

**Technische omschrijving
54 woningen Finest of Ockenburgh
te Den Haag**



VERSIE: 1 april 2019



Een ontwikkeling van
Synchroon B.V. / Utrecht

Realisatie
Giesbers Rotterdam Bouw B.V. / Rotterdam

Architect
MIX Architectuur B.V. / Ede

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
5 4 w o n i n g 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. Algemeen.....	4
2. Maatvoering en materiaalkeuze.....	4
3. Peil van de woningen.....	4
4. Grondwerken	4
5. Riolering, hemelwaterafvoeren en drainage.....	4
6. Bestratingen.....	5
7. Terreininventaris	5
8. Funderingen.....	5
9. Begane grondvloer.....	5
10. Verdiepingsvloer(en).....	5
11. Constructieve wanden en kolommen.....	6
12. Gevels	6
13. Buitenplafonds en overstekken.....	6
14. Binnenwanden	7
15. Platte daken en balkons	7
16. Trappen en hekwerken	7
17. Gevelkozijnen	7
18. Zonwering	8
19. Binnenkozijnen en -deuren	8
20. Hang- en sluitwerk	8
21. Stukadoorswerk	8
22. Tegelwerk en kunststeen.....	9
23. Binnentimmerwerk	9
24. Keuken.....	9
25. Beglazing	9
26. Schilderwerk	9
27. Waterinstallatie	10
28. Sanitair	10
29. Elektrische installatie	11
30. Zonnepanelen	12
31. Zwakstroominstallaties	13
32. Telecommunicatie-installaties.....	13
33. Gasinstallatie	13
34. Verwarming-/ warmwaterinstallatie.....	13

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
5 4 w o n i n g 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

35. Ventilatievoorzieningen.....	14
36. Opruimen en schoonmaken.....	14
37. Bouwbesluit.....	14
38. Veiligheidsbeglazing in gebouwen.....	15
39. Politiekeurmerk Veilig Wonen®	15
40. Duurzaam Bouwen	15
41. Garantie- en Waarborgregeling 2016	15
42. Voorlopige kleurenstaat	15
43. De kleine lettertjes	17

Technische omschrijving

54 woningen Finest of Ockenburgh te Den Haag

1. Algemeen

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de navolgende woningen in het plan Finest of Ockenburgh te Den Haag:

-14 Duinrandvilla's, type A(s);

-40 Duinparkwoningen, onder te verdelen in:

-20 vier-onder-één-kap woningen, type B(s) en Bh(s);

-20 twee-onder-één kap woningen, type C(s).

2. Maatvoering en materiaalkeuze

Wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en -voorschriften, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze, die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden uitdrukkelijk voorbehouden. Alle genoemde maten zijn "circa"-maten. Indien er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerking ten opzichte van de contractstukken melden wij u dit door middel van een erratum of wijziging tijdens de bouw. De aangegeven maatvoering op de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten aan derden. Eventuele maatverschillen zijn niet verrekenbaar.

3. Peil van de woningen

Als peil P=0 geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (achter de voordeur) van de woning; dit peil ligt circa 10 cm boven de kruin van de weg. Vanaf dit peil worden alle hoogtematen gemeten. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Stadsbeheer van de gemeente Den Haag. Het peil van de woningen onderling kan afwijken.

4. Grondwerken

De voor- achter- en zijtuinen (voor zover van toepassing) worden aangevuld en op de definitieve hoogte gebracht met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning. De grond van de (achter)tuin sluit circa 10 cm onder het vloerniveau tegen de gevel aan. De tuin volgt het natuurlijk verloop. Niveaunderschillen op de kavel worden door middel van taluds overbrugt; alleen bij de 14 Duinrandvilla's wordt, door derden, een trap aangebracht ter overbrugging van niveaunderschil.

De kruipruimte onder (een deel van) de woning wordt ontgraven tot onderkant fundering. Als bodemafluiting wordt in de kruipruimte 10 cm schoon zand tussen de funderingsbalken aangebracht.

5. Riolering, hemelwaterafvoeren en drainage

De riolering is van pvc met hergebruikgarantie. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Dat houdt in dat per woning de vuilwater- en hemelwaterriolering separaat worden aangesloten op het gemeenteriool. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden en polderexpansiestukken.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat, waar nodig, hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

De binnenriolering van de woning omvat de volgende aansluitpunten, een en ander volgens tekening:

- Toiletten;
- Fontein(en);
- Spoelbak/ vaatwasser keuken (afgedopt);
- Wastafel(s);
- Douche;
- Bad;
- Wasmachineaansluiting;
- Condens afvoer verwarmingsinstallatie.

Technische omschrijving

54 woningen Finest of Ockenburgh te Den Haag

De hemelwaterafvoeren worden in pvc/pp uitgevoerd.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van in gebruikstelling met betrekking tot riool in de woning zijn in de koopsom begrepen.

6. Bestratingen

Conform de verkooptekening/ situatietekening wordt, door derden, op het kavel bestrating aangebracht in de vorm van straatbaksteen dikformaat klinker De Kust Gezond. Onder de bestratingen wordt 10 cm schoon zand aangebracht. Ter plaatse van de entree van de woning zal de bestrating worden aangelegd tot 2 cm beneden peil. De openbare bestrating wordt uitgevoerd conform de door de gemeente gestelde eisen.

7. Terreininventaris

Ter plaatse van de verhoogd gelegen achter- en zijtuinen (voor zover van toepassing) worden conform situatietekening grondkeringen aangebracht die vervolgens worden afgewerkt met een basaltachtige afwerking.

Langs de achter- en zijtuinen (voor zover van toepassing) en grenzend aan openbaar terrein en tussen woningen onderling wordt – door derden en indien van toepassing - een (groene) erfafscheiding geplaatst conform tekening.

In de zijtuin van de 14 Duinrandvilla's wordt een trap met betonnen treden geplaatst, kleur antraciet, om het niveauverschil tussen voor- en achtertuin te overbruggen.

Voor de grondkeringen, hekwerken en hедера en de aangebrachte trappen geldt voor de kopers een instandhoudingsplicht.

Het openbaar terrein wordt in opdracht van de ontwikkelaar ingericht conform de eisen van de gemeente, waarbij bomen en beplanting worden gehandhaafd en/of aangeplant. Aan de op tekeningen aangegeven positie van bomen en beplanting kunnen geen rechten worden ontleend.

8. Funderingen

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

9. Begane grondvloer

De begane grondvloer van de woning is een geïsoleerde prefab betonvloer. Op de begane grondvloer komt een afwerkvloer. Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerkvloer kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

De bergingsvloer van woningtype B(s) en Bh(s) wordt uitgevoerd als een ongeïsoleerde betonvloer.

Onder een gedeelte van de begane grondvloer is een kruipruimte aanwezig. Het deel van de kruipruimte waarin zich leidingen bevinden is bereikbaar via een geïsoleerd kruipluik. De kruipluikomranding is van verzinkt metaal. De kruipruimte wordt niet geventileerd uitgevoerd.

10. Verdiepingsvloer(en)

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als bekistingsplaatvloer voorzien van betonijzer met een in het werk gestorte druklaag van beton. In de vloer worden zoveel mogelijk de leidingen voor elektra, mechanische ventilatie en riolering opgenomen. De vloeren worden voorzien een afwerkvloer. Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerkklagen kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd. De eerste verdiepingsvloer van de Duinrandvilla's wordt boven de opstelplaatsen van de auto's geïsoleerd.

Technische omschrijving

54 woningen Finest of Ockenburgh te Den Haag

11. Constructieve wanden en kolommen

Duinrandvilla's – Type A(s)

De dragende wanden van de begane grond worden uitgevoerd in kalkzandsteen of beton. De woningscheidende wand wordt uitgevoerd in kalkzandsteen. De dragende binnenspouwbladen in de voor- en achtergevel worden uitgevoerd in kalkzandsteen, dikte volgens opgaaf constructeur.

De kolommen welke bij woningtype A(s) zowel interieur als exterieur worden aangebracht, worden uitgevoerd in staal.

Duinparkwoningen – Type B(s) / Bh(s) en C(s)

De dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen of beton. De binnenspouwbladen in de voor- en achtergevel worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

De constructieve wand op de begane grond, de eerste- en tweede verdieping naast de trap, benodigd voor de stabiliteit van de woning, wordt uitgevoerd in beton of kalkzandsteen. Waar nodig worden openingen in de constructieve wanden voorzien van stalen kolommen en/of lateiconstructies van beton of staal.

De kolommen welke bij woningtype C(s) interieur worden aangebracht, worden uitgevoerd in staal.

12. Gevels

De buitengevels van de woningen worden voorzien van een door de architect gekozen afwerking.

Duinrandvilla's – Type A(s)

De gevels van de begane grond worden voorzien van een gevelbekledingssysteem met een natuurstenen uiterlijk toegepast, bestaande uit handgemaakte steenstrips op isolatie, in combinatie met houten gevelbekleding in de voorgevel. De overige gevels worden tussen de kozijnen, plafonds en prefab betonnen kaders afgewerkt met een houten gevelbekleding

De dakrand (muurbeëindiging) wordt afgewerkt met donkere volkernplaat met aluminium daktrim. Overige betimmeringen worden waar nodig fabrieksmatig verduurzaamd en in het werk afgelakt.

Duinparkwoningen – Type B(s) / Bh(s) en C(s)

De gevels van de woningen worden voorzien van een gevelbekledingssysteem met het uiterlijk van metselwerk, bestaande uit gezaagde steenstrips op isolatie. De steenstrips worden verwerkt in halfsteensverband en voorzien van een lichtgrijze doorgestreeken verdiepte voeg.

Tussen de kozijnen worden de gevels afgewerkt met een houten gevelbekleding. Ter plaatse van kozijnen worden aluminium kaders en waterslagen toegepast.

De gevels van de buitenbergingen van de hoek- en tussenwoningen van de Duinparkwoningen worden afgewerkt met een houten gevelbekleding. Deze gevels worden niet geïsoleerd.

Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk van de buitengevel worden dilatatievoegen in de buitengevel aangebracht. De plaats van de dilatatievoegen wordt door de steenfabrikant aangegeven. De dilatatievoegen blijven zichtbaar en open.

Door weersomstandigheden na het metsel- en voegwerk kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal.

13. Buitenplafonds en overstekken

De buitenplafonds en overstekken worden uitgevoerd in WaxedWood-houten delen.

Overige betimmeringen worden waar nodig fabrieksmatig verduurzaamd en de zichtzijden worden in het werk afgelakt.

Technische omschrijving

54 woningen Finest of Ockenburgh te Den Haag

14. Binnenwanden

De binnenwanden (niet dragend) en leidingschachten in de woning worden uitgevoerd in massieve gipsblokken volgens verkooptekening.

15. Platte daken en balkons

De platte daken van de woning worden afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking en voorzien van thermische afschotisolatie. Op de dakbedekking komt indien noodzakelijk een ballastlaag van grind, waar nodig aangevuld met betontegels.

Het platte dak van de berging van de hoek- en tussenwoning Duinparkwoningen worden afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een daktrim in kleur.

In het dak worden dakdoorvoeren aangebracht ten behoeve van rioolontluchting en mechanische ventilatie.

Het balkon ter plaatse van de 1^e verdieping (voorzijde) van de Duinrandvilla's is van geprefabriceerd beton en wordt voorzien van een standaard antislipprofiel en afwateringsgoot. De hemelwaterafvoer wordt aan de gevelzijde aangesloten op de riolering.

Het balkon ter plaatse van de 2^e verdieping (achtergevel) van de Duinparkwoningen type C(s) is een stalen constructie, voorzien een vloer van houten delen. De houten delen worden voorzien van een antislipprofiel.

16. Trappen en hekwerken

De trappen worden uitgevoerd in vurenhout. Voor woningtype A(s) geldt dat de trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als dichte trap. De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt als een open trap uitgevoerd.

Voor woningtype B(s) / Bh(s) geldt dat de in de woning aanwezige trappen worden uitgevoerd als dichte trap. Voor woningtype C(s) geldt dat de in de woning aanwezige trappen worden uitgevoerd als open trap, met uitzondering van de trap van begane grond naar keuken. Deze wordt als dichte trap uitgevoerd.

Voor alle woningen geldt dat langs de trappen een ronde hardhouten leuning wordt aangebracht. Het trapgat en of vides worden afgeschermd door een houten spijlenhekwerk.

Tussen woonkamer en keuken van woningtype C(s) wordt een muurtje aangebracht, hoogte ca. 100 cm, conform tekening.

Aan de buitenzijde van de balkons worden glashekwerken geplaatst. Tussen de balkons van de Duinrandvilla's wordt een privacyscherm geplaatst van prefab beton.

Tussen de balkons van de Duinparkwoningen wordt de privacy gewaarborgd door een penant van metselwerk.

17. Gevelkozijnen

De voordeuren van de woningtypen A/As en C/Cs worden uitgevoerd als een vlakke, geïsoleerde aluminium deur in aluminium kozijn. De bergingsdeuren van de woningtypen A/As en C/Cs worden uitgevoerd in een geïsoleerde houten deur voorzien van houten gevelbekleding.

De voordeuren van de woningtypen B/Bs/Bh/Bhs worden uitgevoerd als een vlakke, geïsoleerde houten deuren in houten kozijn. De bergingsdeuren van de woningtypen B/Bs/Bh/Bhs worden uitgevoerd in een houten deur voorzien van houten gevelbekleding in een houten kozijn.

Alle overige gevelkozijnen en -ramen van de woning worden uitgevoerd in aluminium. Alle hierin opgenomen bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen en extra goede kierdichting.

Technische omschrijving

54 woningen Finest of Ockenburgh te Den Haag

De spouwlaten en stelkozijnen zijn van naaldhout en/of plaatmateriaal. De kozijnen worden voorzien van de nodige voegbanden en vochtkeringsstroken voor een goede waterdichte en luchtdichte afwerking. Aansluitende panelen en aftimmeringen aan de buitenzijde worden uitgevoerd in onderhoudsarm materiaal.

De buitenkozijnen, -ramen en deuren inclusief bijbehorend hang- en sluitwerk voldoen aan de basiseisen conform het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen®.

De buitenberging van de Duinparkwoningen type B(s) en Bh(s) worden voorzien van hardhouten kozijnen en een vlakke dichte deur van plaatmateriaal.

18. Zonwering

De glasopeningen van de zuidwest georiënteerde achtergevels van de Duinrandvilla's (woningtypen A en As) en de twee-onder-één-kap-woningen van het Duinpark (woningtype C en Cs) worden voorzien van buitenzonwering (screens) met elektrische bediening, conform verkooptekeningen.

De Duinparkwoningen van het type B/Bs/Bh/Bhs worden standaard niet voorzien van zonwering.

De achtergevels van de Duinparkwoningen type C(s) worden tevens voorzien van horizontale houten lamellen, welke een (enigszins) zonwerende functie hebben.

19. Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als houten montagekozijnen zonder bovenlicht met vlakke stompe binnendeuren. De binnenkozijnen en -deuren zijn fabrieksmatig afgewerkt.

Bij de binnendeurkozijnen worden met uitzondering van betegelde ruimten geen onderdorpels en/of (stof)dorpels aangebracht.

20. 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 ramen worden voorzien van draai-/kiepbeslag of kiepbeslag zoals aangegeven op tekening. In de woningtoegangsdeur, de deur naar de berging en de deur(en) naar het terras/tuin zal een (gelijksluitend) cilinderslot zijn opgenomen. De draai-/kiepdeuren naar buitenruimten worden afgesloten met behulp van een afsluitbare draaihandgreep.

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.

De deurkrukken, schilden, raambomen en briefplaten zijn in luxe (Buva O-line o.g.) uitvoering.

21. Stukadoorswerk

De binnenwanden worden behangklaar afgewerkt, voor zover niet betegeld of gespoten en behoudens die van de aangebouwde berging, meterkast en technische ruimte. Behangklaar afgewerkt wil zeggen dat de wanden voldoende vlak zijn, zodat na oplevering eenvoudig behang aangebracht kan worden.

De plafonds en de wanden boven het tegelwerk in het toilet worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de kleur wit, met uitzondering van het plafond van de meterkast welke niet wordt afgewerkt. De v-naden tussen de platen van het betonplafond blijven zichtbaar.

Technische omschrijving

54 woningen Finest of Ockenburgh te Den Haag

22. Tegelwerk en kunststeen

Op de vloer van het toilet en de badkamer komen vloertegels in blokverband. In de douchehoek wordt een kleiner tegelformaat toegepast en uitgevoerd met naar de douchegoot afwaterende betegeling. De vloertegels worden standaard met een grijze voeg ingewassen.

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels. De wandtegels worden standaard uitgevoerd in wit, liggend verwerkt en met wit voegwerk ingewassen. 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. In alle uitwendige hoeken van tegelwerk en aansluitingen van tegelwerk op kozijnen zal een pvc-hoekstrip aangebracht worden.

- Wandtegel Mosa Residential kleur 27010/27510 wit (mat of glans), afmeting 300 x 600 mm
- Vloertegel Mosa Residential kleur 1104/1105 grijs (licht of donker), 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.

23. Binnentimmerwerk

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

De binnenbetimmeringen worden uitgevoerd in hout. De kopse kant van de vloer wordt ter plaatse van het trapgat afgetimmerd met houten beplating. Voor zover van toepassing worden wandbeëindigingen voorzien van houten afwerklat. Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht. Overige in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of hout en wordt.

De woning wordt niet voorzien van plinten.

Indien een verdeelunit van de verwarming in een verkeers- of verblijfsruimte komt wordt deze voorzien van een wegneembare omkasting. De verdeelunits staan indicatief weergegeven op de verkooptekeningen.

24. Keuken

De woning wordt zonder keuken opgeleverd. Er is tevens geen stelpost van toepassing. Het standaard leidingwerk wordt afgedopt aangebracht op de plaatsen zoals op de verkooptekening is aangegeven.

25. Beglazing

In de glasopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende HR++-beglazing.

26. Schilderwerk

De trap, traptreden, stootborden en overige trapbetimmeringen worden fabrieksmatig gegrond opgeleverd. Eventuele zichtbare schroefgaten worden geplamuurd. De onderzijde van de trap in een trapkast of techniekruimte wordt niet afgewerkt.

De houten buitendeuren, buitenkozijnen- en bergingsdeur van de buitenberging, niet fabrieksmatig afgewerkte aftimmeringen en in het zicht komende plaatmaterialen worden geschilderd met een dekkende verf. Onbehandeld blijven meterschotten en installatieleidingen, alsmede binnendeurkozijnen

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

5 4 w o n i n g 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

en -deuren indien deze fabrieksmatig zijn afgewerkt. Het schilderwerk wordt uitgevoerd conform de eisen van duurzaam bouwen met een oplosmiddellarme verf.

27. Waterinstallatie

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

- De meterkast van de woning;
- 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 warmtapwatervoorziening, geleverd door de warmtepomp, heeft een boilervat van circa 300 liter. Dit is voldoende voor gebruik van warmwater in de keuken en de badkamer. Hierbij dient wel rekening worden gehouden met de opwarmperiode van de warmwater voorraad.

De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing op tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van in gebruikstelling met betrekking tot water in de woning zijn in de koopsom begrepen en zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

28. Sanitair

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

a) Wandclosetcombinatie bestaande uit:

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

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

b) Fonteincombinatie bestaande uit:

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

De afvoer wordt opgenomen in de muur.

Technische omschrijving

54 woningen Finest of Ockenburgh te Den Haag

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 chrom
- Easydrain vloergoot 80cm incl. rooster

b) Wastafelcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch Subway wastafel, 130 cm breed met 2 kraangaten
- Hansgrohe Focus E2 1-gats wastafelkraan chrom Viega (2 stuks)
universele plug bekersiston inclusief muurbuis en rozet 5 4x25cm chrom
- Spiegel rechthoekig

De afvoer wordt opgenomen in de muur.

c) Wandclosetcombinatie bestaande uit:

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

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
- Hansgrohe Ecostat Comfort badmengkraan thermostatisch

De van opstelplek van de wasmachine wordt voorzien van:

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

Het sanitair wordt geleverd in de kleur wit. De (meng)kranen in verchromde uitvoering.

29. Elektrische installatie

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 (bijvoorbeeld vaatwasser);
 - 1 groepsschakelaar voor keukenapparatuur (bijvoorbeeld combi-oven);
 - 1 groepsschakelaar voor droogmachine;
 - 1 groepsschakelaar voor wasmachine;
 - 1 groepsschakelaar voor installaties (mechanische balansventilatie met warmteterugwinning en bodemwarmtepomp);
 - 1 groepsschakelaar voor installaties (zonnepanelen).

Tenzij anders staat aangegeven worden er vanuit de meterkast leidingen, centraal- en montagedozen opgenomen in de wanden en plafonds. De wandcontactdozen, schakelaars e.d. zijn van het type inbouw. 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. In de buitenberging van de Duinparkwoningen type B(s) en Bh(s) worden de leidingen en eventuele schakelaars en wandcontactdozen als opbouw in het zicht aangebracht.

Technische omschrijving

54 woningen Finest of Ockenburgh te Den Haag

Al het schakelmateriaal van de elektrische installatie is van fabricaat Jung serie AS500 kunststof wit.

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

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 0,3 m;
- De wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad en berging 1,25 m;
- Eén 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. telecommunicatie 0,3 m;
- De (loze) leidingen t.b.v. keukenapparatuur 0,10 m.

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

De loze leidingen voor elektra en/of telecommunicatie zijn voorzien van een controledraad.

Bij de voordeur en bij het terras van de woning wordt een aansluitpunt voor buitenverlichting exclusief armatuur aangebracht.

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

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van in gebruikstelling met betrekking tot elektrische energie in de woning zijn in de koopsom begrepen en zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

30. Zonnepanelen

Op het op de zon georiënteerde platte dak van de woning worden photovoltaïsche (PV) zonnepanelen geplaatst voor het opwekken van elektrische energie uit zonlicht. De locatie en legpatroon van de zonnepanelen zijn indicatief aangegeven op de verkooptekeningen.

Per woning worden blauw/zwarte zonnepanelen van ongeveer 1,6 m² groot (1,0 x 1,6 m) met ballast onder een hoek in landscape geplaatst, te weten:

- | | |
|---------------------------|------------|
| - Duinrandvilla's | 19 panelen |
| - Duinpark - tweekappers | 15 panelen |
| - Duinpark - hoekwoning | 14 panelen |
| - Duinpark - tussenwoning | 13 panelen |

Het maximaal opgewekt vermogen van een paneel wordt gegeven in Watt-piek en bedraagt circa 275 Watt piek per paneel. Het begrip Watt-piek geeft het vermogen weer dat een paneel levert bij gestandaardiseerde laboratoriumcondities wat het makkelijker maakt om panelen met elkaar te vergelijken. In de praktijk wekt een zonnepaneel van 275 Watt-piek/paneel bij een juiste oriëntatie (op het zuiden) circa 233 KWh/jaar op.

De elektriciteit die opgewekt wordt in een zonnecel heeft een gelijkspanning. Het openbare elektriciteitsnet is echter gebaseerd op wisselspanning. De PV-installatie wordt gekoppeld aan de elektrische huisinstallatie, die op zijn beurt is gekoppeld aan het openbare net. Om deze elektrische stromen in goede banen te leiden wordt een zogenaamde omvormer gebruikt om de PV-gelijkstroom in 230v wisselstroom om te zetten en in het geval van een stroomstoring de gehele installatie spanningsloos

Technische omschrijving

54 woningen Finest of Ockenburgh te Den Haag

te maken. De omvormer(s) hebben een afmetingen van globaal in mm: H x B x D: 300 x 600 x 200. Dit verschilt van merk tot merk. Bij de opstelling is rondom rekening gehouden met loze of vrije ruimte. Deze is nodig voor de bereikbaarheid en ventilatie.

Bij het kiezen van een optie, is het mogelijk dat het aantal zonnepanelen wijzigt om de woning bij oplevering ten minste te laten voldoen aan de berekening volgens Bouwbesluit. Het aantal zonnepanelen ten gevolge van gekozen opties wordt bepaald door de ondernemer aan de hand van berekeningen van de adviseur. De kosten voor aanpassing van het aantal zonnepanelen worden verwerkt in de bedragen van de meerwerkopties.

31. Zwakstroominstallaties

De woning is voorzien van een radiografische belinstallatie bestaande uit:

- een deurbelknop (zender) met 1 lithium-batterij CR2032 naast de voordeur;
- een schel/ontvanger 868 MHz met 4 x LR14 batterijen boven de deur naar de meterkast.

32. Telecommunicatie-installaties

Voor de locatie van loze leidingen vanuit de meterkast, eindigend in een afgewerkte installatiedoos, zie verkooptekening.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van in gebruikstelling met betrekking tot telecommunicatie (telefoon/centrale antenne inrichting/kabelnetwerk/glasvezelnetwerk) in de woning zijn niet in de koopsom begrepen en dient door de koper zelf te worden verzorgd.

33. Gasinstallatie

In het project wordt geen gasinstallatie aangelegd.

34. Verwarming-/ warmwaterinstallatie

De woning wordt voorzien van een water combiwarmtepomp met een bodemlus die zorgt voor verwarmen, koelen en het bereiden van warm tapwater. Een los opgestelde boiler voorzien van een elektrisch verwarmingselement, zorgt voor warm tapwater. De opstelplaats van de combiwarmtepomp is indicatief.

De combiwaterpomp wordt aangesloten op de vloerverwarming als hoofdverwarming. Het verwarmingselement in de badkamer wordt uitgevoerd als een elektrische badkamerradiator. De leidingen vanaf de warmtepomp en/of -verdelers naar te verwarmen ruimten zijn van kunststof en worden opgenomen in de afwerkvloer. Het is noodzakelijk om in de zomer met de combiwaterpomp te koelen en daarmee de ruimtetemperatuur enkele graden te verlagen. Dit is nodig om de bron te regenereren, de kosten hiervoor zijn nihil, er wordt gebruik gemaakt van zgn. vrije koeling. Waar een verdeelunit in een verkeers- of verblijfsruimte wordt gesitueerd is deze voorzien van een omkasting.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken in combinatie met een in werking zijnde woonhuisventilatie en gesloten ramen en deuren wordt voor volgende ruimtes 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
Badruimte	22° C
Inpandige berging	15° C
Onbenoemde ruimte begane grond type A(s)	20° C

De temperatuurregeling geschiedt door middel van een kamerthermostaat per verblijfsruimte (slaapkamers, woonkamer en keuken) en een thermostaat op de elektrische badkamerradiator. De

Technische omschrijving

54 woningen Finest of Ockenburgh te Den Haag

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).

In de inpandige bergingen wordt geen verwarming aangebracht. De temperatuur wordt bereikt door middel van het ventilatiesysteem. Door toepassing van vloerverwarming als hoofdverwarming kan geen garantie worden gegeven op de door Woningborg vastgestelde opwarmtijden. Het toepassen van een (nacht)verlaging wordt, op basis van het voorgaande, dan ook dringend afgeraden.

De keuze van de vloerbedekking is van grote invloed op de warmteafgifte van het vloerverwarmingssysteem. Wij adviseren om de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk te laten zijn aan 0,09 m² K/W. Uw leverancier kan u hierover adviseren.

35. Ventilatievoorzieningen

De woning heeft een individuele mechanische balansventilatie met warmteterugwinning (WTW). De afzuigunit heeft vier afzuigstanden (automatisch-, dag-, niet-thuis-, en kookstand). De hoofdbediening met standenaanduiding is in de keuken aangebracht. In de badkamer wordt een draadloze schakelaar aangebracht waarmee het ventilatiesysteem (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 voorzien van opstelplek wasmachine krijgen een afzuigpunt dat is aangesloten op de WTW-unit. De opstelplaats van de WTW-unit is indicatief.

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. De meterkastdeur wordt conform geldende regelgeving van de nutsbedrijven uitgevoerd.

36. 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.

37. 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.

Benaming ruimten volgens Bouwbesluit

De overheid hanteert voor haar regelgeving begrippen uit het Bouwbesluit. De ruimte omschrijvingen omgezet naar Bouwbesluit begrippen laten zich als volgt lezen:

Ruimte	Benaming bouwbesluit
Woonkamer	Verblijfsruimte
Entree/hal	Verkeersruimte
Overloop	Verkeersruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte

Technische omschrijving

54 woningen Finest of Ockenburgh te Den Haag

Berging
Onbenede ruimte beg grond type A(s)
Meterkast

Bergruimte
Onbenede ruimte
Technische ruimte

38. 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.

39. 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.

40. 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.

41. Garantie- en Waarborgregeling 2016

De woningen en het woongebouw voldoen, tenzij anders aangegeven, aan de Garantie- en Waarborgregeling (Woningborg).

42. Voorlopige kleurenstaat

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

Onderdeel exterieur	Kleur
Bestrating klinkers	zandgeel/rood genuanceerd
Steenstrips Duinrandvilla's	donkergrijs, voorzien van donkergrijze voeg
Steenstrips Duinparkwoningen	type B(s) + Bh(s): oker/bruin genuanceerd type C(s) – bwnr 17/18/23/24/33/34/39/40/47/48/51/52: zandkleurig genuanceerd type C(s) – bwnr 15/16/45/46/49/50/53/54: oker/bruin genuanceerd
Houten gevelbekleding	WaxedWood-houten geveldelen
Gevelbanden Duinrandvilla's	offwhite d.m.v. toeslag pigment
Balkon beton Duinrandvilla's	offwhite d.m.v. toeslag pigment
Balkon staal woningen Duinpark	kwarts grijs
Kolommen type A(s) en C(s)	staal, kwarts grijs
Gevelkozijnen	kwarts grijs
Zonwering (screens)	kwarts grijs
Voordeur type A(s) en C(s)	aluminium in aluminium kozijn
Bergingsdeur type A(s) en C(s)	houten deur v.v. houten geveldelen
Voordeur type B(s) en Bh(s)	houten deur v.v. houten geveldelen in houten kozijn
Bergingsdeur type B(s) en Bh(s)	houten deur v.v. houten geveldelen in houten kozijn
Dakrand Duinrandvilla's	kwarts grijs
Daktrim	kwarts grijs
Hemelwaterafvoer	PVC grijs

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
5 4 w o n i n g 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

Onderdeel interieur	Kleur
Binnenkozijnen en -deuren	lichte kleur
Trappen en hekwerken	lichte kleur
Vloertegels	donkergrijs
Wandtegels	wit
Aftimmering gevelkozijnen	kwarts grijs
Aftimmering overig	lichte kleur
Stalen kolommen	kwarts grijs
Spuitwerk	wit
Sanitair	wit
Schakelmateriaal elektra	wit

Ruimtestaat woning

Ruimte (Benaming volgens Bouwbesluit)	Afwerking Wand	Plafond	Vloer
Entree (Verkeersruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Meterkast (Technische ruimte)	Onafgewerkt voorzien van meterbord	Onafgewerkt	Beton onafgewerkt
Toilet (Toiletruimte)	Tegels tot ca. 1,5 m, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Tegels
Onbenoemde ruimte begane grond type A(s) (Onbenoemde ruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Woonkamer/keuken (Verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Slaapkamers (Verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Badkamer (Badruimte)	Tegels tot plafond	Spuitwerk	Tegels
Installatieruimte (Bergruimte)	Onafgewerkt, eventuele leidingen worden in opbouw uitgevoerd	Onafgewerkt, eventuele leidingen worden in opbouw uitgevoerd	Afwerkvloer
Berging (Bergruimte)	Behangklaar, eventuele leidingen worden in opbouw uitgevoerd	Spuitwerk, eventuele leidingen worden in opbouw uitgevoerd	Afwerkvloer
Buitenberging (Bergruimte)	Onafgewerkt, eventuele leidingen worden in opbouw uitgevoerd	Onafgewerkt, eventuele leidingen worden in opbouw uitgevoerd	Ongeïsoleerde betonvloer

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
5 4 w o n i n g 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

43. 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. Als 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.
- Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw nadrukkelijk niet toegestaan.
- Voor alle genoemde merken en leveranciers geldt 'of gelijkwaardig'.
- Indien u een persoonlijke individuele keuze maakt en deze wijkt af van de Woningborg garantie, dan zult u per onderdeel een "Gelimiteerde garantie" verklaring moeten tekenen. Deze gelimiteerde garantie zijnde "Nadere overeenkomst inzake meer- en minderwerk" maakt deel uit van de desbetreffende opdrachtbevestiging.
- Indien u een opdracht meer- en minderwerk overeenkomt, dan heeft dit consequenties voor de oorspronkelijke bouwtijd (werkbare werkdagen) van uw woning, zoals deze door Woningborg is vastgesteld in de koopaannemingsovereenkomst. Per €1.000,00 incl. BTW aan meerwerk dient u rekening te houden met een bouwtijdverlenging van één werkbare werkdag.