

**T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g**  
**3 0   k o o p a p p a r t e m e n t e n   F i n e s t   o f   O c k e n b u r g h**  
**t e   D e n   H a a g**



**Een ontwikkeling van**  
Synchroon B.V. uit Zoetermeer

**Realisatie**  
Giesbers Rotterdam Bouw B.V. uit Rotterdam

**Architect**  
MIX Architectuur B.V. uit Ede

**T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g**  
**3 0   k o o p a p p a r t e m e n t e n   F i n e s t   o f   O c k e n b u r g h**  
**t e   D e n   H a a g**

**I n h o u d s o p g a v e**

1.	Maatvoering en materiaalkeuze.....	4
2.	Peil van het gebouw .....	4
3.	Grondwerken.....	4
4.	Rioleringswerken .....	4
5.	Bestratingen .....	5
6.	Terreininventaris .....	5
7.	Funderingen .....	5
8.	Begane grondvloer .....	5
9.	Verdiepingsvloer eerste woonlaag.....	5
10.	Verdiepingsvloeren overige woonlagen.....	6
11.	Constructieve wanden.....	6
12.	Gevels .....	6
13.	Binnenwanden.....	6
14.	Platte Daken .....	6
15.	Trappen, bordessen en balkons .....	7
16.	Gevelkozijnen .....	7
17.	Binnenkozijnen en -deuren .....	8
18.	Hang- en sluitwerk.....	8
19.	Stukadoorswerk.....	9
20.	Tegelwerk en kunststeen.....	9
21.	Metaal en kunststofwerken .....	9
22.	Binnentimmerwerk.....	10
23.	Keuken.....	10
24.	Beglazing.....	10
25.	Schilderwerk .....	10
26.	Vloerbedekking.....	10
27.	Waterinstallatie .....	11
28.	Sanitair.....	11
29.	Elektrische installaties .....	12
30.	Zwakstroominstallaties.....	14
31.	Telecommunicatie-installaties.....	14
32.	Gasinstallatie .....	14
33.	Verwarming-/ warmwaterinstallatie .....	14
34.	Ventilatievoorzieningen .....	15
35.	Liftinstallatie .....	15

**T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g**  
**3 0   k o o p a p p a r t e m e n t e n   F i n e s t   o f   O c k e n b u r g h**  
**t e   D e n   H a a g**

36.	Glazenwasinstallatie.....	15
37.	Opruimen en schoonmaken .....	15
38.	Bouwbesluit.....	15
39.	Veiligheidsbeglazing in gebouwen .....	16
40.	Politiekeurmerk Veilig Wonen® .....	16
41.	Duurzaam Bouwen .....	16
42.	Garantie- en Waarborgregeling 2016.....	16
43.	Kleurenstaat .....	16
44.	Ruimtestaat woning .....	17
45.	De kleine lettertjes .....	18

# T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g

## 3 0   k o o p a p p a r t e m e n t e n   F i n e s t   o f   O c k e n b u r g h t e   D e n   H a a g

### 1.   **Maatvoering en materiaalkeuze**

Alle genoemde maten zijn “circa”-maten. Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken. Indien er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerking ten opzichte van de contractstukken melden wij u dit door middel van errata of wijziging tijdens de bouw. De aangegeven maatvoering op de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten aan derden.

Voor alle genoemde merken en leveranciers geldt ‘of gelijkwaardig’.

### 2.   **Peil van het gebouw**

Het peil “P” waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer van de entreehal. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente Den Haag en is voorlopig vastgesteld op 2,35 + NAP.

### 3.   **Grondwerken**

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan. De aanvulling geschiedt met uit het werk komende grond. Overtollige grond wordt verwerkt op het terrein en zo nodig afgevoerd.

Ter plaatse van de entree van het woongebouw zal de bestrating worden aangelegd tot 20mm beneden peil. De grond van het omliggende terrein sluit circa 100mm onder het vloerniveau tegen de gevel aan. Ter plaatse van de duin sluit de grond in verloop aan tegen de gevel van de begane grond.

Op het aangrenzende openbare terrein worden bomen en de overige groeninvulling in opdracht van de ontwikkelaar gehandhaafd en/of aangeplant conform de door de gemeente gestelde eisen. Aan de op tekeningen aangegeven positie van bomen en overige groeninvulling kunnen geen rechten worden ontleend.

Uitgangspunt is dat gewerkt wordt met een gesloten grondbalans, waarbij het bouwterrein op een hoogte van 2.35+ NAP ter beschikking wordt gesteld voor de bouw. Het risico van de gesloten grondbalans ligt bij de ontwikkelaar.

### 4.   **Rioleringswerken**

#### Riolering

De riolering van het woongebouw worden in PPC met hergebruikgarantie uitgevoerd. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast, wat inhoudt dat het vuilwater- en hemelwaterrioleringsstelsel separaat wordt aangesloten op het gemeenteriool. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de benodigde onstoppingsmogelijkheden en polderexpansiestukken.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht met een ontspanningsleiding, die bovendaks uitmondt.

#### Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren in het zicht worden uitgevoerd in aluminium in kleur gemoffeld. De hemelwaterafvoeren in het woongebouw (niet in het zicht) worden in PE met hergebruikgarantie uitgevoerd.

Om het woongebouw wordt een drainerende ringleiding gelegd op vorstvrije diepte. Deze ringleiding komt uit in een grindkoffer. Overvloedig hemelwater stroomt ter plaatse van de grindkoffer uit over het terrein.

#### Aansluitkosten

De aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het rioleringsstelsel zijn in de koopsom begrepen en voor rekening van de ontwikkelaar.

# Technische omschrijving

## 30 koopappartementen Finest of Ockenburgh te Den Haag

### 5. Bestratingen

De bestrating conform de situatietekening naar de entree van het woongebouw en de inrit naar de stallingsgarage wordt uitgevoerd conform de door de gemeente gestelde eisen met gebakken klinkers door de ontwikkelaar.

De parkeerplaatsen en de rijloper in de stallingsgarage worden voorzien van bestrating met betonklinkers. De parkeerplaatsen in de stallingsgarage worden aangegeven met witte belijning of witte klinkers. De plaatsaanduiding wordt aangegeven door een bordje op de achterwand van de parkeerplaats en, indien geen wand aanwezig is, op de kolom links of rechts van de parkeerplaats. Ter plaatse van parkeerplaatsnummers 1 en 2 worden stootbanden, zogenaamde varkensruggen, aangebracht.

De openbare bestrating wordt in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerd conform de door de gemeente gestelde eisen.

Ter plaatse van de begane grond (onder meer ter plaatse van de parkeerplaatsen, de stallingsgarage, de individuele bergingen, bergingsgangen etc) kan de vrije hoogte plaatselijk zijn beperkt door bijvoorbeeld aanwezige schachten, installaties en (al dan niet aan de plafonds aangebracht/hangend) leidingwerk. Dit leidingwerk zal niet nader worden afgewerkt.

### 6. Terreininventaris

De terreininventaris wordt in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerd conform de door de gemeente gestelde eisen.

Ten behoeve van bezoekers zal conform de situatie nabij de hoofdentree een niet overdekte plaatsingsmogelijkheid voor 4 fietsen worden gerealiseerd.

### 7. Funderingen

Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken wordt het woongebouw op betonpalen en funderingsbalken en -poeren gefundeerd. Het betonwerk in de fundering en overige constructies zal, voor zover toegestaan en beschikbaar, worden voorzien van maximaal 20% gerecycled betonpuingranulaat in plaats van grind.

### 8. Begane grondvloer

De vloer ter plaatse van de bergingen en de bergingsgang in de stallingsgarage wordt uitgevoerd met in het werk gestorte constructiebeton. De vloeren ter plaatse van de bergingen en de bergingsgang worden glad en slijtvast afgewerkt op basis van het beoogde gebruik. Onder de in het werk gestorte constructie van een betonnen vloer is geen kruipruimte aanwezig.

De vloer ter plaatse van de entree van het woongebouw is een betonvloer met een isolatiewaarde van  $R_c = 5,0 \text{ m}^2\text{K/W}$  ( $R_c$  is de warmteweerstand van de constructie). De vloeren ter plaatse van de entree en trappenhuisen worden afgewerkt met een afwerklaag van 40mm zandcement. Door mogelijke aanwezigheid van leidingen in de afwerkklagen van de vloer van de entree kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

### 9. Verdiepingsvloer eerste woonlaag

De verdiepingsvloer van de eerste woonlaag is een breedplaatvloer met een isolatiewaarde van  $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$  ( $R_c$  is de warmteweerstand van de constructie). In de vloer worden zoveel mogelijk de leidingen voor elektra, mechanische ventilatie en riolering opgenomen. De verdiepingsvloeren worden voorzien van een zwevende dekvloer opgebouwd uit 20 mm EPS en 70 mm anhydriet of zandcement. Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerkklagen kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

# Technische omschrijving

## 30 koopappartementen Finest of Ockenburgh te Den Haag

### 10. Verdiepingsvloeren overige woonlagen

De verdiepingsvloeren zijn breedplaatvloeren waarin de leidingen voor elektra, mechanische ventilatie en riolering zoveel mogelijk zijn opgenomen. De verdiepingsvloeren worden voorzien van een zwevende dekvloer opgebouwd uit 20 mm EPS en 70 mm anhydriet of zandcement. Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerkplaten kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

### 11. Constructieve wanden

De dragende binnenspouwbladen zijn in het werk gestorte betonnen wanden. De woningscheidende wanden zijn in het werk gestorte betonnen wanden met voldoende massa, waarmee wordt voldaan aan de minimale geluideis uit het bouwbesluit. Waar nodig worden openingen in de constructieve wanden voorzien van lateiconstructies van beton of staal.

### 12. Gevels

De architect heeft voor de gevelsteen een handvormsteen uitgekozen in waalformaat in een lichte kleur.

De gevels worden verwerkt in wildverband en voorzien van een lichtgrijze doorgestreeken verdiepte voeg. De gevels zijn uitgevoerd als spouwmuur, voorzien van thermische isolatie. De isolatiewaarde van de gevels bedraagt minimaal  $R_c = 5,00 \text{ m}^2\text{K/W}$  ( $R_c$  is de warmteweerstand van de constructie).

In de gemetselde gevels zijn geprefabriceerde betonnen banden opgenomen zoals aangegeven op de geveltekening. In de gevel worden volgens tekening houten voorzetstijlen toegepast. De dragende stalen kolommen worden met hout omgekleed. Achter de voorzetstijlen in de achtergevel en linker zijgevel wordt conform tekening aluminium gevelbekleding toegepast.

Ter plaatse van de stallingsgarage wordt een gevelbekledingssysteem met een natuurstenen uiterlijk toegepast, bestaande uit handgemaakte steenstrips op isolatie, in combinatie met stalen lamellen roosters.

De bovenzijde van de dakrand (muurbeëindiging 4<sup>e</sup> verdieping) wordt afgewerkt met een gecoate aluminium afdekkap.

### 13. Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd in gipsblokken en behangklaar afgewerkt. De niet dragende binnenwanden van de entree, trappenhuisen, bergingen en overige algemene ruimte zijn van kalkzandsteen. De niet dragende binnenwanden van de bergingen op de begane grond worden uitgevoerd met vellingblokken.

De niet dragende binnenwanden tussen de woning en de centrale verkeersruimte worden, conform tekening, uitgevoerd in een hollewandsysteem. Het systeem bestaat uit metalen c-profielen met aan weerszijde gipsbeplating (vochtwerend in de natte ruimten).

In de steenachtige binnenwanden worden boven deuropeningen, indien noodzakelijk, lateien opgenomen om het bovenliggende materiaal te kunnen dragen.

### 14. Platte Daken

De platte daken van het woongebouw worden afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking, voorzien van thermische afschotisolatie met isolatiewaarde van  $R_c = 6,00 \text{ m}^2\text{K/W}$  ( $R_c$  is de warmteweerstand van de constructie). Op de dakbedekking komt indien noodzakelijk een ballastlaag van grind, waar nodig aangevuld met betontegels.

De lager gelegen platte daken van het woongebouw (de daken van de bergingen die zichtbaar zijn vanuit de woningen) worden afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking, voorzien van thermische afschotisolatie met isolatiewaarde van minimaal  $R_c = 2,50 \text{ m}^2\text{K/W}$  ( $R_c$  is de warmteweerstand van de

## T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g

### 3 0   k o o p a p p a r t e m e n t e n   F i n e s t   o f   O c k e n b u r g h t e   D e n   H a a g

constructie). Op deze dakbedekking komt een zogenaamd grasdak van een mengsel van sedum, kruiden en grassen op een substraatlaag. Bij oplevering ontvangt de VvE een onderhoudsadvies voor deze grasdaken.

Voor het uitvoeren van onderhoud zijn de daken voorzien van de benodigde wettelijke veiligheidsvoorzieningen.

De dakranden worden afgewerkt met een gecoate aluminium afdekkap of daktrim met verhoogde rand in kleur.

Voor de toegangen voor de platte daken worden de daken van de trappenhuizen voorzien van een te openen inbraakveilig daklicht met (losse) ladder.

In het dak kunnen op een nader te bepalen plaats dakdoorvoeren worden aangebracht ten behoeve van bijvoorbeeld rioolontluchting en mechanische ventilatie.

Op het dak worden PV-panelen geplaatst conform de uitkomsten van de EPC-berekening. De PV-panelen worden aan het collectieve deel van de installatie gekoppeld zodat de opgewekte energie onder meer kan worden benut door de luchtwarmtepompen.

#### **15. Trappen, bordessen en balkons**

De inpandige trappen en tussenbordessen zijn van geprefabriceerd beton met bomen. De treden zijn voorzien van een antislip profiel. De onderzijde van de trappen zijn standaard van gerold beton. Aan de wandzijde langs de trappen komt een ronde gecoat metalen leuning.

De buitenruimten van de woningen op de verdiepingen zijn van vrijdragend geprefabriceerd beton voorzien van een standaard antislipprofiel en afwateringsgoot langs de volledige buitenrand. De afvoer wordt aan de gevelzijde aangesloten op de riolering. Aan de buitenzijde worden glashekwerken geplaatst. Bij direct aansluitende grote buitenruimten worden privacy schermen geplaatst uitgevoerd met aluminium beplating.

#### **16. Gevelkozijnen**

De hoogwaardig isolerende gevelkozijnen en -ramen zijn van aluminium, waarbij de hoofdtoegang van het woongebouw wordt uitgevoerd met een elektrische schuifdeur.

Uitzondering hierop zijn de gevelkozijnen en -deuren in de technische ruimte (opstelplaats collectieve luchtwarmtepomp), die in hardhout worden uitgevoerd. Alle bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen en goede kierdichting.

De spouwlaten en overige voorzieningen aan de binnenzijde zijn van naaldhout en/of plaatmateriaal. Aansluitende panelen en aftimmeringen aan de buitenzijde worden uitgevoerd in onderhoudsarm materiaal.

De glasopeningen van de appartementen worden op de zuidoost en zuidwest georiënteerde gevels (op de koperscontracttekeningen respectievelijk geduid als "rechter zijgevel" en "voorgevel") standaard voorzien van buitenzonwering (verticale screens) in een nader (door architect) te bepalen kleurstelling met handbediening.

Voor een beperkt aantal ramen op de noordoostgevel (op de koperscontracttekeningen aangeduid als "achtergevel") geldt dat deze zijn getekend als zogenaamd "kiepraam". Uit veiligheidsoverwegingen kan de draaistand van deze ramen alleen worden ontgrendeld met behulp van een sleutel.

Ter afsluiting van de stallingsgarage wordt een sectionaaldeur gemonteerd met een open structuur ten behoeve van de ventilatie van de stallingsgarage. De sectionaaldeur wordt gecombineerd met in- en uitrij

# Technische omschrijving

## 30 koopappartementen Finest of Ockenburgh te Den Haag

signalering in de garage. Voor de bediening van het hekwerk wordt per gerealiseerde parkeerplaats een handzender geleverd.

### 17. Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen in woningtype A t/m D worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen. De binnenkozijnen in de woning type E, F en G worden uitgevoerd als houten montagekozijnen. De binnenkozijnen worden zonder bovenlicht uitgevoerd. De binnendeuren zijn vlakke stompe deuren, fabrieksmatig afgewerkt in een witte kleur.

Het kozijn van de woningentree evenals de kozijnen tussen de gemeenschappelijke verkeersruimten, de berg ruimten, technische ruimten en meterruimten zijn opgebouwd uit hardhout.

Woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd in vlakke gesloten deur (voorzien van spion) afgewerkt met HPL beplating met houtmotief.

De deuren tussen de gemeenschappelijke verkeersruimten onderling en gemeenschappelijke verkeersruimten en de stallingsgarage zijn opgebouwd uit hardhout en voorzien van glasopening. Alle overige deuren in de gemeenschappelijke ruimten worden uitgevoerd als vlakke gesloten deur en afgewerkt met schilderwerk.

De kaders van de lifttoegang en deuren van de liften zijn van geborsteld RVS.

### 18. Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. De uitvoering is gelijkwaardig conform het Bouwbesluit en de basisnorm van Politiekeurmerk Veilig Wonen®. De producten voldoen aan de referentie, zoals het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelementen (SKG) afgegeven keurmerk.

De ramen worden voorzien van draai-/kiepbeslag zoals aangegeven op tekening.

In de woningtoegangsdeur en de schuifdeur naar terras (van toepassing bij woningtype A, D, E en G) zal een (gelijksluitend) cilinderslot zijn opgenomen. De draai-/kiepdeuren naar buitenruimten worden afgesloten met behulp van een afsluitbare draaihandgreep.

De hoofdtoegangsdeur van de het woongebouw wordt uitgevoerd met een automatische schuifdeur (bedienbaar met een sleutelschakelaar). De hoofdtoegangsdeur is tevens vanuit de woning met de videofooninstallatie te bedienen.

De brandwerende deuren van de gemeenschappelijke ruimten worden voorzien van deurdrangers, evenals alle buitendeuren van gemeenschappelijke ruimten. Voor zover conform de regelgeving van toepassing worden de deuren tussen brandcompartimenten in de algemene ruimten voorzien van deurdrangers, zodat deze zelfsluitend zijn.

In verband met de wettelijke veiligheidseisen worden waar nodig woningtoegangsdeuren voorzien van gestuurde deurdrangers welke zijn aangesloten op rookmelders.

De binnendeuren worden voorzien van:

- een vrij-/bezetslot in de badkamer en toilet;
- een dag- en nachtslot in de slaapkamers;
- een kastslot in de meterkast;
- een loopslot in de overige deuren.



# T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

## 3 0 k o o p a p p a r t e m e n t e n F i n e s t o f O c k e n b u r g h t e D e n H a a g

De deurkrukken, schilden, raambomen en deurdrangers zijn van aluminium in geëloxeerde uitvoering. Buva O-line voor binnen deuren. Hang en sluitwerk voor buiten nader te bepalen door de architect.

### 19. Stukadoorswerk

De wanden van de woning worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden die voorzien zijn van tegelwerk. In de woning worden de plafonds (met uitzondering van meterkast) en de wanden boven het tegelwerk in het toilet afgewerkt met wit spack spuitwerk.

De wanden (voor zover niet anders afgewerkt) van de hoefdentree op de begane grond, de lifthallen en de trappenhuisen en de onderzijde van de prefab trappen zijn voorzien van wit spack spuitwerk. De plafonds van de entreehal, de lifthallen en de trappenhuisen worden voorzien van akoestisch spuitpleisterwerk.

### 20. Tegelwerk en kunststeen

Op de vloer van het toilet en de badkamer komen vloertegels. De vloertegels worden standaard uitgevoerd in de kleur antraciet, uitgevoerd in blokverband. De douchehoek is uitgevoerd met naar de douchegoot afwaterende betegeling.

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels. De wandtegels worden standaard uitgevoerd in wit, liggend verwerkt. In het toilet tot een hoogte van ca. 1,5 m en in de badkamer tot aan het plafond. De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt. Uitwendige hoeken worden voorzien van een RVS hoekstrip.

#### **Uitvoering tegels Woningen type A t/m D**

-Wandtegel Mosa Residential wit (mat of glans), afmeting 300 x 600 mm

-Vloertegel Mosa Residential donkergrijs, afmeting 300 x 300 mm

#### **Uitvoering tegels Woningen type E t/m F**

-Wandtegel Mosa Residential wit (mat of glans), afmeting 300 x 600 mm

-Vloertegel Mosa Residential donkergrijs, afmeting 600 x 600 mm (ter plaatse van douchehoek 300 x 300 mm)

De voordeur wordt voorzien van een kunststeen onderdorpel. Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de onderdorpel en de bovenkant afwerkvloer bedraagt circa 35 mm. Er is rekening gehouden dat er nog een vloerafwerking van maximaal 15 mm door de bewoner wordt aangebracht. Hierna zal het hoogteverschil maximaal 20 mm zijn en daarmee voldoen aan het Bouwbesluit.

De dorpels ter plaatse van de toilet- en badruimte zijn van kunststeen en komen maximaal 20 mm boven de tegelvloer uit.

Op de vloer van de hoefdentree van het gebouw, in het trappenhuis en in de lift hal op de begane grond komen vloertegels, natuursteen uitstraling, afmeting 600 x 600 mm in combinatie met een bijbehorende tegelplint van 150mm hoog.

### 21. Metaal en kunststofwerken

Aan de wandzijde langs de trappen in de algemene ruimten komt een rond gecoat metalen leuning.

De postkasten zijn van gecoat metaal en worden in de entreepui opgenomen en hebben huisnummeraanduiding aan de binnenzijde. Het front, briefkleppen, beldrukkers en naamhouders met huisnummer aan de buitenzijde zijn van RVS. In dit front is de videofoon met spreek-/luisterinstallatie met kleurenscherm geïntegreerd.

# T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g

## 3 0   k o o p a p p a r t e m e n t e n   F i n e s t   o f   O c k e n b u r g h t e   D e n   H a a g

### 22. Binnentimmerwerk

De achterwand en zijwanden van de meterkast in van de woning worden voorzien plaatmateriaal. Op de achterwand wordt het meterbord gemonteerd.

Voor zover van toepassing worden wandbeëindigingen voorzien van houten afwerklat dekkend en geschilderd.

Het plafond in de garage en bergingen wordt conform het energieconcept geïsoleerd en voorzien van witte houtwolcementplaat.

In de gemeenschappelijke ruimten, behoudens in de bergingen- en bijbehorende verkeersruimten en ruimten voorzien van vloertegels, komen plinten. In de woning worden geen plinten aangebracht en/of geleverd.

Overige in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of hout en wordt in kleur geschilderd.

Indien een verdeelunit van de verwarming in een verblijfsruimte komt, wordt deze voorzien van een wegneembare omkasting.

### 23. Keuken

De woning wordt zonder keuken(stelpost) opgeleverd. Het standaard leidingwerk wordt afgedopt aangebracht op de plaatsen zoals op de verkooptekening is aangegeven.

### 24. Beglazing

In de glasopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende 3-laagse beglazing (triple beglazing).

De glasopeningen van de binnendeuren in algemene ruimten, voor zover dit scheidingen van brandcompartimenten betreffen, worden voorzien helder brandwerende beglazing. Overige glasopeningen in algemene ruimten, voor zover niet opgenomen in brandwerende scheidingen, en een aanvangshoogte van 850 mm plus vloer worden voorzien van normaal helder glas.

De glasopeningen in de algemene ruimte worden uitgevoerd in brandwerend veiligheidsglas, de glasopeningen lager dan 850 mm boven vloeraansluiting voldoen hiermee aan de norm voor doorvalbeveiliging.

### 25. Schilderwerk

De architect bepaalt de kleur van de toegangs- en buitenkozijnen. De toegangskozijnen, het bergingskozijn, en niet fabrieksmatig afgewerkte aftimmeringen en/of in het zicht komende plaatmaterialen worden geschilderd met een dekkende verf in een lichte kleur / wit.

De binnenzijde van alle in het zicht komende aftimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verf.

Leidingwerk in bergingen, meterkasten en kasten worden niet geschilderd.

Het schilderwerk wordt uitgevoerd conform de eisen van duurzaam bouwen met een oplosmiddelarme verf.

### 26. Vloerbedekking

De vloer van de lifthallen en bordessen in de trappenhuisen op de verdiepingen worden voorzien van brandvertragend projecttapijt. De architect bepaalt de kleur en uitvoering.

Achter de hoofdentree op de begane grond wordt een schoonloopmat aangebracht. De architect bepaalt de kleur en uitvoering.

# T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g

## 3 0   k o o p a p p a r t e m e n t e n   F i n e s t   o f   O c k e n b u r g h t e   D e n   H a a g

### 27. Waterinstallatie

De algemene koudwaterleiding in het woongebouw wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de hydrofoorinstallatie;
- de watermeterruimte of meterkast van de woning;
- het tappunt boven de uitstortgootsteen in de werkkast op de begane grond.

Vanaf de watermeter van de woning is een koudwaterleiding aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan t.p.v. keuken (afgedopt);
- de closetcombinatie(s);
- de fonteincombinatie(s);
- de douchemengkraan;
- de badmengkraan;
- de wastafelmengkraan;
- de wasmachinekraan;
- de inlaatcombinatie voor de warmwatervoorziening;

De warmwaterleiding van de gecombineerde verwarmings-/warmwaterinstallatie wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan t.p.v. keuken (afgedopt);
- de douchemengkraan;
- de badmengkraan;
- de wastafelmengkraan.

De waterleidingen in het toilet en in de badkamer zijn weggewerkt in de wanden en vloeren.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het waterleidingsysteem van de woning zijn in de koopsom begrepen en zijn voor rekening van de aannemer.

De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

### 28. Sanitair

Het toilet wordt standaard voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht.

a) Wandclosetcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch Subway wandcloset wit
- Villeroy & Boch closetzitting met deksel wit
- Geberit bedieningsplaat frontbediening wit

Het wandcloset wordt op circa 43 cm vanaf afgewerkte vloer tot bovenkant wandcloset (zonder zitting) geplaatst.

b) Fonteincombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch Subway fontein wit
- Hansgrohe Focus S fonteinkraan chroom
- Plugbekersifon met muurbuis chroom

De afvoer wordt opgenomen in de muur.

De badkamer wordt standaard voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht.

a) Douchecombinatie bestaande uit:

- Hansgrohe Ecostat Comfort douchekraan thermostatisch
- Plieger Project glijstangset compleet 60cm chroom
- Easydrain vloergoot 80cm incl. rooster

## Technische omschrijving

### 30 koopappartementen Finest of Ockenburgh te Den Haag

- b) Wastafelcombinatie bestaande uit:
- Villeroy & Boch Subway wastafel wit, 130 cm breed met 2 kraangaten
  - Hansgrohe Focus E2 1 gats wastafelkraan chroom Viega (2 stuks)  
universele plug bekersiston inclusief muurbuis en rozet 5 4x25cm chroom
  - spiegel rechthoekig
- De afvoer wordt opgenomen in de muur.
- c) Wandclosetcombinatie bestaande uit:
- Villeroy & Boch Subway wandcloset wit
  - Villeroy & Boch closetzitting met deksel wit
  - Geberit bedieningsplaat frontbediening wit
- Het wandcloset wordt op circa 43 cm vanaf afgewerkte vloer tot bovenkant wandcloset (zonder zitting) geplaatst.
- d) Badcombinatie bestaande uit:
- Villeroy & Boch Subway bad 180 x 80 cm wit
  - Hansgrohe Ecostat Comfort badmengkraan thermostatisch

De opstelplek van de wasmachine wordt voorzien van:

- Venlo Nimbus II Project Eco beluchterkraan 1/2 x3/4 chroom
- Viega kunststof bekersiston met vloerbuis rozet

De werkkast op de begane grond van het woongebouw wordt voorzien van:

- een standaard stalen uitstortgootsteen met emmerrooster
- Venlo Nimbus II Project Eco beluchterkraan 1/2 x3/4 chroom
- Viega kunststof bekersiston met vloerbuis rozet

#### 29. Elektrische installaties

De elektrische installatie en de meterkast van de woning is als volgt opgebouwd:

- Aansluitkast voedingskabel 3x25 A hoofdzekering (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Slimme kilowattuurmeter(verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Hoofdschakelaar met groepenkast, welke is voorzien minimaal de volgende groepen:
  - 2x groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen
  - 1 krachtgroepsschakelaar voor kooktoestel
  - 1 groepsschakelaar voor keukenapparatuur (bv. vaatwasser)
  - 1 groepsschakelaar voor keukenapparatuur (bv. combi-oven)
  - 1 groepsschakelaar voor droogmachine
  - 1 groepsschakelaar voor wasmachine
  - 1 groepsschakelaar voor installaties (WTW en WP-binneneenheid)

Vanuit de meterkast zijn de leidingen, centraal- en montagekasten opgenomen in de wanden en plafonds. De wandcontactdozen, schakelaars e.d. zijn van het type inbouw in de kleur helder wit. De indicatieve plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen is op tekening aangegeven. Waar mogelijk worden schakelaars en wandcontactdozen in één montageframe geplaatst en niet los van elkaar.

Al het schakelmateriaal van de elektrische installatie is van fabricaat Jung serie LS 990 Kunststof wit.

De levering van apparaten en armaturen in de woningen zijn, voor zover niet vermeld, niet in de koopsom begrepen.

# T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g

## 3 0   k o o p a p p a r t e m e n t e n   F i n e s t   o f   O c k e n b u r g h t e   D e n   H a a g

Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant van de vloer:

- de schakelaars 1,05 m (in niet verblijfsruimten);
- de schakelaars (in verblijfsruimten) gecombineerd met een wandcontactdoos 1,05 m;
- de wandcontactdozen 0,3m;
- de wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad en berging 1,25 m;
- één wandcontactdoos in de keuken op 2,0 m t.p.v. afzuigpunt(en);
- de buitenlichtpunt(en) 2,2 m;
- de (loze) leidingen t.b.v. telefoon, ICT en/of C.A.I. 0,3m;
- de (loze) leidingen t.b.v. keukenapparatuur 0,10 m.

Per slaapkamer wordt 1 schakelaar gecombineerd met 1 enkele wandcontactdoos op 1,05 m naast slotzijde van de deur. De thermostaat wordt op een hoogte van 1,50 m aangebracht in de woonkamer.

Aan het plafond zijn op het lichtnet aangesloten rookmelders aangebracht volgens tekening.

De loze leidingen (voor elektra-, telefoon-, ICT en /of C.A.I.) zijn voorzien van een controledraad.

Op het balkon van de woning wordt een aansluitpunt voor buitenverlichting inclusief armatuur, nader te bepalen door de architect, aangebracht.

De verblijfsruimten in de woningen worden bij oplevering voorzien van opleververlichting bestaande uit een E27 fitting en halogeengloeilamp.

De elektrische installaties van de gemeenschappelijke ruimten is aangesloten op de centrale meter in de algemene meterkast en wordt beheerd door de verenging van eigenaren, zij is als volgt opgebouwd:

- Aansluitkast voedingskabel 3x100 A hoofdzekering (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Slimme kilowattuurmeter(verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Hoofdschakelaar met groepenkast en aardlekschakelaars, welke is voorzien van minimaal de volgende groepen:
  - groepsschakelaar voor de verlichting, wandcontactdozen
  - groepsschakelaar voor liftinstallatie
  - groepsschakelaar voor ventilatie (algemene ruimten)
  - groepsschakelaar voor toegangs- en videofooninstallatie
  - groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen van de werkkast
  - groepsschakelaar voor de verlichting (42V) van de bergingscluster
  - groepsschakelaar voor verlichting van de stallingsgarage
  - groepsschakelaar voor warmtepompen (buitenunits) incl. kWh meter
  - groepsschakelaar voor beveiligingsinstallatie van de stallingsgarage indien van toepassing
  - groepsschakelaar voor de PV-panelen incl. kWh meter

In de gemeenschappelijke ruimten worden LED verlichtingsarmaturen en wandcontactdozen aangebracht, nader te bepalen door de architect. De energiezuinige verlichting wordt geschakeld door middel van tijd klokken, schemerschakelaars en bewegingssensoren.

In de stallingsgarage en het bergingscluster worden LED verlichtingsarmaturen aangebracht. De energiezuinige verlichting wordt geschakeld door middel van bewegingssensoren. Het lichtpunt in de individuele berging wordt uitgevoerd als opbouwinstallatie. De wandcontactdoos in de individuele berging wordt aangesloten op de slimme meter in de meterkast van de woning.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektra van de woning en van het woongebouw zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

# T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g

## 3 0   k o o p a p p a r t e m e n t e n   F i n e s t   o f   O c k e n b u r g h t e   D e n   H a a g

Op het dak worden PV-panelen geplaatst. De PV-panelen worden gekoppeld aan de algemene voorzieningen aansluiting en de regeltechniek van de warmtepompen.

### 30. Zwakstroominstallaties

De woning is voorzien van een bel- / videofooninstallatie bestaande uit:

- een belknop in het bellentableau bij de hoofdentree;
- een belknop naast de woningentree;
- een spreek/luisterunit met camera opgenomen in het bellentableau;
- een spreek/luisterunit met kleuren beeldscherm in de woning;
- een bedienknop voor de deuropener van de hoofdentree.

### 31. Telecommunicatie-installaties

De aansluiting, toegang en of kosten voor de centrale antenne inrichting (C.A.I), het kabelnetwerk, het telefoonnet en/of glasvezelnet is niet in de koopsom opgenomen en dient daarom door u zelf te worden verzorgd.

De woonkamer en slaapkamer 1 worden voorzien van 2 (tegen over elkaar gelegen) loze leidingen vanuit de meterkast eindigend in een afgedekte installatiedoos.

Alle overige verblijfsruimten worden voorzien van een 1 loze leiding vanuit de meterkast eindigend in een afgedekte installatiedoos.

### 32. Gasinstallatie

In het gehele project wordt geen gasinstallatie aangelegd.

### 33. Verwarming-/ warmwaterinstallatie

*Collectieve luchtwaterwarmtepomp met individuele woninginstallatie*

De woningen worden voorzien van een individuele combiwarmtepomp. Hiermee zal de woning worden verwarmd of gekoeld en kan er warmwater (voorraadvat 300L) gemaakt worden. De combiwarmtepompen worden per bouwlaag middels een 3 pijp-DX-systeem gekoppeld op een buitendeel. Dit buitendeel haalt de benodigde energie (koude of warmte) uit de buitenlucht. Daarnaast is het 3-pijpssysteem bedoeld om warmte- en koude tussen woningen onderling te kunnen uitwisselen. In de zomer worden woningen namelijk gekoeld, maar zal er ook warmtapwater gemaakt worden.

De woning wordt standaard voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. De temperatuurregeling geschiedt door middel van een kamerthermostaat per verblijfsruimte (slaapkamers, woonkamer en keuken) en een thermostatische radiatorkraan op de badkamerradiator.

De verwarmingsleidingen worden zoveel mogelijk opgenomen in de afwerklaag. Om legionellabesmetting te voorkomen wordt de vloerverwarming dusdanig aangebracht dat deze voldoende afstand heeft tot de waterleiding(en).

De verwarmingsverdeelunits komen zo dicht mogelijk bij of in de schachten. Indien een verwarmingsverdeelunit in een verblijfsruimte komt, wordt deze voorzien van een wegneembare omkasting.

In de bergingen (zowel inpandig als op de begane grond) wordt geen verwarming aangebracht. De temperatuur wordt bereikt door middel van het ventilatiesysteem.

De woning is voorzien van een laag temperatuursysteem. Het toepassen van een (nacht)verlaging wordt, op basis van het voorgaande, dan ook dringend afgeraden.

# Technische omschrijving

## 30 koopappartementen Finest of Ockenburgh te Den Haag

De vloerverwarming zal worden op ontworpen op een vloerafwerking met een maximale R-waarde van 0,09 m<sup>2</sup>K/W.

Voor de volgende ruimte wordt de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10° C, tenminste gegarandeerd:

Verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer)	20° C
Verkeersruimten (hal, gang, trap en overloop)	15° C
Toiletruimte	15° C
Douche- en/of badruimte	22° C
Inpandige berging	15° C

### 34. Ventilatievoorzieningen

De woning heeft een individuele mechanische balansventilatie met warmteterugwinning (WTW). De afzuigunit heeft vier afzuigstanden (automatisch-, dag-, niet-thuis-, en kookstand) en regelt automatische stand op basis van CO<sub>2</sub>. De hoofdbediening met standenaanduiding is in de keuken aangebracht. In de badkamer wordt een draadloze schakelaar aangebracht waarmee het ventilatie systeem (tijdelijk) in de hoogste stand kan worden geschakeld. De bewoner dient zelf tijdig de filters te vervangen. Eventuele storingen ten gevolge van niet tijdig vervangen van filters zijn voor rekening van bewoner. De keuken, de toilet(ten), de badkamer(s) en inpandige berging(en) voorzien van opstelplek wasmachine krijgen een afzuigpunt dat is aangesloten op de WTW-unit.

Onder de binnendeuren is een sleuf opgenomen van circa 35 mm voor de luchtdoorstroming. Hierbij is rekening gehouden met een vloerafwerking 15 mm, waardoor de ruimte onder de deur minimaal 20 mm blijft.

Ventilatie algemene ruimten:

De bergingen op de begane grond, algemene verkeersruimten, liftschacht en stallingsgarage worden geventileerd volgens de minimale capaciteiten volgens het Bouwbesluit.

### 35. Liftinstallatie

In het gebouw komt een elektrische liftinstallatie met stopplaatsen op alle verdiepingen. De inwendige afmetingen van de liftkooi is circa 110 x 210 x 230 cm (b x l x h). De kooitoegang is een automatische, eenzijdig schuivende deur, voorzien van een fotocelbeveiliging. De liftkooi is uitgerust met een spiegel, handleuning, klapstoeltje en huisnummeraanduiding. De lift is voorzien van een noodoproepinstallatie. De kozijnen en deuren van de lift zijn aan de buiten- en binnenzijde van de liftcabine van RVS geborsteld metaal.

### 36. Glazenwasinstallatie

Het gebouw wordt niet voorzien van een glazenwasinstallatie.

### 37. Opruimen en schoonmaken

Bij de oplevering is de woning bezemschoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal is afgevoerd. Sanitair, glas en tegelwerk worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden.

### 38. Bouwbesluit

De woning wordt gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit, als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Bij de berekeningen voor de vereiste daglichttoetreding is mogelijk gebruik gemaakt van de "krijtstreepmethode", zodat bij een aantal woningen een deel van de oppervlakte van een ruimte, als verblijfsruimte conform het Bouwbesluit, niet is meegenomen in de berekeningen.

# Technische omschrijving

## 30 koopappartementen Finest of Ockenburgh te Den Haag

### 39. Veiligheidsbeglazing in gebouwen

De NEN 3569 “Veiligheidsbeglazing in gebouwen” is niet opgenomen in het Bouwbesluit, maar adviseert veiligheidsbeglazing toe te passen bij alle kozijnen, ramen en deuren op de begane grond, waarin beglazing, lager dan 850 mm vanaf de vloerafwerking, is opgenomen. Als meerwerk is het mogelijk de woning conform NEN 3569 te voorzien van veiligheidsbeglazing. In de basis is de NEN 3569 niet als uitgangspunt aangehouden.

### 40. Politiekeurmerk Veilig Wonen®

De woning is zo goed als mogelijk in overeenstemming met de uitgangspunten van Politiekeurmerk Veilig Wonen® ontworpen. Het certificaat wordt echter niet verstrekt.

### 41. Duurzaam Bouwen

De woning is ontworpen en wordt gebouwd in overeenstemming met de uitgangspunten van Duurzaam Bouwen Het toe te passen hout is duurzaam geproduceerd. Waar mogelijk wordt het in het werk te storten beton voorzien van toeslagmateriaal van betonpuingranulaat. Tevens wordt gebruikgemaakt van energiezuinige installatie. De isolatiewaarden in de vloer, wanden, daken en kozijnen liggen in veel gevallen op een hoger niveau dan wettelijk vereist.

### 42. Garantie- en Waarborgregeling 2016

De woningen en het woongebouw voldoen aan de Garantie- en Waarborgregeling (Woningborg).

### 43. Kleurenstaat

Door de architect zijn voor onderstaande onderdelen de voorlopige kleuren aangegeven:

Onderdeel exterieur	Kleur
Gevelmetselwerk	donkere tint, genuanceerd
Voegen	Licht grijs
Steenstrips	Donkergrijs, voorzien van donkergrijze voeg
Balkon/ gevelbanden	Crème/grijs d.m.v. toeslag pigment
Kozijnen	Kwarts grijs
Ventilatioeroosters	Antracietgrijs
Dakrand, roosters	Kwarts grijs
Muurafdekkers	Kwarts grijs
HWA	Kwarts grijs
Voorzetstijlen, hout	Naturel, geolied



**T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g**  
**3 0   k o o p a p p a r t e m e n t e n   F i n e s t   o f   O c k e n b u r g h**  
**t e   D e n   H a a g**

**44. Ruimtestaat woning**

<b>Ruimte</b> (benaming volgens Bouwbesluit)	<b>Afwerking</b> <b>Wand</b>	<b>Plafond</b>	<b>Vloer</b>
Entree (verkeersruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Meterkast (technische ruimte)	Onafgewerkt voorzien van meterbord	Onafgewerkt	Beton onafgewerkt
Toilet (toiletteruimte)	Tegels tot ca. 1,5 m, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Tegels
Woonkamer/keuken (verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Slaapkamers (verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Badkamer (badruimte)	Tegels tot plafond	Spuitwerk	Tegels
Installatieruimte (bergruimte)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afwerkvloer
Buitenberging (bergruimte)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afwerkvloer

# T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g

## 3 0   k o o p a p p a r t e m e n t e n   F i n e s t   o f   O c k e n b u r g h t e   D e n   H a a g

### 45. De kleine lettertjes

- Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voortdurend voorbehouden aan de aannemer. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening.
- Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties evenals de Nutsbedrijven.
- De perspectieftekening geeft een impressie, hieraan kunnen daardoor geen rechten worden ontleend.
- De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa-maten', uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.
- De situatie geldt alleen voor de erfgrenzen van de kavel. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens.
- De op de tekeningen gebruikte nummers van de woningen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie.
- De postadressen (postcode en huisnummer) van de nieuwe woningen moeten nog worden vastgesteld. Deze worden in een later stadium aan u bekend gemaakt.
- De maten op de situatietekening kunnen niet bindend zijn. De juiste maten worden na opmeting door het kadaster vastgesteld. Voor de invulling en eventuele wijzigingen in het door de gemeente aan te leggen aangrenzende gebied van dit bouwplan kunnen de aannemer en ontwikkelaar geen verantwoording op zich nemen.
- Krachtens het Bouwbesluit moeten in de bouwwereld benamingen van ruimten in de woning anders worden benoemd dan in het normale spraakgebruik gewoon is. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd.
- In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, onbenoemde ruimte en andere ruimten.
- Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient de aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes in het beton en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u spuitwerk op de wanden aanbrengt.