de hoeveelheid energie die nodig is voor verwarming, ventilatie, eventuele koeling en het gebruik van warmwater.

Voor de berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gestandaardiseerd bewonersgedrag en standaard klimaatgegevens. De bouwregelgeving schrijft voor dat de "energieprestatie" van een woning aan bepaalde eisen moet voldoen. De sinds 2021 gehanteerde norm heet BENG, dat staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. Uw nieuwe appartement wordt gebouwd volgens de wettelijke BENG eis. Het definitieve label kan pas berekend worden als bekend is hoe het appartement precies wordt uitgevoerd en is dus mede afhankelijk van eventueel gekozen opties. De registratie van het energielabel mag alleen uitgevoerd worden door een certificaathouder. Het energielabel zal bij oplevering van de woning worden verstrekt.

Technische Omschrijving

27 Materiaal- en kleurenstaat

Plint

Gevel	Keramische / composiet tegel licht geel gebouchardeerd
Kozijnen en entreepui	Aluminium bronskleurig
Kolommen	Beton in de kleur van de plintafwerking
Waterslagen /dorpels	Onderdorpels hardsteen blauwgrijs
Gevelkader kozijnen	Aluminium beplating bronskleurig
Luifelrand	Architectonisch beton zandkleurig
Onderzijde luifel	De buitenste 20cm architectonisch beton zandkleurig met levendig patroon en daarna schilderwerk wit
Leuning	Aluminium bronskleurig

Gevel

Metselwerk torens	Geel/ bruin/ genuanceerd gelijk aan andere panden Kijkduin
Metselwerk tussenstukken	Donker bruin/ grijs (iets donkerder dan opgaand torens)
Gevelbanden torens	Architectonisch beton kleur zandkleurig met levendig patroon
Gevelbanden tussenstuk	Metselwerk gelijk aan opgaand verticaal verwerkt
Waterslagen torens & tussenstuk	Aluminium bronskleurig
Balustrade Franse balkons	Gehard glas
Leuning en balustrade doorvalbeveiliging	Aluminium bronskleurig, glas met aluminium strip
Kozijnen en draaiende delen	Aluminium bronskleurig
Terrasscheidingen (privacy scherm)	Hardhouten latten 20x50, 30mm uit elkaar in plantenbak

Balkons

Buitenzijde torens	Architectonisch beton kleur zandkleurig met levendig patroon
Buitenzijde tussenstuk	Metselwerk steenstrips gelijk aan opgaand werk, verticaal geplaatst
Binnenzijde balkons tot 7e verdieping :	Architectonisch beton kleur zandkleurig met levendig patroon.
Onderzijde balkon	Architectonisch beton kleur zandkleurig met levendig patroon, daarna wit schilderwerk
Afwerking terras	Composiet vlonder delen
Balustrade	Gehard glas
Leuning	Aluminium bronskleurig
Afdekkers	Aluminium bronskleurig

Technische Omschrijving

27 Materiaal- en kleurenstaat (vervolg)

Kroon	
Gevel afwerking	Geel/ bruin genuanceerd gelijk aan andere panden Kijkduin
Gevel banden	Architectonisch beton kleur zandkleurig met levendig patroon
Kozijnen draaiende delen	Aluminium bronskleurig
Afdekkers	Aluminium bronskleurig
Balustrades	Balusters voorzien van glas in aluminium kader
Balkonranden	Architectonisch beton kleur zandkleurig met levendig patroon
Onderzijde balkons	Architectonisch beton kleur zandkleurig met levendig patroon, daarna wit schilderwerk
Afwerking balkons	Composiet vlonder delen
Dakranden en trimmen	Architectonisch beton kleur zandkleurig met levendig patroon, voorzien van Aluminium afdekker bronskleurig
Daktuinen	
Ontwerp	Conform Ontwerp Delta Vorm
Begroeiing	Kruiden, grassen en lage heesters
Retentie	Retentiekraat weggewerkt onder daktuin en onder de wadi
Terras afwerking / paden	Conform Ontwerp Delta Vorm
Balustraden	Glazen balustraden in aluminium kader, staanders bronskleurig
Hoog gelegen daken	
Afwerking	Bitumen voorzien van grind
Installaties	Alle opbouw installaties gecoat in een standaard fabriekskleur
Dakranden	Architectonisch beton zandkleurig met levendig patroon

Technische Omschrijving

28 Algemene informatie

Makelaar

De verkoop van de woningen wordt verzorgd door de makelaar. Iedere belangstellende zal door de makelaar geïnformeerd worden omtrent alle zaken die betrekking hebben op de woningen, de Koop- en de Aannemingsovereenkomst en het verkrijgen van financiering. De makelaar vervult uitsluitend een bemiddelende rol bij de verkoop. Aan door de makelaar verstrekte informatie die afwijkt van de Technische Omschrijving en/of gedane toezeggingen kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden verleend.

Notaris

Wanneer u besluit tot aankoop van de woning over te gaan, wordt dit vastgelegd in een tweetal overeenkomsten. De Koopovereenkomst voor de grond en de Aannemingsovereenkomst voor het bouwen van het gebouw waarin uw woning zich bevindt. Het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten, elk rechtgevend op een aandeel in het gebouw en de bijbehorende grond met daaraan gekoppeld het exclusief gebruiksrecht van de door u gekochte woning met bijbehorende berging/bergruimte. Dit betekent dat u niet de grond koopt maar een zogenaamd appartementsrecht waarin u aandeel in het gebouw en de grond is begrepen. Over de splitsing in appartementsrechten leest u hieronder meer. Met het tekenen van de Koopovereenkomst verplicht de ontwikkelaar zich tot de levering van het appartementsrecht en de aannemer verplicht zich met het tekenen van de Aannemingsovereenkomst tot de bouw van het gebouw en de woning, terwijl u zich onder meer verplicht tot het betalen van de grondkosten en de aanneemsom. Na ondertekening worden de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst naar de notaris verzonden. De overdracht van de grond waarop het gebouw waarin uw woning zich bevindt wordt gebouwd (het notarieel transport) geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering. Als de notaris bericht krijgt dat de notariële leveringen kunnen plaatsvinden, zult u rechtstreeks van de notaris vernemen op welke datum de leveringsakte en, indien u een hypothecaire financiering nodig heeft, de hypotheekakte kunnen worden gepasseerd. Voor het notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening, waarop het totaal door u te betalen bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten). De termijn waarbinnen u de afrekening ontvangt is doorgaans afhankelijk van de snelheid waarmee uw geldverstrekker (hypothecaire leverancier) de benodigde gegevens aanlevert bij de notaris.

In de Koopovereenkomst- en/of de Aannemingsovereenkomst worden doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop de ontwikkelaar/aannemer verwacht, dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Rond de opschortingsdatum ontvangt u van de ontwikkelaar/aannemer bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan zijn de Koopovereenkomst- en de Aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet binnen de gestelde termijn vervuld dan stelt de ontwikkelaar/aannemer u een nieuwe opschortingsdatum voor. Het kan zijn dat na vervulling van de opschortende voorwaarden u nog een beroep kunt doen op een in de Koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarde, bijvoorbeeld ten aanzien van de door u benodigde hypothecaire financiering. Mocht dit het geval te zijn dan vindt het notarieel transport niet eerder plaats dan nadat hier geen beroep op meer kan worden gedaan. U dient er echter wel rekening mee te houden dat nadat alle opschortende voorwaarden zijn vervuld mogelijk rente is verschuldigd over de grondkosten en eventuele vervallen aanneemtermijnen conform hetgeen hierover is bepaald in de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst. Om dit te voorkomen is het zaak dat u een eventuele hypothecaire financiering zo spoedig mogelijk aanvraagt.

Verkoopprijs

De verkoopprijs van het appartementsrecht (grondkosten) en de aanneemsom zijn 'vrij op naam' (v.o.n.). Dat wil zeggen dat onder andere de volgende kosten en belastingen in de verkoopprijs en de aanneemsom zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- honoraria projectgebonden partijen als makelaar, installatie adviseur, architect en constructeur;
- notariskosten (verband houdend met eigendomsoverdracht);
- leges omgevingsvergunning;
- kosten Woningborg;
- de eenmalige aansluitkosten van nutsvoorzieningen warmte/koude, elektra, water en riolering. Eventuele verplichte abonnementsgelden en eenmalige aansluitkosten ten einde een aansluiting te kunnen verkrijgen zijn niet in de Koop- en Aannemingsovereenkomst begrepen;
- btw (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting.

Technische Omschrijving

Niet alle kosten zijn in de 'vrij op naam' prijs opgenomen. Daarbij moet u denken aan:

- kosten voor eventueel meerwerk;
- abonnee en aansluitkosten voor data, televisie, telefoon;
- afsluitprovisie, notaris en kadasterkosten voor uw hypotheek en kosten betrekking hebbende op uw persoon, zoals wettelijk verplichte controle door de notaris diverse persoonsregisters.

Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen aangebracht door de aannemer of verzocht door de koper dienen te voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de Aannemingsovereenkomst.

Na aankoop van de woning wordt u door de aannemer in de gelegenheid gesteld wijzigingen aan uw woning op te geven. U krijgt een lijst van meer- en minderwerk met mogelijke wijzigingen en u wordt uitgenodigd voor een gesprek over deze zaken.

Voorts geldt bij meer- en/of minderwerk het volgende; van iedere meer- en/of minderwerk aanvraag ontvangt u een prijsopgave. Indien u hiermee akkoord gaat, zendt u deze ondertekend terug. De aannemer is gerechtigd wijzigingen en/of meer- en minderwerk te weigeren, indien gezien het stadium van de bouw de wijziging en/of meer- en minderwerk ongewenst is te achten, of indien de wijziging strijdig is met de opzet van het bouwplan en/of de normen waaraan de woning moet voldoen, alles naar het eindoordeel van de aannemer. Het is koper niet toegestaan om voor de oplevering wijzigingen in eigen beheer te doen uitvoeren.

Meerwerk en extra werkbare werkdagen

Het uitvoeren van de door u opgegeven wijzigingen (bijwerk) heeft gevolgen voor de bouwtijd. Overeenkomstig de Algemene Voorwaarden voor de Aannemingsovereenkomst (Wijzigingen in opdracht van de Verkrijger), melden wij u hierbij dat de termijn voor oplevering door bijwerk zal worden verlengd. Voor elke € 2.000,- (inclusief omzetbelasting) aan bijwerk, zal het totaal aan werkbare werkdagen als vermeld in de Aannemingsovereenkomst met één werkbare werkdag worden verlegd.

Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. De aannemer moet daarbij de nodige reserves in acht nemen. In een later stadium zullen deze prognoses steeds exacter worden. Aan deze prognoses kunnen geen rechten ontleend worden. Minimaal twee

weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de woning wordt opgeleverd. U krijgt dan ook de eindafrekening waarin de laatste te betalen termijnen staan vermeld. Vóór de oplevering van uw woning dient u aan alle betalingsverplichtingen te hebben voldaan. De kosten van water en elektra zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de aannemer. De koper dient zelf tijdig leveringscontracten voor water, elektra, telecommunicatie-voorzieningen af te sluiten.

Bij de oplevering wordt de gehele woning bezemschoon opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd. Tijdens de oplevering dienen de daarvoor in aanmerking komende herstelwerkzaamheden op het proces-verbaal van oplevering genoteerd te worden.

5% Regeling

Als koper van een nieuwbouwwoning bent u krachtens de wet en de Aannemingsovereenkomst bevoegd bij de oplevering 5% van de aanneemsom in te houden op de laatste termijn en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot te storten bij een notaris. Dit recht bestaat niet indien de aannemer bij de aankondiging van de oplevering ten behoeve van de koper een bankgarantie van 5% van de aanneemsom onder berusting van een notaris heeft gesteld. De notaris beoordeelt of de bankgarantie aan de wet en aan de Aannemingsovereenkomst voldoet en treedt op als bewaarder van de originele bankgarantie.

Aangezien de aannemer heeft gekozen voor het stellen van een bankgarantie kunt u geen gebruik maken van uw recht om de laatste 5% van de aanneemsom bij de notaris te storten. U dient derhalve vóór de oplevering de laatste termijn in zijn geheel aan de aannemer te betalen. De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor het herstel door de aannemer van de bij de oplevering geconstateerde gebreken.

Woningborg garantie

De woningen worden gebouwd volgens de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024. Het garantiecertificaat wordt aangevraagd door de aannemer en geeft de koper garantie op de kwaliteit van de woning. Tevens wordt hiermee gegarandeerd dat uw woning wordt afgebouwd. Een unieke zekerheid voor nu en voor de toekomst. Bij het aangaan van de Koop-/Aannemingsovereenkomst ontvangt u een uitgebreide brochure van de garantiebepalingen en wordt het garantiecertificaat aan u toegezonden.

Technische Omschrijving

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 betreft onder andere:

- een sluitende Koop-/Aannemingsovereenkomst;
- een afbouwgarantie indien de aannemer onverhoopt zijn financiële verplichtingen niet na zou komen of failliet gaat;
- normen met betrekking tot kwaliteit, toegepaste materialen en installaties;
- garantietermijnen;
- arbitrage bij eventuele geschillen.

Risico en verzekeringen

Gedurende de (af)bouw is en blijft het gebouw en dus ook uw woning voor risico van de aannemer. Deze is verplicht tot de dag van algemene oplevering van het gebouw genoegzaam verzekerd te houden, waaronder tegen schade door storm en brand.

Na de algemene oplevering is het risico van het gebouw voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars. Op grond van het reglement van splitsing is het bestuur van de Vereniging van Eigenaars verplicht het woongebouw tegen herbouwkosten te verzekeren bij één of meer door de Vereniging van Eigenaars aan te wijzen verzekeraars tegen water, storm, brand en ontploffingsschade (de zogenaamde opstalverzekering). De Vereniging van Eigenaars vertegenwoordigt de gezamenlijke appartementseigenaars bij de uitoefening van de rechten uit de verzekeringsovereenkomst. Overigens is iedere eigenaar bevoegd voor eigen rekening een aanvullende verzekering af te sluiten en dient u zelf een eigen inboedelverzekering af te sluiten.

BIJZONDERE/AFWIJKENDE BEPALINGEN GEBOUW

Het gebouw

De tot het gebouw behorende appartementen maken deel uit van één gebouw, welk gebouw tezamen met de bijbehorende grond in appartementsrechten zal worden gesplitst. Indien en voor zover in de akte van splitsing afwijkingen staan ten opzichte van de hieronder vermelde algemene informatie met betrekking tot de splitsing in appartementsrechten van het gebouw, prevaleert de akte van splitsing, die bij de verkoopstukken hoort, en kan de aannemer hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

Het appartementsrecht

Het appartementsrecht is een aandeel in het gebouw dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw (het appartement). Er wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. De eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van die

gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd (bijvoorbeeld: het trappenhuis, de hal), voor zover het gebruik door bepaalde eigenaars in de akte van splitsing niet wordt uitgesloten.

De akte van splitsing

De notaris passeert een akte van splitsing waaraan een splitsingstekening is gehecht. Op die tekening staan onder andere de grenzen van de zogenaamde privé gedeelten (de appartementen en bergingen) aangegeven. Het kan voorkomen dat na oplevering blijkt dat als gevolg van een tussentijdse wijziging in de technische omschrijving van het gebouw de akte van splitsing en bijbehorende tekening niet meer in overeenstemming zijn met het gebouw zoals het is opgeleverd. De akte van splitsing wordt immers bij de notaris gepasseerd voordat een aanvang wordt gemaakt met de bouw van het gebouw. Mocht dit het geval zijn dan dient de akte van splitsing in overeenstemming te worden gebracht met de situatie ten tijde van de oplevering. U dient hiertoe in de akte van levering aan de ontwikkelaar een onherroepelijke volmacht te verlenen de akte van splitsing dienovereenkomstig te wijzigen. Aan een eventuele wijziging zullen geen kosten voor u als koper zijn verbonden.

Het reglement van splitsing

In de akte van splitsing wordt tevens het reglement van splitsing vastgesteld. In het reglement van splitsing wordt onder andere geregeld:

- welke schulden en kosten voor rekening van alle eigenaars of een bepaalde groep eigenaars gezamenlijk komen en hoe deze schulden en kosten over de eigenaars worden verdeeld;
- hoe de begroting er uit moet zien, de vaststelling van de jaarrekening en de vaststelling van de hoogte van de jaarlijkse bijdrage van de eigenaars in de gemeenschappelijke schulden en kosten (de servicekosten);
- de verzekering van het gebouw;
- voorschriften met betrekking tot gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken en de privé gedeelten.

Het reglement van splitsing omvat tevens de statuten van de Vereniging van Eigenaars, waarover hierna meer.

De Vereniging van Eigenaars

In de akte van splitsing wordt tevens de Vereniging van Eigenaars opgericht. Daarbij zal tevens de eerste voorzitter van de vergadering van eigenaars worden benoemd. In de akte van splitsing kan het eerste bestuur worden benoemd. Indien in de akte van splitsing geen bestuurder wordt benoemd is degene die het gebouw in appartementsrechten splitst de eerste bestuurder (doorgaans de ontwikkelaar). De Vereniging van Eigenaars behartigt de gemeenschap-

Technische Omschrijving

pelijke belangen van de appartementseigenaars. Iedere eigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars. Het bestuur en eventueel de administrateur zorgt voor het opstellen van de jaarstukken; de exploitatie-rekening van het afgelopen jaar en de begroting voor het komend jaar. Meestal zorgt de administrateur ook voor het onderhoud van- en de reparaties aan het gebouw, beheert hij de kas van de vereniging en is hij gemachtigd tot het doen van (kleine) uitgaven. In de akte van splitsing kan een eerste administrateur worden aangewezen, echter zal dit niet voor langer zijn dan één jaar na oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Het is dan aan de vergadering van de Vereniging van Eigenaars om te bepalen of zij voor langere termijn met de gekozen administrateur wil doorgaan.

De voorschotbijdrage en het reservefonds

Voor het jaarlijkse onderhoud, dagelijkse reparaties, schoonmaak, brand- en opstalverzekering e.d. betaalt u maandelijks of per kwartaal aan de vereniging een zogenaamde voorschotbijdrage (de servicekosten); meestal door middel van een bankmachtiging.

Sedert 1 mei 2005 zijn verenigingen van eigenaars bij wet verplicht een zogenaamd reservefonds te vormen. De regels hieromtrent zijn verder aangescherpt en uitgebreid op 1 januari 2018. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin onder meer zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de kosten hiervan. Het onderhoudsplan moet betrekking hebben op een periode van tenminste 10 jaar en mag niet meer dan 5 jaar oud zijn. Ter dekking van genoemde kosten moet een reservefonds worden gevormd waarin door de eigenaars moet worden bijgedragen overeenkomstig de in de akte van splitsing opgenomen regeling ten aanzien van de toerekening van de gemeenschappelijke schulden en kosten. De jaarlijkse reservering moet tenminste 0,5% van de herbouwwaarde zijn. De jaarlijkse bijdrage aan het reservefonds maakt eveneens deel uit van de zogenaamde voorschotbijdrage.

Oplevering gemeenschappelijke gedeelten

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken (de zogenaamde algemene oplevering) zal plaatsvinden in overleg met- en in bijzijn van een delegatie van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars. Voor een soepele oplevering kunnen twee of drie bestuursleden zich laten bijstaan door maximaal één adviseur of inspecteur van Vereniging Eigen Huis. De aannemer heeft het recht de oplevering af te gelasten indien de afvaardiging namens de Vereniging van Eigenaars meer dan vier personen bedraagt.

Eerste vergadering VVE

Alvorens de algemene oplevering plaatsvindt zal de ontwikkelaar of aangestelde administrateur (beheerkantoor) alle kopers oproepen voor een eerste vergadering van de Vereniging van Eigenaars, waarin de appartementseigenaars een nieuw bestuur kan benoemen voor de Vereniging van Eigenaars, die de bij de akte van splitsing benoemd bestuur zal vervangen.

Algemene bepalingen

- Dit document is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door de architect, gemeente, overheden en de adviseurs van dit plan. Ondanks dat moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, bijvoorbeeld voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.
- De ontwikkelaar en de aannemer behouden zich het recht voor om noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen (materialen dan wel afwerking). Wijzigingen en afwijkingen, waarvan de wenselijkheid en de noodzakelijkheid tijdens de bouw blijken, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen inhouden en voor koper(s) of aannemer geen aanleiding geven tot enige verrekening.
- Brochures, illustraties, artist-impressions, indelingssuggesties zijn een artistieke weergave van de woningen. Hoewel deze met de grootste zorg zijn gemaakt, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.
- De eventueel in verkooptekening ingeschreven maten zijn "circa" en uitsluitend ter indicatie. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden. De aangegeven ruimte oppervlakten zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.
- Tenzij nadrukkelijk anders aangegeven, zijn alle maten uitgedrukt in millimeters. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Maatvoering dient altijd ter plaatse te worden ingemeten.
- De in de verkooptekeningen aangegeven installaties en locaties daarvan zijn uitsluitend indicatief.
- In de techniek ruimte worden diverse technische installaties aangebracht. De benodigde installatieleidingen (riolering, water, verwarming, ventilatie etc.) worden in het zicht aangebracht. U dient er rekening mee te houden dat in verband met het onderhoud aan de installaties de ruimte voor de betreffende installatie vrij gehouden dient te blijven.
- Het is mogelijk dat er kleur- of tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende leveranciers.
- Een situatietekening geldt alleen voor de nieuwbouwlocatie. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bekende gegevens. Wijzigingen met betrekking tot bijvoorbeeld de situering van de groenstroken, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Wijzigingen vallen buiten verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar en de aannemer.

