

Triadome

LEIDSCHENDAM VOORBURG



ALGEMENE & TECHNISCHE OMSCHRIJVING

27-02-2023

TRIAS & JURA

Triadome

januari 2023

Beste klant,

Gefeliciteerd met uw voornemen een nieuwe woning te kopen.

Voor u ligt de technische omschrijving van uw toekomstige woning. Hierin wordt in het kort omschreven hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw woning en is onlosmakelijk verbonden met de bijbehorende verkooptekeningen.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

Wij hebben uw woning met zeer veel zorg ontwikkeld en wij zullen uw woning met veel zorg bouwen. Compleetheid, kwaliteit, karakter, duurzaamheid en energiezuinigheid zijn belangrijke thema's als u een nieuwe woning koopt. Wij hebben al deze zaken samengebracht in uw toekomstige woning.

De verkopende partij is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meer of minder kosten.

De brochure(s) en/of website(s) en/of artist impressions van dit project maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van de contractstukken in de aannemingsovereenkomst. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud van deze brochure(s) en/of website(s) en/of artist impressions. Dit houdt onder meer doch niet uitsluitend in dat alle in deze brochure(s) en/of website(s) en/of artist impressions voorkomende beschrijvingen, tekeningen, maten, kleuren en dergelijke in werkelijkheid kunnen afwijken en de verkoper en ondernemer niet binden. Zo zijn bijvoorbeeld alle indelingen indicatief, is er geen rekening gehouden met installaties en behoren de op de tekeningen voorkomende huishoudelijke apparaten, meubilair, tuinaankleding, openbare inrichting en dergelijke in ieder geval niet tot de leveringsomvang.

Met vriendelijke groet,

Kingsbridge Investment

Triadome

INHOUDSOPGAVE

Algemene informatie	5
Koop- en aannemingsovereenkomst	5
Koperskeuzen	5
Start bouw	5
Betalingen	6
Verzekeringen	6
Wijzigingen voorbehouden	6
Maten	6
Situatieschets	6
Bouwbesluit	7
Ruimte benamingen	7
Krijtstreepmethode	7
Woningborg	7
Volgorde van stukken	8
BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw)	8
Hoogteligging en maatvoering	8
Duurzaam	8
Aansluitkosten	9
Oplevering schoonmaak	9
Appartementsrecht	9
Splitsingsakte	9
Vereniging van eigenaars	9
Bestuur	9
Voorschotbijdrage	10
Gemeenschappelijk eigendom	10
Tot Slot	10

Triadome

Technische omschrijving	11
Grondwerken	11
Riolering	11
Terreininrichting en Bestrating	11
Funderingen	11
Constructieve vloeren	11
Constructieve wanden	11
Prefab beton	12
Staalconstructie	12
Buitenwanden	12
Buitengevel	12
Binnenwanden	12
Daken	13
Wandopeningen buiten en algemene gebouw openingen	13
Wandopeningen, binnen	13
Hang- en sluitwerk	13
Wandafwerkingen	13
Vloerafwerkingen	14
Plafondafwerkingen	14
Beglazing	14
Hekwerken	14
Schilderwerk	14
Sanitair	15
Tapkranen	15
Waterleidingnet	15
Verwarming	15
Ventilatie	16
Elektrische installatie woningen	16
Liften	17
Keukenopstelling	17
Gasvoorzieningen	17

ALGEMENE INFORMATIE

Koop- en aannemingsovereenkomst

Deze omschrijving heeft tot doel u als koper een goede indruk te geven van het project en de woningen daarin. Op de website van het project treft u meer (detail-) informatie aan. Na inschrijving voor een woning volgt een reservering (toewijzing) voor een bepaald bouwnummer. De gegadigde ontvangt daarbij een complete kopers-/ contractmap met o.a. contractstukken, waarin alle informatie is opgenomen. Informatie zoals tekeningen, technische omschrijving, keuzelijst meer- en minderwerk, procedure koperskeuzen en concept leveringsakte van de grond. Deze contractstukken, ook wel de KAO-stukken genoemd, zijn bij de totstandkoming van de koop- en aannemingsovereenkomst de formele bijlagen bij die overeenkomsten. Deze omschrijving is daar ook onderdeel van. Deze stukken worden besproken in het verkoopgesprek.

De woningen in dit project zijn ontwikkeld door Kingsbridge Investments B.V. De woningen worden gebouwd door BOBgroep. Bij aankoop van een woning sluit u een koopovereenkomst met Kingsbridge (“verkoper”) voor de levering van de grond en wordt een aannemingsovereenkomst met BOBgroep (“ondernemer”) voor de bouw van uw woning gesloten. De ondernemer zal tevens garantieverstrekker zijn en het aanspreekpunt zijn tijdens en na de bouw van uw woning.

Koperskeuzen

Iedere woning kan, tegen meerprijs, met extra’s worden afgewerkt. Hiervoor krijgt u een keuzelijst meer- en minderwerk. De eventueel op de tekeningen in de brochure aangegeven keuzemogelijkheden behoren niet tot de standaard levering. In de hiervoor genoemde keuzelijst zijn de kosten hiervan opgenomen. Behalve keuzes uit de keuzelijst is het tevens mogelijk individuele wensen kenbaar te maken. In de aannemingsovereenkomst treft u daar uitvoerige informatie over aan. Een en ander in overleg met de kopersbegeleider van of namens BOBgroep.

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 de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden en aan het bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meer- of minderwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de verplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle wijzigingen alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. U dient er rekening mee te houden dat wijzigingen de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare dagen aan te passen.

Start bouw

Zodra aan bepaalde voorwaarden is voldaan die omschreven zijn in de aannemingsovereenkomst, binnen de in die overeenkomst genoemde termijn, maakt de ondernemer een aanvang met (voorbereidingen voor) de bouw. U kunt daarbij denken aan een bruikbare omgevingsvergunning en voldoende verkochte woningen in het plan. Uiteraard worden alle kopers daar tijdig over geïnformeerd.

Triadome

Betalingen

De termijnen en de wijze van betaling worden vermeld in de koop- en de aannemingsovereenkomst. De koopsom voor de levering voortvloeiende uit de koopovereenkomst wordt voldaan aan Kingsbridge B.V. De termijnen voortvloeiende uit de aannemingsovereenkomst worden voldaan aan BOBgroep.

Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tot aan de oplevering. Vanaf de dag van de oplevering van de woning heeft u een opstalverzekering nodig, deze zal gezamenlijk door de VVE worden afgesloten. U bent zelf verantwoordelijk overige verzekeringen zoals bijvoorbeeld een inboedelverzekering.

Wijzigingen voorbehouden

Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detail-wijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voorbehouden aan BOBgroep. Eveneens moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De perspectieftekeningen en eventuele foto's in de brochure geven slechts impressies. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Maten

De op de tekeningen aangegeven maatvoering zijn "circa"-maten. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Aan de op tekening vermelde maatvoering of vanaf tekening opgemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatieschets

De nummers op de situatieschets zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle betrokkenen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op jouw nieuwe adres. Dat wordt pas bekend gemaakt als de straatnamen en de huisnummers definitief vastgesteld zijn. Deze tekening is enkel bedoeld om u een indruk te geven van de ligging en situatie, het gebouw of de woningen, in het bouwplan. De tekening vormt geen onderdeel van de contractstukken en er kunnen geen rechten aan ontleend worden. De juiste maten van de kavel worden na oplevering door het Kadaster vastgelegd/zijn bepaald door kadastrale perceelvorming.

Ook de inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, eventuele groenvoorzieningen en/of parkeerplekken) is slechts een impressie, ontleend aan de gegevens van de Gemeente Leidschendam-Voorburg. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende, bestaande en/of nieuw te bouwen bebouwing, verwijzen wij u naar de gemeente. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan Kingsbridge B.V. en/o BOBgroep geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden.

Wij adviseren u bij de gemeente te informeren naar de actuele stand van zaken betreffende de inrichting van de openbare ruimten en de eventueel naastliggende (toekomstige) bebouwing.

Triadome

Tevens raden wij u aan de berichtgeving in de plaatselijke media te volgen.

Bouwbesluit

De woningen voldoen aan het Bouwbesluit zoals dat geldend was ten tijde van de indiening van de omgevingsvergunning.

Naast het Bouwbesluit zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- de gemeentelijke bouwverordeningen.
- voorschriften en bepalingen van gemeentelijk bouwtoezicht.
- nutsbedrijven.
- brandweer.

Ruimte benamingen

Verblijfsruimte	Woonkamer, keuken, slaapkamer.
Verkeersruimte	Gang, hal.
Berg-/Technische ruimte	Opstelruimte voor installaties.
Badruimte	Badkamer.
Toiletruimte	Toilet.
Buitenruimte	Terras, balkon
Onbenoemde ruimte	Bergkast, berging.

Onbenoemde ruimte = volgens bouwbesluit geen verblijfsgebied. Een onbenoemde ruimte voldoet niet aan de normen van ventilatie, daglicht, verwarming en minimale afmeting, zoals voor verblijfsgebieden geëist in het bouwbesluit.

Krijtstreepmethode

Daar waar op de verkooptekening een 'krijtstreep' is aangegeven, is rekentechnisch een reductie op het aantal vierkante meters verblijfsruimte toegepast. Deze methodiek wordt toegepast voor de daglichtberekeningen en is conform de regelgeving van het Bouwbesluit.

Woningborg

Op de woningen in dit bouwplan is de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. Wat betekent dit voor u als koper? Dat kan als volgt worden samengevat. In het geval de ondernemer tijdens de bouwperiode van het project in de financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. Woningborg regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg. Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie (3) maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes (6) jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien (10) jaar. Dit is de Woningborg garantie. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes (6) jaar. Zo is het verfwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één (1) jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen zijn uitgesloten van garantie. Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige

Triadome

garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij Woningborg doen:

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

Woningborg zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning. Tevens geldt dat in geval van geschillen Woningborg kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt de Garantie- en Waarborgregeling een laag-drempelige geschillenregeling. Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

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

Volgorde van stukken

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. Als een omschrijving in deze technische omschrijving onverenigbaar of nadeliger is voor de kopende partij, dan gelden nog steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Bij tegenstrijdigheden gaat de technische omschrijving voor de verkooptekening.

BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw)

Het Bouwbesluit schrijft voor dat een woning aan een bepaalde BENG-eis moet voldoen. Deze BENG geeft de energiezuinigheid van een woning weer. Met name de oriëntatie en het (gevel) ontwerp, de isolatie-waarden van de gevel, het dak, de begane grondvloer, de buitenbeglazing en de energiezuinigheid van de installaties zijn van invloed op de BENG.

Hoogteligging en maatvoering

Het peil (P) is de bovenkant van de onafgewerkte vloer van de begane grond. Vanuit dit peil worden alle hoogtematen gemeten. De peilmaten van de verschillende vloeren vindt u in de doorsnede tekeningen.

Duurzaam

De vloeren, gevels en daken worden geïsoleerd conform huidige regelgeving. De appartementen voldoen aan de wettelijke eis met betrekking tot duurzaam bouwen en zijn bijna energieneutraal (BENG). Alle kozijnen, ramen en deuren, gelegen aan de buitengevels van de appartementen, worden voorzien van isolerende beglazing (HR++). De dikte hiervan is volgens de voorschriften van de fabrikant en bouwfysisch adviseur.

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

Triadome

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.

Appartementsrecht

Het complex met bijbehorende grond is bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Onder een appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in het complex met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleen gebruik van een bepaald gedeelte van het complex. Dit aandeel, dat afhankelijk is van de grootte van het appartement, vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht, zoals de woning of het appartement, de parkeerplaats(en) en de berging het appartementsrecht. Alle appartementseigenaren zijn tezamen eigenaar van het gehele complex.

Splitsingsakte

Het complex met ondergrond en verdere toebehoren zal door de notaris worden gesplitst in appartementsrechten. De splitsing zal geschieden op basis van een daartoe bestemde notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte bij het Kadaster.

In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten is het reglement van splitsing opgenomen. In dit reglement is vermeld voor welk gedeelte een eigenaar is gerechtigd in het gemeenschappelijke eigendom en voor welk gedeelte hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten.

Vereniging van eigenaars

Bij elke splitsing moet een Vereniging van Eigenaars (VVE) worden opgericht. Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de VVE. Het doel van de VVE is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars ten aanzien van het eigendom, beheer en onderhoud.

De VVE kent een bestuur en een ledenvergadering. De wet eist dat de vergadering ten minste een maal per jaar bijeen wordt geroepen. De gang van zaken in het complex wordt grotendeels bepaald door de vergadering.

Bestuur

Het bestuur berust bij een of meerdere bestuurders die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd. De vergadering kan besluiten de administratie op te dragen aan een aan te wijzen administratief beheerder. Bestuur en administratief beheerder worden benoemd in de eerste vergadering van eigenaars. Voor het eerste jaar wordt er een externe VVE-beheerder aangesteld door de ontwikkelaar.

Triadome

Voorschotbijdrage

Op basis van een begroting wordt de voorschotbijdrage in de servicekosten vastgesteld door de vergadering van eigenaars. Eenmaal vastgesteld is iedere eigenaar verplicht deze kosten te betalen, meestal in maandelijks termijnen. Uit de voorschotbijdrage in de servicekosten worden alle gemeenschappelijke uitgaven betaald en reserveringen gedaan voor groot onderhoud.

De servicekosten worden berekend op basis van onder meer de volgende te verwachten kosten en reserveringen:

- uitgebreide opstalverzekering
- wettelijke aansprakelijkheidsverzekering voor de vereniging
- onderhoud en verplichte keuringen van bijv. de lift, de hydrofoor-installatie, de ventilatie en overige installaties.
- Onderhoud en schoonmaak van de algemene ruimten
- Energie ten behoeve van de algemene voorzieningen
- Reserveringen voor groot onderhoud
- Administratiekosten en meteropname kosten

Gemeenschappelijk eigendom

Tot het gemeenschappelijk eigendom behoren in het complex onder meer de algemene ruimten, zoals de tuinen, de entree, groenvoorzieningen, liften, trappenhuisen, de parkeergarage en overige gemeenschappelijke voorzieningen in de parkeergarage zoals de technische ruimte, etc. tevens behoren hierbij alle overige technische voorzieningen ten behoeve van het goed functioneren van het complex.

Tot Slot

Deze algemene en technische omschrijving zijn met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de 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 brochure 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 impressions. 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.

Triadome

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Grondwerken

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

Riolering

De riolering wordt uitgevoerd in kunststof. Afvalwater en hemelwater worden met gescheiden systemen afgevoerd. In de stallingsgarage en de plint van het gebouw worden deze leidingen als opbouw tegen het plafond aangebracht. Het afvalwater wordt geloosd in de gemeentelijke vuilwaterriolering, het hemelwater wordt geloosd op de gemeentelijke hemelwaterriolering of openwater. De aansluitkosten op het gemeenteriool zijn bij de koopsom inbegrepen.

Terreininrichting en Bestrating

Ter plaatse van de voor- en zijkant van het gebouw, de zijden aan de Dokter van der Stamstraat en de gemeenschappelijke parkeerplaats, bevinden zich stroken grond welke bij het gebouw behoren. Deze stroken grond worden door de ontwikkelaar, in overleg met de gemeente Leidschemdam-Voorburg, ingericht zowel qua bestrating als qua groen en overgedragen aan de VVE. Ook aan de andere zijden, de aansluitingen op de Vliet en de sloot in het verlengde van de Dokter van Ledestraat, zullen worden ingericht door de landschapsarchitect. De bestrating rondom en nabij de entree van de hoofdgebouwen betreft harde bestrating, conform ontwerp landschapsarchitect. De stallinggarage wordt, ter plaatse van de inrit, voorzien van een gate. Ter plaatse van de entree van het gebouw zal de bestrating door de aannemer worden aangebracht.

Funderingen

Het gebouw wordt gefundeerd op betonnen funderingspalen met daarop aangebrachte betonnen poeren en een raster van betonnen balken en vloer. Alle funderingsconstructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Constructieve vloeren

De vloeren van alle woonlagen worden uitgevoerd als een betonvloer. Aan de plafondzijde blijven de V-vormige naden in het zicht. De vloer van de stallingsgarage wordt uitgevoerd in beton, de begane grondvloer, gelegen boven de garage is geïsoleerd. De vloerdikten zijn in overeenstemming met de berekeningen van de constructeur.

Constructieve wanden

De constructieve wanden, balken en kolommen worden in beton uitgevoerd. De balken en kolommen in de stallingsgarage worden niet nader afgewerkt. Afwerking wanden conform afwerkstaat.

Triadome

Beton

De volgende onderdelen worden als beton uitgevoerd:

- Vloeren
- Wanden
- Kolommen
- Balken
- Balkons (Microbeton)
- Liftschacht en dakplaat
- Gevelbanden (Microbeton)
- Trappen en tussenbordessen in het trappenhuis, bovenzijde schoonbeton en de loopvlakken voorzien van 'antislip', onderzijde gerold en de zijkanten voorzien van schrobranden.

Staalconstructie

De stalen constructies, zoals liggers worden uitgevoerd conform opgave en berekening van de constructeur. 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 zijn (grotendeels) prefab houtskeletbouw (HSB) en afgewerkt met Cembrit of geprofileerd metalen beplating. Kleur en afwerking conform kleur- en materiaalstaat.

Buitengevel

Het raster van betonbanden, balkons en terrassen zijn van licht gewicht Microbeton. Deze worden opgehangen aan de constructie van het gebouw. De ophanging is berekend door de leverancier en gecontroleerd door de constructeur en goedgekeurd door de afdeling constructies van de gemeente Leidschendam-Voorburg. De balkonhekken zijn van stalen balusters en gelaagd glas. Kleur en afwerking van het hekwerk is conform kleur- en materiaalstaat. De buitengevel wordt tussen de kozijnen afgewerkt met een cementvezel of metalen beplating, conform de kleur- en materiaalstaat.

Binnenwanden

De constructieve binnenwanden, zoals sommige binnenspouwwallen aan de gevel, constructieve woningscheidende wanden en rondom trappenhuis en lift, worden uitgevoerd in beton. Naden in betonwanden en materiaalovergangen zijn gevoelig voor scheurvorming in stukadoorswerk. Deze scheurvorming valt niet onder de garantie. Niet constructieve woningscheidende wanden tussen appartementen onderling of tussen appartementen en gemeenschappelijke verkeersruimten worden uitgevoerd in zware binnenwanden. De niet constructieve binnenspouwwallen aan de gevel worden uitgevoerd in zogenoemde HSB (houtskeletbouw)-elementen. De HSB-elementen worden voorzien van isolatie. De binnenzijde van de wanden wordt afgewerkt met een gipsbeplating. De lichte scheidingswanden in het appartement worden uitgevoerd als niet dragende lichte binnenwanden. Schachtwanden worden uitgevoerd in zware binnenwanden. Tussen appartement en trappenhuis en tussen appartement en liftschacht wordt in het appartement waar nodig een geïsoleerde geluidsisolerende voorzetwand met gipsbeplating. Kleur en afwerking conform kleur- en materiaalstaat.

Triadome

Daken

De platte daken van het gebouw worden uitgevoerd als betonnen vloer. Het dak wordt voorzien van isolerende afschotplaten, dakbedekking en sedum (groendak). 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. Een en ander volgens nadere uitwerking installateurs. Het dak is bereikbaar via een dakluik vanuit een trappenhuis.

Wandopeningen buiten en algemene gebouw openingen

De buiten(gevel)kozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in aluminium.

Het entreen van het gebouw wordt uitgevoerd met een postkasten- en een bellentableau/videofoon installatie. Afhankelijk van de functie van de ruimte/ het kozijn wordt het kozijn en/of de deur voorzien van glas.

Daar waar de kozijnen zijn uitgevoerd met een draai-kiep raam en niet grenzen aan een balkon of terras hebben een frans balkon met een gelaagde glazen balustrade. Kleur en afwerking conform kleur- en materiaalstaat.

Wandopeningen, binnen

De binnen kozijnen zijn van staal, fabrieksmatig geschilderd conform de afwerkstaat. Met uitzondering van bij het toilet en de badkamer worden er geen kunststeen dorpels toegepast. De stalen binnendeurkozijnen worden voorzien van spiegelstukken. In de binnendeurkozijnen worden in een lichte kleur afgelakte, conform de afwerkstaat, stompe deuren gehangen. De meterkast wordt uitgevoerd volgens de eisen van het nutsbedrijf. De binnenkozijnen van het trappenhuis, algemene en techniekruimten worden uitgevoerd in hout en/of aluminium. De deuren zijn vlakke, dichte, stompe deuren. De trappenhuisdeuren zijn houten of aluminium deuren met een glasopening. Kleur en afwerking conform kleur- en materiaalstaat.

Hang- en sluitwerk

De woningentreedeuren worden voorzien van cilindersloten met een meerpuntssluiting en deurdranger volgens wettelijk voorschrift (Inbraakwerendheidsklasse 2). Algemene entredeuren zijn bedienbaar middels een loopslot en/of cilinderslot, afhankelijk van het doel van dat kozijn en eventueel voorzien van een deurdranger. Trappenhuisdeuren worden voorzien van een deurdranger.

De binnendeuren worden uitgevoerd met onderstaande typen sloten:

- Loopslot woonkamer, slaapkamers en technische ruimte
- Vrij- en bezetslot toilet en badkamer
- Loopslot met sleutel bediening meterkast

Wandafwerkingen

De wanden van de appartementen worden behangklaar (zonder behang) opgeleverd, met uitzondering van de meterkast en technische ruimte. Behangklaar 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 en de badkamer worden tot plafond betegeld met tegels 30x60.

Triadome

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

De wanden van de bergingen, fietsenberging, bergkasten etc. worden niet nader afgewerkt. Kleur en afwerking conform kleur- en materiaalstaat.

Vloerafwerkingen

De appartementsvloeren zijn voorzien van een zandcementvloer met vloerverwarming. 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 spijkeren. De vloeren van toilet en badkamer (en douchehoek) zijn betegeld, tegelwerk wanden en vloeren niet strokend t.a.v. de voegen. De betonnen vloeren van de stallingsgarage zijn afgewerkt. De begane grondvloeren van de algemene entree worden voorzien van vloertegels en een inloopmat. In de lifthal en verdiepingshallen en de verkeersruimten worden voorzien van zachte vloerafwerking. De balkons en terrassen, voor zover niet uitgevoerd in prefab beton worden voorzien van isolatie, bitumineuze dakbedekking en betontegels. Kleur en afwerking conform kleur- en materiaalstaat.

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 algemene entree en lifthallen op de verdiepingen worden met een systeemplafond of akoestisch spuitwerk uitgevoerd. Onderzijde betontrap wordt voorzien van (wit) spuitwerk. Het plafond boven de stallinggarage, bergingen, containerruimte etc. worden niet nader afgewerkt, indien waar nodig geïsoleerd en worden deze voorzien van houtwolcement beplating.

Beglazing

De beglazing van buitenkozijnen- en deuren bestaat uit hoog rendement isolerende beglazing in blanke uitvoering. Uitvoering beglazingen conform de rapportage adviseur(s) en conform de geldende NEN-normen. Waar nodig wordt de beglazing gelaagd en/of brandwerend uitgevoerd.

Hekwerken

De balkons worden voorzien van leuning en balusters met glazen paneelvulling (blank) en/ of afgewerkte borstwering. Privacy schermen worden niet transparant uitgevoerd. De hekwerken en leuning van de trappen in het trappenhuis worden uitgevoerd in staal en in kleur afgewerkt. Kleur en afwerking conform kleur- en materiaalstaat.

Schilderwerk

De toegepaste houten onderdelen worden dekkend geschilderd. In de technische ruimten, bergingen en meterkasten wordt niet geschilderd. In de stallingsgarage worden de parkeerplaatsen in contouren en voorzien van nummers in schilderwerk aangegeven. Kleur en afwerking conform kleur- en materiaalstaat.

Triadome

Sanitair

De sanitaire ruimten, de badkamers en toiletten, van alle appartementen worden voorzien van standaard sanitair. Voor het standaard sanitair, zie sanitair en tegelwerk boek.

Tapkranen

Ter plaatse van de opstelplaats voor de wasmachine wordt een tapkraan met beluchter en slangwartel aangebracht. De tapkraan in de keuken en badkamer volgens de opstelling van de standaard keuken opstelling.

Waterleidingnet

Vanuit de invoer/hydrofoorroimte in de plint van het gebouw wordt een koudwaterleiding aangebracht naar de meterkastruimte van alle appartementen. Vanaf de meterkastruimte wordt een koud waterleidingnet aangebracht naar alle koudwater tappunten. 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.

Verwarming

Voor de verwarming van het appartement wordt gebruikt gemaakt van lage temperatuur vloerverwarming. Voor de bereiding van warmtapwater, koeling en verwarming, wordt voor ieder appartement een gebruik gemaakt van de collectievevoorziening van Eteck. Deze warmtepomp wordt geregeld met een ruimtethermostaat in de woonkamer. De verdelers van de vloerverwarming zullen in het zicht in de technische ruimte worden geplaatst.

Koeling. De appartementen worden voorzien van de mogelijkheid tot vloerverkoeling door middel van de collectievevoorziening van Eteck..

De temperatuurregeling van de vloerverwarming/-koeling gebeurt middels een digitale kamerthermostaat welke zich in de alle verblijfsruimten bevind. In de badkamer is een elektrische handdoekradiator aanwezig. De afmeting van de radiator is op de tekeningen indicatief weergegeven.

De te behalen en te handhaven temperatuur, bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren, dient voor de volgende ruimten ten minste te zijn:

- Woonkamer / keuken / slaapkamers 22 °C
- Badkamer 22 °C
- Entree / hal 18 °C
- Verkeersruimte/toiletten 18 °C
- Onbenoemde ruimten 15 °C

Door de toegepaste vloerverwarming/-koeling en de toepassing van dekvloeren zijn meerdere vloerafwerkingen mogelijk. Bij de keuze voor vloerafwerking moet, in verband met de vloerverwarming, rekening worden gehouden met de isolatiewaarde hiervan. De meeste soorten vloerafwerking, zoals tapijt, linoleum, parket en laminaat, kunnen worden toegepast. Informeer altijd bij de leverancier naar de geschiktheid voor vloerverwarming.

Triadome

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 en 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. Positie ventilatieventielen conform verkooptekeningen. In de keuken kan er uitsluitend een recirculatieafzuigkap worden toegepast.

Elektrische installatie woningen

Vanaf de hoofdaansluiting in de technische ruimte van de half verdiepte 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.

Aarding potentiaalvereffeninginstallatie.

- Potentiaalvereffening volgens geldende norm.
- Aarding en potentiaalvereffening badkamer.

Elektrische installatie woningen.

- Elke woning heeft een eigen aansluiting 3 x 25A van de netbeheerder, afgewerkt in de meterkast, de afrekening van de verbruikskosten zal individueel door betreffende energie leverancier plaats vinden.
- De elektrische installatie in de woning zal bestaan uit wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars etc. Conform de NPR (Nederlandse Praktijk Richtlijn) 5310, blad 51, tabel 1, kolom eenvoudig.
- Type schakelmateriaal betreft Jung 500.
- Bijzonderheden, afwijkingen en/of aanvullingen met betrekking tot de elektrische installatie op deze "kolom" zijn als onderstaand.
 - In de keuken zullen de aansluitingen worden voorzien van een afzuigkap, koelkast, 2 stuks dubbele wandcontactdoos voor algemeen gebruik boven het werkblad, aansluiting (2x230V) voor een elektrisch kooktoestel, aansluiting vaatwasser en aansluiting oven.
 - 1x ledige buisleiding met trekdraad voor toekomstige apparatuur voor extra keukenapparatuur geplaatst in/achter gootsteenkastje.
 - In de woning wordt een aansluiting voorzien (op een eigen eindgroep) voor een wasmachine.
 - In de woning wordt een aansluiting voorzien (op een eigen eindgroep) voor een wasdroger.
 - In de woning wordt een aansluiting voorzien (op een algemene eindgroep) voor WTW-unit.
 - In de woning wordt een dubbele aansluiting voorzien (op een algemene eindgroep) voor een afleveret warmte en koude en een verdeler.
 - De wandcontactdozen in de woning zullen worden aangebracht op een hoogte van 300+ vloer. Uitzonderingen zijn de wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad op 1200+ vloer en een wandcontactdoos naast de schakelaars (combi) in de woonkamer en naast de wasbak in de badkamer op 1050+ vloer.

Triadome

- De verdeelkast van de woning zal worden geplaatst boven het door de netbeheerder te plaatsen meterbord per woning in de daarvoor bestemde meterkasten in de woningen.

Belinstallatie.

- Voor de voordeuren van de woningen is voorzien in een beldrukker aan de buitenzijde bij de voordeur gemonteerd op 1500 mm + vloer, gekoppeld op het intercomtoestel in de woning (woonkamer) en uitgevoerd met een 2^e beltoon op het intercomtoestel. Voor woningen op de begane grond met een directe ontsluiting naar de openbare weg zal worden voorzien in een volledige, autonome, belinstallatie.

Telefoon/data installatie.

- Door derden (provider) wordt voorzien in een overname punt op de openbare infrastructuur in de meterkast in de woning(en).
- In de woonkamer en hoofdslaapkamer zal worden voorzien in een bedrade en afgemonteerde aansluiting. In alle overige verblijfsruimten wordt voorzien in een ledige buisleiding data OF cai met trekdraad naar de meterkast.

Centrale antenne installatie.

- Door derden (provider) wordt voorzien in een overname punt op de openbare infrastructuur in de meterkast in de woning(en).
- In de woonkamer en hoofdslaapkamer zal worden voorzien in een bedrade en afgemonteerde aansluiting. In alle overige verblijfsruimten wordt voorzien in een ledige buisleiding data OF cai met trekdraad naar de meterkast.

Brandveiligheid.

- Voor de woningen is voorzien in optische rookmelder(s) conform het bouwbesluit en gebaseerd op de NEN 2555. Rookmelders zijn aangesloten op netspanning en voorzien van een back Up batterij. Bij meerdere rookmelders in een woning zijn de rookmelders gekoppeld.
- De eventueel vereiste zelfsluitendheid van de voordeuren van de woningen wordt (voor zover noodzakelijk) wordt verzorgd, inclusief leveren en te monteren mechanische deurdranger.

Liften

Per bouwblok wordt een liftinstallatie aangebracht, conform de daartoe geldende normen en voorschriften. De lift heeft per verdieping een stopplaats.

Keukenopstelling

Er wordt geen keuken geplaatst. Uiteraard staat het u vrij een keuken zelf te verzorgen en te plaatsen na oplevering. Hier dient u wel rekening te houden met eventuele wijzigingskosten.

Gasvoorzieningen

De woning wordt gasloos opgeleverd, er wordt geen voorziening voor gas opgenomen.