

A modern high-rise apartment building at dusk. The building features large glass windows and balconies. A person is visible on a balcony in the upper part of the frame, and another person is on a balcony in the middle part, looking out over a cityscape. The city lights are visible in the background, and the sky is a deep blue. The text 'TECHNISCHE OMSCHRIJVING' is overlaid in white, bold, sans-serif font.

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

THE  
MINISTER

HIGH RISE APARTMENTS

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING KOOP APPARTEMENTEN THE MINISTER

## 1. Peil van de appartementen

Het Peil is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de appartementen. Vanuit dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste peilmaat ten opzichte van NAP ligt vast vanuit de bestaande situatie.

## 2. Rioleringswerken en afvalinzameling

De riolering wordt als gescheiden stelsel uitgevoerd in kunststof. De afvoerleidingen voor vuilwater en hemelwater zijn voorzien van het KOMO-keurmerk en worden aangesloten op het gemeenteriool. In de appartementen worden afvoerleidingen gelegd naar de desbetreffende sanitair toestellen, wasmachine-aansluiting en het keukenblok. De afvoeren van de standleidingen worden bovendaks ben ontlucht. Hemelwater vanaf het platte dakvlak en balkon wordt afgevoerd naar het gemeenteriool.

## 3. Erfgrens, bestrating en beplantingen

De bestratingen ter plaatse van de het parkeerterrein worden uitgevoerd in klinkerbestrating. Rondom het appartementengebouw wordt een landschappelijke tuin met toegangswegen en paden aangelegd. Ten behoeve van de buitenruimten van de appartementen op de begane grond worden betegelde terrassen aangelegd, welke worden voorzien van balustraden. Vanaf parkeerniveau zijn de fietsenstalling/bergingen welke zich in de kelder bevinden door middel van een hellingbaan bereikbaar. De voorzieningen voor infrastructuur vallen buiten de Woningborggarantie.

## 4. Funderingen

De bestaande kelder fungeert grotendeels als fundering voor het appartementengebouw, in verband met uitbreidingen van de verdiepingen zullen er aanvullende palen worden aangebracht, een en ander volgens opgave en berekening van de constructeur.

## 5. Vloeren

De begane grondvloer en de verdiepingvloeren van de appartementen bestaan uit in het werk gestorte betonvloeren en balken. De begane grondvloer wordt aan de bovenzijde geïsoleerd, e.e.a. volgens de voorschriften. Vanaf de 22<sup>e</sup> verdieping tot en met de dakvloer bestaan de vloeren uit nieuwe betonvloeren; boven de gebouwkernen uit zgn. breedplaatvloeren en de overige vloeren uit staalplaatbetonvloeren. De vloeren van de uitbreidingen (1<sup>e</sup> t/m 21<sup>e</sup> verd.) zijn prefab betonnen platen, welke worden ondersteund door de staalconstructie als vernoemd onder punt 7. De balkonplaten worden opgelegd tussen de prefab betonnen erkervloeren.

## 6. Metselwerk/ binnenwanden/ plafonds

Gevelmetselwerk: De gevels vanaf de begane grond tot en met de dakrand zijn volledig van aluminium. De gevel van de hellingbaan op kelderniveau bestaat uit een gekeimde/ sauswerk afwerking aan de gebouwszijde en aan de tuinzijde van beton in kleur gesausd.

De binnenspouwmuren van de appartementen worden uitgevoerd in zgn. HSB-elementen.

Constructieve wanden/ woning scheidende wanden: De woningscheidende niet dragende wanden worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden (zgn. "metalstud wanden", gescheiden systeem). Ten behoeve van de stabiliteit van het gebouw dienen een viertal betonwanden vanaf begane grond tot en met de 14<sup>e</sup> verdieping. De dikte van deze wanden voldoen aan de huidig geldende geluidsvoorschriften voor woningbouw (transformatie) en de betonwanden volgens constructieve voorwaarden. De scheidingswanden in de appartementen zijn systeemwanden (zgn "metalstud" wanden) van 100 mm dik en aan beide zijden afgewerkt met een gipsvezelcementplaat, afwerkingsklasse C.

Plafonds: Het plafond in de kelder is voorzien van een witte sauslaag (dekkend), met uitzondering van de techniekruimtes, de lifthal en de bergingen. Op de begane grond en alle verdiepingen wordt over het gehele oppervlak een vlak plafond aangebracht op een theoretische hoogte van circa 2.800+ vloerpeil (3.051+VL t.p.v. begane grond). Uitzonderingen hierop zijn het toilet, de badkamer, de hal en de berging, waar een verlaagd vlak plafond wordt aangebracht op een theoretische hoogte van ca 2.600+ vloerpeil (2.851+VL t.p.v. bg). De entreehal, trappenhall, gangen en voorruimte lift worden voorzien van een mineraal systeemplafond conform de afwerkstaat. Ter plaatse van de gangzones/entreehallen op verdieping (hoogte ca 2.500+peil) zullen zgn "concealed" sprinklerkoppen worden toegepast.

Plaatselijk is in de woonkamers, conform verkoop plattegronden, een plafond (afgewerkt conform plafond woonkamer) voorzien op een hoogte van 2.600+vloerpeil. Men heeft te maken met een

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING KOOP APPARTEMENTEN THE MINISTER

bestaand gebouw, waarin afwijkingen kunnen zitten qua verdiepingshoogtes. De voornoemde theoretische plafond hoogtes kunnen tot ca 50 mm afwijken.

### 7. Metalen draagconstructies

Ten behoeve van de ondersteuning van de uitbreidingen worden de nodige stalen kolommen, liggers en dergelijke aangebracht een en ander volgens opgave van de constructeur. Ten behoeve van de sparingen t.p.v. de hoofdschachten zullen de nodige stalen liggers in de vloer worden aangebracht een en ander volgens opgave van de constructeur. De nieuwe opbouw vanaf de 22<sup>e</sup> verdieping bestaat uit een staalconstructie volgens opgave van de constructeur.

### 8. Dak en dakbedekking

De bovenzijde van de horizontale dakvlakken worden geïsoleerd ( $R_c$  gemiddeld = 6,0 m<sup>2</sup> K/W) en voorzien van een bitumendakbedekking en voorzien van een ballast laag. Verder volgens de normering een val beveiligingssysteem. Op het dak wordt in verband met de glasbewassing een glazenwasinstallatie aangebracht. Rondom de technische componenten op het dak wordt een geluidsscherm geplaatst. Op de dakopbouw zullen zonnepanelen worden geplaatst. De balkons van de appartementen zijn prefab betonnen platen, voorzien van een antislip afwerking.

### 9. Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren: De aluminium buitenkozijnen worden voorzien van de nodige deuren (draai) en draai/kiép-ramen (zie hiervoor de geveltekeningen). De beglazing van de appartementen bestaat uit HR ++ glas. Ook wordt tussen de kozijnen de nodige aluminium beplating aangebracht. De buitenkozijnen, deuren en ramen worden voorzien van de benodigde stelkozijnen, beglazingsprofielen, aftimmerlatjes

Binnenkozijnen en deuren: De binnenkozijnen in de appartementen worden uitgevoerd als plaatstalen kozijnen (kleur wit/crème) zonder bovenlicht en worden voorzien van vlakke fabrieksmatig gelakte stompe deuren (kleur wit/crème). Toegangskozijnen naar de appartementen zijn hardhouten kozijnen en worden geschilderd (kleur wit/crème) en voorzien van een stompe deur welke voorzien is van hardkunststof afwerking en hardhouten kantlatten. De binnenkozijnen/ -puien van de algemene ruimten en bergingen in de kelder en begane grond zijn hardhouten kozijnen en worden geschilderd (kleur wit/crème) en voorzien van een fabrieksmatig afgelakte stompe deur.

### 10. Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk op deuren, ramen en kozijnen en constructieonderdelen die bereikbaar zijn voor inbraak worden uitgevoerd in weerstandsklasse II. De woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd met een 3-punts veiligheidsluiting. Het hang- en sluitwerk op de binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd in een aluminium kleur. De deuren van de toiletruimte en de badkamer(s) worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De deur van de hoofslaapkamer wordt voorzien van een dag- en nachtslot. De overige deuren, voor zover niet anders aangegeven, van loopsloten. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot.

### 11. Trappen en hekwerken

De trappen in het trappenhuis zijn uitgevoerd in prefabbeton en zijn bestaand, behoudens de trappen vanaf de 22<sup>e</sup> verdieping. Deze worden nieuw aangebracht in verband met de verhoging van het gebouw en bestaan uit prefabbeton. Tussenbordessen van bestaande trappen zijn afgewerkt met een natuursteentegel. De traphallen op verdiepniveau worden afgewerkt met een linoleum afwerking. Langs de trappen (schalngat) wordt een nieuw stalen spijlenhek geplaatst welke is gepoedercoat in een nader te bepalen kleur. Alle trappen zijn aan de muurzijde voorzien van een leuning (gepoedercoat). Balkons en dakterras hekwerken van de appartementen worden samengesteld uit stalen balusters en voorzien van hardglazen panelen.

### 12. Stukadoors- en behangwerk

Alle plafonds in de appartementen alsmede de wanden boven het tegelwerk van het toilet zijn standaard voorzien van spuitwerk. De wanden van de appartementen worden behangklaar (klasse C) opgeleverd. Alvorens u gaat behangen is het echter raadzaam goed advies in te winnen omtrent de voorbehandeling van de wanden. Wand van algemene ruimtes en lifthallen zullen worden voorzien van wit spuitwerk.

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING KOOP APPARTEMENTEN THE MINISTER

## 13. Tegelwerk

Wandtegels: De wanden van het toilet worden standaard betegeld tot een hoogte van ca. 1.200 mm boven vloerpeil (bovenzijde inbouwreservoir). De wanden van de badkamer(s) worden betegeld tot plafondhoogte. De standaard wandtegels in de kleur wit hebben een afmeting van 150 x 300 mm. Tegels worden door een showroom bemonsterd. Desgewenst kan hiervan worden afgeweken i.o.m. met de aannemer/ tegelleverancier, tegen een verrekenbaar tarief. De wandtegels zullen standaard niet strokend met de vloertegels worden aangebracht. In overleg zal een zo goed mogelijk legplan gemaakt worden.

Vloertegels: De vloeren van de badkamer(s) en het toilet in de appartementen worden voorzien van vloertegelwerk. De standaard vloertegels in een donkere kleur hebben een afmeting van 300 x 300 mm met een stroefheid R10. Uitzondering zijn de tegels in de douchehoek, deze hebben een afmeting van 150 x 150 met stroefheid R11. Tegels worden door een showroom bemonsterd. Desgewenst kan hiervan worden afgeweken i.o.m. de aannemer/ tegelleverancier, tegen een verrekenbaar tarief. Daar waar noodzakelijk worden kitvoegen in de kleur van de tegelvoegen aangebracht. Onder de binnendeuren van de badkamer(s) en van het toilet worden kunststenen dorpels toegepast.

## 14. Dekvloeren

De vloeren van de appartementen worden voorzien van een zwevende dekvloer (niet in de badkamers, hier komt een zand-cement dekvloer). In de woonkamer, slaapkamer(s) en de badkamer wordt vloerverwarming aangebracht. De keldervloer wordt geëgaliseerd d.m.v. een portlandcementvloer. Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht in het appartement. Er komt geen vloerverwarming in de gangzones/algemene zones/corridors.

## 15. (Mechanische)Ventilatievoorzieningen

De ventilatie vindt plaats door middel van een zgn. warmte terugwinning (WTW) systeem, dus zonder ventilatieroosters in de gevel. Dit is een centrale voorziening. In het appartement komt een individuele ventilatie controlunit die de hoeveelheid mechanische lucht toevoer en afvoer o.b.v. vraag levert. Er wordt afgezogen via afzuigpunten in de keuken, het toilet, de badkamer en de inpandige berging indien hier een opstelplaats voor een wasmachine is voorzien. De ventilatiekanalen worden uitgevoerd in een gegalvaniseerd kanalsysteem, afmetingen volgens opgave installateur. De pulsschakelaar voor een verhoogde en gereduceerde ventilatiestand van de installatie is aangebracht op een wand in de keuken en badkamer. De appartementen zijn daarnaast tevens voorzien van de nodige draaikiepramen, waarmee men kan spuien.

## 16. Keukenopstelling

De appartementen worden standaard niet voorzien van een keukenopstelling. Ter plaatse van de keukenopstelling worden de nodige enkele/dubbele wandcontactdozen geplaatst, ten behoeve van de vaatwasser, combimagnetron en elektrisch kooktoestel en een loze leiding voor een boiler. Een en ander zoals op de verkooptekening aangegeven.

## 17. Beglazing - schilderwerk - behangwerk

Beglazing: De vaste en draaiende delen in de buitenkozijnen van de appartementen worden voorzien van blanke dubbele beglazing type HR++. De gehele 24<sup>e</sup> verdieping wordt voorzien van warmtewerende beglazing. Verdieping 16 t/m 23 wordt eveneens voorzien van warmtewerende beglazing; enkel daar waar dit conform de temperatuuroverschrijdingsberekeningen nodig is. Alle overige niet genoemde glasopeningen van o.a. de binnendeurkozijnen en de glasopeningen in de kozijnen van, trappenhuis en algemene ruimten, worden voorzien van blank enkelbladig glas en worden waar nodig van gelaagd glas voorzien al dan niet brandwerend uitgevoerd.

Schilderwerk: Alle houten kozijnen, ramen en deuren worden fabrieksmatig voorzien van een behandeling met dekkende verf. Deze zullen in het werk minimaal 1 maal dekkend worden afgelakt. Kleurstelling en wijze van behandeling hout ter keuze van de architect/aannemer. De binnendeuren van de appartementen zijn fabrieksmatig afgelakt, in een standaard witte kleur.

Behangwerk: In de appartementen wordt geen behang aangebracht.

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING KOOP APPARTEMENTEN THE MINISTER

## 18. Binnenriolering

Aansluitvoorzieningen op de riolering worden aangebracht ten behoeve van: • de wasmachine • de closetcombinatie(s) • de fontein in het toilet • de wastafel(s) • de douchegoot • de badcombinatie (3B+3C vanaf 16<sup>e</sup> t/m 21<sup>e</sup> verd. En PH-02, 04 en 05 vanaf 22<sup>e</sup> t/m 24<sup>e</sup> verd.) • de gootsteen van de keuken. De afvoer van de keukens wordt versleept boven de vloer richting berging/schacht. Deze afvoerleiding wordt afgewerkt van de keuken tot de bergingswand, niet in de berging zelf.

## 19. Waterinstallatie

Vanaf de watermeterkast worden koudwaterleidingen gelegd naar: • aansluitpunt mengkraan in de keuken • de closetcombinatie in het toilet • de fonteinkraan in het toilet • de douchemengkraan in de badkamer • de bad mengkraan in de badkamer (3B+3C vanaf 16<sup>e</sup> t/m 21<sup>e</sup> verd. en PH-02, 04 en 05 vanaf 22<sup>e</sup> t/m 24<sup>e</sup> verd.) • de wastafelmengkraan in de badkamer • de wasmachinekraan. Vanaf de afleverset WKO installatie wordt een warmwaterleiding gelegd naar: • aansluitpunt mengkraan in de keuken • de douchemengkraan in de badkamer • de wastafelmengkraan(en) in de badkamer. De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten. De waterleidingen zijn weggewerkt in wanden, vloeren en leidingkokers. Uitzondering is de berging. Waterleidingen worden wegwerkt in schachten, wanden en vloeren. In bergingen en achter keukens in appartementen opbouw leidingwerk.

## 20. Sanitair Appartementen

Aansluitpunt t.b.v. wasmachine: Verchroomde wasautomaatkraan: tapkraan 1/2" met slangwartel aansluiting.

Closeitcombinaties: Vrijhangend fabr. Sphinx\* 345 met closetzitting en Geberit bedieningsplaat

Fonteincombinatie: Kristal porseleinen fontein fabr. Sphinx\* 345 met verchroomde kraan Grohe Conchetto.

De afvoerplug wordt aangesloten op een verchroomde bekersiston met een opgenomen muurbuis (tenzij dit bouwfysisch en brandtechnisch niet mag, dan een vloerbuis in chromen uitvoering) die is aangesloten op de binnenriolering.

Wastafel: Kristal porseleinen wastafel fabr. Sphinx\* 345, breed 90 cm met verchroomde wastafelmengkraan Grohe Conchetto. Spiegel met spiegelklemmen en planchet. De afvoerplug wordt aangesloten op een verchroomde bekersiston met opgenomen muurbuis (tenzij dit bouwfysisch en brandtechnisch niet mag, dan een vloerbuis in chromen uitvoering) die is aangesloten op de binnenriolering.

Ligbad: Indien aanwezig, (type 3B+3C vanaf 16<sup>e</sup> t/m 21<sup>e</sup> verd. en PH-02, 04 en 05 vanaf 22<sup>e</sup> t/m 24<sup>e</sup> verd.) worden voorzien van een kunststof bad 1.800 x 800 fabr. Sphinx\*. Thermostatische badmengkraan Grohe type Grohtherm 1000.

Douchecombinatie: Afhankelijk badkamerindeling hardglazen douchescherm e.e.a. volgens verkooptekening. Grohe thermostatische douchemengkraan type Grohtherm 1000. Afvoer douche d.m.v. RVS draingoot.

\* Per april 2020 verdwijnt de merknaam van Sphinx door de overname van Geberit. De serie Sphinx 345 blijft bestaan, echter zal bij levering van de appartementen hier naar alle waarschijnlijkheid Geberit op staan.

## 21. Gasinstallatie

In de appartementen is geen gas aansluiting aanwezig.

## 22. Elektrische installatie

De elektrotechnische installatie in de appartementen voldoet aan de aansluitvoorwaarde van het energieleverend bedrijf en aan de NEN1010. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar. De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozen systeem. Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de verkooptekening. De schakelaars worden aangebracht op een hoogte van ca. 1.050 mm boven de vloer, de wandcontactdozen op ca. 300 mm, tenzij deze in combinatie worden uitgevoerd met een lichtschakelaar of op de plattegronden anders aangegeven. De

## **TECHNISCHE OMSCHRIJVING KOOP APPARTEMENTEN THE MINISTER**

buisleidingen zijn weggewerkt in de wanden en de vloeren. Wandcontactdozen en schakelaars in de appartementen worden uitgevoerd als inbouw, kleur standaard wit. Opbouw is toegestaan in meterkasten, bergingen, t.b.v. de keuken inbouwapparatuur op plinthoogte (keuken werkbladniveau inbouw), installatieruimtes, werkkasten. Conform constructeur mogen WCD's niet gefreesd worden in de bestaande betonnen kolommen en de bestaande betonnen kernwanden. Daar waar op de tekening opbouw staat gaat dit om een bestaande betonnen constructie. Opbouw wordt hier zo laag mogelijk boven de afwerkvloer voorzien.

In de bergingen in de kelder zal een enkele wandcontactdoos aanwezig zijn. De op tekening vermelde rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet en tevens voorzien van een batterij als noodstroomvoorziening. Voorts wordt t.b.v. de appartementen een videofoon-intercom aangebracht welke is aangesloten op het belpaneel nabij de postkastunit in de hoofdentree. Ten behoeve van telefoon/internet wordt per woning vanaf de meterkast tot in de woonkamer en hoofdslaapkamer loze buisleidingen gelegd. De kabeltelevisie zal vanaf de meterkast tot in de woonkamer en hoofdslaapkamer van bedrade leiding worden voorzien. De aanvraag van internet/telefoon zal door koper zelf dienen te worden geregeld. De aansluitkosten van internet, telefonie en CAI-kabel zijn voor rekening van de koper.

### **23. Verwarmingsinstallatie/Koeling**

De appartementen worden verwarmd en gekoeld en zijn voorzien van warmwater, middels een zgn. collectieve warmte koude installatie (WKO) installatie. De capaciteitsberekening van de installatie is berekend conform de geldende voorschriften, bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken worden de navolgende temperaturen gehaald: • verblijfsruimten: 20 °C • bad- en doucheruimte: 22 °C • verkeersruimte: 15 °C • algemene ruimten: onverwarmd • berging(en): onverwarmd • onbenoemde ruimten: onverwarmd. De installatie wordt uitgevoerd middels een vloerverwarmingssysteem. Op dit systeem is ook koeling mogelijk. De leidingen zijn in de afwerkvloer opgenomen. Spijkeren in de vloer wordt dan ook ten zeerste afgeraden, lees is verboden. Ten behoeve van de temperatuurregeling wordt in de woonkamer/slaapkamers een thermostaatregeling aangebracht. In de badkamer zal een elektrische handdoekradiator worden aangebracht.

### **24. De lift**

Er wordt een elektrische liftinstallatie aangebracht met een hefsnelheid van 1,6m/sec en 2,0 m/sec (voor respectievelijk de lowrise en highrise) en geschikt voor 13 personen/ 1000 kg. De lift- en schachtdeuren zijn uitgevoerd in r.v.s. Op de vloer van de liftkooi wordt linoleum aangebracht. De wanden en het plafond van de liftkooi zijn voorzien van RVS. De liftkooi is voorzien van een verchromde leuning langs de zijde van het bedieningspaneel en een blanke spiegelstrook.

### **25. Aanleg- en aansluitkosten**

De aansluitkosten alsmede de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektra, water en riolering zijn in de koopsom begrepen. De kosten verbonden aan de aansluiting voor internet, telefonie en COAX-kabel (CAI) zijn voor rekening van de koper. Voor de aansluitpunten van de verschillende installatieonderdelen per ruimte verwijzen wij u naar de verkooptekeningen. Er kunnen afwijkingen plaatsvinden in aantal en plaats ten opzichte van de installaties zoals getekend op de verkooptekeningen. De onbedrade leidingen eindigen in de meterruimte en worden niet aangesloten.

### **26. Schoonmaak en oplevering**

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van de woning. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, de keuken (is optioneel), de tegelwerken en de beglazing worden schoon opgeleverd.

### **27. Energielabel**

Het project heeft een EPC van 0,4.