



Technische Omschrijving

De Loper Blikstraat te Spijkenisse

Bouwnummers 1 t/m 121
d.d. 6-11-2025
Kenmerk: 250911

[WWW.VORM.NL/ 1282 DE LOPER BLIEKSTRAAT](http://WWW.VORM.NL/1282-DE-LOPER-BLIKSTRAAT)

Inhoudsopgave

1.	INTRODUCTIE	4
2.	HET PROJECT	5
2.1	BBL en normen	5
2.1.1	Terminologie	5
2.1.2	Berekening daglichttoetreding	5
2.1.3	Maatvoering	5
2.1.4	Hoogteligging	5
3.	RUWBOUW	6
3.1	Sloop en Grondwerk	6
3.2	Fundering	6
3.3	Vloeren	6
3.4	Wanden	6
3.4.1	Dragende en woningscheidende wanden	6
3.4.2	Niet-dragende wanden	6
3.5	Gevels	6
3.5.1	Gevelonderhoud	7
3.6	Kozijnen, ramen en deuren	7
3.7	Daken	7
4.	AFBOUW	7
4.1	Binnenkozijnen en -deuren	7
4.2	Vloerafwerking	8
4.3	Wandafwerking	9
4.4	Plafondafwerking	9
4.5	Tegelwerk	9
4.6	Sanitair	9
4.7	Keuken	10
4.8	Balkons/balustraden	11
4.9	Binnentimmerwerk	11
5.	INSTALLATIES BINNEN UW WONING	12
5.1	Warmte- (en koude-) installaties	12
5.1.1	Verwarming/koeling	12
5.1.2	Waterinstallatie	13
5.2	Ventilatie	13
5.3	Binnenriolering	13
5.4	Hemelwaterafvoer	14
5.5	Elektrotechnische installaties	14
5.6	Internet-, televisie- en telefoonaansluiting	15
5.7	Videofooninstallatie	15
5.8	Rookmelders	15
5.9	Aansluitingen	15
6.	BUITENRUIMTE BIJ DE WONING	16
6.1	Balkon	16
7.	ALGEMENE RUIMTEN	17
7.1	Entreehal	17
7.2	Binnen en buitenkozijnen en deuren	17

7.3	Vloerafwerking.....	17
7.4	Wand en plafondafwerking.....	17
7.5	Binnen timmerwerk	17
7.6	Hoofd- en noodtrappenhuis.....	18
7.6.1	HOOFDTRAPPENHUIS.....	18
7.6.2	NOODTRAPPENHUIS	18
7.7	Lift	18
7.8	Installaties	18
7.9	Verkeersruimte verdieping.....	18
7.10	Parkeervoorzieningen	18
7.10.1	AUTOPARKEREN	19
7.10.2	FIETSPARKEREN	19
7.11	Hydrofoor.....	19
8.	TERREIN	20
8.1	Collectieve binnentuin	20
8.2	Buitenriolering	20
8.3	Parkeervoorzieningen	20
8.4	Huisvuil.....	20
9.	DUURZAAMHEID	21
9.1	BENG	21
9.2	Energie label	21
9.3	Milieu	21
10.	KLEUR- EN MATERIAALSTATEN	22
10.1	Exterieur gebouw	22
10.2	Terrassen.....	22
10.3	Interieur woningen.....	23
10.4	Algemene ruimten	23

1. Introductie

Voor u ligt de Technische Omschrijving van de woningen in het project De Loper te plaatsen van de kruising Blikstraat en Schepenpad 2 - 246 te Spijkenisse

In dit document wordt per onderdeel uitgelegd hoe de woningen worden samengesteld en afgewerkt. De toe te passen materialen, technische installaties en verdere informatie over bijvoorbeeld het afwerkniveau van de woningen zijn in deze Technische Omschrijving te vinden. De Technische Omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning. In aanvulling op dit document zijn de volgende documenten opgesteld: de 'Toelichting op overeenkomsten', de 'Randvoorwaarden koperskeuzetraject', het 'Sanitairpakket', het 'Tegelpakket' en de 'Kopersgids', welke u nader toegelicht worden door uw kopersadviseur.

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van dit document, dan kunt u daarmee terecht bij de makelaar (tot het moment van aankoop) of de kopersadviseur (vanaf het moment van aankoop).

VORM Bouw B.V.

2. Het project

De Loper bestaat uit koopwoningen. Het gaat om 109 koopappartementen en 12 stadswoningen. De configuratie van gebouwen aan de Blikstraat 5 is bijzonder door haar veelzijdigheid, de vier kanten van de kavel verlangen elk een andere benadering. De Blikstraat, het Schepenpad en een wandelpad naar het Centruumpark flankeren het plan. Tegelijk heeft de kavel de maat van een stedelijk blok waardoor er ruimte is voor een hof. In het ontwerp is daarom sterk ingezet op een sterke, en zelfs enigszins formele voet voor dit complex om het stedelijke karakter van de plek kracht bij te zetten. Op zeven meter hoogte is architectonische band om het plan gespannen die het geheel verbindt. Ze wordt in de gevel ondersteund door verspringingen en ter plaatse van de promenade en het park door geornamenteerde kolommen. Het hoogtepunt en hart van het plan is de binnentuin.

Diversiteit binnen het systeem

Het plan begint met het maken van een rechthoekige half verdiepte parkeergarage. Dit is de basis voor twee bouwsystemen, één voor de hoogbouw en één voor de laagbouw rond de binnentuin. Binnen het stringente bouwsysteem bestaat de toren uit drie gestapelde delen met elk haar eigen woontypologieën, dit leidt tot een breed scala aan appartementen met 2 of 3 slaapkamers. In de laagbouw is een lichte bouwmethode gekozen die beter aansluit bij duplex woningen. Samen zorgen ze voor levendigheid in het hof. Dankzij het half verdiepte parkeren en een ontsluiting via de Binnentuin is een beletage mogelijk, het is daardoor ook prettig wonen en werken op de begane grond. Het project De Loper is ontwikkeld door Equilis, ontworpen door V8 Architecten en wordt gebouwd door VORM Bouw B.V.

2.1 Besluit bouwwerken leefomgeving BBL.

Bij het samenstellen van deze Technische Omschrijving is uitgegaan van de eisen volgens het BBL ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

De aanvraag omgevingsvergunning voor project De Loper is in 2024 gedaan en is onherroepelijk geworden in augustus 2025.

2.1.1 TERMINOLOGIE

Om de beschrijvingen en tekeningen voor belangstellenden en 'niet-bouwkundigen' leesbaar te houden is de gebruikte terminologie op een aantal punten aangepast ten opzichte van de gehanteerde terminologie in het BBL. In afwijking van het BBL worden onder andere voor het benoemen van de ruimten de volgende beschrijvingen gehanteerd:

- woonkamer/keuken/eetkamer/slaapkamer in plaats van verblijfsruimte;
- entree/gang/hal in plaats van verkeersruimte;
- badkamer in plaats van badruimte;
- toilet in plaats van toiletruimte;
- berging/(berg)kast in plaats van onbenoemde;
- meterkast in plaats van meterruimte.

2.1.2 BEREKENING DAGLICHTTOETREDING

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten is gebruik gemaakt van de zogenoemde 'krijtstreepmethode'. De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij door middel van berekening het ontwerp van de woning getoetst wordt aan het BBL ten aanzien van daglichttoetreding. De woningen voldoen aan de eisen zoals deze zijn gesteld in het BBL.

2.1.3 MAATVOERING

De maatvoering op de tekeningen en overige documentatie betreft circa maatvoering. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuzen en de dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op 'niet afgewerkte' wanden. Van de tekeningen kan niet worden gemeten. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekeningen uitgedrukt in millimeters. De afmetingen van leidingkokers zijn indicatief (deze kunnen dus nog van afmeting veranderen) en worden conform de definitieve berekeningen en tekeningen van de installateurs uitgevoerd.

De standaard verdiepingshoogte van de woningen is conform BBL. Eventueel gedeeltelijk verlaagde of hogere plafonds staan aangegeven op de koperscontracttekeningen.

2.1.4 HOOGTELIIGING

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de bouwkundig afgewerkte begane grondvloer. Vanuit dit peil (P=0) worden de hoogtematen opgegeven en uitgezet. Het peil wordt door de Gemeentelijke dienst van de betreffende gemeente nader vastgesteld. Gemeente legt het openbare gebied aan en richt deze in.

3. Ruwbouw

De ruwbouw fase gaat vooraf aan de afbouw fase en betreft het afsluitende en dragende deel van de woning. In de ruwbouw fase wordt het gebouw stabiel en stevig gemaakt en bovendien wind- en waterdicht. Onder ruwbouw vallen onder andere grondwerk, fundering, vloeren, wanden, gevels en dak.

3.1 Sloop en Grondwerk

Op de locatie van het nieuwe gebouw staat een bestaand gebouw wat eerst nog gesloopt moet worden.

Voor de aanleg van de parkeervoorzieningen, funderingen, rioleringen, kabels en leidingen (waaronder nuts), bestratingen etc. worden de benodigde grondwerken verricht.

Verder zal al het grondwerk worden voorzien wat vereist is voor de aanleg van het bij de ontwikkeling behorende binnenterrein, wat in eigendom zal komen van de Vereniging van Eigenaren ('VvE'). De overige werkzaamheden aan het omliggende openbare park / terrein zullen door de gemeente worden uitgevoerd.

3.2 Fundering

Het appartementengebouw wordt gefundeerd op betonnen palen in de vereiste lengte en zwaarte, afhankelijk van het grondonderzoek en volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur. Over deze palen wordt een raster van betonnen funderingsbalken en poeren aangebracht.

3.3 Vloeren

De draagstructuur van het gebouw is een betonskelet, met betonvloeren. De betonnen vloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zwevende dekvloer.

De verdiepingvloeren worden deels uitgevoerd met geprefabriceerde betonelementen die in het werk worden aangestort met beton. De zogenaamde V-naden van deze betonelementen blijven zichtbaar in het plafond.

De keldervloer, de vloer van de stallingsgarage en de bergingen is een massieve in het werk gestorte betonvloer voorzien van belijning voor het verkeer.

3.4 Wanden

3.4.1 DRAGENDE EN WONINGSCEIDENDE WANDEN

De dragende wanden in de woningen worden uitgevoerd in beton en zijn als zodanig aangegeven op de koperscontracttekeningen.

Rondom de lift worden waar vereist extra isolerende of geluidsbeperkende materialen toegepast en/of (geïsoleerde) voorzetwanden aangebracht.

Vanwege de grote hoeveelheid betonijzer in en rondom de wanden gelden er beperkingen ten aanzien van aansluitingen (zoals bijvoorbeeld lichtpunten, elektrapunten en ventilatie) in en rondom de wanden.

3.4.2 NIET-DRAGENDE WANDEN

De niet dragende scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd als lichte separatiwand (metalstudwand/gibo).

Alle wanden worden op de ruwe vloer geplaatst. Dit betekent dat de dekvloer aangeheeld zal moeten worden wanneer u na oplevering een niet dragende wand gaat verplaatsen. De wanden moeten in verband met akoestiek los van de dekvloer gemaakt worden.

3.5 Gevels

De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd in schoon metselwerk. De (niet dragende) binnenspouwbladen worden uitgevoerd in houtskeletbouw. Op bepaalde gevels is een betonuitvoering ook mogelijk.

De gevels van het appartementengebouw worden uitgevoerd in metselwerk. Metselwerkgevels zijn hoogwaardige en relatief onderhoudsarm, daarmee een duurzame gevel.

Alle buitengevels van de woningen worden voorzien van isolatie, met de vereiste isolatiewaarden. De luchtsponw wordt geventileerd, waarvoor ventilatievoorzieningen worden opgenomen. In de gevels worden, in verband met het werken (krimpen en uitzetten door temperatuurswisselingen) van de materialen, dilataties aangebracht. Voor een goede waterdichting van de gevels worden plaatselijk kunststof- en/of loodslabben en folies verwerkt ofwel gebruik gemaakt van afplaksystemen.

In het gevelwerk worden op verschillende plaatsen aluminium daktrimmen en aluminium waterslagen aangebracht. In deze gevelconstructies kunnen geen (extra) installaties opgenomen worden.

In de gemetselde geveldelen zijn op verschillende plekken nestkasten opgenomen ten behoeve van de vereiste biodiversiteit voor deze locatie. Deze dienen door de Vereniging van Eigenaren te worden onderhouden.

3.5.1 GEVELONDERHOUD

Het onderhouden en bewassen van de gevels van het gebouw gebeurt door de Vereniging van Eigenaren met uitzondering van de goed bereikbare privé ruimtes. Het gebouw wordt daarom voorzien van een gevelonderhoud-installatie. De kozijnen die naar binnendraaiend zijn kunnen van binnenuit gewassen worden.

Bij het ontwerp van het gebouw is er rekening mee gehouden dat het merendeel van de glasopeningen in de gevels van de individuele woningen in eigen beheer gereinigd kunnen worden. Er zijn geen voorzieningen getroffen voor hangladders

3.6 Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, ramen en deuren in de gevels van de woningen worden uitgevoerd in aluminium/kunststof, in de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. Boven de gevelopeningen wordt de noodzakelijke metselwerkondersteuning aangebracht.

De voordeur van de woningen is uitgevoerd in de Stadswoningen: Kunststof thermisch onderbroken.
Overige woningen: Formica HPL al dan niet met spion, voorzien van een onderdorpel.

De gevelkozijnen met deuren en ramen van de woning hebben deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk met SKG-keurmerk, inbraakklasse 2, dat voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw®.

Per woning worden en (minimaal) drie sleutels en twee zogenaamde tags geleverd.

De glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen worden voorzien van transparante dubbele beglazing (HR++). Dit is hoog rendement glas met een uitstekende isolerende werking.

3.7 Daken

De platte daken van het gebouw wordt uitgevoerd in beton. Op deze vloer wordt isolatie met een bitumineuze dakbedekking aangebracht. Op het dak worden beluchtingen en afvoeren voor de installaties alsmede warmtepomp units aangebracht.

4. Afbouw

De afbouwfase van het gebouw vindt plaats na de ruwbouwfase, dus wanneer het gebouw wind- en waterdicht is. De binnenkant van de woning wordt in deze fase afgerond, zoals bijvoorbeeld de afwerking van de muren en plafonds door de stukadoor en tegelzetter en het plaatsen van de binnendeuren, wandcontactdozen en het sanitair.

4.1 Binnen kozijnen en -deuren

De binnen kozijnen worden uitgevoerd als plaatstaal montagekozijn en voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte laklaag. De binnen kozijnen worden uitgevoerd met bovenlicht, m.u.v. de kozijnen van de meterkasten en de binnen kozijnen begane grond. In de kozijnen

worden fabrieksmatig afgelakte opdek deuren, zonder glasopening, afgehangen. De kozijnen van de natte ruimten en wanneer nodig de technische ruimten, worden voorzien van een kunststeen dorpel, de overige binnenkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

De kozijnen en deuren worden geschilderd in de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Tijdens het kopersadviestraject heeft u de mogelijkheid om andere keuzes qua binnendeuren en binnendeurbeslag te maken.

4.2 Vloerafwerking

De vloeren in de woning worden, met uitzondering van de douchehoek/gehele badkamer en/of toilet, voorzien van een zwevende anhydriet (giet) dekvloer. In deze dekvloer worden de leidingen van de vloerverwarming verwerkt. Houdt u er dus rekening mee dat u niet kunt boren en/of spijkeren in de dekvloer vanwege kans op schade aan de leidingen van de vloerverwarming. De dekvloer in de badkamer(s) wordt uitgevoerd als een zandcement dekvloer voorzien van tegelwerk.

De toegepaste anhydriet (giet) dekvloer kan oneffenheden bevatten. Deze dient voordat de vloerafwerking door u wordt aangebracht in eigen beheer te worden geëgaliseerd / geschuurd / nader te worden behandeld, afhankelijk van de vloerafwerking die u wilt aanbrengen. We verzoeken u dan ook om dit goed af te stemmen met het door u te contracteren bedrijf wat de vloerafwerking zal aanbrengen. Houdt u er bij een anhydriet (giet) dekvloer ook rekening mee dat er geen cementgebonden lijmen toegepast mogen worden voor steenachtige vloerafwerkingen.

Bij de keuze voor vloerafwerking moet, in verband met de afgifte van warmte of koelte van de vloerverwarming c.q. vloerverwarmingsslangen, rekening worden gehouden met de isolatiewaarde hiervan. De dekvloer is gereed voor het aanbrengen van vloerbedekking met een lage isolatiewaarde (maximale Rc waarde van de door u zelf aan te brengen vloerafwerking bedraagt 0,09 m²K/W). Als een parketvloer op een onderlaag moet worden gelegd, moet de warmteweerstand van de parketvloer opgeteld bij de warmteweerstand van de onderlaag minder zijn dan 0,09 m²K/W. De meeste vloerafwerkingen zijn mogelijk. Informeer altijd bij de leverancier naar de geschiktheid voor vloerverwarming. Meestal wordt dit aangegeven met het volgende icoon:



Onderstaand overzicht geeft de geschiktheid van verschillende soorten vloerafwerking weer:

Soort vloerafwerking	Geschiktheid	Bijzonderheden
Laminaat	✓	Alleen ondervloer toepassen die geschikt is voor vloerverwarming
Parketvloeren	✓	Hardhout, korte en smalle stroken Bij voorkeur direct verlijmen op de ondervloer, geen isolatie toepassen
Planken vloeren	✓	Bij voorkeur een vloer met multiplex onderlaag (multiplank, duoplank)
Kurkvloeren	✗	Kurk werkt isolerend
Marmoleum, Linoleum, Vinyl vloeren	✓✓	Direct verlijmen op de ondervloer
PVC vloeren	✓✓✓	Zeer goed geschikt
Natuursteen, Tegelvloeren en Plavuizen	✓✓✓	*
Gietvloeren en Woonbeton	✓✓✓	*
Siergrindvloeren, Terrazzo & Granito	✓✓✓	*
Tapijt(-tegels) met foamrug	✗	Foamrug voldoet in het algemeen niet
Tapijt(-tegels) met geweven rug	✓	Direct verlijmen op de ondervloer

* Indien de leverancier vereist dat, i.v.m. de kans op scheurvorming, de vloer langzaam wordt opgestookt, raadpleeg dan tijdig uw installateur.

Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de dorpel van de entree deur en de bovenkant van de afwerk vloer bedraagt circa 40 mm. U dient er, conform het BBL, zorg voor te dragen dat, door toepassing van een vloerafwerking na oplevering in eigen beheer, aan een maximale opstap van 20 mm wordt voldaan.

Indien u 'harde' vloerafwerking aanbrengt dient u rekening te houden met de geldende geluidseisen om geluidsoverlast voor omwonenden te voorkomen. Deze vloerafwerking dient als een 'zwevende' vloer dus geheel vrij van de bestaande vloer/wand te worden uitgevoerd, afgestemd op de reeds aanwezige vloeropbouw van de woning. Het toevoegen van een tweede verende laag heeft een averechts effect op de geluidsisolatie van de woningscheidende vloer. Een uiterst zorgvuldige uitvoering is hierbij een vereiste. De geluidsisolatieindex wordt bepaald volgens de norm NEN 5077. Ook uit het splitsingsreglement of vanuit de VvE kunnen eisen gesteld worden aan de toe te passen vloerafwerking.

4.3 Wandafwerking

Alle wanden (behoudens de meterkast, de techniekruimte en de betegelde of gespoten wanden) worden behangklaar opgeleverd (conform oppervlakte beoordelingsklasse groep 2). Behangklaar betekent niet dat er behang wordt aangebracht. Het is een vlakheidsklasse waarbij plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, door u zelf dienen te worden verwijderd en eventuele kleine gaatjes nog dichtgezet moeten worden. Afhankelijk van het soort behang en/of het beoogde kwaliteitsniveau, voor bijvoorbeeld sauskwerk, Spuitpleister, fijne spachtelputz of iets dergelijks, kan een extra uitvlaklaag nodig zijn. Deze werkzaamheden zijn niet opgenomen en dient u na oplevering in eigen beheer te laten uitvoeren.

Er wordt Spuitpleister aangebracht op de wanden boven het wandtegelswerk in het toilet.

4.4 Plafondafwerking

De plafonds in de appartementen worden voorzien van Spuitpleister. De plafonds in de woningen worden afgewerkt met structuur Spuitpleister in de kleur wit. De plaatnaden van het betonnen plafonds, de zogenaamde V-naden, blijven zichtbaar.

Het plafond van de meterkast en de inpandige berging en/of technische ruimte blijft onafgewerkt.

4.5 Tegelswerk

De vloeren en wanden van de badkamer en de toiletruimte worden voorzien van wand en vloertegelswerk en profielen ter plaatse van de uitwendige hoeken – zogenaamde afwerkingsprofielen – zoals aangegeven in de sanitair en tegelswerkstaat. De vloer van de badkamer wordt ter plaatse van de doucheopstelling op afschot betegeld (schuin aflopend). Het wandtegelswerk zal worden uitgevoerd in een hoogte van:

- toilet: circa 1.200 mm (eindigend op een hele tegel);
- badkamer: plafondhoogte.

U wordt uitgenodigd voor een online Configurator en/of fysieke tegelshowroom bij het Woonlab, alwaar u de gelegenheid wordt geboden om de tegels zoals omschreven in de sanitair- en tegelswerkstaat van deze Technische Omschrijving te bezichtigen. Tevens kunt u tegen verrekening andere tegels uitzoeken. De tegelleverancier maakt hiervoor een offerte, welke voor de voor u geldende sluitingsdatum ondertekend geretourneerd moet zijn. In deze offerte worden eventuele meerkosten voor het zetten en leggen van de tegels als gevolg van een ander tegelformaat of andere zet en legrichting etc. verwerkt. Bovendien worden daarin de zet of legkosten voor het extra oppervlak aan gewenste tegels opgenomen. U wordt hierover nader geïnformeerd via uw kopersadviseur en de Kopersgids.

Het geheel laten vervallen van het tegelswerk is niet mogelijk.

4.6 Sanitair

De woningen worden compleet met sanitair opgeleverd dit is terug te vinden in het basis sanitairpakket. Het keramische toilet is in vrijhangende uitvoering met kunststof zitting en deksel. De badkamer heeft een keramische wastafel met één hendel mengkraan, een douche met een thermostatische douchemengkraan. Boven de wastafel komt een spiegel met planchet. Voor het sanitair in de woning wordt uitgegaan van de volgende geselecteerde producten:

Toilet, vrijhangend

- Villeroy & Boch O. NOVO 5688 H1 01 Closet | 5688H101 PACK bestaande uit closet

en zitting als een combinatie

- Geberit Duofix Sigma20 Inbouwreservoir met frame
- Geberit Bedieningsplaat sigma wit

Wastafel combinatie:

- Villeroy & Boch O. NOVO Wastafel 600 mm wit
- Grohe Euroeco Wastafelmengkraan (opbouw) | 23262001
- Schwab Z 976001 Planchet 600 wit
- Silkline Standaard Spiegel 570-400
- Viega Afvoerprogramma 5754 P-, S-, beker sifon | 102845
- Schell Comfort 04 917 06 95 Stopkraan voor sanitaire toestellen | 049170695

Fonteincombinatie

- Villeroy & Boch O. NOVO Wastafel/ Fontein 360 mm wit
- Viega Afvoerprogramma 5754 P-, S-, beker sifon | 102845
- Grohe Costa L Toiletkraan | 20404001
- Schell Comfort 04 917 06 95 Stopkraan voor sanitaire toestellen | 049170695

Douche:

- Grohe Grohetherm 800 Douchemengkraan (opbouw) | 34565002
- Kunststof Vloerput 150-150 met RVS rooster

Het sanitair wordt geleverd in de kleur wit.

Gewenste wijzigingen in het sanitair kunnen leiden tot meer verbruik van warm tapwater. Dit betekent een mogelijke beperking op uw wensen of vergroting van de capaciteit van de warm watervoorziening (indien mogelijk en tegen meerprijs). Laat u hier vooraf goed over informeren!

Het geheel laten vervallen van het sanitair is niet mogelijk.

4.7 Keuken

Alle appartementen hebben standaard geen keuken. Aansluitingen worden aangebracht op een standaard plaats conform de installatietekeningen (nul-tekeningen). De in de verkoopcontracttekeningen getekende keukenopstelling en documentatie van de keukenshowroom is indicatief.

Via de keukenshowroom bestaat de mogelijkheid om een basis keuken naar uw wens (tegen de meerprijs) te kiezen, en/of aan te passen voor zover technisch mogelijk. De precieze uitvoering van de keuken dient wel tijdig nader afgestemd te worden met de project keukenshowroom en kopersadviseur. Eventuele wijzigingen van de basis installatiepunten voor de keuken dienen tijdig (voor sluitingsdatum), inclusief technische specificaties en tekeningen van het vereiste niveau, als meer- en minderwerk te zijn afgerond. Na de sluitingsdatum zijn wijzigingen niet meer mogelijk. Uw kopersadviseur kan u hierover nader informeren.

In de keuken zijn de volgende basisaansluitpunten opgenomen op basis van de nul-tekening:

Elektra:

- 2 x dubbele wandcontactdoos t.b.v. huishoudelijk gebruik (boven het aanrechtblad);
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap;
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast;
- 1 x dubbel 230V aansluiting t.b.v. elektrisch koken;
- 1 x loze leiding t.b.v. boiler/vaatwasser;
- 1 x loze leiding t.b.v. magnetron/oven.
- 1x loze leiding t.b.v. kraan

Balansventilatie (WTW):

- afzuigpunten (vaste positie in het plafond).

Water:

- 1 x koudwateraansluiting t.b.v. spoelopstelling keuken (afgedopte leiding); exclusief aansluitpunt t.b.v. vaatwasser
- 1 x warmwateraansluiting t.b.v. spoelopstelling keuken (afgedopte leiding).

Riolering:

- 1 x afvoer t.b.v. spoelopstelling keuken (inclusief t-stuk t.b.v. een eventuele vaatwasser).

In de keuken dient u een afzuigkap met recirculatie te plaatsen, die geschikt is voor het in uw woning toe te passen ventilatiesysteem. Uw keukenleverancier kan u hierover adviseren.

4.8 Balkons/balustraden

De balkons zullen als geprefabriceerde, betonnen vloerelementen aan het skelet van het gebouw worden bevestigd. De balkons zijn afgeschermd met balustrades die aan de balkons bevestigd worden.

4.9 Binnentimmerwerk

De meterkasten worden voorzien van een achterwand van plaatmateriaal. Aftimmerlatten worden aangebracht daar waar een deugdelijke afwerking deze noodzakelijk maakt.

5. Installaties binnen uw woning

In de berging worden diverse technische installaties aangebracht. Op de verkoopcontracttekening zijn met symbolen de aantallen, situering en functies van de installatieonderdelen indicatief aangegeven. De installaties binnen uw woning worden uitgewerkt aan de hand van de wettelijke normeringen. Locaties, afmetingen en hoogten van bedoelde installatieonderdelen kunnen plaatselijk afwijken indien wenselijk of noodzakelijk naar inzicht van de installateur. U dient er rekening mee te houden dat in verband met het onderhoud aan de installaties de ruimte voor de betreffende installatie vrij gehouden dient te blijven. Bijvoorbeeld voor het wisselen van de filters van de WTW installatie of het onderhoud aan de warmtepomp(en).

De leidingen ten behoeve van installaties worden in de woning zoveel mogelijk als inbouwleidingen in de wanden en vloeren verwerkt. In de berging van de woningen waar de technische apparatuur wordt opgesteld, komen WTW-kanalen, rioleringsleidingen, koppelingen en waterleidingen boven de vloer in het zicht (meestal achter de wasmachine en droger); eveneens komen er vanuit de schacht en vloer opbouw kanalen naar de ventilatie unit.

De woning beschikt over het volgende installatieconcept:

- De woning wordt voorzien van een warmtepomp met geïntegreerde warmwater boiler met een warmwatervoorraad van circa 170 liter. De warmtepomp wordt opgesteld in de berging van de woning en verzorgt de warmte, koeling en het warmtapwater in de woning.
- Voor de verwarming en koeling wordt er gecombineerde vloerverwarming /koeling in alle woningen aangebracht. De regeling van de warmtepomp alsmede de temperatuurstelling in de woonkamer wordt bediend op het display van de warmtepomp in de berging / technische ruimte. In de woonkamer wordt alleen een temperatuur opnemer gemonteerd. De regeling is weersafhankelijk.
- De ventilatie van de woningen wordt uitgevoerd met mechanische ventilatie door een warmteterugwinunit (WTW). Hierbij wordt de warmte uit de uitgaande, af te zuigen, ventilatielucht gebruikt om de in te blazen ventilatielucht voor te verwarmen. In de grotere woningen kan het zijn dat er meer dan één WTW unit dient te worden opgenomen, nog nader door de aannemer van het werk vast te stellen;

De CVZ is de stroomvoorziening voor de algemene ruimten, lift, oplaadpunten elektrische en fietsen in de stallingsgarage, en algemene ruimten. Hieronder wordt voor een aantal installatieonderdelen het installatieconcept nader toegelicht.

5.1 Warmte- (en koude-) installaties

5.1.1 VERWARMING/KOELING

In uw woning bevindt zich een warmtepomp van Vaanster. Voor de verwarming en koeling van uw woning wordt buitenlucht onttrokken via het buitendeel van de warmtepomp. De energie uit de lucht wordt vervolgens met behulp van het binnendeel van de warmtepomp, aangesloten de elektriciteitsaansluiting van uw woning, omgezet in bruikbare verwarming en koeling voor uw woning. Daarnaast voorziet de warmtepomp in warm tapwater, bijvoorbeeld voor het douchen. Als u een losstaand boilervat heeft, blijft Vaanster ook eigenaar van dit vat.

Levering warmte en koude door Vaanster

U sluit een leveringsovereenkomst met Vaanster, voor de huur van uw warmtepompsysteem die de benodigde warmte voor uw woning levert. U betaalt een maandelijks bedrag aan Vaanster voor deze huur.

Naast de aansluiting op het individuele combi-warmtepompsysteem heeft u ook een aansluiting op het waternet en een elektriciteitsleverancier nodig.

Eigendomsgrenzen

De warmtepompinstallatie in uw woning is eigendom van Vaanster.

2. Afgiftesysteem (eigendom woningeigenaar)

Uw woning heeft een afgiftesysteem voor verwarming en koeling, dat bediend wordt via uw thermostaat. In de meeste nieuwbouwwoningen is dit een vloerverwarmingssysteem. Het afgiftesysteem en de ruimtethermostaten in de woning zijn eigendom van de woningeigenaar en behoren niet tot het eigendom van Vaanster.

5.1.2 WATERINSTALLATIE

De woningen worden aangesloten op het plaatselijke drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en zijn vervaardigd van kunststof. Vanaf de watermeter wordt een koudwaterleiding aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- de spoelopstelling in de keuken (afgedopte leiding);
- de spoelinrichting van het toilet in de toiletruimte;
- de koudwaterkraan van het fontein in de toiletruimte;
- de spoelinrichting van het toilet in de badkamer (indien aanwezig);
- de wastafelmengkraan(en) in de badkamer;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- De wasmachineaansluiting;

Warmtapwaterleidingen worden vanaf de warmteaansluiting in de woning aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- de spoelopstelling in de keuken (afgedopte leiding);
- de wastafelmengkraan(en) in de badkamer;
- de douchemengkraan in de badkamer;

Warm water wordt getapt uit het voorraadvat. Voor maximaal comfort wordt aangeraden in de keuken een kokend water kraan (met hot-fil boiler) te kiezen. Die levert direct warm of kokend water en haalt dit niet uit het voorraadvat, waardoor er meer warm water beschikbaar is voor douche en/of bad.

De woning wordt voorzien van warm tapwater welke afkomstig is uit de warmtepomp/boiler in de woning en onderdeel is van de installatie van de energieleverancier Vaanster. Vanuit deze warmtepomp/boiler zal het warm water naar de diverse warm water tappunten worden gebracht. Alle woningen beschikken over een warmwatervoorraad met een uittapbare hoeveelheid van circa 170 liter conform de van toepassing zijnde eisen van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen. De temperatuur in het voorraadvat is minimaal circa 55°C. Voor sanitair gebruik zal dit gemengd worden met koud water tot 38°C. De warmtepompen / boilers behoren tot de installatie van Vaanster wat betreft de warmwater capaciteit verwijzen we naar de bijlage(n) van Vaanster zoals opgenomen bij de leveringsovereenkomst die u sluit met Vaanster. Voor maximaal comfort wordt overigens aangeraden in de keuken een kokend water kraan (of hot-fil boiler) te kiezen. Die levert direct warm of kokend water en haalt deze niet uit de warmtepomp/boiler in de technische ruimte / berging, waardoor er meer warm water beschikbaar is voor douche en/of bad.

5.2 Ventilatie

De woningen worden geventileerd middels een WTW (warmteterugwin)-ventilatiesysteem waarmee schone lucht van buiten direct de verblijfsruimten in wordt geblazen. In de keukens, toiletten, badkamers en opstelplaats voor de wasmachine wordt deze lucht (via overstroom onder de deuren door) weer afgezogen. De afgezogen lucht verwarmd de toevoerlucht door middel van een kruisstroomwisselaar met een rendement van circa 95%. De benodigde toe- en afvoerroosters voor luchtstroming worden uitgevoerd in wit kunststof en verwerkt aan het plafond van de woning. Deze staan indicatief op de verkoopcontracttekeningen weergegeven. De roosters zijn bij oplevering ingeregeld en deze stand dient behouden te worden voor de juiste hoeveelheden lucht per ruimte. Ze kunnen in principe niet verplaatst worden. De installatie is CO₂-gestuurd. De bediening van de ventilatie geschiedt door middel van een CO₂-sensor in de woonkamer. De WTW-unit wordt geplaatst in de berging / technische ruimte.

Om het ventilatie systeem in balans te houden en goed te laten functioneren mag er in de keukens alleen een recirculatieafzuigkap worden toegepast. Over het toe te passen type recirculatieafzuigkap kan de keukenleverancier u adviseren.

5.3 Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en aangesloten op het vuilwaterriool. De afvoeren worden conform de geldende eisen voorzien van de nodige stankafsluiters, ontluchting, beluchting en onstoppingsmogelijkheden. De afvoerleidingen van de wastafels en het fonteinje worden waar mogelijk weggewerkt als buis in de muur. Op enkele locaties zijn de afvoerleidingen weggewerkt in een voorzetwand, in verband met de geldende geluidseisen. Bij woningscheidende wanden zijn de afvoerleidingen altijd uitgevoerd als een buis voor de muur langs, een zogenaamde vloerbuis, in verband met de geldende geluidseisen.

De binnenriolering heeft de volgende aansluitpunten:

- de afvoeren van de closetpot en het fonteinje in de toiletruimte;

- de afvoeren van de wastafel(s), de douchehoek, closetpot en het bad in de badkamer;
- de afvoer voor een wasmachine;
- de afvoer van de keuken (wasbak en vaatwasser, afgedopt);
- de afvoeren t.b.v. eventuele technische installaties zoals bijvoorbeeld de warmtepomp in de technische ruimte / berging van de woning.

5.4 Hemelwaterafvoer

De Hemelwaterafvoeren op de buiten balkons worden uitgevoerd in PVC grijs diameter rond 80mm.

5.5 Elektrotechnische installaties

De elektrotechnische installatie wordt volgens de geldende voorschriften uitgevoerd en aangesloten op het openbaar elektriciteitsnet. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van de benodigde aardlekschakelaars. De groepenverdeelkast wordt opgenomen in de meterkast van de woning. De locatie van de meterkast is op de verkoopcontracttekening aangegeven, nabij de entree van de woning. De meterkast is voorzien van een 3-fase aansluiting (3 x 25A). Het is belangrijk om in overleg met de kopersadviseur en de showrooms bij de keuzen van opties, apparatuur etc. de juiste aansluitwaarde voor de meterkast te bepalen zodat dit in de woning geïnstalleerd kan worden. Leidingen worden in basis in de vloer en wand weggewerkt.

In de techniekruimte en meterkast zal de installatie als opbouw worden uitgevoerd.

De meterkast in de woning wordt voorzien van een elektrameter vanuit de netbeheerder.

In de woningen worden in hoofdlijnen de volgende aansluitingen aangebracht (op de verkoopcontracttekening staat bij iedere ruimte indicatief aangegeven welke aansluitpunten er zijn voorzien):

	Hoogte boven vloer ca.
• Wandcontactdozen verblijfsruimten:	300 mm.
• Wandcontactdozen boven aanrechtblad:	1.200 mm.
• Wandcontactdozen overig:	300 mm.
• Schakelaars:	1.050 mm.
• Opnemer in de woonkamer:	1.500 mm.
• Thermostaat in de hoofdslaapkamer:	1.500 mm.
• Bedieningspunt mechanische ventilatie:	1.500 mm.
• Aansluitpuntpunt boven spiegel in badkamer:	1.800 mm.
• Telefoon en CAI-aansluitingen/ UTP:	300 mm.
• Loze leidingen:	300 mm.
• Wandcontactdoos wasmachine/wasdroger:	1.200 mm.
• Aansluitpunten keukeninstallatie:	Conform de 0-tekeningen en paragraaf 4.7 van deze Technische Omschrijving

Bovenstaande hoogten betreffen circa maten en worden gemeten vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer van de betreffende ruimte. Plaatselijk kunnen de aangegeven hoogten afwijken indien wenselijk of noodzakelijk voor bedoelde installatieonderdelen zoals bijvoorbeeld de verwarmingsinstallatie of mechanische ventilatie-unit. De aantallen, plaats en soort zijn op de verkoopcontracttekening en 0-tekeningen van de betreffende woningen indicatief aangegeven.

Standaard bevindt zich in de woning een enkele wandcontactdoos op een aparte elektagroep voor de wasmachine (op een hoogte van circa 1050mm). Naast de wasmachineaansluiting wordt een onbedrade (loze) elektraleiding aangebracht ten behoeve van een eventuele wasdroger.

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd als inbouwschakelmateriaal in kunststof, fabricaat Merk Jung Type AS500WW, of gelijkwaardig, in de kleur Alpine wit. Waar mogelijk in 1-afdekraam gecombineerd. In de meterkast zal de installatie als opbouw worden uitgevoerd.

In de woning is bij oplevering een aantal afdekkapjes voor het schakelmateriaal aanwezig zodat voor de afwerking van de wand het schakelmateriaal niet compleet verwijderd c.q. losgemaakt hoeft te worden.

Hoeveelheid aansluitpunten in woning is volgens tabel eenvoudig zoals vermeld in NPR 5310.

5.6 Internet-, televisie- en telefoonaansluiting

In de woning is één aansluitpunt aanwezig bedraad met UTP bekabeling. Daarnaast is er in slaapkamer 1 ook één loze leiding voorzien. Een UTP kabel kan gebruikt worden voor de aansluiting van internet, televisie en telefonie.

In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht. De genoemde aansluitpunten staan indicatief weergegeven op de verkoopcontracttekeningen.

5.7 Videofooninstallatie

Iedere woning heeft een videofooninstallatie, bestaande uit een wandtoestel met een videofoon met kleurenbeeldscherm uitgevoerd met een deuropener en een zoemer. Aan de buitenzijde van de hoofdentree van het gebouw is een spreek- luistermodule met camera voorzien in het belpaneel. Hiermee kan vanuit de woning bezoek binnen worden gelaten. Bij de toegangsdeur van de woning zit ook een deurbel.

5.8 Rookmelders

Conform BBL worden in de woningen optische rookmelders geplaatst die apart zijn aangesloten op het elektriciteitsnet en met elkaar gekoppeld zijn. De rookmelders zijn voorzien van een back-up lithium batterij met een geschatte levensduur van 10 jaar. Indien wettelijk voorzien moet worden in meerdere rookmelders, worden deze bedraad gekoppeld uitgevoerd als standaard optische rookmelder en wordt de Nest rookmelder extra toegevoegd. Daarnaast is de rookmelder in de woning gekoppeld op de glijdranger van de woningtoegangsdeur van de woning zodat deze dicht wordt gestuurd als de rookmelder in de woning in werking treedt.

5.9 Aansluitingen

Iedere woning wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen, zoals water, elektra, riolering, glasvezel, CAI en telecom in de meterkast. Er wordt geen gas aangeboden. De aanlegkosten voor de betreffende nutsvoorzieningen zijn in de 'vrij op naam-prijs' van uw woning begrepen. Voor de levering van de nutsvoorzieningen dient u zelf te zijner tijd de aanvraag bij het nutsbedrijf en de kabel-/glasvezelexploitant te doen. Hieraan zijn eenmalige aansluitkosten en huur- en/of abonnementskosten verbonden die niet in de 'vrij op naam-prijs' zijn begrepen.

De kosten van het gebruik van warmtelevering, koeling, water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van VORM Bouw B.V.. Meters van water en elektra worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen Nutsleverancier. Vanaf de dag van oplevering bent u als koper vrij een energieleverancier te kiezen binnen de wettelijke normen. Uitzondering is de levering van warmte. Warmte wordt geleverd door Vaanster. Voor de aanleg van een vaste telefoonaansluiting dient u zelf een dienst (met abonnement) aan te vragen bij een kabelexploitant. Wij adviseren u dan ook, indien u dit wenst, deze zo vroeg mogelijk voor de oplevering van uw woning aan te vragen.

6. Buitenruimte bij de woning

Uw woning wordt opgeleverd met privé buitenruimte. Onderstaand vindt u een omschrijving van toegepaste materialen, erfafscheidingen, voor zover van toepassing.

6.1 Balkon

De balkons zijn vervaardigd uit prefab betonplaten voorzien van een stalenhekwerk of een betonnen prefab balustrade. Op het balkon wordt één lichtpunt (schakelbaar vanuit de woning) aangebracht.

CONCEPT

7. Algemene ruimten

De afwerking van de algemene ruimten in het gebouw is aangegeven in de kleur- en materiaalstaat (hoofdstuk 10). De definitieve afwerking wordt nader bepaald, mede in overleg met de architect.

De stallingsgarage en de algemene ruimten worden niet verwarmd.

In de algemene ruimten binnen het gebouw en in de stallingsgarage zijn armaturen voor verlichting voorzien.

De reiniging van de beglazing van de geveldelen van de algemene ruimten, het trappenhuis alsmede overige geveldelen welke gereinigd en/of onderhouden moeten worden zal door de VvE collectief geregeld moeten worden.

7.1 Entreehal

De entree van het gebouw is toegankelijk vanaf het Schepenpad, de Blikstraat en de zuidwestzijde van het gebouw.

De woningen zijn vanaf de begane grond toegankelijk middels een collectieve entree vanaf straatniveau. Nabij deze entree aan het Schepenpad bevinden zich de brievenbussen en het bellentableau met videofoon.

Vanaf de Blikstraat en de zuidwestzijde is er een entree naar de binnentuin.

De bewoners van de woningen kunnen door middel van een kaartlezer de fietsenberging aan de zuidwestzijde van het gebouw en de hoofdentree (Schepenpad) van het woningencomplex sleutel-loos betreden.

Voor mindervalide is er een lift bij de hoofdingang aanwezig. Vanuit de parkeergarage zijn de binnen liften te gebruiken.

Voor de afwerking van de entreehal, zie kleur- en materialenstaat.

7.2 Binnen en buitenkozijnen en deuren

De binnen en buiten (deur)kozijnen van de algemene ruimten zijn afwisselend uitgevoerd in aluminium, kunststof en hout. De algemene binnen en buitendeuren zijn uitgevoerd met bijpassend hang en sluitwerk, deurkrukken. De deuren in de algemene ruimten zijn deels voorzien van een glasopening, waarbij het glas in de algemene ruimten voldoet aan de NEN 3569 normering. De deuren trappenhuis parkeergarage zijn voorzien van schopplaten.

De deuren van de algemene ruimten zijn daar waar nodig voorzien van een elektrische dranger – aangestuurd middels een sensor, tag of elleboogschakelaar en dergelijke, of een standaard deurdranger. Bij iedere woning worden minimaal twee zogenaamde tags geleverd waarmee de elektrische algemene deuren geopend kunnen worden. Toegangsdeuren woning kunnen geopend worden met een sleutel.

7.3 Vloerafwerking

De vloeren in de algemene ruimten, inclusief de werkkast op de begane grond en verdiepingsvloeren, zijn uitgevoerd als een zwevende dekvloer. De vloer van de algemene ruimte op de begane grond (hoofdentree en lifthal / corridor met bijbehorende vluchtrap) is afgewerkt met een tegelafwerking en plint. De algemene ruimten op de verdiepingen worden afgewerkt met tapijttegels 50x50cm kleur warm grijs, Tevens is ter plaatse van de hoofdentree een schoonloopmat voorzien. Zie hiervoor tevens de kleur en materiaalstaat welke is opgenomen in deze technische omschrijving.

7.4 Wand en plafondafwerking

Het plafond in de parkeergarage is voorzien van een geïsoleerde vezelplaat. De wanden zijn van beton. De wanden en plafonds in de algemene ruimten zijn voorzien van een korrelig spuitpleister grijs wit RAL 9002. Ter plaatse van de werkkast op de begane grond is wandtegels voorzien ter plaatse van de uitstortgootsteen. De plafonds in de lifthal en in de kelder zijn voorzien spuitpleister, brander crystal, wit, al dan niet verlaagd en/of geïsoleerd uitgevoerd. Ter plaatse van de hoofdentree zal een gips plafond worden aangebracht.

7.5 Binnen timmerwerk

In de algemene ruimten worden de nodige aftimmerwerkzaamheden verricht welke nodig zijn voor een deugdelijke en nette afwerking.

7.6 Hoofd- en noodtrappenhuis

Er komen een hoofd- en noodtrappenhuis, bereikbaar via de entreehal van het gebouw, zoals weergegeven op de verkoopcontracttekeningen.

7.6.1 HOOFDTRAPPENHUIS

Vanuit het hoofdtrappenhuis is de lift toegankelijk. De trappen opgenomen in het hoofdtrappenhuis zijn uitgevoerd in beton. Alle trappen en aangrenzende vides zijn voorzien van een hekwerk conform opgave architect. Wanden en plafond afgewerkt met spuitpleister, brander crystal, wit.

7.6.2 NOODTRAPPENHUIS

Het noodtrappenhuis is uitgevoerd met een stalen wenteltrap.

De vloerranden worden, waar benodigd, afgetimmerd met plaatmateriaal en afgeschermd met een hekwerk.

De wanden zijn onafgewerkt (beton)

7.7 Lift

In de entreehal van het gebouw wordt een liftinstallatie voorzien met twee liften. De liftdeuren worden afgewerkt in geborsteld RVS.

Het gebouw wordt bij de entree voorzien van een elektrische hef-plateau voor mindervalide.

Alle liften en woningen zijn met rolstoel te bereiken.

7.8 Installaties

De verlichting in de algemene ruimten is uitgevoerd in ledverlichting en wordt aangestuurd middels een bewegingssensor en/of tijdschakelaar. Daar waar vereist zal er ten alle tijden minimale verlichting branden en wordt deze opgeschaald qua vermogen, aangestuurd door de bewegingssensor. In de stallingsgarage en in de algemene ruimte op de begane grond is er vluchtwegaanduiding en noodverlichting opgenomen om in geval van calamiteiten veilig te kunnen vluchten conform voorschriften. Verder zal er voorzien worden in een droge blusleiding in het centrale trappenhuis / algemene ruimten.

7.9 Verkeersruimte verdieping

De lifthalen op de verdiepingen zijn in basis voorzien van projecttapijttegels en de wanden en plafond afgewerkt met spuitpleister, brander crystal, wit.

7.10 Parkeervoorzieningen

Het project is voorzien in een gezamenlijke, half verdiepte stallingsgarage voor auto's, fietsen, brommers en scoot-mobielen. De in- en uitgang van de stallingsgarage bevindt zich aan de Blikstraat en bestaat uit een hellingbaan in twee richtingen, afgesloten door een speedgate. De maximale inrijhoogte bedraagt 2,1 meter. De stallingsgarage is bereikbaar via de lift en het trappenhuis.

De stallingsgarage is een gesloten, betonnen (half verdiepte) kelderbakconstructie. De vloeren, wanden en kolommen van de garage worden uitgevoerd in beton. Het plafond wordt uitgevoerd in beton en waar vereist volgens het BBL geïsoleerd met houtwolcement plafond. De meeste betonwanden worden niet afgewerkt. De betonnen vloeren worden monolithisch afgewerkt.

De stallingsgarage is toegankelijk voor alle bewoners, maar niet openbaar. Brandweer, hulpverleners, nutspartijen en de door de VvE aangestelde partijen voor het technisch onderhoud hebben eveneens toegang tot de stallingsgarage, die is voorzien van een sprinklerinstallatie.

De stallingsgarage, inclusief de diverse technische ruimten, is eigendom van de VvE.

Bij de in- en de uitrit van de stallingsgarage wordt een speedgate geplaatst om oneigenlijk gebruik van de stallingsplaatsen door derden te voorkomen. Deze speedgate is bedienbaar met een handzender. Bij de in- en uitrit alsmede aan de bovenzijde van de hellingbaan wordt een verkeersregeling geplaatst. Er wordt één handzender per stallingsplaats bij de oplevering van de woning aan de koper overhandigd. Bij de in- en uitrit, aan de onderzijde van de hellingbaan, komt een lijngoot die het water afvoert. Eveneens worden in de stallingsgarage vloerputten opgenomen.

De vloer van de stallingsgarage is voorzien van de nodige tekens en bewegwijzering t.b.v. het markeren van de vakken, rijbanen en looppaden. De wanden van de stallingsgarage bestaan voor het overgrote deel uit beton. De kolommen in de stallingsgarage zijn uitgevoerd in beton.

De garage wordt verlicht door middel van LED-verlichting. De ventilatie wordt geregeld door middel van stuwdrukventilatoren die aan het plafond van de garage zijn bevestigd. De ventilatie wordt geregeld op basis van CO/LPG detectie

7.10.1 AUTOPARKEREN

In de stallingsgarage worden 70 stallingsplekken, met een vrije hoogte van 2.10 m gerealiseerd. De plaats van de bij de woning behorende stallingsplaatsen is op de koperscontracttekeningen aangegeven.

Individuele laadstations voor elektrische auto's zijn niet in de koop inbegrepen. Uw kopersadviseur kan u hier nader over informeren.

7.10.2 FIETSPARKEREN

Op de begane grond wordt een gezamenlijke stallingsgarage gerealiseerd middels dubbellaagse fietsenrekken. Er zijn oplaadpunten opgenomen bij de collectieve fietsplekken, welke zijn aangesloten op de algemene elektra voorziening in het gebouw.

In de andere fietsenstallingsruimte op de begane grond is tevens een ruimte voorzien voor het eventueel plaatsen van enkele scootmobiel en/of bakfiets plekken opgenomen – ter nadere invulling van de VvE. Zie hiervoor tevens de bijbehorende verkoopcontracttekeningen.

7.11 Hydrofoor

In de kelder wordt een hydrofoorinstallatie geplaatst om voldoende druk op de watertappunten te verkrijgen.

Dit Systeem zorgt ervoor dat de waterkraan van de woningen in de hoogbouw voldoende waterdruk heeft.

8. Terrein

Het terrein rondom het gebouw wordt ingericht en aangelegd door de gemeente. Alle civieltechnische werkzaamheden vooruit lopend op de aanleg van de openbare ruimte rondom de locatie worden ook uitgevoerd door de gemeente. Ten tijde van de oplevering van de woningen zullen deze werkzaamheden mogelijk nog niet geheel gereed of in uitvoering zijn. Dit is geen reden om de woningen niet op te leveren. Alle woningen zullen ten tijde van de oplevering goed bereikbaar zijn. Het deel dat niet onder het beheer van de gemeente valt zal bij de VvE van blijven en worden onderhouden.

8.1 Collectieve binnentuin

De collectieve binnentuin op het dak van de stallingsgarage wordt voorzien van een inrichting bestaande uit onder andere bestrating, cortent stalen plantenbakken, beplanting en verlichting. De gemeenschappelijke binnentuin dient als zodanig in stand te worden gehouden. Het beheer en onderhoud zal in opdracht van de VvE worden uitgevoerd. Alle inrichtingen van het binnenterrein vallen buiten de SWK Garantie- en Waarborgregeling.

8.2 Buitenriolering

De riolering van de woningen wordt aangelegd als een gescheiden stelsel. Dat wil zeggen dat het vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeenteriool. Het hemelwater zal, indien mogelijk, worden afgevoerd naar open water of op het schoonwaterriool worden aangesloten, in samenspraak met de betreffende gemeente. Rioleringsbuizen worden uitgevoerd in kunststof en worden voorzien van de nodige hulpstukken. In de ruimte/paden/stoep rondom het gebouw vindt afwatering plaats via straatkolken of wordt opgevangen in de collectieve binnentuin.

Het regenwater van de diverse daken wordt afgevoerd via afvoerleidingen welke zijn opgenomen in de diverse technische schachten. Deze worden aangesloten op het schoonwaterriool. De balkons en terrassen worden afgevoerd via de vloeren naar de technische schachten. Deze worden in verband met mogelijke vervuiling aangesloten op het vuilwaterriool.

8.3 Parkeervoorzieningen

Parkeren voor bezoekers vindt plaats in het openbaar gebied.

8.4 Huisvuil

In het openbaar gebied nabij de hoofdentree van De Loper zullen ondergrondse containers worden geplaatst ten behoeve van de afvalverzameling. Er zijn derhalve geen containerruimten in het gebouw voorzien ten behoeve van de woningen. De gemeente bepaalt de exacte plaats van de verzamelpunten evenals de frequentie van leging. De gemeente kan u hierover nader informeren.

9. Duurzaamheid

VORM vindt het belangrijk om in een snel veranderende wereld te blijven investeren in mensen en innovaties. Hierdoor kunnen we het beste uit onszelf halen en de mooiste gebouwen en leefomgevingen maken. Ook zorgen wij ervoor dat onze gebouwen toekomstbestendig zijn en gebouwd worden met respect voor de omgeving en onze gezondheid. Onderstaand een aantal relevante onderwerpen, toegespitst op uw nieuwe woning.

U dient er rekening mee te houden dat het kiezen van eventueel kopersopties een negatieve invloed kan hebben op de duurzaamheidsprestaties van uw woning. Dit kan consequenties hebben voor uw hypotheek en energieverbruik.

9.1 BENG

Het project kent een hoge milieu- & duurzaamheidsambitie die voldoet aan alle gestelde BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) die van toepassing zijn. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning en oplevering van een nieuw woongebouw moeten de BENG-eisen worden getoetst op gebouwniveau. De BENG-eisen gelden dus voor het woongebouw, niet voor de individuele woningen.

9.2 Energielabel

Voor de individuele woningen binnen het woongebouw wordt de energieprestatie berekend en geregistreerd en vastgelegd in het energielabel. Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Bij afgifte wordt onder andere gekeken naar de toegepaste isolatie en de gebruikte installaties. Het landelijk bekende label loopt momenteel van (groen, meest zuinig) tot en met G (rood, minst zuinig).

De woningen van De Loper krijgen een voorlopig groen A+++certificaat wat bij oplevering definitief kan worden vastgesteld. Dus u koopt een energiezuinige woning! Het energielabel is woning gebonden en maximaal tien jaar geldig. U ontvangt het definitieve energielabel na de oplevering van uw woning.

De energielabels worden opgesteld door een gecertificeerd bedrijf. In het kader van deze certificering kan er door de certificerende instelling (CI) een audit worden uitgevoerd op de kwaliteit van het energielabel. Bij een audit kan het zijn dat de auditor de woning van het geaudite energielabel fysiek wil bezoeken. U dient hieraan medewerking te verlenen. Zo niet, dan kan het energielabel voor de woning worden ingetrokken.

9.3 Milieu

Bij het ontwerp van de woningen, de keuze van de materialen en de werkzaamheden tijdens de bouw, wordt rekening gehouden met het milieu. Uitgangspunt is dat transportbewegingen en bouwafval tijdens de uitvoering zoveel mogelijk worden beperkt. Bouwafval wordt vervolgens zoveel mogelijk gescheiden ingezameld en afgevoerd ten behoeve van recycling. De aandacht voor het milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen en uitvoeringen:

- natuur inclusief bouwen door o.a. het integreren van nestkasten in de gevel;
- toepassen van betongranulaat waar mogelijk en indien leverbaar in de beton constructies;
- isolerende voorzieningen ter plaatse van de vloeren, dakterrassen, gevels en daken;
- energievoorziening voor warmte, koude en warmtapwater geleverd door een warmtepomp.
- waterbesparende douchekoppen en (meng)kranen;
- waterbesparende spoelvoorziening toilet(ten) (spoelonderbreking);
- alle toegepaste houtmaterialen hebben een FSC, PEFC of STIP keurmerk;
- waar mogelijk toepassen van duurzame, recyclebare en geprefabriceerde materialen;
- waar mogelijk toepassen van onderhoudsarme materialen met een lange levensduur;
- toepassing van ecologische daken;
- naast het zeer efficiënt energiesysteem worden er aanvullende energiezuinige technieken opgenomen zoals een WarmteTerug-Win (WTW) ventilatiesysteem

10. Kleur- en materiaalstaten

10.1 Exterieur gebouw

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel metselwerk	Handvorm waalformaat	Wit genuanceerd
Gevel voegwerk	Remix droge mortel	Extra wit
Buitenkozijnen en draaiende delen	Kunststof	Buitenkant kozijn: Interpon D2525 Sablé Y4326I Lichen Fine Texturebinnenkant kozijn: RAL9010 wit
Beglazing woningen	Vensterglas HR++ beglazing	Neutraal
Voordeuren woningen	Stadswoningen: Kunststof thermisch onderbroken. Overige woningen: Formica HPL	Buitenkant kozijn: Interpon D2525 Sablé Y4326I Lichen Fine Texturebinnenkant kozijn: RAL9010 wit
Dorpel	Kunststeen dorpel	(licht)Grijs
Dakbedekkingen	Bitumen op isolatie	Zwart
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs

10.2 Terrassen

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Terrasafwerking kopse zijden	Beton	Grijs
Terrasafwerking vloer	Bovenzijde structuurmat GIAN2 (zandstraalstructuur)	Lichtgrijs conform CUR-100 III
Terrasafwerking plafonds	Beton	Grijs
Hekwerken	Staal	Interpon D2525 Sablé Y4326I
Privacy schermen	Staal/reliëfglas	RAL 6013 (rietgroen) / Blankglas
(half) Terug liggende balkons, vloerafwerking	Betontegel	Grijs
Prefab beton balustrade	Buitenzijde: steenstrips boven en onderkant: geglaazuurde keramische vormstenen. Binnenzijde gestuct.	
Binnentuin	Cortentstalen plantenbakken	Voorzien van groen

10.3 Interieur woningen

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Vloerafwerking	Geen – (zwevende anhydriet dekvloer)	
Vloerafwerking sanitair	Keramisch vloertegel 300x300mm	Grijs
Plafondafwerking	Spuitleister Brander Crystal	RAL9016 (verkeerswit)
Basis wandafwerking	70 / 100mm Gibo binnenwanden, behangklaar.	
Wandafwerking sanitair	70 / 100mm Gibo binnenwanden. Wandtegels 330x250mm. In de badkamer tot plafond. In de Toilet tot 1,2 m. boven tegelwerk komt Spuitpleister wit	Grijs
Binnenraamkozijnen	Kunststof	RAL 9010 wit
Binnendeurkozijnen	Plaatstaal	RAL 9010 wit
Dorpels	Kunststeen	(licht)Grijs
Binnendeuren	Boarddeuren fabrieksmatig gecoat	RAL9010 wit
Beslag binnendeuren	Systeem gebonden hang & sluitwerk	Aluminium
Traptreden en stootborden	Vuren verdiepingstrap	RAL9010 wit
Trapbomen, spil- en hekwerk	Vuren, houten spijlenhek.	RAL9010 wit
Trappleuning	Hout	Transparant
Vensterbanken	Marmer composiet Bianco C	Wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Alpine wit

10.4 Algemene ruimten

De afwerking van de algemene ruimten in het gebouw De Loper is aangegeven in onderstaande kleur- en materiaalstaat. De definitieve afwerking wordt nader bepaald.

Ruimte	Onderdeel	Materiaal	Kleur
Buitenaafwerking	Bestrating	Keramisch tegel 605x605mm	
	Kozijnen	Kunststof	Buitenkant kozijn: Interpon D2525 Sablé Y4326l Lichen Fine Texture binnenkant kozijn: RAL9010 wit
	Deuren	Formica HPL	RAL9010 wit
	Beglazing	Vensterglas HR++ beglazing	Neutraal
Uitrusting	Postkasten	Corrosiebestendig Galfan staal	RAL6013 rietgroen
	Bellentableau	Metaal	RAL6013 rietgroen
	Videofooninstallatie	RVS geborsteld	RAL6013 rietgroen
Entreehal	Vloerafwerking	Keramische tegels 605x605mm	
	Plafondafwerking	Spuitleister Brander Crystal	Wit
	Wandafwerking	spuitpleister Brander Crystal	Wit

	Verlichting	LED verlichting	Zwart / antraciet/ grafiet
	Elektra	Kunststof	Alpine wit
	Belettering (huisnummer)	Geborsteld RVS	RVS
	Kozijnen	Hout	RAL9010
	Deuren	HPL afwerking	RAL9010
Verkeersruimten verdieping	Vloerafwerking	Tapijttegels 50x50cm.	Gemêleerd warm grijs
	Plafondafwerking	Spuitleister Brander Crystal	Wit
	Wandafwerking	Spuitleister Brander Crystal	Wit
	Kozijnen	Hout	RAL9010
	Deuren	HPL afwerking	Ral9010
Trappenhuis	Vloerafwerking Beton	bovenzijde structuurmat GIAN2 (zandstraalstructuur)	lichtgrijs conform CUR-100 III
	Plafondafwerking	Spuitleister Brander Crystal	Wit
	Wandafwerking	Spuitleister Brander Crystal	Wit
	Leuning/balusters/traphek	Staal	RAL7044 zijdegrijs
	Beton/stalen Trap	Bovenzijde structuurmat GIAN2 (zandstraalstructuur)	lichtgrijs conform CUR-100 III
Liftinstallatie	Lift	RVS	RVS
Bergingen	Vloerafwerking	Geen – (zwevende anhydriet dekvloer)	
	Plafondafwerking	Spuitleister Brander Crystal	Wit
	Wandafwerking	70 / 100mm gibo binnenwanden, behangklaar.	
	Elektra	Kunststof	Alpine wit
	Kozijn	Plaatstaal	RAL9010 wit
	Deur	HPL afwerking	RAL9010 wit
Stallingsgarage	Vloerafwerking	Monolitisch afgewerkt beton	
	Vloerafwerking hellingbaan	Antislip betonafwerking	Grijs
	Plafondafwerking	Zicht beton	Grijs
	Wandafwerking	Zicht beton	Grijs
	Verlichting	LED wandarmatuur	grafiet
	Elektra	Kunststof	Alpine wit
	Toegangspoort	Staal	Interpon D2525 Sablé Y4326I

Contactgegevens

VORM Bouw B.V.

Schiehaven 13
3024EC Rotterdam

Postbus 16
3350AA Papendrecht

Telefoon: +31(0)10 642 13 00
Email: post@vorm.nl