

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Linden te Rijswijk - Koningslinde



Ontwikkeling en ontwerp

mill architecten

Mill architecten
Generaal Berenschotlaan 211-213
2283 JM Rijswijk
Telefoon (070) 394 4349

Realisatie

tetteroo 
bouw & projectontwikkeling

Tetteroo Bouw & Projectontwikkeling B.V.
Oude Middenweg 31-53
2491 AC Den Haag
Telefoon (070) 320 9212

Algemeen

Het deelproject Koningslinde omvat de realisatie van 30 appartementen gelegen langs de Prinses Beatrixlaan te Rijswijk. Onder de appartementen zijn een commerciële ruimte, een bergingencomplex en een stallingsgarage met parkeerplaatsen gelegen. De stallingsgarage wordt gedeeld met de gebouwen Zilverlinde en de Wittelinde.

Uw woning voldoet aan het Bouwbesluit. Naast het Bouwbesluit zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- nutsbedrijven
- brandweer

Hoogteligging en maatvoering

Het peil (P) is de bovenkant van de afgewerkte vloer van de algemene entree. Vanuit dit peil worden alle hoogtematen gemeten. De peilmaten van de verschillende vloeren vindt u in de geveltekeningen.

Duurzaam

De gevels, de daken en de vloeren gelegen boven buitengebied worden geïsoleerd. De gevelkozijnen worden voorzien van isolerend glas. De dikte van de beglazingen is volgens de voorschriften van de fabrikant en de berekeningen van de bouwfysisch adviseur. In combinatie met de warmtepomp en balansventilatie, voldoen de appartementen aan de wettelijke eis met betrekking tot duurzaam bouwen, de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC=0,40).

Grondwerken

Hiertoe behoren alle ontgravingen die nodig zijn voor de aanleg van de fundering, riolering, kabels en leidingen.

Riolering

De riolering wordt uitgevoerd in kunststof. Afvalwater en hemelwater worden met gescheiden systemen afgevoerd. In de stallingsgarage worden deze leidingen als opbouw, gehangen aan het plafond aangebracht. Het afvalwater wordt geloosd in het gemeenteriool. Het hemelwater wordt zoveel mogelijk geloosd op de naast gelegen sloot. De aansluitkosten op het gemeenteriool zijn bij de koopsom inbegrepen.

Bestrating

De entree grenst aan het openbaar gebied, welke door de gemeente wordt voorzien van bestrating.

Terreininrichting

Het gebouw grenst deels aan openbaar terrein en deels aan mandelig gebied. Het openbaar terrein wordt ingericht door de gemeente. Het mandelig gebied wordt door de VVE in overleg met de gemeente ingericht.

Funderingen

Het gebouw wordt gefundeerd op betonnen palen met daarop aangebrachte betonnen balken, poeren en vloer. Alle funderingsconstructies worden uitgevoerd conform opgave en berekening van de constructeur na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Betonconstructie

De vloeren van alle woonlagen worden uitgevoerd als een betonnen bekistingsplaat vloeren met wapening. De V-naden tussen de platen blijven aan de plafondzijde in het zicht. De dragende wanden worden uitgevoerd als massieve prefab betonwanden of worden in het werk gestort. De wanden in de stallingsgarage worden niet nader afgewerkt. De balkons en trappen worden in prefab beton uitgevoerd en niet nader afgewerkt.

Alle betonconstructies worden uitgevoerd conform opgave en berekening van de constructeur na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Staalconstructie

De stalen constructies, zoals kolommen en liggers worden uitgevoerd conform opgave en berekening van de constructeur na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Indien de constructies in het zicht en in aanraking met de buitenlucht komen, worden deze thermische verzinkt en afgewerkt conform kleurenstaat van de architect.

Buitenwanden

De buitengevels worden uitgevoerd middels een gevelisolatiesysteem afgewerkt met minerale strips.

Binnenwanden

Niet dragende woning scheidende wanden worden uitgevoerd in metalstud. Alle overige scheidingswanden in het appartement, voor zover niet uitgevoerd in beton, worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden. Een en ander zoals op tekening aangegeven. In verband met de geluidisolatie worden de scheidingswanden tussen woonkamer-slaapkamer(s), slaapkamers onderling en wanden van leidingschachten uitgevoerd in

een verzwaard type. Wanden van natte ruimten worden uitgevoerd in een vochtwerend type.

De wanden van de bergingen in de onderbouw worden uitgevoerd in kalkzandsteen V-blokken, met aan de bovenzijde een ventilatie opening.

Daken

De platte daken van het gebouw worden uitgevoerd als betonnen bekistingsplaatvloeren met wapening. De V-naden tussen de platen blijven, aan de plafondzijde, in het zicht. Het dak wordt voorzien van isolerende afschotisolatieplaten, dakbedekking en de benodigde ballast en/of staptiegels. Volgens de huidige regelgeving betreffende veiligheid is er een kabelsysteem voor controle en onderhoud op het dak aanwezig. Op de daken worden dakkappen geplaatst waarin diverse in- en uitlaten voor de installaties worden ondergebracht. Het dak is bereikbaar via een dakluik in de lifthal op de 11^e verdieping.

Wandopeningen, buiten

De gestapelde buitenkozijnen, (inclusief de daarboven en onderliggende kozijnen) van zowel de algemene ruimten als de appartementen, worden uitgevoerd in aluminium, evenals het entreekozijn van het appartementengebouw. In het entreekozijn van de algemene entree van het appartementengebouw worden postkasten- en bellentableau opgenomen. Alle overige buiten(gevel)kozijnen worden uitgevoerd in kunststof. De toegangsdeur van een appartement wordt uitgevoerd in hout. Aan de binnenzijde van een raamkozijn met borstwering, worden vensterbanken aangebracht, enigszins overstekend ten opzichte van het binnenblad. Onder de kozijnen met een dichte borstwering worden aan de buitenzijde waterslagen aangebracht.

Wandopeningen, binnen

De binnen kozijnen zijn van metaal, fabrieksmatig in een lichte kleur gemoffeld. Ter plaatse van toilet en badkamer wordt een dorpel aangebracht, overige kozijnen zonder dorpel. De binnendeurkozijnen worden voorzien van een glazen bovenlicht, dit met uitzondering van de meterkast en technische ruimte. Deze worden voorzien van een dicht paneel. In de binnendeurkozijnen worden in een lichte kleur afgelakte vlakke opdekdeuren gehangen. De meterkast wordt uitgevoerd volgens de eisen van het nutsbedrijf. De voordeur van het appartement is een vlakke

deur met deurspion. Naast de voordeur wordt een huisnummer en beldrukker aangebracht.

De binnen kozijnen van de bergingen in de onderbouw, trappenhuis, algemene- en techniekruimten worden uitgevoerd in hout of staal. De bergings- en techniekdeuren zijn vlakke, dichte, stompe deuren. De trappenhuisdeuren zijn houten stompe deuren met een glasopening.

Hang- en sluitwerk

Op de (voor)deuren en te openen ramen zal inbraakwerend beslag SKG** worden toegepast. De voordeuren worden voorzien van cilindersloten met een meerpuntssluiting. De binnendeuren in het appartement worden uitgevoerd met onderstaande typen sloten:

- Loopslot in de woonkamer, slaapkamers en technische ruimte
- Vrij- en bezetslot in de toilet en badkamer
- Kastslot in de meterkast

De bergingsdeuren krijgen een dag en nacht cilinderslot, gelijksluitend op de voordeuren van het appartement. Algemene entreedeur zijn bedienbaar middels een cilinderslot. Trappenhuisdeuren worden voorzien van een loopslot en een deurdranger.

Wandafwerkingen

De wanden van de appartementen worden behang klaar (zonder behang) opgeleverd, met uitzondering van de meterkast en technische ruimte (deze blijven onafgewerkt). Behang klaar afgewerkt wil zeggen dat de wanden voldoende vlak zijn, zodat na het wegwerken van kleine oneffenheden een eenvoudig behang aangebracht kan worden. Voor andere afwerkingen adviseren wij u van te voren contact op te nemen met de leverancier van uw wandafwerking. De wanden van het toilet worden tot ca. 1500 mm hoog betegeld. Op het spoelgedeelte van het toilet wordt de wandtegels toegepast. De badkamerwanden worden rondom tot plafond betegeld. Boven het wandtegelswerk in het toilet worden de wanden voorzien van spuitwerk. De standaard wandtegels en het voegwerk is wit.

De wanden van de algemene entree en het trappenhuis worden voorzien van spuitwerk.

Vloerafwerkingen

De appartementsvloeren zijn voorzien van een afwerkvloer met daaronder een isolatielaag. Er worden geen plinten aangebracht. In de afwerkvloer worden de nodige leidingen voor de installaties opgenomen. Het is derhalve niet toegestaan in de vloeren te boren of te

spijkere. De vloeren van het toilet en badkamer (en douchehoek) zijn betegeld, niet strokend met de voegen van de wandtegels. De standaard vloertegel en het voegwerk is grijs.

De vloeren (peil = -750) in de lifthal, het trappenhuis, de algemeen technische ruimten en bergingen van de stallingslaag worden voorzien van een dekvloer welke niet nader wordt afgewerkt. De betonnen vloer van de stallingsgarage wordt gevlinderd. De vloer van de algemene entree (peil = 0) wordt voorzien van tegels en een inloopmat.

Vanaf de verhoogde parterre worden de vloeren in de lifthal en trappenhuisen voorzien van tapijttegels. In de bergingen en bergingsgang op de verhoogde parterre worden de vloeren voorzien van een dekvloer welke niet nader wordt afgewerkt. De terrassen op de 1^e en 9^e verdieping worden voorzien van afschotisolatie, bitumineuze dakbedekking en betontegels.

Plafondafwerkingen

De betonplafonds binnen de appartementen worden voorzien van (wit) spuitwerk behoudens het plafond van de meterkast. De V-naden tussen de betonplaten blijven in het zicht.

De plafonds in de stallingsgarage, de technische ruimten en algemene gangen worden waar nodig geïsoleerd en voorzien van houtwolcement beplating. De plafonds in de algemene entree, de lifthal en trappenhuisen worden uitgevoerd met een verlaagd plafond. Onderzijde betontrap is niet nader afgewerkt.

De plafonds van de bergingen blijven onafgewerkt. In de bergingen is het mogelijk dat NUTS-leidingen en rioleringen, in het zicht, aanwezig zijn.

Beglazing

De beglazing van buitenkozijnen- en deuren bestaat uit hoog rendement isolerende beglazing in blanke uitvoering. Waar nodig wordt de beglazing gelaagd, brandwerend of geluid isolerend uitgevoerd. De beglazing van de bovenlichten in de binnen kozijnen bestaat uit blank enkelglas.

Bij het opstellen van de daglichtberekeningen is gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreep methode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, slaapkamer 1, 2 en 3) voldoende daglicht toetreding aanwezig is

volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de desbetreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

Hekwerken

De balkons worden voorzien van metalen leuning en balusters en in kleur afgewerkt. De leuning van de trappen in het trappenhuis worden uitgevoerd in staal en in kleur afgewerkt.

Schilderwerk

Houten onderdelen worden dekkend geschilderd. In de technische ruimten, bergingen en meterkasten wordt niet geschilderd. In de stallingsgarage worden de stallingsplaatsen gemarkeerd d.m.v. schilderwerk.

Sanitair

Al het keramisch sanitair is uitgevoerd in de kleur wit van het fabricaat Villeroy & Boch, volgens de sanitairbrochure. De kranen worden verchromd uitgevoerd. Het toilet wordt voorzien van een wandcloset en fontein met koudwatertappunt. De badkamer wordt voorzien van een wastafel, spiegel en een douchehoek met een afvoergoot. De douchehoek wordt voorzien van een douchemengkraan en een glijstang-combinatie. Het sanitair wordt in elk appartement standaard geleverd en aangebracht. Via de showroom kan het sanitair gewijzigd worden naar wens van de koper.

Waterleidingnet

Vanuit de watermeterruimte in de stallingsgarage wordt een koudwaterleiding aangebracht naar de technische ruimte van alle appartementen. Vanaf de technische ruimte wordt een koudwaterleidingnet aangebracht naar alle koudwatertappunten. Vanaf de warmwatervoorziening wordt een warmwater-leidingnet naar de mengkranen van douche, wastafels en de keukentapkraan aangebracht. De watervoorziening is aftapbaar en afsluitbaar, en geschiedt via de voorschriften van het plaatselijk waterleidingbedrijf.

Tapkranen

Ter plaatse van de opstelplaats voor de wasmachine wordt een tapkraan met beluchter en slangwartel aangebracht.

Verwarming en koeling

In de technische ruimte wordt een warmtepomp en een boiler van 150 liter

(optioneel 200 liter) geplaatst en in de gehele woning wordt vloerverwarming aangebracht. De warmtepomp zorgt ervoor dat de vloerverwarming op de juiste temperatuur wordt gebracht en ook het tapwater, i.c.m. de boiler, verwarmd wordt. In verband met een juiste werking van de toegepaste verwarmingstechniek adviseren wij u geen nachtverlaging toe te passen. De maximale Rc waarde die uw vloerafwerking mag hebben is 0,09m²K/W.

WTW Ventilatie

In de woning wordt balansventilatie toegepast. De toevoer van de lucht wordt centraal aangevoerd door een inlaat op het dak. Met behulp van een ventilator gaat verse buitenlucht naar binnen en vervuilde binnenlucht naar buiten. Beide luchtstromen worden door een warmtewisselaar gevoerd én gefilterd. De warmte van de afgevoerde lucht wordt overgedragen aan de verse lucht die naar binnen wordt geblazen. Hierdoor heeft de vers aangevoerde lucht nagenoeg de kamertemperatuur.

De luchtstromen zelf blijven gescheiden. De leidingen worden waar mogelijk ingestort in de vloeren. Voor de luchttoevoer worden er in de woon- en slaapkamers per ruimte één of meerdere ventielen aangebracht.

Elektrische installatie

Vanaf de hoofdaansluiting in de algemene technische ruimte in de stallingsgarage wordt naar alle appartementen een elektraleiding aangebracht. De elektrische installatie wordt aangelegd vanaf een door het plaatselijk energiebedrijf te plaatsen elektrameter in de meterkast van de appartementen. De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften NEN1010. Het schakelmateriaal wordt circa 1050 mm boven de vloer geplaatst, bij het toilet en de keuken kan de hoogte enigszins afwijken. De wandcontactdozen en de loze leiding voor CAI en telefoon/data op circa 300 mm boven de vloer. De wandcontactdoos boven het aanrechtblad op circa 1200 mm. De elektrische installatie wordt zoveel als mogelijk in wanden en vloeren weggewerkt. Met uitzondering van de technische ruimte, meterkast, stallingsgarage en de bergingen. De plaatsen van de lichtaansluitpunten, schakelaar en wandcontactdozen van de elektrische installatie zijn op de tekening(en) indicatief weergegeven.

In de toegangscontrole van de algemene entree wordt voorzien middels een spreek-luister

verbinding. De bergingen en bergingsgangen worden voorzien van verlichtingsarmaturen. De verlichting in de bergingen wordt aangestuurd door bewegingssensoren.

CAI/Telefoon/Data

Vanuit een technische ruimte in de stallingsgarage worden loze leidingen aangebracht naar de meterkast van alle appartementen. Van daaruit wordt de woonkamer voorzien van loze aansluitpunten voor CAI, telefoon of data. De aanvraag en aansluiting dienen door de kopers zelf te geschieden, evenals het bedraden van de loze leidingen.

Rookmelder

Rookmelders worden conform tekening aangebracht. Deze rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie.

Liftinstallatie

Het gebouw krijgt twee liften. De liften hebben op alle verdiepingen stopplaatsen, met uitzondering van de entree, waarbij alleen (de brandweer) lift 1 stopt.

Glasbewassing

De ramen zijn grotendeels bereikbaar voor een hoogwerker of kunnen vanuit de woning worden schoongemaakt. Voor een aantal ramen zal er door de glazenwasser gebruik worden gemaakt van een klimsysteem.

Keukenopstelling

Het appartement wordt standaard voorzien van een keuken. De keuken wordt pas na oplevering geplaatst.

Gasvoorzieningen

Er is geen gasaansluiting aanwezig.

Aansluitkosten

De aanleg van ingebruikstelling met betrekking tot elektra, water en riool zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De aanvraag, bekabeling, aansluiting en ingebruikstelling met betrekking tot CAI, telefoon of data dient door de koper zelf te geschieden. De abonnee- en aansluitkosten voor alle nutsdiensten zijn voor rekening van de koper.

Oplevering schoonmaak

Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazing worden schoon opgeleverd.

Kleurenstaat buiten

Gevel	vanille
Gevel entree en vlaggenmast	mangaan
Gevelkozijnen aluminium (binnen en buiten)	antraciet
Gevelkozijnen kunststof (binnen en buiten)	wit
Gevelbeplating	antraciet of wit
Balustrades t.p.v. balkons	antraciet
Waterslagen/afdekkers/gevelbanden	antraciet of wit

Kleurenstaat woning

Voordeur	antraciet
Binnen kozijnen	wit
Binnen deuren	wit
Deurdorpels	blauwgrijs
Vensterbanken	blauwgrijs
Wandtegel/voeg	wit
Vloertegel/voeg	grijs
Elektra	wit kunststof

Meer-/minderwerk

Wijzigingen kunnen worden aangebracht volgens nadere wensen van de verkrijger. Eén en ander in overleg met de afdeling kopersbegeleiding van Tetteroo Bouw & Projectontwikkeling B.V.

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot meer- en minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het appartement bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het bouwbesluit. Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen schriftelijk vastgelegd te worden. U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De aannemer is gerechtigd het aantal werkbare dagen aan te passen in zijn offerte.

Woningborg

De appartementen worden gebouwd met Woningborg Certificaat. De Woningborg groep verstrekt waarborgcertificaten aan kopers van nieuwe appartementen. Alle producten en diensten van de Woningborg groep zijn er op gericht om:

- De (financiële) risico's van kopers zoveel mogelijk te beperken;
- Een afbouwgarantie te bieden;
- Faalkosten voor bouwondernemingen te voorkomen;
- De kwaliteit voor appartementen te verhogen.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is omschreven, en wat u contractueel met ons bent overeengekomen, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. In geval enige bepaling in de technische omschrijving of wat contractueel met u is overeengekomen, daarmee onverenigbaar mocht zijn, danwel nadeliger voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Tot Slot

Deze technische omschrijving is met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en adviseurs van dit plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit eisen van overheid en/of nutsbedrijven alsmede constructieve, bouwkundige en installatie technische eisen. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en afwerking, voor zover dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot vragen van verrekening van de meerdere of mindere kosten.

Genoemde maten in de plattegronden en technische omschrijving zijn circa maten. De maatvoering van de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld de keukenleverancier) hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de in de brochure opgenomen artist impressies. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie. De indelingen op de situatietekening van openbaar terrein is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de ondernemer.