

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Algemene ruimten

Elion Park - Den Haag

Bouw bureau Bakels en Ouwerkerk b.v.

15 januari 2021



ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Project 'Elion Park - Den Haag' zijnde:
Parkeerkelder en 22 villa-appartementen.

Conceptversie
O.v.v. goedkeuring Woningborg



1 INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS	2
1 INHOUDSOPGAVE.....	3
2 ALGEMEEN	4
3 ENERGIE PRESTATIE NORM	5
4 INDELING VAN DE ALGEMENE RUIMTEN	5
5 PEIL EN MAATVOERINGEN	5
6 GRONDWERK	5
7 RIOLERINGSWERKEN.....	5
8 BESTRATING EN BUITENRUIMTE	5
9 FUNDERINGEN	6
10 VLOEREN	6
11 WANDEN	6
12 DAKEN	6
13 GEVELKOZIJNEN	6
14 BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN.....	6
15 TRAPPEN EN HEKKEN.....	6
16 VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING	7
17 AFTIMMERWERK.....	7
18 SCHILDERWERK	7
19 WATERINSTALLATIE	7
20 SANITAIR.....	8
21 VERWARMINGSINSTALLATIE.....	8
22 VENTILATIE INSTALLATIE.....	8
23 ELEKTRISCHE INSTALLATIE	8
24 BRANDVEILIGHEID	8
25 LIFTINSTALLATIES	8
26 TOEGANGSSYSTEEM EN POSTBOXEN	8
27 SCHOONMAKEN EN OPLEVERING.....	9
28 ONDERHOUD.....	9



2 ALGEMEEN

Voor u ligt de technische omschrijving van de algemene (buiten)ruimten. In dit document wordt u per onderdeel uitgelegd hoe deze ruimten zijn samengesteld en afgewerkt.

De toe te passen materialen, technische installaties, diverse kleurstelling, etc. zijn beschreven in deze technische omschrijving. De indeling van de ruimten en de plaats van de technische installaties staan indicatief aangegeven op de verkoopcontracttekeningen.

De technische omschrijving maakt onderdeel uit van de contractstukken tussen u, de koper (verkrijger) en Bouwbureau Bakels en Ouwkerk b.v. (realisator). In de aannemingsovereenkomst wordt de verplichting tot realisering van de algemene (buiten)ruimten vastgelegd. Indien tekeningen en technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving maatgevend.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden welke worden gehanteerd en voorgeschreven in de basisregeling van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2020 samengesteld door Woningborg. Meer informatie hierover kunt u vinden op de website: www.woningborg.nl

In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de Woningborg-garantie.

Er wordt gebouwd volgens de eisen van het Bouwbesluit, zoals geldig op het moment van de aanvraag van de Omgevingsvergunning (voorheen de Bouwvergunning).

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- De tenaamstelling van ruimten die niet corresponderen met de terminologie van het bouwbesluit;
- Perspectief- en/of sfeertekeningen;
- Foto's en artist impressions;
- Strooifolders, advertenties;
- Maquettes;
- Interieurschetsen;
- Indelingen van plattegronden door middel van beplanting, bestrating, meubilair en dergelijke;
- Omgeving(impressie)gegevens, met daartoe behorende tekeningen, foto's en overige informatie;
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, privacy schermen etc. in doorsneden en plattegronden;
- Ingetekende apparatuur en installaties.

De technische omschrijving is met de grootste zorg samengesteld.

Toch is het altijd mogelijk dat door overheidseisen en/of voorschriften van nutsbedrijven, evenals wijzigingen van architectonische of constructieve aard, veranderingen moeten worden aangebracht. Ook is het mogelijk dat de realisator gedwongen wordt andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. De realisator is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt.

Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak of verrekening van mindere of meerdere kosten.

In de technische omschrijving "22 villa-appartementen" zijn de toe te passen materialen, technische installaties, diverse kleurstellingen etc. van de appartementen in het gebouw beschreven.



3 ENERGIE PRESTATIE NORM

Het appartement voldoet aan de door de lokale overheid vastgestelde Energie Prestatie Norm, uitgedrukt in een Energie Prestatie coëfficiënt (EPC). Door toepassing van gevel-, vloer-, en dakisolatie en door energiezuinige installaties wordt aan deze normstelling voldaan.

De "Energie Prestatie Coëfficiënt" wordt berekend aan de hand van verschillende waarden, waarbij naast isolatie, ook de bezonning, het glasoppervlak en de installatietechniek van het appartement een rol spelen.

4 INDELING VAN DE ALGEMENE RUIMTEN

De benaming van de diverse ruimten zijn conform de voor dit plan geldende regelwetgeving voor de bouw, ofwel het Bouwbesluit. Hierin wordt niet gesproken over een hal of berging, maar over bijvoorbeeld verkeersruimte of bergruimte.

Deze technische omschrijving is in grote lijnen aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit.

Ruimte op tekening	Benaming conform bouwbesluit
Garage	Stallingsruimte
Techniek	Technische ruimte
Berging	Bergruimte
Entree/hal/lift/trappenhuis/gang	Verkeersruimte
Berging	Onbenoemde ruimte
Buitenterrein	Buitenruimte

5 PEIL EN MAATVOERINGEN

Het peil - P - van het gebouw waarvan alle hoogtematen worden afgemeten, komt overeen met de bovenkant van de bouwkundig afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de entreehal nabij de entreedeuuren van de appartementen in het gebouw. De juiste peilmaat ten opzichte van het N.A.P. wordt uiteindelijk bepaald in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente.

De op de verkooptekeningen aangegeven maten zijn globale maten, uitgedrukt in millimeters tenzij anders aangegeven. Hierbij is geen rekening gehouden met maat toleranties en/of wand,- plafond- en vloerafwerkingen. In de maatvoering kunnen in verband met de verdere uitwerking van het plan kleine afwijkingen ontstaan. Deze geringe afwijkingen kunnen nimmer aanleiding geven tot enige verrekening.

6 GRONDWERK

Voor de aanleg van de parkeergarage, funderingen, leidingen, terreininrichting, terrassen en dergelijke worden de benodigde graaf- en aanvulwerkzaamheden verricht. Voor het realiseren van de parkeergarage worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen uitgevoerd tot een diepte/hogte zoals deze voor de uitvoering van de werkzaamheden noodzakelijk zijn.

7 RIOLERINGSWERKEN

Het toegepaste rioleringssysteem wordt uitgevoerd conform landelijke en plaatselijke voorschriften. Aan het einde van de hellingbaan/bij de ingang van de parkeergarage wordt een draingoot aangebracht.

8 BESTRATING EN BUITENRUIMTE

Het gemeenschappelijk buitenterrein binnen de erfgrenzen wordt voorzien van bestrating, verlichting, tuin-/groenvoorziening, "groene" gevelafwerking bestaande transformatorruimte en de nodige erfafscheidingen t.p.v. de voorgevel/Duinweg worden voorzien.

Het gemeenschappelijk buitenterrein wordt aangebracht op basis van de laatst bekende gegevens ten tijde van het samenstellen van de verkoopdocumenten. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend. Het kan voorkomen dat er enkele werkzaamheden hieraan deels na de opleveringen van de appartementen wordt uitgevoerd. Een onderhoudscontract van de gemeenschappelijke villatuin dient door de Vereniging van Eigenaars te worden afgesloten. De kosten hiervoor zien niet in de aannemingsovereenkomst inbegrepen.



9 FUNDERINGEN

De constructie van het gebouw wordt uitgevoerd conform het advies van de constructeur en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente.

10 VLOEREN

De vloer van de parkeergarage, verkeersruimten en bergingen wordt uitgevoerd als een vlak afgewerkte ongeïsoleerde betonvloer. Het dak van de parkeergarage wordt uitgevoerd als gewapende betonnen vloer.

11 WANDEN

De constructieve wanden, kolommen en balken van het gebouw bestaan uit in het werk gestort beton of prefabbeton. De overige scheidingswanden t.p.v. de parkeergarage worden uitgevoerd als kalkzandsteen vellingblokken.

12 DAKEN

Het dak van de parkeergarage wordt voorzien van ongeïsoleerde dakbedekking, waarover een tuinafwerking ter plaatse van de daktuin conform ontwerp landschapsarchitect wordt aangebracht.

13 GEVELKOZIJNEN

De entreehallen zijn voorzien van slanke aluminium kozijnen met isolerende beglazing.

De buitendeur ten behoeve van de toegang naar de bergingsgang wordt uitgevoerd in aluminium en voorzien van een deurdranger.

De parkeergarage wordt voorzien van een speedgate, uitgevoerd in staal. De minimale vrije doorrijdhoogte in de parkeergarage is ca. 2.000mm.

De deuren van de hoofdentree in de voorgevel, speedgate en buitendeur naar bergingsgang zijn niet openbaar toegankelijk en worden afgesloten met een elektronisch key-tag systeem. Ook de bergingsdeuren en entreedeuken van de appartementen zijn (gelijksluitend) te openen met dit systeem.

14 BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN

De binnenkozijnen naar de lifthal t.p.v. de kelder en de trappenhuizen worden uitgevoerd als geschilderde hardhouten kozijnen en zijn voorzien van geschilderde houten deuren in een donkere kleurstelling. De deuren naar de lifthal t.p.v. de kelder en hoofdtrappenhuizen zijn voorzien van een glasopening.

De privé bergingen, gemeenschappelijke berging en techniekruimten t.p.v. parkeergarage/tuinniveau zijn voorzien van hardhouten geschilderde kozijnen met geschilderde houten deuren.

In de entreehal t.p.v. begane grond/eerste verdieping wordt een glazen binnenpui met draaideur voorzien.

15 TRAPPEN EN HEKKEN

De trappen in het hoofdtrappenhuis worden uitgevoerd in prefabbeton met antislip motief. Het vluchttrappenhuis is voorzien van stalen spiltrappen. De trappen en de vloerranden worden daar waar van toepassing, afgeschermd met een metalen hekwerk en met een metalen wandleuning.

In de lifthal t.p.v. de eerste verdieping wordt t.p.v. de vide een glazen balustrade voorzien.



16 VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

16.1 Vloerafwerking

De parkeergarage en bergingsgang worden voorzien van een vloercoatingsysteem. In de parkeergarage worden de parkeerplaatsen gemarkeerd d.m.v. een afwijkende kleur en voorzien van nummering.

In de voorportalen van de entreehallen worden schoonloopmatten aangebracht. De entree- en lifthallen t.p.v. kelder t/m vierde verdieping en de liftkooi worden voorzien van vloertegelwerk.

De prefab betonnen trappen met bijbehorende prefab betonnen bordessen in de hoofdtrappenhuizen krijgen geen nadere afwerking.

De vloeren van de noodtrappenhuizen krijgen geen nadere afwerking.

16.2 Wandafwerking

De betonwanden en -kolommen in de parkeergarage worden voorzien van sauswerk.

Tussen appartement en gemeenschappelijke verkeersruimte/lifthal wordt aan de zijde van de gemeenschappelijke verkeersruimte/lifthal een thermisch isolerende/geluidsisolerende voorzetwand met gipsbeplating en sausklare afwerking voorzien. De wanden in de entreehallen en lifthallen t.p.v. kelder t/m 4^e verdieping worden voorzien van sauswerk.

De wanden van de gemeenschappelijke bergingsgang worden voorzien van sauswerk.

De wanden van de hoofdtrappenhuizen worden gestukadoord en voorzien van sauswerk.

De wanden van de noodtrappenhuizen krijgen geen nadere afwerking.

16.3 Plafondafwerking

De betonnen plafonds van het hoofdtrappenhuis vijfde verdieping en noodtrappenhuis vierde verdieping worden voorzien van geïsoleerde houtwolcement plafondplaten. De betonnen plafonds onder betonnen bordesvloeren van hoofdtrappenhuis worden voorzien van ongeïsoleerde houtwolcement plafondplaten. Betonnen plafonds van parkeergarage, bergingsgang, externe privé bergingen, gemeenschappelijke berging, technische ruimten en lifthallen allen t.p.v. kelder worden voorzien van geïsoleerde houtwolcement plafondplaten.

De plafonds in de entree- en lifthallen t.p.v. begane grond t/m vierde verdieping worden voorzien van wit akoestisch spuitwerk.

17 AFTIMMERWERK

De meterkasten worden voorzien van de nodige meterschotten. Aftimmeringen en aftimmerlatten worden aangebracht daar waar een deugdelijke afwerking deze noodzakelijk maakt. De gemeenschappelijke bergingsgang t.p.v. de kelder wordt voorzien van een geschilderde houten vloerplint. De entree- en lifthallen t.p.v. kelder t/m vierde verdieping worden voorzien van een geschilderde houten vloerplint.

18 SCHILDERWERK

Het buiten- en binnen schilderwerk van alle houtwerken, betimmeringen, houten kozijnen en deuren worden zover niet anders omschreven, dekkend geschilderd.

19 WATERINSTALLATIE

De betreffende techniekruimten in de parkeergarage worden voorzien van een zogenoemde hydrofoorinstallatie. Dit is een drukverhogingsinstallatie om de waterleidingen op de juiste druk te houden.

De parkeergarage wordt voorzien van een koudwaterinstallatie voor een uitstortgootsteen in de gemeenschappelijke berging. De wateraansluitingen worden aangesloten op de algemene watervoorzieningen van de parkeergarage.



20 SANITAIR

De gemeenschappelijke berging wordt voorzien van een uitstortgootsteen t.b.v. algemene schoonmaak.

21 VERWARMINGSINSTALLATIE

De algemene ruimten zijn niet voorzien van een verwarmingsinstallatie.

22 VENTILATIE INSTALLATIE

De parkeergarage wordt voorzien van een ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie. De externe privé bergingen en verkeersruimten t.p.v. de kelder worden voorzien van balansventilatie.

23 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De leidingaanleg wordt, waar mogelijk, weggewerkt in wanden en vloeren, maar zal in de parkeergarage en bergingen ook deels in opbouw worden uitgevoerd.

Daar waar volgens de laatst geldende voorschriften noodverlichting en vluchtwegaanduiding vereist is zal deze worden toegepast. De LED verlichting in de parkeergarage, trappenhuis en verkeersruimten worden uitgevoerd met bewegingsmelders.

De parkeergarage, bergingen in parkeergarage en verkeersruimten worden aangesloten op de meterkast(en) voor de algemene voorzieningen.

De verkeersruimten zijn op diverse plaatsen voorzien van inbouw wandcontactdozen voor schoonmaakdoeleinden. Deze wandcontactdozen worden centraal in- en uitgeschakeld.

Ter plaatse van de parkeerplaatsen in de parkeergarage wordt een elektrische voorziening aangebracht ten behoeve van een toekomstige laadvoorziening voor een elektrisch voertuig. Deze voorziening wordt vanuit het betreffende appartement gerealiseerd op basis van 1 aansluiting per appartement. De aansluiting 400 Volt/16 A wordt afgewerkt met een inbouwdoos met blindafdekking.

24 BRANDVEILIGHEID

De parkeergarage wordt voorzien van de benodigde brandblussers.

Waar nodig bij vluchtwegen en brandscheidingen worden kozijnen en (zelfsluitende) deuren aangebracht in de benodigde brandwerende uitvoering.

Droge blusleiding wordt vanaf de gevel hoofdentree begane grond via de lifthal t.p.v. begane grond t/m vierde verdieping en entreehal in appartementen t.p.v. vijfde verdieping voorzien.

25 LIFTINSTALLATIES

Het gebouw wordt voorzien van twee liften van hoogwaardige kwaliteit. De deurvleugels van schachtdeuren aan de lifthalzijde, de schachtdeurkozijnen en de muurkopomkledingen worden afgewerkt met RVS in een zwarte kleur.

26 TOEGANGSSYSTEEM EN POSTBOXEN

De gevel nabij de hoofdentrees op de begane grond worden voorzien van een "smart" videointercom, zodat bewoners/eigenaren kunnen zien wie er voor de hoofdentreedeur staat. De koeriersbel van deze videointercom geeft een postbode of koerier toegang (tot aan de glazen binnenpui t.p.v. de hoofdentree begane grond) om te leveren in de postboxen. De spraak assistent van de videointercom geeft koeriers automatische instructie om veilig en contactloos te leveren.

Nabij de buiten- en binnenentreedeur t.p.v. de hoofdentree op de begane grond, de buitenentreedeur van de bergingsgang t.p.v. de kelder en de speedgate t.p.v. de kelder wordt een badge reader voorzien, waarbij eigenaren d.m.v. het aanbieden van de tag in hun sleutel toegang krijgen tot het gebouw.



De entreehallen t.p.v. de begane grond (vóór de glazen binnenpui) worden voorzien van elektronische postboxen in diverse afmetingen t.b.v. briefpost en pakketten, welke door de bewoners/eigenaren met hun toegangssleutel of via de persoonlijke toegangscode in de mobiele applicatie geopend kunnen worden, nadat er post of een pakket(je) voor hen is bezorgd.

T.b.v. Brandweer, gebouwbeheerder en schoonmaker gemeenschappelijke ruimten wordt een sleutel voor toegang van het gebouw ter beschikking gesteld. Het toegangs- en postboxensysteem bestaat tevens uit een manager beheersysteem. Het service abonnement voor het toegangs- en postboxensysteem wordt door de Vereniging van Eigenaars worden afgesloten. De kosten hiervoor zien niet in de aannemingsovereenkomst inbegrepen.

27 SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

De gemeenschappelijke gedeelten worden "bezemschoon" opgeleverd, tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd. De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten kan op een later tijdstip als oplevering van de privé-gedeelten van de appartementen plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaars krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. Bij de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, eventueel vooraf gegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door de Vereniging van Eigenaars gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering genoteerd te worden.

28 ONDERHOUD

Teneinde de volledige garantierechten van de Vereniging van Eigenaars te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor rekening Vereniging van Eigenaars vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht (bijvoorbeeld voor schoonmaakwerkzaamheden van gemeenschappelijke ruimten).