



TECHNISCHE OMSCHRIJVING



Ypsilon Park te Den Haag

Datum: 15 december 2025

INHOUD

INLEIDING.....	4
1. Doel.....	4
2. Woningtypen	5
3. Meer- en minderwerk	5
4. Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).....	6
TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	8
00. ALGEMEEN.....	8
11. PEIL EN UITZETTEN	9
12. GRONDWERK	9
14. BUITENRIOLERING	9
15. BESTRATING.....	9
16. BEPLANTING	9
17. ERFSCHEIDINGEN.....	9
20. FUNDERING.....	10
21. BETONWERK	10
22. METSELWERK.....	10
23. PREFAB BETON	10
24. RUWBOUWTIMMERWERK	10
25. METAALCONSTRUCTIEWERK	11
30. KOZIJNEN, RAMEN, DEUREN EN BEGLAZING	11
31. SYSTEEMBEKLEDING	13
32. TRAPPEN EN BALUSTRADEN	13
33. DAKBEDEKKING.....	14
35. NATUUR-/ KUNSTSTEEN	14
36. VOEGVULLING.....	15
40. STUKADOORWERK.....	15
41. TEGELWERK	15
42. DEKVLOEREN	16
43. METAAL- EN KUNSTSTOFWERKEN.....	16
44. PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN	16
45. AFBOUWTIMMERWERK	17
46. SCHILDERWERK.....	17

47.	BINNENINRICHTING	17
48.	BEHANGWERK EN VLOERBEDEKKING.....	20
50.	DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	20
51.	BINNENRIOLERING.....	20
52.	WATERINSTALLATIES	20
53.	SANITAIR	21
54.	BRANDBESTRIJDINGSINSTALLATIE.....	22
60.	VERWARMINGSINSTALLATIE/KOELING	22
61.	VENTILATIE-INSTALLATIES	23
70.	ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	24
75.	COMMUNICATIE- EN BEVEILIGINGSINSTALLATIES	26
80.	LIFTINSTALLATIES.....	27
99.	SCHOONMAKEN EN OPLEVERING	27
	KLEUR EN MATERIAALSTAAT.....	28
	ALGEMENE BEPALINGEN en TOELICHTING	31
1.	Voorbehoud wijzigingen.....	31
2.	Aannemingsovereenkomst.....	32
3.	Koop- en Aanneemsom V.O.N.....	32
4.	Belastingen	33
5.	Betalingsverplichting en rentevergoedingen	33
6.	Besluit bouwwerken leefomgeving	33
7.	Veiligheid tijdens uitvoering.....	34
8.	Veiligheid na oplevering	34
9.	Verzekering.....	34
10.	Bouwnummers	35
11.	Maatvoering op tekening	35
12.	Ingebruikname appartement	35
13.	Vereniging van Eigenaren	37

INLEIDING

1. Doel

Voor u ligt de Technische Omschrijving van het appartementengebouw en uw appartement. Hierin wordt u per onderdeel in tekst uitgelegd hoe deze worden uitgevoerd, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van het appartement en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.

De indeling van het appartement en de plaats van de technische installaties staat weergegeven op de plattegrond(en). Het aanzicht van het appartementencomplex is te vinden op de geveltekening(en). De toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, etc. van het appartement worden beschreven in de technische omschrijving met bijlagen. Deze bescheiden zijn opgenomen in de Koperscontractmap. Dit om geen onduidelijkheid te laten bestaan over de wijze van uitvoering van het appartement.

Het project Ypsilon Park bestaat uit 79 appartementen en is tevens voorzien van een parkeergarage onder het gebouw. Het gebouw is een herontwikkeling van een bestaand kantoorgebouw. Hiervan wordt een groot deel van de draagconstructie hergebruikt, de overige bouwelementen en installaties worden nieuw aangebracht.

De ruimte tussen de gebouwen en boven de garage is ingericht als semi-openbaar landschap dat aan de noordzijde aansluit op het groen van het voormalig landgoed Arendsdorp.

2. Woningtypen

Onderstaand een overzicht van de diverse woningtypen.

Bnr.	Woningtype	Bnr.	Woningtype	Bnr.	Woningtype
1	M1	28	R8	55	R1.a
2	M2	29	R8.sp	56	R2.a
3	M4	30	R9	57	R3
4	M5	31	R10	58	R3.sp
5	M6	32	R7.b	59	R2.a.sp
6	M6.sp	33	R1.a	60	R1.a.sp
7	M5.sp	34	R2.a	61	R8
8	M4.sp	35	R3	62	R8.sp
9	M3	36	R3.sp	63	R9
10	M1.sp	37	R2.a.sp	64	R10
11	R1.a	38	R1.a.sp	65	R7.b
12	R2.a	39	R8	66	T1.a
13	R3	40	R8.sp	67	T2.a
14	R3.sp	41	R9	68	T3.a
15	R2.a.sp	42	R10	69	T3.a.sp
16	R1.a.sp	43	R7.b	70	T2.a.sp
17	R4	44	R1.a	71	T1.a.sp
18	R4.sp	45	R2.a	72	T4
19	R5	46	R3	73	T4.sp
20	R6	47	R3.sp	74	T5
21	R7.a	48	R2.a.sp	75	P1.a
22	R1.a	49	R1.a.sp	76	P2.a
23	R2.a	50	R8	77	P2.a.sp
24	R3	51	R8.sp	78	P1.a.sp
25	R3.sp	52	R9	79	P3
26	R2.a.sp	53	R10		
27	R1.a.sp	54	R7.b		

Voor verdere specificaties van de woningtypen verwijzen wij u naar de verkoopdocumentatie.

3. Meer- en minderwerk

Appartementen van Dura Vermeer Bouw Heyma BV zijn complete appartementen, 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 het appartement verwezenlijkt ziet. Om zoveel mogelijk aan die woonwensen tegemoet te komen, wordt bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst via de makelaar een lijst met mogelijke opties aan de verkrijger(s) overhandigd. De spelregels van het meer- en minderwerk worden nader toegelicht in het hoofdstuk Woonwensen in de Koperscontractmap.

In de aanneemsom van het appartement is voorzien in sanitair en tegelwerk. Het standaard tegelwerk en sanitair worden getoond in de voor dit project geselecteerde showroom: Van Munster te Gouda. Kopers worden, wanneer partijen daarvoor gereed zijn, uitgenodigd door de showroom. De showroomprocedures worden verder beschreven in het betreffende hoofdstuk van 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. Individuele indelingswijzigingen zijn beperkt mogelijk middels het verplaatsen van wanden en deuren. De positie van de roosters van de mechanische ventilatie kunnen echter zeer beperkt verplaatst worden. Deze bepaling kan van invloed zijn op de indeling van uw woning. Voor meer informatie over individuele indelingswijzigingen zie hoofdstuk 'Woonwensen' in de Koperscontractmap.

4. Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.

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

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

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. Wat betekent dit voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat.

In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het complex in financiële moeilijkheden komt, wordt het appartement zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van het appartement gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige of installatietechnische gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. Voor sommige onderdelen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de SWK garantie.

Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan de genoemde zes jaar. Zo is het verwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals groenvoorzieningen en de WKO-centrale) zijn uitgesloten van de garantie.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

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

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per appartement.

Tevens geldt dat ingeval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen koper en ondernemer. Daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van het appartement wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd. Op de aannemingsovereenkomst zijn de Garantiesupplementen module I en module II A van toepassing.

Kortom: het kopen van een appartement met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Ypsilon Park te Den Haag, bouwnummer 01 t/m 79

00. ALGEMEEN

Het project wordt uitgevoerd overeenkomstig de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving 2024 (BBL). De energieprestatie (EP) voldoet aan de gestelde BENG eisen, berekend volgens de NTA 8800.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door het SWK. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

Duurzaamheid

Bij het ontwerp van het gebouw, de keuze van de materialen en de werkzaamheden tijdens de bouw, is en wordt rekening gehouden met duurzaamheid en milieu. Bouwafval wordt gescheiden ingezameld en afgevoerd en het afval wordt tijdens de uitvoering tot een minimum beperkt door zoveel mogelijk met prefab onderdelen te werken. De aandacht voor duurzaamheid en het milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen en uitvoeringen:

- isolerende voorzieningen van gevels en daken;
- waar mogelijk toepassen van duurzame, recyclebare en geprefabriceerde materialen;
- onderhoudsarme materialen met een lange levensduur;
- waterbesparende spoelvoorziening toilet(ten), douche- en (meng)kranen;
- warmte, koude en warmtapwater geleverd door een afleverset, die is aangesloten op een all-electric bodemenergie opslagsysteem;
- toepassing van woningventilatie met WTW (warmte terugwinning) voor optimaal energiezuinige ventilatie;
- houtmaterialen waar mogelijk met FSC-keurmerk.

Energielabel

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning of appartement is. Het landelijk bekende label loopt momenteel van G (minst zuinig) tot en met A++++ (meest zuinig). De woningen van Ypsilon Park hebben een voorlopig energielabel label A++/A+++. Het definitieve label wordt vastgesteld bij oplevering van de woning.

Bij de ontwikkeling van het project is veel aandacht besteed aan energiereductie. Het isoleren van de verwarmde ruimten speelt hierin een belangrijke rol. Bij de uitwerking van het planontwerp is hiertoe met de volgende uitgangspunten rekening gehouden:

- gemiddelde isolatiewaarde (Rc-waarde) van de gevels exclusief kozijnen van circa 4,7 m2 K/W;
- gemiddelde isolatiewaarde (Rc-waarde) van het dak van circa 6,3 m2 K/W;
- gemiddelde isolatiewaarde (Rc-waarde) vloer boven de bergingen en parkeergarage van circa 3,7 m2 K/W;
- ramen met een U-waarde kozijn van 1,4 W/m2 K.

Warmte/koude opslag (WKO)

Voorts worden alle woningen aangesloten op een collectieve duurzame energieopwekkingsinstallatie bestaande uit een bodemopslagsysteem, centraal opgestelde warmtepompen, een distributienet voor laag-en hoogtemperatuurwarmte alsmede hoogtemperatuur koeling. In elke woning wordt een afleverset voorzien in de (warme)meterkast, met bemetering van warmte/koude.

11. PEIL EN UITZETTEN

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (peil= 0) ter plaatse van de entree van het gebouw, vanuit dit peil worden de hoogtematen gemeten.

12. GRONDWERK

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, nutsleidingen en bestratingen, zoals de rijwegen en tegelpaden. Onder de te maken bestrating wordt een zandpakket toegepast. Voor het realiseren van de daktuinen wordt er zand, teelaarde en substraat aangebracht.

14. BUITENRIOLERING

De binnenriolering van de woning wordt aangesloten op standleidingen die het vuilwater afvoeren naar verzamelleidingen in de parkeergarage. Daar worden ze aangesloten op de buitenriolering en pompput, die uiteindelijk loost op het gemeenteriool.

In het parkeerterrein wordt terreinriolering aangebracht met bijbehorende lijngoten en straatkolken. Een deel van het regenwater wordt opgevangen in retentievoorzieningen die in het terrein zijn opgenomen, die het regenwater vervolgens afvoeren middels infiltratie in de ondergrond.

15. BESTRATING

Voor de terreininrichting worden verschillende bestratingsmaterialen toegepast. De rijbanen worden deels uitgevoerd in betonklinkers, deels in asfalt. De bestrating van het parkeerterrein aan de westzijde bestaat uit hergebruikte betonklinkers.

De voetpaden worden uitgevoerd in betontegels met een natuursteenafwerking in de toplaag, afmeting 30x15cm. Deze tegels worden ook toegepast op de terrassen van de woningen op de begane grond en als vloerafwerking van de hoofdentree.

De terrassen op souterrainniveau aan de parkzijde worden uitgevoerd in betontegels, afmeting 60x60cm. De balkons en dakterrassen vanaf de eerste verdieping worden voorzien van keramische tegels op tegeldragers, afmeting 90x45cm, in de kleur warmgrijs.

De wandelpaden aan de parkzijde worden uitgevoerd in halfverharding.

16. BEPLANTING

De gemeenschappelijke buitenruimte rondom het gebouw en op de parkeerdekken wordt voorzien van diverse beplantingen. Het is mogelijk dat een deel van de beplantingen op een later moment worden aangebracht, afhankelijk van het plantseizoen. De op tekening aangegeven beplanting is indicatief.

17. ERFSCHEIDINGEN

Op de grens tussen de individuele balkons wordt een privacyscherm geplaatst. De terrassen van de appartementen op de begane grond grenzend aan de daktuinen worden deels afgescheiden met een houten privacyscherm en deels met wintergroene haag, plantsoort olijfwilg (*Elaeagnus ebbingei* "Compacta") met een aanplanthoogte van 100-125 cm. Ook de terrassen aan de noordzijde op het niveau van het souterrain worden voorzien van een soortgelijke erfafscheiding.

20. FUNDERING

Het gebouw maakt gebruik van de bestaande fundering van het voormalige kantoorgebouw. Voor de nieuwe staalconstructie in het souterrain wordt een aanvullende paalfundering aangebracht.

21. BETONWERK

Bestaande betonconstructie gebouw

De bestaande betonconstructie van het complex wordt grotendeels hergebruikt. Dit betreft o.a. de bestaande fundering van in het werk gestort gewapend beton, bestaande uit vloerbalken, vloervelden en liftputten. Bovenop de fundering staan in het werk gestorte betonnen kolommen met daarop betonnen draagbalken. Tussen de draagbalken bevinden zich ribcassette verdiepingsvloeren. De stabiliteitswanden in de (lift)kern en de kopgevels zijn van in het werk gestort beton.

Nieuw te maken betonconstructie gebouw

In het souterrain onder het gebouw worden in het werk gestorte betonnen vloeren gemaakt tussen de bestaande funderingsstroken. Een aantal voormalige vloersparingen worden (gedeeltelijk) dichtgezet met een staalplaatbetonvloer.

De liftputten van de nieuwe liften worden gemaakt van in het werk gestort beton, evenals de optopping van de bestaande liftschacht.

Betonconstructie parkeerterrein

De parkeergarage bestaat uit twee delen aan de oost- en westzijde van het gebouw. Beide zijdes hebben bestaande kolommen, poeren, wanden en dek (op begane grond niveau) die uitgevoerd zijn met in het werk gestort gewapend beton. Aanvullend is het terrein aan de oostzijde van het gebouw ook uitgevoerd met een in het werk gestorte betonnen vloer.

Op begane grond niveau wordt aan beide zijden het bestaande parkeerdek dichtgezet tot aan de gevel van het gebouw. Dit wordt uitgevoerd met een staalplaatbetonvloer.

22. METSELWERK

De niet-dragende wanden van de bergingen in het souterrain (zowel onder het gebouw als in de parkeerkelder) en de wanden tussen de garageboxen worden gemetseld in kalkzandsteen van 100mm dik. Bestaand metselwerk wordt gereinigd en waar nodig aangeheeld.

23. PREFAB BETON

De bestaande vloeren van de begane grond t/m 6^e verdiepingsvloer zijn prefab betonnen ribcassettevloeren. Daarnaast worden de nieuwe liftschachten en liftschachtdaken uit prefab beton gemaakt.

24. RUWBOUWTIMMERWERK

Gevel

Binnenspouwbladen van de nieuwe buitengevels worden uitgevoerd in geïsoleerde houten elementen met een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.

Opbouw van de houtskeletbouw-elementen (van binnen naar buiten):

- dubbele gipsvezelplaat, dikte 2x12,5 mm;
- dampdichte folie;
- vuren houten stijl- en regelwerk, 38x285mm;
- spouwbladen geïsoleerd met glaswol isolatie, dikte 290mm;
- waterkerende dampopen folie;
- dampopen buitenplaat;

Balkonvloeren

De nieuwe balkonvloeren bestaan uit een stalen frame met een houten balklaag. De houten balklaag wordt aan de bovenzijde voorzien van underlayment beplating.

7^e verdiepings- en dakvloer

De nieuw aan te brengen 7^e verdiepingvloer en het dak krijgt een staalconstructie met daartussen een houten balklaag, afgedekt met 24mm multiplex.

25. METAALCONSTRUCTIEWERK

Balkon

De nieuwe constructie van de balkonvloeren wordt opgebouwd uit stalen consoles die door middel van ankers bevestigd wordt aan de bestaande gevelbalk. Tussen de consoles bevindt zich een stalen frame die de balkonvloer draagt.

6^e en 7^e verdieping

De 6^e en 7^e verdieping worden als nieuwe verdieping toegevoegd aan het gebouw. De constructie bestaat uit stalen kolommen en liggers, waartussen de houten balklaag wordt aangebracht.

Staalplaatbetonvloeren

Het dichtleggen van voormalige sparingen en schachten wordt gedaan middels staalplaatbetonvloeren, met wapening conform opgave constructeur. Deze vloer wordt ook toegepast ter plaatse van nieuwe vloerdelen in de trappenhuizen.

Gevel

Ter plaatse van de loggia's worden stalen kokers geplaatst in de interne hoeken van de gevelkozijnen.

30. KOZIJNEN, RAMEN, DEUREN EN BEGLAZING

Buitenpuien en -deuren

Specificatie houten schuifpuien

Systeem: Houten hef-schuifpui i.c.m. vaste kozijnen
Loopwerk: Onderrollend
Houtsoort: Red Grandis (o.g.)
Afwerking: Transparant gelakt met kleur beits
Beslag: Bediening van binnenuit, handgreep zilverkleurig
Beglazing: HR++ isolatieglas veiligheidsbeglazing, met zonwerende coating, volgens opgave bouwfysisch adviseur
Inbraakwerend: weerstandsklasse 2, conform BBL

Specificatie overige houten kozijnen en deuren

Systeem: Houten kozijnen met vast glas of draaiende delen

Houtsoort: Red Grandis (o.g.)
Afwerking: Transparant gelakt met kleur beits
Beglazing: HR++ isolatieglas veiligheidsbeglazing, met zonwerende coating, volgens opgave
 bouwfysisch adviseur
Inbraakwerend: weerstandsklasse 2, conform BBL

Specificatie houten gebogen kozijnen 6^e en 7^e verdieping

Systeem: Houten gebogen kozijnen met vast glas
Houtsoort: Red Grandis (o.g.)
Afwerking: Transparant gelakt met kleur beits
Beglazing: Gebogen* HR++ isolatieglas veiligheidsbeglazing, met zonwerende coating, volgens
 opgave bouwfysisch adviseur
Inbraakwerend: weerstandsklasse 2, conform BBL

** NB: het zicht door gebogen glas kan een vertekend beeld geven.*

Specificatie houten vliesgevel hoofdentree

Systeem: Houten gelamineerde regels en stijlen, met aluminium glashouders
Houtsoort: Red Grandis (o.g.)
Afwerking: Transparant gelakt met kleur beits
Beglazing: HR++ isolatieglas veiligheidsbeglazing, met zonwerende coating, volgens opgave
 bouwfysisch adviseur
Deur: Glazen schuifdeuren met aluminium kaders, kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van alle gevelkozijnen voldoet aan de eisen van het BBL:
inbraakwerendheidsklasse 2.

Binnenkozijnen en -deuren (algemene ruimtes)

Specificatie houten voordeuren woningentrees

Systeem: Houten kozijnen met houten vlakke deur
Houtsoort: Red Grandis (o.g.)
Afwerking: Transparant gelakt met kleurbeits
Dranger: Vrijloopdranger, aangesloten op de rookmelder
Brandwering: 30 minuten
Geluidwering: 32 dB, valdorpel
Bijzonderheid: Houten deuromlijsting aan halzijde, spion

Specificatie houten deur meterkasten

Systeem: Houten kozijnen met houten vlakke paneel deur
Houtsoort: Red Grandis (o.g.)
Afwerking: Transparant gelakt met kleur beits
Bijzonderheid: De meterkastendeuren worden voorzien van 2 stuks ventilatieroosters per deur.

Specificatie houten kozijnen entree- / lifthallen

Systeem: Houten kozijnen met vast glas en draaiende delen
Vlakvulling: Vast glas, glasdeuren en dichte deuren
Houtsoort: Red Grandis (o.g.)
Afwerking: Transparant gelakt met kleur beits
Beglazing: Enkel glas, waar nodig veiligheidsglas
Brandwering: 30 minuten

Bijzonderheid: Deuren in rooksluizen trappenhuizen C en D staan op kleefmagneten, aangesloten op de rookmelder

Specificatie houten deuren bergingen souterrain

Systeem: Houten kozijnen met vlakke deur
Vlakvulling: Vast glas, glasdeuren en dichte deuren
Houtsoort: Hardhout
Afwerking: In kleur geschilderd, kleur volgens kleur- en materiaalstaat

Binnenkozijnen en -deuren (appartementen)

Systeem: Houten nastelkozijnen met vlakke deur (met zijlicht indien aanwezig)
Houtsoort: Hardhout
Afwerking: In kleur geschilderd, kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Zijlicht: Vast glas, veiligheidsglas
Deur: Vlakke deur, fabrieksmatig gelakt, stompe uitvoering
Woonkamer: Vlakke deur met glasopening
Toebehoren: RVS scharnieren en deurbeslag
Bijzonderheid: De meterkastdeuren worden voorzien van 2 stuks ventilatieroosters per deur.
Bijzonderheid: Deuren tussen een ruimte met WTW-opstelplaats en een verblijfsruimte in verzwaarde uitvoering met valdorpel.

31. SYSTEEMBEKLEDING

Gevelbekleding

De gevelbekleding bestaat uit verticale hardhouten delen in de houtsoort Basralocus. Deze worden d.m.v. horizontaal en verticaal regelwerk bevestigd aan de gevel. Tussen de delen wordt een zwart aluminium voegprofiel opgenomen. Het hout wordt onbehandeld toegepast.

Boven de gevelkozijnen wordt een aftimmering van hetzelfde materiaal aangebracht. Op de zesde en zevende verdieping is aan de onderzijde van deze aftimmering is een aluminium paneel opgenomen, ten behoeve van het plaatsen van optionele zonwering.

Aan de parkzijde worden vleermuisvoorzieningen aangebracht, die deels achter de gevelbekleding worden weggewerkt.

Balkons, terrassen en loggia's

De buitenrand van de balkons wordt uitgevoerd met een afwerkprofiel in vezelversterkt beton, met aansluitend een vlak plafond in cementgebonden beplating.

De onderzijde van het plafond van de balkons en loggia's wordt afgewerkt in de materialisering van de gevelbekleding.

32. TRAPPEN EN BALUSTRADEN

De trappen in trappenhuizen zijn stalen trappen waarbij de tredes en het bordes zijn afgewerkt met dezelfde vloertegels als in de entreehallen. De trap in het hoofdtrappenhuis is uitgevoerd als wenteltrap, de overige trappen als steektrappen. De trappen hebben een stalen balustrade, met een stripstalen handrail en ronde spijlen.

De trappen in de maisonnette woningen (type M) zijn vuren houten trappen, deels uitgevoerd met boven- en onderkwart, deels als rechtsteektrap. De trappen zijn geschilderd in de kleur wit.

Het terrein is op diverse plekken voorzien van prefab betontrappen om hoogteverschillen te overbruggen.

Balustrades ter plaatse van de balkons:

Balusters van staal, gemonteerd op de stalen ligger van de balkonconstructie. Glazen platen van helder gelaagd glas zijn boven en onder ingeklemd in een aluminium profiel die voorlangs de balusters loopt. De bovenzijde van het hekwerk is afgewerkt met een hardhouten handrail.

Op het terrein worden waarnodig diverse balustrades aangebracht langs vloerranden. Deze worden deels in prefab beton en deels als stalen hekwerk uitgevoerd. In de prefab betonnen borstweringen worden vleermuisvoorzieningen opgenomen.

33. DAKBEDEKKING

Dak 7^e verdieping

Het houten platte dak op de 7^e verdieping wordt uitgevoerd met een bitumineuze dakbedekking op een afschotisolatielaag. De totale isolatiewaarde van de dakconstructies is 6,3 m²K/W.

Opbouw dakbedekking (van beneden naar boven):

- Dampremmende laag, naden onderling afgeplakt;
- Isolatie op afschot naar de hemelwateraanvoeren;
- 2 laags bitumen dakbedekking;
- Ballastlaag van grind;

Ter plaatse van looppaden, betonnen staptegels 500x500x50mm op rubber tegeldragers;

De liftschachtdaken worden mee ingeplakt. Permanente valbeveiliging wordt aangebracht.

Het overstek van het dak van de 7^e verdieping wordt voorzien van bitumen dakbedekking zonder isolatie.

Balkons en terrassen appartementen

De houten constructie van de terrassen van de appartementen worden uitgevoerd met een kunststof dakbedekking op een isolatielaag. De balkons worden voorzien van een kunststof dakbedekking op een afschotlaag.

Parkeerdek entreezijde en achterzijde

De betonnen vloer van de parkeerdekken wordt waterdicht en wortelwerend uitgevoerd met een bitumineuze dakbedekking als ondergrond voor de daktuinen. De opbouw van de dakbedekking is (van beneden naar boven):

- Hechtlaag van bitumen;
- Toplaag van bitumen polyester-glas combinatie (APP);
- Toplaag van wortelwerende bitumen polyester-glas combinatie (APP).

Dakranden afgewerkt met een gepoedercoate aluminium dakkap. De noodoverstorten t.p.v. alle dakvlakken in aluminium, kleur conform kleur en materiaalstaat.

35. NATUUR-/ KUNSTSTEEN

Natuursteen dorpels onder:

- de houten puiken van de trappenhuisen en lifthallen;

- de houten woningentreekozijnen.

Kunststeen binnendorpels t.p.v.:

- de badkamerdeur;
- de toiletdeur;
- de afscheiding van de douchehoek, eenzijdig, volgens tekening;
- de werkkast en meterkasten in de gemeenschappelijke ruimten;

Dorpel dikte 20mm, vlak, kleur antraciet.

Kunststeen dorpels geïsoleerd ter plaatse van:

- de toegang naar de fietsenstalling vanaf het parkeerterrein.

Hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant afwerkvloer in het appartement : ca. 35 mm.

De koper dient er zorg voor te dragen, dat door toepassing van een vloerafwerking, aan de bepaling in BBL-artikel 4.182 wordt voldaan (maximaal niveauverschil van 20 mm).

36. VOEGVULLING

Waar nodig wordt kitwerk aangebracht.

40. STUKADOORWERK

In de appartementen worden de wanden behangklaar opgeleverd, met uitzondering die van de meterkast. De kolommen en plafonds worden sausklaar opgeleverd. De wanden in de badkamer die niet worden betegeld worden voorzien van watervast stucwerk en sausklaar opgeleverd. In de toiletten wordt de achterwand betegeld, de overige wanden worden sausklaar opgeleverd.

41. TEGELWERK

In de algemene ruimtes wordt de vloer voorzien van Terrazzo vloertegels, afmeting 600x600mm. Deze tegels worden ook toegepast ter plaatse van:

- de hoofdentree's;
- de corridor op de begane grond;
- de lifthallen;
- de liftvloer;
- de hoofdbordessen van het trappenhuis;
- de traptreden.

Er wordt een bijpassende plinttegels toegepast, afmeting 60 x 6 cm.

Kleur conform kleur en materiaalstaat.

Voor het wand- en vloertegelwerk in uw appartement zijn een aantal kleuren geselecteerd. Deze tegels zijn te bezichtigen in de showroom. Verder wordt in de showroom de mogelijkheid geboden het tegelwerk naar eigen inzicht uit te kiezen. Meer informatie over de showroom treft u aan in de Koperscontractmap onder hoofdstuk 'Showrooms'.

De vloer van het toilet en van de badkamer wordt voorzien van vloertegels van het merk Grespania Nature Mood, afmeting 60 x 60 cm. Ter plaatse van de entree van de douchehoek worden de tegels iets verdiept en onder afschot aangebracht richting de douchedrain.

De wanden van het toilet en van de badkamer worden voorzien van wandtegels van het merk Grespania Nature Mood, afmeting 30 x 60 cm. De tegels worden liggend verwerkt. In het toilet worden de wandtegels verdiepingshoog op de achterwand aangebracht.

Niet alle wanden van de badkamer zijn betegeld. De wanden die betegeld worden zijn aangegeven op de koperstekening, de overige wanden worden niet betegeld. Deze worden voorzien van een bijpassende plinttegels, afmeting 60 x 10 cm.

De vloertegels worden niet strokend verwerkt met de wandtegels. Inwendige hoeken en aansluitingen op kozijnen worden afgewerkt met siliconenkit. Uitwendige hoeken worden voorzien van een kunststofhoekprofiel in bijpassende standaard kleur.

De wand achter de uitstortgootsteen in de algemene werkkast wordt voorzien van wandtegels van het merk Mosa type Scenes 27010, afmeting 15 x 30 cm. De tegels worden liggend verwerkt en aangebracht tot 1,5 m boven de vloer. Kleur wit.

42. DEKVLOEREN

De afwerkvloeren in de appartementen tot en met de zesde verdieping worden uitgevoerd als geïsoleerde zwevende dekvloer, bestaande uit een isolatiepakket van EPS met een toplaag van anhydriet. In de isolatielaag wordt de binnenriolering aangebracht, de vloerverwarming wordt opgenomen in de toplaag.

Ook de vloeren van de algemene ruimten worden uitgevoerd met een zwevende dekvloer.

De dekvloeren ter plaatse van de badkamers worden uitgevoerd in zandcement.

Op de zevende verdieping wordt een lichtgewicht en akoestische dekvloer toegapast. Deze bestaat uit beplating op ontkoppelde houten regels, waartussen isolatie wordt aangebracht. Ook in dit vloersysteem wordt de binnenriolering en vloerverwarming verwerkt in de opbouw van de dekvloer.

43. METAAL- EN KUNSTSTOFWERKEN

Matomrandingen in RVS, ter plaatse van de schoonloopmat bij de hoofdentrees.

De ventilatieroosters in de meterkastdeuren in de algemene verkeersruimten worden in kleur uitgevoerd.

44. PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN

Plafonds

Algemene ruimtes

Plafonds in de algemene ruimtes zijn voorzien van een uitneembaar houten lattenplafond waarin LED-lijnverlichting is opgenomen.

Het plafond in de garageboxen t.p.v. bovengelegen appartementen is voorzien van isolerend houtwolcementplafond.

Appartementen

In de appartementen is een verlaagd plafond aanwezig, van gipsplaat op metalen draagprofielen. Dit plafond is glad afgewerkt en sausklaar. In de appartementen vanaf de begane grond t/m de 6^e verdieping bevindt het plafond zich op een hoogte van circa 2800mm +vloer, met in de badkamers en verkeersruimten een plafond op circa 2550mm +vloer. Op souterrain niveau is de plafondhoogte circa 2465mm +vloer. Enkele afwijkende plafondhoogten zijn per plafond op tekening aangegeven. De

plafondhoogte in appartementen op de 7^e verdieping is 2900mm +vloer, met in de badkamers en verkeersruimten een plafond op 2650mm +vloer.

Wanden

Metalstud systeemwand dik 280mm:

- tussen de appartementen;

Metalstud systeemwand dik 205mm:

- tussen de gemeenschappelijke verkeersruimten en de appartementen;

De binnenwanden in de appartementen worden opgebouwd uit metalstud wanden, 100 mm dik in verzwaarde uitvoering i.v.m. geluidweringseisen tpv:

- de binnenwanden rondom schachten;
- de binnenwanden tussen verblijfsruimten onderling;
- de binnenwanden tussen de technische ruimte en verblijfsruimte;
- de binnenwanden tussen de technische ruimte en verkeersruimte.

Binnenwanden in de appartementen opgebouwd uit metalstud wanden, 100 mm dik in normale uitvoering:

- Overige niet nader genoemde binnenwanden.

45. AFBOUWTIMMERWERK

De gevelkozijnen worden rondom afgetimmerd in afwerking volgens kleur- en materiaalstaat

De meterkast wordt voorzien van een OSB meterkastbord. Verder worden de nodige houten aftimmeringen aangebracht.

In de metalstud binnenwanden wordt waar nodig achterhout opgenomen voor de montage van sanitair of keukenmeubels.

De appartementen worden niet voorzien van vloerplinten.

De algemene ruimtes worden voorzien van plinten, volgens de kleur- en materiaalstaat.

46. SCHILDERWERK

Binnenschilderwerk algemene ruimtes:

De wanden in de algemene ruimtes worden voorzien van schilderwerk conform kleur en materiaalstaat.

Binnenschilderwerk appartementen

- Houten binnenkozijnen en binnendeuren
- Houten in het zicht blijvende aftimmeringen
- Aftimmering dakluik

Rondom dekkend geschilderd in een kleur conform kleur en materiaalstaat.

47. BINNENINRICHTING

Postkasten:

Postkasten zijn opgenomen in de wand van de hoofdentree, uitgevoerd met kleurcoating conform kleur en materiaalstaat. In het front zijn voorzieningen opgenomen ten behoeve van de videofooninstallatie.

Huisnummering:

Huisnummering:

- bij iedere voordeur binnen;

Verdiepingsaanduiding:

- in de lifthal op elke verdieping

Verwijsbord:

- in de hoofdentree's
- in de lift;
- in het trappenhuis op elke verdieping

Keuken:

De aannemer levert het appartement zonder keuken aan u op. De keuken wordt na oplevering, op een in overleg met de keukenleverancier Koolschijn te bepalen tijdstip geplaatst. De levering en plaatsing van de keuken vindt plaats onder garantievoorwaarden van de keukenleverancier en valt niet onder de garantie van SWK.

Voor de verschillende woningen in het project zijn basiskeukens ontworpen door de geselecteerde keukenleverancier Koolschijn uit Delft. De waarde van deze keuken is opgenomen in de koopsom van het appartement. Dit betreft Siematic keukens met Siemens apparatuur. De specificatie van de keukens is opgenomen in keukenbrochure welke onderdeel is van de verkoopdocumentatie. De stelpost voor de basiskeuken is per appartement type verschillend. In de tabel op de volgende pagina is per bouwnummer de stelpost voor de keuken opgenomen.

U heeft de mogelijkheid om deze keuken aan te passen naar eigen wensen. In de kopershandleiding staat verdere informatie vermeld met betrekking tot het wijzigen van de keuken en installaties. De standaard aansluitpunten voor water en elektra in de keuken zijn op de keukentekening aangegeven.

Indien u de keuken niet van Koolschijn wenst af te nemen ontvangt u 80% van de keukencheque retour.

Bouwnr	Keukenopstelling	Keukencheque incl btw	Retourbedrag keuken incl btw
1	D	€ 28.500	€ 22.800
2	C	€ 28.500	€ 22.800
3	C	€ 28.500	€ 22.800
4	C	€ 28.500	€ 22.800
5	C	€ 28.500	€ 22.800
6	C	€ 28.500	€ 22.800
7	C	€ 28.500	€ 22.800
8	C	€ 28.500	€ 22.800
9	C	€ 28.500	€ 22.800
10	D	€ 28.500	€ 22.800
11	F	€ 33.000	€ 26.400
12	B	€ 33.000	€ 26.400
13	D	€ 28.500	€ 22.800
14	D	€ 28.500	€ 22.800
15	B	€ 33.000	€ 26.400
16	F	€ 33.000	€ 26.400
17	E	€ 20.750	€ 16.600
18	E	€ 20.750	€ 16.600
19	A	€ 24.250	€ 19.400
20	A	€ 24.250	€ 19.400
21	A	€ 24.250	€ 19.400
22	C	€ 33.000	€ 26.400
23	B	€ 33.000	€ 26.400
24	D	€ 28.500	€ 22.800
25	D	€ 28.500	€ 22.800
26	B	€ 33.000	€ 26.400
27	C	€ 33.000	€ 26.400
28	D	€ 24.250	€ 19.400
29	D	€ 24.250	€ 19.400
30	A	€ 24.250	€ 19.400
31	A	€ 24.250	€ 19.400
32	A	€ 24.250	€ 19.400
33	F	€ 33.000	€ 26.400
34	B	€ 33.000	€ 26.400
35	D	€ 28.500	€ 22.800
36	D	€ 28.500	€ 22.800
37	B	€ 33.000	€ 26.400
38	F	€ 33.000	€ 26.400
39	D	€ 24.250	€ 19.400
40	D	€ 24.250	€ 19.400
41	A	€ 24.250	€ 19.400
42	A	€ 24.250	€ 19.400
43	A	€ 24.250	€ 19.400
44	C	€ 33.000	€ 26.400
45	B	€ 33.000	€ 26.400
46	D	€ 28.500	€ 22.800
47	D	€ 28.500	€ 22.800
48	B	€ 33.000	€ 26.400
49	C	€ 33.000	€ 26.400
50	D	€ 24.250	€ 19.400
51	D	€ 24.250	€ 19.400
52	A	€ 24.250	€ 19.400
53	A	€ 24.250	€ 19.400
54	A	€ 24.250	€ 19.400
55	F	€ 33.000	€ 26.400
56	B	€ 33.000	€ 26.400
57	D	€ 28.500	€ 22.800
58	D	€ 28.500	€ 22.800
59	B	€ 33.000	€ 26.400
60	F	€ 33.000	€ 26.400
61	D	€ 24.250	€ 19.400
62	D	€ 24.250	€ 19.400
63	A	€ 24.250	€ 19.400
64	A	€ 24.250	€ 19.400
65	A	€ 24.250	€ 19.400
66	C	€ 33.000	€ 26.400
67	C	€ 33.000	€ 26.400
68	C	€ 28.500	€ 22.800
69	C	€ 28.500	€ 22.800
70	C	€ 33.000	€ 26.400
71	C	€ 33.000	€ 26.400
72	D	€ 28.500	€ 22.800
73	D	€ 28.500	€ 22.800
74	B	€ 33.000	€ 26.400
75	B	€ 33.000	€ 26.400
76	C	€ 33.000	€ 26.400
77	C	€ 33.000	€ 26.400
78	B	€ 33.000	€ 26.400
79	B	€ 33.000	€ 26.400

48. BEHANGWERK EN VLOERBEDEKKING

Voor zover niet anders omschreven, worden de wanden van het woongedeelte 'behangklaar' afgewerkt, met uitzondering van de meterkast. Er wordt geen behang aangebracht.

In de hoofdentree's achter de toegangsdeur wordt een schoonloopmat aangebracht als aangegeven op de verkooptekening begane grond en souterrain.

50. DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De hemelwaterafvoeren aan de balkons, loggia's en dakterrassen zijn van aluminium met kleurcoating conform kleur- en materialenstaat. Deze afvoeren worden aangesloten op het gemeentelijk rioleringssysteem. Het hemelwater van het hoogste dak (8^e verdieping) wordt separaat afgevoerd en geloosd op het oppervlaktewater aan de noordzijde van het gebouw.

De posities zijn indicatief op tekening aangegeven en nader te bepalen door de installateur.

Ter plaatse van het parkeerterrein in het souterrain zijn de hemelwaterafvoeren van staal, thermisch verzinkt. Deze worden aangesloten op de buitenriolering.

51. BINNENRIOLERING

In het gebouw wordt een binnenrioleringssysteem aangelegd dat wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringssysteem.

Standleidingen worden uitgevoerd in geluiddempende variant Geberit PP-Silent (ongeïsoleerd).

Riolering ingestort in constructie wordt uitgevoerd in polypropyleen. Het rioleringssysteem van het gebouw is voorzien van een ontluchting via het dak.

In het zicht komende afvoerleidingen van wastafels, sifons en muurbuizen worden verchroomd uitgevoerd. Voor de wasmachine wordt een aansluitpunt in pvc-buis gemaakt.

Op de riolering worden aangesloten:

- de op tekening aangegeven sanitaire toestellen;
- de wtw-unit;
- de afgedopte aansluiting voor de spoelbak in de keuken;
- de wasmachine;
- de overstort van de afleverset in de warme meterkast;
- de uitstortgootsteen in de algemene werkkast.

52. WATERINSTALLATIES

Het appartement wordt aangesloten op het waterleidingnet. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf.

De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof, goeddeels weggewerkt in wanden en vloeren.

In de meterkast wordt een afsluiter geplaatst op een watermeterbeugel om het appartement te kunnen afsluiten.

Vanaf de waterleidinginvoer in fundering naar de waterdrukverhogingsinstallatie (hydrofoor) wordt een watertransportleiding aangebracht. Vanaf de hydrofoor loopt een geïsoleerde watertransportleiding naar de meterkasten van de appartementen.

Koudwaterleiding

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter naar de volgende voorzieningen:

- wasmachine (voorzien van een tapkraan);
- keuken afgedopt (spoelbak/ vaatwasser);
- wastafelcombinatie in de badkamer;
- douchecombinatie in de badkamer;
- toiletcombinatie in de badkamer (indien van toepassing);
- badcombinatie in de badkamer (indien van toepassing);
- toiletcombinatie en fontein in toiletruimte;
- vulpunt cv-installatie ;
- vorstvrij buitentappunt als aangegeven op tekening.

Warmwaterleiding

De warmwaterleiding wordt aangelegd tot op de standaardplaats van de volgende aansluitpunten:

- keuken afgedopt (spoelbak);
- wastafelcombinatie in de badkamer;
- douchecombinatie in de badkamer;
- badcombinatie in de badkamer (indien van toepassing).

De woningen hebben een standaard tapcapaciteit CW6a (12,5 l/min)..

De verwarming en het warmwater in het appartement worden duurzaam opgewerkt met een WKO-installatie. Het wordt geleverd via een afleverset in de warme meterkast van de woning. De afleverset blijft eigendom van het warmteleverend bedrijf.

53. SANITAIR

Er is voor het project een sanitair brochure opgesteld. Hierin is een projectlijn uitgewerkt welke als standaard wordt aangeboden bij de woningen. Binnen deze lijn zijn diverse keuzemogelijkheden opgenomen.

Het standaard tegelwerk en sanitair worden getoond in de voor dit project geselecteerde showroom: Van Munster te Gouda. Kopers worden, wanneer partijen daarvoor gereed zijn, uitgenodigd door de showroom. De showroomprocedures worden verder beschreven in het betreffende hoofdstuk van de Koperscontractmap.

Er is voor dit project onder andere de mogelijkheid om de inrichting van sanitaire ruimten, toestellen en de wand- en vloertegels naar individuele wens aan te passen. Voor meer informatie over individuele (indelings-)wijzigingen zie hoofdstuk 'Woonwensen' in de Koperscontractmap.

Toilet:

- Vrijhangende closetcombinatie Duravit Me by Starck incl. softclose zitting;
- Geberit bedieningsplaat voor duospoeltechniek;
- Fonteincombinatie volgens tekening :
Duravit Me by Starck of VM Premium Plano Day (breed)
- Tortu Tuvalu fonteinkraan geborsteld in kleur;
- Tortu Tuvalu sifon in geborsteld in kleur;
- Fontein afsluitbaar middels verchromde hoekstopkraan;

Badkamer:

Wastafelcombinatie volgens tekening, bestaande uit:

- Tortu Tuvalu wastafel glans wit, breed 100/120/140cm met 2 kraangaten of Tortu Tuvalu wastafel glans wit, breed 80cm met 1 kraangat.
- Tortu Tuvalu wastafelmengkraan geborsteld in kleur;
- Tortu Tuvalu sifon in geborsteld in kleur;
- Water afsluitbaar middels verchroomde hoekstopkraan;
- VM San Diego spiegel 80/100/120/140x80cm met led, breedte als wastafel.

Douchecombinatie bestaande uit:

- Tortu Tuvalu thermostaatkraan, geborsteld in kleur;
- Tortu Tuvalu showerpipe regendouche en handdouche
- Easydrain multi tegeldrain 70cm

Badcombinatie volgens tekening, bestaande uit:

- Hoesch iSensi acryl bad 180x80cm, wandmodel of vrijstaand;
- Afvoercombinatie incl. badwaste;
- Tortu tuvalu badmengkraan opbouw inclusief staafdouche;

Toiletcombinatie bestaande uit:

- Vrijhangende closetcombinatie Duravit Me by Starck incl. softclose zitting;
- Geberit bedieningsplaat voor duospoeltechniek;

Spiegel:

- Badkamerspiegel VM San Diego, afmeting ca. 80/100/120/140 x 800
- LED- verlichting en spiegelverwarming

Doucheschermen:

- Hardglazen douchescherm of douchecabine, al dan niet met draaiend deel of schuifdeur, in verschillende opstellingen volgens tekening.

Een en ander conform de woningplattegronden en sanitairbrochure in de Koperscontractmap.

De werkkast in het souterrain wordt voorzien van een uitstortgootsteen met emmerrooster, een Daalderop 10 liter close-up boiler en Daalderop wandmengkraan.

54. BRANDBESTRIJDINGSINSTALLATIE

In het gebouw wordt een netwerk van droge blusleidingen aangelegd. De aansluitpunten zijn gepositioneerd in de lifthallen van de trappenhuisen, op alle verdiepingen. Tevens zijn in de buitengevels aansluitpunten opgenomen t.b.v. de brandweer.

60. VERWARMINGSINSTALLATIE/KOELING

Het appartement wordt aangesloten op een WKO-systeem voor de levering van warmtapwater en ruimteverwarming en koeling. In de meterkast van het appartement wordt een warmte-afleverset geplaatst, alwaar de warmte en koeling het appartement in komt. Vanaf de warmte-afleverset wordt het leidingnet aangebracht naar de vloerverwarmingsverdeler(s) in het appartement. In deze warmte-afleverset zit ook een zogenaamde warmtewisselaar, deze warmtewisselaar verwarmt het koude kraanwater voor de warmwaterpunten in het appartement.

In het appartement wordt vloerverwarming aangebracht. Uitgangspunt hierbij is de door de WKO-installatie aangeboden aan- en afvoertemperatuur van het duurzame verwarmingssysteem, met als uitgangspunt een secundaire stooklijn 40/30°C aanvoer-/retourtemperatuur ten behoeve van de vloerverwarming.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een bedrade ruimtethermostaat in de keuken/woonkamer, de slaapkamers en badkamer(s). Positie van de thermostaten conform verkoopplattgrond. Er wordt geen vloerverwarming aangebracht in de badkamer, toilet, technische ruimte, berging, kast en onder het keukenblok/kookeiland. In geval van een koudwaterleiding in de vloer naar bijvoorbeeld een spoeleiland, wordt direct naast de koudwaterleiding geen vloerverwarming aangebracht om legionellavorming te voorkomen. Hierdoor ontstaat een koude zone. In de badkamer wordt een elektrische designradiator toegepast, merk Masterwatt type Calor o.g., met thermostaat.

De horizontale verdeelleidingen vanaf de afleverset zijn van kunststof en worden zoveel mogelijk opgenomen in de dekvloer. De plaats van de eventuele verdeler(s) voor de verwarmingsinstallatie zijn zo goed als mogelijk op tekening aangegeven en kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekeningen. NB. Vanwege de aanwezigheid van leidingen in de vloer is het niet toegestaan om in de vloer te boren of te schroeven. Voorts dient rekening te worden gehouden met de eisen ten aanzien van de maximale isolatiewaarde van de vloerafwerking.

Conform de van toepassing zijnde SWK-garantieregeling kunnen tenminste de onderstaande temperaturen worden behaald. De hieronder vermelde temperaturen moeten conform de eisen van het SWK, bij gelijktijdig functioneren van alle, onder verantwoordelijkheid van de ondernemer geplaatste verwarmingselementen behaald en behouden kunnen worden tot tenminste een buitentemperatuur van -10 °C (ISSO 51):

- verblijfsruimten : 20 graden
- badkamer : 22 graden
- verkeersruimten : 18 graden

De afleverset heeft tevens een beperkte koelcapaciteit door middel van vloerkoeling. Daarbij wordt koud water door de verdeelleidingen gevoerd. Het koelvermogen is beperkt, omdat bij sterke koeling vloercondensatie kan optreden. Vocht dat in de binnenlucht aanwezig is kan dan neerslaan op het vloeroppervlak. Vloerkoeling kan de ruimtetemperatuur daardoor slechts enkele graden verlagen, en is daarmee geen vervanging voor air-conditioning. Er kan niet gelijktijdig verwarmd en gekoeld worden (er is sprake van een change-over systeem) waarbij koeling beschikbaar is bij buitentemperaturen hoger dan 18°C).

In de hydrofoorroimte wordt een elektrische verwarming aangebracht t.b.v. het vorstvrij houden van de ruimte.

61. VENTILATIE-INSTALLATIES

In het appartement wordt een gebalanceerd ventilatiesysteem toegepast, gebaseerd op een warmteterugwin installatie (WTW) bestaande uit:

- Ventilatie-unit met warmteterugwinning;
- CO₂-opnemers in de woonkamer en hoofdslaapkamer;
- 3-standenschakelaar t.b.v. bediening in de keuken, en vochtsensor(s) in de badkamer(s);
- Toevoerroosters metaal kleur wit, in de verblijfsruimten (woonkamer/keuken, slaapkamers en werkkamer);
- Afzuigroosters metaal kleur wit, in keuken, badkamer, toilet, opstelruimte wasmachine/berging;
- Opbouwkanalen in opstelruimte van de WTW unit;
- Tussen de WTW-unit en woninginstallatie geluiddempende slangen voor de luchttoevoer en luchtafvoer;
- De WTW-unit (gemonteerd op een frame, indien noodzakelijk)

Het systeem houdt rekening met toepassing van een recirculatie afzuiging in de keuken. Het aansluiten van een (motorloze) afzuigkap op het ventilatiesysteem is niet toegestaan. Daarmee ontregelt het systeem en komen er etensluchtjes in heel de woning.

Op de dakverdieping worden prefab dakdoorvoeren gemonteerd t.b.v.:

- De voorzieningen toe- en afvoer voor de gebalanceerde ventilatie;
- Ontluchting riolering;
- Vanaf de dakkap tot over de dakrand wordt een ventilatiekanaal gemonteerd t.b.v. de luchtaanvoer. Het rechthoekige mondstuk ter plaatse van de dakrand wordt voorzien van een rooster, opgenomen in de dakrand. De bevestiging op het dak middels montagebeugels, gemonteerd op dakdragers.

Collectieve ventilatiekanalen in de schachten vanaf dakkap tot in de opstellingsruimten in de appartementen.

Ten behoeve van de natuurlijke ventilatie van de liftschachten worden ventilatiekappen op het dak aangebracht.

De inpandige bergingsgangen worden mechanisch afgezogen, en waar nodig voorzien van aanvullend kanaalwerk. Natuurlijke toevoerroosters bevinden zich in de gevel.

De overige algemene ruimtes worden gerealiseerd met mechanische toe- en afvoer.

70. ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES

Appartementen:

De elektrische installatie voor de appartementen wordt uitgevoerd volgens het gemodificeerde centraaldozensysteem, geheel volgens de geldende voorschriften (NEN 1010).

Er worden inbouwschakelaars en -wandcontactdozen toegepast in wit kunststof, horizontaal geplaatst, fabricaat Busch-Jaeger type Future Lineair, kleur studio wit.

De aantallen lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en rookmelders volgens NEN1010, kolom eenvoudig en als aangegeven op de verkooptekening.

De elektra aansluitingen worden circa op de volgende hoogten aangebracht (maten in mm t.o.v. vloerpeil woning):

- Wandcontactdozen verblijfs- en verkeersruimten	300+
- Lichtschakelaar	1.050+
- Wandcontactdoos wasmachine/ wasdroger	1.050+
- Wandcontactdoos elektrische radiator in badkamer	300+
- Wandcontactdoos nabij wastafel	1250+
- Lichtpunt boven wastafel	1.700+
- Aarding, afgedekt met blindplaat nabij de wastafel	600+
- Lichtpunt balkon of dakterras	2.200+
- Data-aansluitingen (cat6)	300+
- Videofoonstelsel	1.500+
- Beldrukker	1.500+
- Hoofd- en sub thermostaten	1.500+
- Bedieningen mechanische ventilatie	1.500+
- CO2-sensoren	1500+
- Aansluitingen voor keukenapparatuur	Zie installatietekening keuken

Alle elektra leidingen worden weggewerkt in de wand, behalve in de meterkast.

Omvang installatie per appartement (in hoofdpunten):

Naast de aansluitingen overeenkomstig NEN 1010 (kolom eenvoudig) worden de volgende aansluitingen opgenomen:

- De woonkamers worden voorzien van een Busch-free@home® scherm voor de videofoon en de bediening van de verlichting in de woonkamer/keuken en de buitenverlichting.
- Een wandcontactdoos op aparte groep ten behoeve van een oven/ combi-magnetron in de keuken;
- Een wandcontactdoos op aparte groep ten behoeve van een vaatwasser in de keuken;
- Een wandcontactdoos ten behoeve van een koelkast in de keuken;
- Een dubbele groep en Perilex aansluiting ten behoeve van elektrisch koken in de keuken;
- Overige aansluitingen volgens keukentekening;
- Een wandcontactdoos op een aparte groep ten behoeve van een wasmachine en wasdroger in wasmachineruimte;
- Een dubbele wandcontactdoos in de meterkast ten behoeve van de warmte-afleverset;
- Een dubbele wandcontactdoos ten behoeve van de verdeler vloerverwarming;
- Een wandcontactdoos ten behoeve van de wtw-unit in de technische ruimte;
- Een voedingspunt voor de thermostaten in de verblijfsruimtes;
- Een wandcontactdoos voor de elektrische radiator in de badkamer;
- Een lichtpunt inclusief armatuur ter plaatse van de buitenruimte (terras, balkon of loggia);
- Op verdieping 6 en 7 worden loze leidingen aangebracht ten behoeve van optionele zonwering.

In de entreehallen, corridor, lifthallen, de trappenhuisen, werkkasten, hydrofoorroimte en bergingsgangen komen verlichtingsarmaturen op een nader te bepalen plaats.

Verlichting van de algemene ruimten en de elektra-installatie van lifthallen, entreehal, liften en hydrofoorroimte worden aangesloten op de algemene KWH-meter. Op deze meter zijn tevens aangesloten de diverse aansluitpunten voor algemeen gebruik.

De hoofdentree's op de begane grond en in het souterrain zijn voorzien van een elektrische sluiting. Bij de hoofdentree op de begane grond wordt een digitale belddrukker geplaatst die is aangesloten op de videofoon het appartement.

Op het parkeerterrein worden verlichtingsarmaturen geplaatst op een nader te bepalen plaats.

In de individuele bergingen en parkeerboxen wordt een lichtpunt met LED-armatuur en bewegingsmelder aangebracht en een enkele wandcontactdoos, aangesloten op de algemene KWH-meter.

De stroomvoorzieningen voor de parkeerbox worden voorzien van een KWH-tussenmeter.

Omvang installatie algemene ruimten (in hoofdpunten):

Hoofdentree

- 2 buitenlichtpunten inclusief LED armatuur (zonder schakelaar)
- lichtpunten plafond inclusief LED armatuur;
- aanwezigheid sensoren aansturing verlichting, 30% bij geen detectie en 100% bij detectie;
- 1 aansluiting voor deurautomaat t.b.v. de entreedeur;
- deurontgrendeling middels sleutelschakelaar/bewegingsdetectie/videofooninstallatie;
- 1 aansluiting t.b.v. elektrische sluitplaat in binnendeurkozijn entree, deurontgrendeling middels sleutelschakelaar/bewegingsdetectie/videofooninstallatie;
- 1 wandcontactdoos t.b.v. schoonmaakdoeleinden montage 2,0m1 + vloer.

Entrees souterrain

- buitenlichtpunt inclusief LED armatuur (zonder schakelaar)

- 1 aansluiting voor deurautomaat t.b.v. de entreedeur.
deurontgrendeling middels sleutelschakelaar/bewegingsdetectie;
- 2 aansluitingen t.b.v. elektrische sluitplaat in binnendeurkozijnen entree.
deurontgrendeling middels sleutelschakelaar/bewegingsdetectie/videofooninstallatie;
- 1 wandcontactdoos tbv schoonmaakdoeleinden montage 2,0m1 + vloer.
- lichtpunten plafond inclusief LED armatuur

Lifthalen:

- lichtpunten inclusief LED armatuur;
- aanwezigheid sensoren aansturing verlichting, 30% bij geen detectie en 100% bij detectie;
- 1 wandcontactdoos per lifthal t.b.v. schoonmaakdoeleinden montage 300mm+ vloer;
- 1 voeding 230V per verdieping per hal t.b.v. de rookmelder en sturing van de vrijloopdrangers van de woningentreeduren.

Trappenhuizen:

- lichtpunten per verdieping inclusief LED armatuur (zonder schakelaar)

Hydrofoorroimte/werkkast:

- lichtpunten (inclusief armatuur) met bewegingsmelder;
- 1 wandcontactdoos t.b.v. elektrische radiator;
- 1 wandcontactdoos t.b.v. elektrische boiler;
- 1 aansluitpunt voor hydrofoor, volgens opgave leverancier.

CVZ-flatkasten en invoerkasten nutsbedrijven:

- voorzieningen volgens voorschrift.

75. COMMUNICATIE- EN BEVEILIGINGSINSTALLATIES

Glasvezelnetwerk:

Het appartement wordt aangesloten op het glasvezelnetwerk van Ziggo en KPN en krijgt hiertoe een glasvezelaansluiting in de meterkast. Administratiekosten voor de aanvraag bij de leverancier zijn niet in de aanneemsom begrepen.

In de woonkamer en slaapkamers komt een bedrade leiding voor dataverkeer, voorzien van een CAT6-kabel. De leiding wordt aangebracht op circa 300mm hoogte boven de afwerkvloer. Er wordt geen splitter of versterker aangebracht.

Branddetectie:

In de appartementen worden gekoppelde, optische rookmelders toegepast, aangesloten op het lichtnet en voorzien van een alkaline back-up batterij, volgens de geldende voorschriften en als aangegeven op tekening. De positie op tekening is indicatief. De exacte positie wordt bepaald door de installateur.

Op alle bouwlagen wordt in de hal een rookmelder geplaatst, welke gekoppeld wordt aan de vrijloopdrangers van de aan de betreffende hal grenzende woningentreeduren.

Op de 6e en 7e verdieping worden in de verkeerszones aanvullende rookmelders aangebracht die gekoppeld worden aan de rookmelders in de individuele appartementen op deze bouwlagen.

Bel- /spreek-/luisterinstallatie:

Beldrukker met schel bij iedere voordeur, waarbij de schel geïntegreerd is in het Busch-free@home® binnenmodule. Er zijn buitenposten geplaatst bij alle hoofdentrees op de begane grond en in het souterrain.

De twee buitenposten ter plaatse van hoofdentree begane grond (1 buiten voor de entrepui, 1 binnen opgenomen in de postkast); fabricaat Busch Jaeger o.g. Door middel van een tijdschakelaar is de

buiten-entree 's-avonds en 's nachts afsluitbaar en is er toegang mogelijk middels een digitale belddrukker aangesloten op de videofoon buiten.

80. LIFTINSTALLATIES

Elektrische liftinstallaties centraal trappenhuis:

- hefvermogen 1275 kg of 17 personen;
- cabineafmeting 1.250 x 2.300 x 2.500 mm;
- gebruikssnelheid 1,6 m/s;
- éézijdig schuivende, telescoopdeuren 1000 x 2.200 mm, geschilderd in kleur;

Elektrische liftinstallaties overige trappenhuisen (C en D):

- hefvermogen 1200 kg of 16 personen;
- cabineafmeting 1.250 x 2.100 x 2.500 mm;
- gebruikssnelheid 1,6 m/s;
- éézijdig schuivende, telescoopdeuren 1000 x 2.300 mm, geschilderd in kleur;

Afwerking liften:

- liftdeuren en muurkopomkleding geschilderd in kleur;
- bedieningstableau 1-knops verzameland in neerwaartse richting en deur-sluitknop;
- wanden uitgevoerd in beplating in kleur.
- RVS leuning tweezijdig
- spiegel gedeeltelijke hoogte;
- vloer uitgevoerd in tegels van de lifthallen;
- plafond uitgevoerd in vlakke staalplaat, voorzien van vluchtluik;
- in het plafond opgenomen LED verlichting;
- bedieningstableau in cabine vervaardigd van RVS en met RVS knoppen.

Per trappenhuis wordt een lift uitgevoerd als brandweerlift.

99. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Het hele gebouw wordt "bezemschoon" opgeleverd; het sanitair, de tegelwerken en de beglazing worden schoon opgeleverd.

KLEUR EN MATERIAALSTAAT

EXTERIEUR		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Buitengevel		
Gevelbekleding	Basalocus hout met aluminium voegprofiel	Onbehandeld (naturel), voegprofiel zwart
Kozijnen draaiende/kiepende delen in kozijnen	Hout (Red Grandis) HR++ isolatieglas	Transparant gelakt
Hef-schuifpui i.c.m. vaste kozijnen bij hoekopstellingen	Hout (Red Grandis) HR++ isolatieglas	Transparant gelakt
Gebogen kozijnen 6e/7e verd.	Hout (Red Grandis) HR++ isolatieglas (gebogen)	Transparant gelakt
Puien hoofdentree en bedrijfsruimten	Hout (Red Grandis) met aluminium systeemprofielen HR++ isolatieglas	Transparant gelakt
Schuifdeuren entree's	Gelaagd glas met aluminium frame	Parelgrijs, RAL 1035 Helder glas
Buitenruimtes		
Vloerafwerking voorportaal entree	bestrating	Geelgrijs
Vloerafwerking terrassen en balkons	Keramische tegels op tegeldragers	Nader te bepalen
Plafondafwerking balkons	Cementgebonden beplating	Lichtgrijs
Randafwerking balkons	Vezelversterkt prefab beton	Lichtgrijs
Hekwerken balkons	Stalen balusters gepoedercoat met glasvulling	Parelgrijs, RAL 1035 Helder
Privacyschermen	Stalen profielen in kleur Met glasvulling	Parelgrijs, RAL 1035 Mat
Hemelwaterafvoeren	Aluminium	Parelgrijs, RAL 1035
Afscheiding woningtuinen	Wintergroene haag	
Privacyschermen tuinen begane grond en souterrain	Verduurzaamd hout	Naturel
Dakafwerkingen		
Dakbedekking	Bitumineuze dakbedekking (7e verdieping), kunststof dakbedekking (balkons), grind ballastlaag	Naturel
Dakranden	Aluminium	Lichtgrijs, gepoedercoat
Noodoverstort	Aluminium	Donkergrijs
Installatie kanalen	Metaal	Lichtgrijs, naturel

INTERIEUR ALGEMENE RUIMTEN		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Hoofdentree begane grond		
Vloerafwerking entreehal	Betonsteen tegel	Geelgrijs
Vloerafwerking hal en lifthal	Marmercomposiet Terrazzo tegels	Witgrijs
Plinten	Terrazzo plinten	Zelfde als vloer
Schoonloopmat hal	Donker gemêleerd	Zwart/grijs
Postkast en pakketkast	Metaal	RAL 1035 gepoedercoat
Wandafwerking	Limewash verfsysteem	Betonlook
Plafondafwerking	Panelenplafond met houten lamellen	Nader te bepalen
Verlichting	Lijnverlichting in plafond en pendelarmaturen bij dubbel hoge ruimtes	
Entree vleugels begane grond en souterrain		
Vloerafwerking hal en lifthal	Marmercomposiet Terrazzo tegels	Witgrijs
Plinten	Terrazzo plinten	Zelfde als vloer
Schoonloopmat hal	Donker gemêleerd	Zwart/grijs
Wandafwerking	Limewash verfsysteem	Beton look
Wandafwerking bergingen souterrain	Kalkzandsteen	Parelgrijs, RAL 1035
Kozijn bergingen	Hardhout, geschilderd	Wit
Deuren bergingen	Vlakke deur geschilderd	Wit
Plafondafwerking	Panelenplafond met houten lamellen	Nader te bepalen
Verlichting	Lijnverlichting in plafond en pendelarmaturen bij dubbel hoge ruimtes	
Lifthalen/corridor overig		
Vloerafwerking lifthal	Marmercomposiet Terrazzo tegels	Witgrijs
Vloerafwerking corridor	Tapijt gemêleerd	Lichtgrijs
Dorpels tussendeuren	Natuursteen	Antraciet
Dorpel werkkast en meterkasten	Kunststeen	Antraciet
Plinten	Terrazzo plinten	Zelfde als vloer
Wandafwerking	Limewash verfsysteem	Beton look
Liftdeuren halzijde	Metaal	Parelgrijs, RAL 1035
Plafondafwerking	Panelenplafond met houten lamellen	Nader te bepalen
Verlichting	Lijnverlichting in plafond	
Trappenhuis		
Trappen en bordessen	Stalen trap met spijlen	Parelgrijs, RAL 1035
Traphekken	Staal met spijlen	Parelgrijs, RAL 1035
Hoeklijnen	Verzinkt staal	Parelgrijs, RAL 1035
Vloerafwerking inclusief treden	Marmercomposiet Terrazzo tegels	Witgrijs
Dorpel puien	Natuursteen	
Dorpel werkkast en meterkasten	Kunststeen	Antraciet
Plinten	Terrazzo plinten	Zelfde als vloer
Wandafwerking	Limewash verfsysteem	Beton look

Plafondafwerking	Panelenplafond met houten lamellen	Nader te bepalen
Verlichting	Lijnverlichting in plafond	
Kozijnen en deuren		
Binnen kozijnen algemene ruimten	Hardhout	Transparant gelakt
Binnendeuren algemene ruimten	Hardhout, vast glas, glasdeuren en vlakke deuren	Transparant gelakt
Technische ruimte deuren/ flatkasten	Limewash verfsysteem	Beton look
Woningentreekozijn en dagkanten	Hardhout	Transparant gelakt
Woningentreedeur	Vlakke deur met fineer hardhout, spion	Transparant gelakt
Stallingsgarage		
Vloer berginggang	Vloercoating	Lichtgrijs
Schoonloopmat ingangen berging en garage	Donker gemêleerd	Zwart/grijs
Wandafwerking berginggang	Kalkzandsteen	Parelgrijs, RAL 1035
Plafond berginggang	Panelenplafond met houten lamellen	Nader te bepalen
Kozijn bergingen	Hardhout, geschilderd	Parelgrijs, RAL 1035
Deuren bergingen	Vlakke deur geschilderd	Parelgrijs, RAL 1035
Rolluiken boxen	Metaal	Parelgrijs, RAL 1035
Verlichting	LED lijnarmaturen	
Vloer bergingen	Betonvloer	Grijs (naturel)
Wandafwerking bergingen binnenzijde	Kalkzandsteen	Grijs/ wit (naturel)
Vloer garage westzijde	Klinkers	Grijs (bestaand)
Vloer garage oostzijde	Vloercoating	Schilderwerk, kleur nader te bepalen
Plafond garage	Beton	Schilderwerk, kleur nader te bepalen
Installaties en toebehoren	Leidingen, kabelgoten en armaturen	Schilderwerk, kleur nader te bepalen
Wanden garage	Geschilderd	Wit, RAL 9010 en 1035
Verlichting garage	LED water- en stofdicht, vloerspots en accenten	
Kolommen garage	Beton	Wit, RAL 9010
Signering op vloer	Logo's en lijnen, geschilderd	RAL 9004

INTERIEUR WONINGEN		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Binnendeuren	Vlakke en stompe deur	Fabrieksmatig gelakt
Binnendeurkozijnen	Hardhouten nestelkozijnen (met zijlicht indien aanwezig)	Wit RAL9010
Binnendorpels sanitaire ruimten	Kunststeen	Antraciet
Badkamerradiator	Fabrieksmatig gelakt	Wit
Schakelmateriaal elektra	Kunststof	Wit

ALGEMENE BEPALINGEN en TOELICHTING

Ypsilon Park te Den Haag, bouwnummer 01 t/m 79

Naast de hierboven beschreven materialen en technische aspecten zijn er ook een aantal algemene bepalingen en aandachtspunten die van belang zijn bij de realisatie van uw appartement.

Het is verstandig deze goed door te nemen, zodat u goed op de hoogte bent van de mogelijkheden voor uw nieuwe woning, maar ook de beperkingen kent die wellicht van toepassing zijn.

1. Voorbehoud wijzigingen

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. Eventueel eerder verstrekte tekeningen of documentatie van het project zijn nadrukkelijk geen verkoopcontractstuk. De koper wordt aangeraden de contracttekeningen in de koperscontractmap behorend bij de overeenkomst vóór ondertekening van de aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen. In geval van twijfel of onduidelijkheid kan contact worden opgenomen met de makelaar.

De tekeningen ten behoeve van de openbare inrichting zijn indicatief. Wijzigingen met betrekking tot situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. De plaats van de voorzieningskasten van de nutsbedrijven zoals telefoon, televisie en elektra en de plaats van de lantaarnpalen is niet op tekening aangegeven. De uiteindelijke plaats wordt door de nutsbedrijven en de gemeente vastgesteld.

De maten op tekening zijn niet bindend. De juiste maatvoering van de buitengevels en bijgebouwen worden door het Kadaster vastgesteld. Voor invulling en eventuele wijzigingen van de bebouwing van het aangrenzende gebied van dit bouwplan kan Ypsilon Park I BV geen verantwoording op zich nemen. Uitdrukkelijk wijst Ypsilon Park I BV erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een omgevingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Koper wordt aangeraden het huidige omgevingsplan te raadplegen en de voorstaande wijziging op dit omgevingsplan te volgen. In het omgevingsplan zijn immers de juridische mogelijkheden en beperkingen vastgelegd.

De omliggende inrichting van het gemeenschappelijk terrein, waaronder de daktuinen, wordt volgens een inrichtingsplan deels na oplevering van het woongebouw verder ingericht met o.a. beplanting en verhardingen. Hierbij wordt rekening gehouden met het plantseizoen. De woningen zijn bij oplevering bereikbaar.

De informatie in deze algemene bepalingen en in de technische omschrijving is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving. Eventuele noodzakelijke veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve of technische aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van het appartement inhouden.

Dura Vermeer Bouw Heyma BV is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet

aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van het appartement. De verkrijger zal hierover middels informatiebrieven geïnformeerd worden. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten.

De maten staan op de tekening aangegeven in millimeters. In werkelijkheid kunnen de maten enigszins afwijken.

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats en dimensie kan in werkelijkheid afwijken.

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

Waar merknamen worden vermeld, behoudt Dura Vermeer Bouw Heyma BV zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening.

Een artist impression is een benadering van het toekomstige plan. Het appartement (ontwerp, materialen, kleuren, etc.) kan in werkelijkheid afwijken van de artist impressions. Aan de artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente kan nadere eisen stellen bij de afgifte van de omgevingsvergunning.

2. Aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht(en) de verkrijger(s) zich tot het betalen van de aanneemsom, terwijl Dura Vermeer Bouw Heyma BV zich door ondertekening verplicht tot de realisering van het appartement. Nadat de aannemingsovereenkomst door beide partijen is ondertekend, ontvangen beide partijen hiervan een kopie. Het originele exemplaar komt in bezit van de notaris, waarmee de notariële akte van eigendomsoverdracht kan worden opgemaakt.

3. Koop- en Aanneemsom V.O.N.

De koopsom en aanneemsom van het appartement zijn vrij-op-naam. Dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten zijn inbegrepen:

- Bouwkosten inclusief grondkosten, loon- en materiaalkosten;
- Kosten van architect en adviseurs;
- Kosten omgevingsvergunning;
- Energielabel;
- Eenmalige aansluitkosten nutsvoorzieningen;
- Notaris- en kadasterkosten voor de aankoop van uw woning;
- Makelaarscourtage;
- Toezichtkosten tijdens de bouw;
- Kosten waarborgcertificaat SWK;
- Geldende btw-percentages (indien van overheidswege het percentage wordt gewijzigd vindt volgens de wettelijke regels tussen de partijen verrekening plaats);
- Projectkeuken / stelpost.

Kosten die niet zijn inbegrepen:

- Aansluitkosten kabelexploitant;
- Kosten leveringscontract levering warmte-koude, water en elektra;
- Kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening;

- Hypotheekrente, eventuele bouw- en grondrente;
- Tuin/terras-aanleg en beplanting voor zover deze niet in de technische omschrijving wordt beschreven;
- Notariskosten voor de hypotheekakte.

4. Belastingen

Bepaalde kosten, verband houdend met de financiering van uw appartement, kunnen fiscaal aftrekbaar zijn. Deze kosten kunnen bijvoorbeeld zijn: rente tijdens de bouw, hypotheekaktekosten, inclusief kadastraal recht en de afsluitkosten voor de hypotheek. Wij adviseren u advies in te winnen bij een deskundige op dit gebied.

5. Betalingsverplichting en rentevergoedingen

De aanneemsom wordt gefactureerd aan de verkrijger(s) in termijnen, conform de termijnregeling welke in de aannemingsovereenkomst staat vermeld, telkens na het gereedkomen van een gedeelte van het appartement. Rentevergoeding wordt, naar het overeengekomen rentepercentage in de aannemingsovereenkomst, in rekening gebracht wanneer de termijn niet binnen veertien dagen na dagtekening is voldaan.

6. Besluit bouwwerken leefomgeving

De appartementen voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL), dat tijdens de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning geldig is. In het BBL is de benaming van de diverse vertrekken anders dan gebruikelijk. Er wordt niet gesproken over een woon- en slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfs-, verkeers- en technische ruimte. Ter verduidelijking de volgende begripsbepaling:

<u>Benaming</u>	<u>Benaming volgens bouwbesluit</u>
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal, entree, gang, overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast, berging met installaties	Technische ruimte
Berging	Bergruimte
Balkon, terras, loggia	Buitenruimte

Berekening daglichttoetreding

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten in het appartement is gebruik gemaakt van de zogenaamde “krijtstreep-methode”. De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij door middel van berekening het ontwerp van het appartement getoetst wordt aan het BBL ten aanzien van daglichttoetreding. De appartementen en de opties voldoen aan de eisen gesteld in het BBL.

Afmetingen bergingen.

De oppervlakte van de externe berging in het souterrain is conform de nieuwbouweisen in het BBL. De aanvullende eis voor een minimale breedtemaat is niet voor alle bergingen haalbaar, op dit punt

voldoet de berging niet aan de nieuwbouweisen en wordt verwezen naar de regelgeving voor bestaande bouw. Hierin worden geen eisen gesteld aan de breedte van een berging.

Sommige parkeerboxen hebben een beperking in vrije hoogte voor een deel van het oppervlak. In de parkeerboxen die direct onder het woongebouw zijn gelegen is in vier parkeerboxen een aftimmering aan het plafond gemaakt ten behoeve van de trap behorend bij de bovengelegen woning. Deze posities zijn op tekening aangegeven.

De parkeerboxen aan de oostzijde hebben een bestaand betonnen plafond dat schuin afloopt richting de achterwand naar een vrije hoogte van ca. 1,90m.

7. Veiligheid tijdens uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is Dura Vermeer Bouw Heyma B.V. tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein.

Dura Vermeer Bouw Heyma BV zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige appartement te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er minimaal 2 kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

8. Veiligheid na oplevering

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt, of door de vereniging van eigenaren (VvE) wordt verzorgd. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd, kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar moeten worden getroffen. Voorzieningen bijvoorbeeld voor hoogwerkers, het aanlijnen van de glazenwasser en/ of voor de bevestiging en zekering van de ladder.

De kosten voor deze voorzieningen komen middels de VvE voor rekening van de eigenaren. De bewassing van het glas grenzend aan loggia's, balkons etc. kan door bewoners zelf worden uitgevoerd.

Vloerbelasting balkons

De constructie van de balkons en buitenruimten zijn berekend op basis van een maximale belasting qua gewicht wat er op mag worden geplaatst. Deze maximale belasting is 250kg/m² en mag niet worden overschreden. Het is daarom niet toegestaan om grote plantenbakken, hot-tubs of andere zware voorwerpen te plaatsen die dit gewicht te boven gaan.

9. Verzekering

Dura Vermeer Bouw Heyma BV verzekert de opstallen gedurende de bouw overeenkomstig Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) voorschriften. Op de dag waarop de verkrijger de sleutels van het huis in ontvangst neemt, danwel het huis in gebruik neemt, gaan alle risico's waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de verkrijger(s). Dura Vermeer Bouw Heyma BV raadt u aan deze verzekeringen een dag voor oplevering in te laten gaan. Overigens zal de opstalverzekering

worden afgesloten door de VvE.

10. Bouwnummers

Huisnummers en straatnamen worden door de gemeente vastgesteld. Tijdens de bouw krijgen alle appartementen een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de verkooptekening(en). Geruime tijd voor oplevering van uw appartement worden de huisnummers door Dura Vermeer Bouw Heyma BV aan u bekend gemaakt.

11. Maatvoering op tekening

De maatvoering op alle tekeningen betreft circa maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de verkrijger aan derden. Dura Vermeer Bouw Heyma BV adviseert verkrijger de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in het appartement zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van het appartement worden kijkmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. Verkrijger ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

12. Ingebruikname appartement

Werkzaamheden direct na oplevering

Tijdens de bouw van het appartement wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan het verwerken van stuc en watergedragen afwerkingen. Om dit 'bouwvocht' uit het appartement te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt het overtollige vocht gecontroleerd afgevoerd en worden krimpscheuren voorkomen.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. Veelal kan verkrijger de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Voor de oplevering zullen de verkrijgers een instructie krijgen over het juist ventileren van het appartement.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, kunnen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van het appartement en zijn niet te vermijden. Ook hier geldt het advies om nog niet direct spuit- of stucwerk op de wanden aan te laten brengen. Verkrijgers kunnen eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met een overschilderbare kit.

Afwerking van de vloer

In het Huishoudelijk Reglement zijn voorwaarden opgenomen waaraan u dient te voldoen bij het toepassen van harde vloerafwerkingen. Dit in verband met contactgeluid naar omliggende appartementen.

Uw woning is voorzien van een geluidsisolerende vloerconstructie, welke is ontkoppeld ter plaatse van de woningscheidende wanden. Bij het aanbrengen van een vloerafwerking is het toepassen van een

zachte strook bij de aansluiting op de woningscheidende wanden noodzakelijk. Voor het juiste resultaat bij uw gekozen vloerafwerking kunt u zich laten adviseren door uw leverancier.

Let op bij het laten leggen van tegelvloeren en plavuizenvloeren dat er goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking bij grote oppervlakten op de juiste wijze moet worden gedilateerd. Het kan zijn dat er met betrekking tot de vlakheid van de vloer nog werkzaamheden nodig zijn. Vraag uw leverancier om advies.

Vloerafwerking bij vloerverwarming

Vanwege de toepassing van lage temperatuur vloerverwarming raden wij aan gebruik te maken van vloerafwerking die geschikt zijn voor dit principe en de warmte goed doorlaten. Steenachtige vloeren geven de beste resultaten. Houten vloerafwerking, marmoleum en vloerbedekking geven voldoende resultaat, mits deze voldoen aan de eisen welke door de leverancier van de vloerverwarming worden gesteld en een maximale isolatiewaarde hebben van $R_c = 0,09 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Nachtverlaging vloerverwarming

Omdat in de woning vloerverwarming is toegepast, is nachtverlaging wel mogelijk, maar niet te adviseren. Vloerverwarming is een traag systeem. Wanneer de nachtverlaging in dient te gaan zal de verlagingstijd zo lang zijn tot nagenoeg het moment dat er weer warmte wordt gevraagd. Daarbij zal de benodigde extra opwarmtijd weer de nodige energie kosten zodat kostenbesparing niet of nauwelijks van toepassing is bij nachtverlaging.

Beglazingskit

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Wij verwijzen voor de onderhoudsvoorschriften van de beglazingskit naar het bewonersinformatieboekje, dat verkrijger bij de oplevering van het appartement krijgt overhandigd.

Gevelafwerking

Het gebruikte gevelmateriaal is onbewerkt hout van een zeer duurzame houtsoort. Deze houtsoort kan onbehandeld worden toegepast. Door weersomstandigheden en zonlicht zal de houten gevelbekleding langzaam van kleur veranderen. Dit verschijnsel wordt vergrijzing genoemd. Dit proces behoort tot de eigenschappen van het natuurlijke materiaal en heeft geen invloed op de functionele kwaliteit van het hout. De onderdelen van de buitengevel die zijn uitgevoerd in onbewerkt hout mogen niet worden behandeld met olie, beits of lak. Bij een dergelijke behandeling zal de garantie op het materiaal vervallen.

Water op platte daken en in goten

Platte daken en goten hebben als primaire taak als waterdichte schil te fungeren voor het hemelwater of bij goten te zorgen dat het hemelwater niet op het terrein komt. Dit betekent niet dat er op een plat dak of goot geen water mag blijven staan, er wordt aan de primaire taak van het bouwonderdeel voldaan. Kortom; op een plat dak of in een goot kan water staan. Het kan, bij uitzondering, voorkomen dat buien zeer intensief zijn en de goot dan onvoldoende capaciteit biedt en daarbij overstroomt.

Installatiegeluid

In het appartement zijn diverse installatieonderdelen opgenomen die geluid produceren. Dit zijn onder meer de WTW units van de mechanische ventilatie. Het geproduceerde geluid valt binnen de hiervoor door het SWK vastgestelde geluidsniveau.

Draagkracht binnenwanden

De binnenwanden van het appartement zijn metalstud wanden, bestaande uit metalen draagprofielen voorzien van gipsplaten. Bij het monteren van zwaardere voorwerpen op deze wanden moeten geschikte bevestigingsmiddelen worden toegepast, zoals hollewand-pluggen, of er kan achterhout worden aangebracht om de draagkracht te vergroten.

Afvoer huisvuil

Op het terrein worden containervoorzieningen geplaatst voor de afvoer van uw huisvuil. Van de gemeente ontvangt u de mogelijkheid om hierin uw huisvuil te deponeren. De locatie van de containers wordt door de gemeente nader bepaald.

13. Vereniging van Eigenaren

Appartementsrecht

Wanneer u een appartement 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 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 dus geen appartement, maar een appartementsrecht in het appartementencomplex en eventueel een appartementsrecht in het afgesloten parkeerterrein. 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 entrees, trappenhuizen en de aanwezige liften. 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). 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 wordt doorberekend in de VvE bijdrage.

Parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen bevinden zich op eigen terrein, goeddeels overdekt onder de daktuinen aan oost- en westzijde van het gebouw. De afgesloten parkeerboxen worden uitgegeven als appartementsrecht. De toegewezen parkeerplaatsen worden ook uitgegeven als appartementsrecht. Tevens worden een aantal parkeerplaatsen middels een abonnement verhuurd.

Commerciële ruimten

Op de begane grond bevinden zich enkele casco bedrijfsruimten.

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, hydrofoor, automatische schuifdeuren en inspecties.

Splitsingsakte

Appartementsrechten ontstaan door de inschrijving van een afschrift van de splitsingsakte in de openbare registers van het Kadaster. In de splitsingsakte wordt elk appartementsrecht aangeduid met een cijfer, voorafgegaan door een complexnummer van het hele gebouw. Het complexnummer wordt vastgesteld door het Kadaster nadat het perceel is opgemeten. In de splitsingsakte wordt niet alleen het aandeel van de verschillende eigenaren in het gebouw vastgelegd, maar ook de stemverhouding voor de vergadering van de VvE. Verder is in de splitsingsakte een reglement opgenomen. Hierin is vastgelegd:

- wat de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zijn;
- wat de gemeenschappelijke zaken van het gebouw zijn;
- welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaren komen;
- hoe het gebruik, beheer en onderhoud van het gemeenschappelijke deel worden geregeld;
- hoe het gebruik, beheer en onderhoud van de privé-gedeelten worden geregeld;
- welke taken en bevoegdheden de VvE heeft.

YpsilonPark I BV zal de oprichtingsvergadering van de VvE organiseren. Tijdens deze vergadering zal het bestuur van de vereniging worden benoemd en een huishoudelijk reglement voor het complex worden opgesteld, waarin allerlei praktische zaken worden geregeld, die verband houden met het eigendom, het beheer en de exploitatie van de gezamenlijke gedeelten.

Verzekering

Tijdens de bouw tot en met de datum van oplevering zijn alle appartementen door de verkoper verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering voorziet de VvE hierin en dient u zelf zorg te dragen voor een inboedelverzekering.

PV-panelen

Op het dak van het appartementengebouw worden PV-panelen geplaatst ten behoeve van derden. Het is niet mogelijk om aanvullende panelen te plaatsen ten behoeve van de VvE of particuliere appartementen.