



# Technische Omschrijving

Plot 26 - Amersfoort

d.d. 23-2-2026

[WWW.VORM.NL](http://WWW.VORM.NL)

# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>INTRODUCTIE .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>HET PROJECT .....</b>	<b>5</b>
2.1	Bouwbesluit en normen .....	5
2.1.1	Terminologie .....	5
2.1.2	Berekening daglichttoetreding .....	5
2.1.3	Maatvoering .....	5
2.1.4	Hoogteligging .....	5
<b>3.</b>	<b>RUWBOUW .....</b>	<b>6</b>
3.1	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 .....	7
3.5.1	Gevelonderhoud .....	7
3.6	Kozijnen, ramen en deuren .....	7
3.7	Daken .....	7
<b>4.</b>	<b>AFBOUW .....</b>	<b>8</b>
4.1	Binnenkozijnen en -deuren .....	8
4.2	Vloerafwerking .....	8
4.3	Wandafwerking .....	9
4.4	Plafondafwerking .....	9
4.5	Tegelwerk .....	9
4.6	Sanitair .....	10
4.7	Keuken .....	11
4.8	Balkons/balustraden .....	11
4.9	Binnentimmerwerk .....	11
<b>5.</b>	<b>INSTALLATIES BINNEN UW WONING .....</b>	<b>12</b>
5.1	Warmte- (en koude-) installaties .....	12
5.1.1	Verwarming/koeling .....	12
5.1.2	Waterinstallatie .....	14
5.2	Ventilatie .....	14
5.3	Binnenriolering .....	14
5.4	Elektrotechnische installaties .....	14
5.4.1	PV-panelen .....	15
5.5	Internet-, televisie- en telefoonaansluiting .....	15
5.6	Videofooninstallatie .....	16
5.7	Rookmelders .....	16
5.8	Aansluitingen .....	16
<b>6.</b>	<b>BUITENRUIMTE BIJ DE WONING .....</b>	<b>17</b>
6.1	Balkon .....	17
<b>7.</b>	<b>ALGEMENE RUIMTEN .....</b>	<b>18</b>
7.1	Entreehal .....	18

7.2	Binnen en buitenkozijnen en deuren .....	18
7.3	Vloerafwerking .....	18
7.4	Wand en plafondafwerking.....	18
7.5	Binnen timmerwerk .....	18
7.6	Hoofd- en noodtrappenhuis.....	18
7.6.1	HOOFDTRAPPENHUIS.....	19
7.6.2	NOODTRAPPENHUIS .....	19
7.7	Lift .....	19
7.8	Installaties .....	19
7.9	Verkeersruimte verdieping.....	19
7.10	Parkeervoorzieningen .....	19
7.10.1	AUTOPARKEREN .....	19
7.10.2	FIETSPARKEREN .....	20
7.10.3	DEELMOBILITEIT .....	20
7.11	Technische ruimte en werk kast.....	20
7.12	Hydrofoor .....	20
<b>8.</b>	<b>TERREIN .....</b>	<b>21</b>
8.1	Collectieve binnentuin .....	21
8.2	Buitenriolering .....	21
8.3	Huisvuil.....	21
<b>9.</b>	<b>DUURZAAMHEID .....</b>	<b>22</b>
9.1	BENG .....	22
9.2	Energie label .....	22
9.3	Milieu .....	22
<b>10.</b>	<b>KLEUR- EN MATERIAALSTATEN .....</b>	<b>23</b>
10.1	Exterieur gebouw .....	23
10.2	Terrassen.....	23
10.3	Interieur woningen.....	23
10.4	Algemene ruimten .....	24

# 1. Introductie

Voor u ligt de Technische Omschrijving van de woningen in het project Plot 26 (De Hoef) te Amersfoort.

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

Plot 26 bestaat uit koop- en huurwoningen. Het gaat om 75 sociale huurappartementen, 103 woningen in het middensegment, 7 huur woon-werkunits en 30 koopappartementen. De woningen zijn verdeeld over 2 woongebouwen en worden verbonden door de daktuin bovenop de parkeergarage voor auto's en fietsen.

1.

Het project Plot 26 is een ontwikkeling van de Alliantie, is ontworpen door HFB Architectuur en wordt gebouwd door VORM Bouw B.V.

### 2.1 Bouwbesluit en normen

Bij het samenstellen van deze Technische Omschrijving is uitgegaan van de eisen volgens het Bouwbesluit ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning. De aanvraag omgevingsvergunning voor project Plot 26 is ingediend in mei 2023.

#### 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 Bouwbesluit. In afwijking van het Bouwbesluit 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 ruimte;
- 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 Bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De woningen voldoen aan de eisen zoals deze zijn gesteld in het Bouwbesluit.

#### 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 Bouwbesluit. 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.

# 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 Grondwerk

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 buitenterrein, wat (deels) in eigendom zal komen van de Vereniging van Eigenaren ('VvE'). Daarnaast zal door de aannemer (in overleg en nog vast te stellen met de gemeente) een deel van het nog in te richten omliggende openbare park / terrein worden aangelegd om de kwaliteit van de ontwikkeling zoveel als mogelijk te borgen. 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.

## 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 kolommen gelden er beperkingen ten aanzien van aansluitingen (zoals bijvoorbeeld lichtpunten, elektrapunten en ventilatie) in en rondom de kolommen.

### 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.

## 3.5 Gevels

De buitengevels van de appartementen worden in basis 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. Mogelijk zijn er ook andere materialen toegepast in de gevel.

Alle buitengevels van de woningen worden voorzien van isolatie, met de vereiste isolatiewaarden. De luchtspouw 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 privé ruimtes. De PV-panelen (gebouwgebonden) op het dak zullen door de exploitant indien nodig bewassen of vervangen worden. 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 of anderszins, eveneens wordt niet voorzien in een gevelonderhoudsinstallatie en/of andere technische voorzieningen.

## 3.6 Kozijnen, ramen en deuren

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

De voordeur van de woningen is uitgevoerd als een (geïsoleerde) vlakke (hard) houten deur 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, wanneer deze benodigd zijn vanuit het sluitplan van het gebouw.

De glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen worden voorzien van geïsoleerde beglazing. De uitvoering is conform wet- en regelgeving in dubbel of waar nodig triple glas.

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

## 3.7 Daken

Het platte dak (hoofddak) van het gebouw wordt uitgevoerd in beton. Op deze vloer wordt isolatie met een bitumineuze dakbedekking aangebracht. Op het dak worden belichtingen en afvoeren voor de installaties alsmede PV-panelen (gebouwgebonden) aangebracht.

Op een aantal dakvlakken van het gebouw wordt waterretentie uitgevoerd en op posities een groenbedekking (mossedum of iets vergelijkbaars) aangebracht in combinatie met PV-panelen en de belichting en afvoeren van de installaties.

# 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 Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als plaatstaal montagekozijn en voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte laklaag. De binnenkozijnen worden uitgevoerd met bovenlicht, m.u.v. de kozijnen van de meterkasten. 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 houten kozijnen en deuren worden dekkend 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 badkamer en toilet, voorzien van een zwevende anhydriet 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 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 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 m<sup>2</sup>K/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 m<sup>2</sup>K/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, duo plank)
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 35 mm. U dient er, conform het Bouwbesluit, 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 sauswerk, spuitwerk, 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 spuitwerk aangebracht op de wanden boven het wandtegelwerk in het toilet.

## 4.4 Plafondafwerking

De plafonds in de appartementen worden voorzien van spuitwerk. De plafonds in de woningen worden afgewerkt met structuur spuitwerk 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 Tegelwerk

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

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

U wordt uitgenodigd door de tegelleverancier, alwaar u de gelegenheid wordt geboden om de tegels zoals omschreven in de sanitair- en tegelwerkstaat van deze Technische Omschrijving te bezichtigen. Tevens kunt u tegen verrekening andere tegels uitzoeken. De tegelleverancier maakt hiervoor een offerte. 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.

U kunt een keuze maken uit een aantal basis modellen en/of kleuren tegels, conform de documentatie van de tegelshowroom. Om maximaal aan uw wensen te kunnen voldoen, wordt de mogelijkheid geboden de keuze van het tegelwerk naar eigen inzicht te wijzigen bij een vooraf geselecteerde online en/of fysieke tegelshowroom. De tegelshowroom zal u hiervoor een offerte aanbieden, welke voor de voor u geldende sluitingsdatum ondertekend geretourneerd moet zijn. U wordt hierover nader geïnformeerd via uw kopersadviseur en de Kopersgids.

Het geheel laten vervallen van het tegelwerk is niet mogelijk.

## 4.6 Sanitair

De woningen worden compleet met sanitair opgeleverd. 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 glazen douchescherm met deur en een thermostatische douchemengkraan. Boven de wastafel komt een spiegel met keramisch planchet. Voor het sanitair in de woning wordt uitgegaan van de volgende geselecteerde producten:

Toilet, vrijhangend

- Geberit 300 Basic closet
- Geberit Bedieningsplaat
- Geberit Duofix Sigma up320 Inbouwreservoir

Wastafel combinatie:

- Geberit 300 Basic wastafel
- Silk spiegel 600x400mm
- Grohe Professional Eurosmart L-Size wastafelkraan
- Geberit 300 Basic Planchet

Douche:

- Easydrain
- Grohe Tempesta Glijstangcombinatie
- Grohe Grotherm douchemengkraan
- Douchewand conform verkooptekening

Het sanitair wordt geleverd in de kleur wit.

U wordt uitgenodigd voor de digitale sanitair showroom, alwaar u de gelegenheid wordt geboden om het sanitair aan te passen aan uw persoonlijke smaak en wensen. De sanitair showroom maakt daarvan een aanbieding en verrekent het nieuwe sanitair met het voorgeschreven sanitair. De sanitair showroom zorgt voor de nodige informatie, inclusief (eventuele) bouwkundige aanpassingen, aan de installateurs en de aannemer indien leidingen en elektra aansluitingen anders moeten worden aangelegd. Eventuele meerkosten daarvan zullen door de sanitair showroom aan u worden geoffereerd. U wordt hierover nader geïnformeerd via uw kopersadviseur en de Kopersgids.

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 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.

### Balansventilatie (WTW):

- afzuigpunten (vaste positie in het plafond).

### Water:

- 1 x koudwateraansluiting t.b.v. spoelopstelling keuken (afgedopte leiding);
- 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 technische ruimte 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 technische ruimte 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.

## 5.1 Warmte- (en koude-) installaties

### 5.1.1 VERWARMING/KOELING

De woning is aangesloten op een centraal warmtepompsysteem, waarvan Vaanster de eigenaar is. De energie die naar uw woning wordt gebracht wordt door dit systeem op een duurzame wijze opgewekt uit natuurlijke bronnen zoals de bodem of de lucht. Via dit systeem levert Vaanster warmte en koude voor uw ruimteverwarming en -koeling. Daarnaast krijgt u warmte geleverd voor de opwarming van het warme tapwater.

#### Levering warmte en koude door Vaanster

U sluit een leveringsovereenkomst met Vaanster, die vanuit het centrale warmtepompsysteem de benodigde warmte en koude voor uw woning levert. U betaalt een maandelijks bedrag aan Vaanster voor deze levering. De tarieven worden jaarlijks vastgesteld door de Autoriteit Consument & Markt (ACM).

Naast de aansluiting op het collectieve warmtepompsysteem heeft u ook een aansluiting op het waternet en een elektriciteitsleverancier nodig.

#### Eigendomsgrenzen

De installatie in uw woning is deels eigendom van Vaanster en deels eigendom van u.

#### 1. Afleverset (eigendom Vaanster)

De warmte, koude en de warmte voor het warme tapwater worden in uw woning afgeleverd via een afleverset, die is uitgerust met energiemeters voor het meten van uw warmteverbruik. Deze meters worden op afstand door Vaanster uitgelezen. Vaanster is eigenaar van de afleverset en de energiemeters en zorgt voor het onderhoud en eventuele noodzakelijke vervangingen.

#### 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.

Alle ruimten in de woningen, behoudens de meterkast en berging/ technische ruimte zijn voorzien van vloerverwarming c.q. vloerverwarmingsleidingen in de vloer. De positie van de verdeler van de vloerverwarming is af te lezen op de installatietekeningen. Iedere verdeler wordt voorzien van een omkasting, indien deze niet is gepositioneerd in een berging/ technische ruimte. In de badkamer is aanvullend een elektrische radiator opgenomen om het comfort te vergroten.

De temperatuurinstelling in de kamers, wordt ingesteld middels een kamerthermostaat voor het open en dicht sturen van de groepen op de verdeler van de vloerverwarming van de desbetreffende ruimten. Middels deze regeling is het afhankelijk mogelijk de ruimtes individueel te verwarmen of koelen.



#### Regelsysteem inclusief thermostaat

In het ontwerp is uitgegaan van de hieronder genoemde ruimtetemperaturen welke per vertrek bereikt kunnen worden bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingsvelden. Het uitgangspunt bij het ontwerp is dat de temperaturen gehaald moeten worden met gesloten ramen en deuren en bij extreme weersomstandigheden (tot een buitentemperatuur van  $-10\text{ }^{\circ}\text{C}$ ). Het advies is om de ruimtes het hele jaar door op dezelfde temperatuur in te stellen en geen nachtverlaging toe te passen.

- Woonkamer:  $22\text{ }^{\circ}\text{C}$
- Keuken:  $22\text{ }^{\circ}\text{C}$
- Hal:  $18\text{ }^{\circ}\text{C}$
- Toilet:  $18\text{ }^{\circ}\text{C}$
- Badkamer:  $22\text{ }^{\circ}\text{C}$
- Slaap-, werkkamers:  $22\text{ }^{\circ}\text{C}$
- Berging / technische ruimte:  $15\text{ }^{\circ}\text{C}$

De installatie wordt door de installateur berekend en gegarandeerd op handhaving van deze temperaturen bij volledig in gebruik zijn van alle verwarmingselementen (vloerverwarming).

De woning wordt standaard voorzien van laagtemperatuur vloerverwarming als hoofdverwarming en topkoeling middels de vloerverwarmingsleidingen. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof. De maximale Rc waarde van de door u zelf aan te brengen vloerafwerking bedraagt  $0,09\text{ m}^2\text{K/W}$ . Er wordt een master thermostaat in de woonkamer geplaatst en ruimte thermostaten in de (hoofd)slaapkamers en badkamer(s) (op een hoogte van circa  $1500\text{ mm}$ ). De master thermostaat stuurt de vloerverwarmingsverdeler aan. In de badkamer wordt tevens een elektrische radiator aangebracht. De distributieleidingen vanaf de verdelers naar de verwarmingslichamen, worden zoveel als mogelijk weggewerkt in de dekvloer. De benodigde vloerverwarmingsverdelers worden, waar deze geplaatst zijn in een kast of technische ruimte, niet voorzien van een omkasting. De posities staan indicatief aangegeven op de koperscontracttekeningen.

Het toegepaste systeem in de woning kunt u tevens gebruiken voor vloerkoeling. De koeling wordt door de energieleverancier collectief geleverd aan de VvE, waarna de VvE de koeling individueel doorlevert aan alle woningen in het gebouw. De kosten voor koeling worden door de VvE Pro-ratio woninggrootte gefactureerd aan de woningen. Het gaat hier om een aftopping van de temperatuur met ca.  $1-2$  graden, ook wel passieve of top koeling genoemd; dit betreft dus expliciet geen airco-installatie

### 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 watervoeding incl. kraan ten behoeve van de vaatwasser in de keuken;
- 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 wastafelmengkra(a)n(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 wastafelmengkra(a)n(en) in de badkamer;
- de douchemengkraan in de badkamer;

## 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 keuken, 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 CO<sub>2</sub>-gestuurd. De bediening van de ventilatie geschiedt door middel van een CO<sub>2</sub>-sensor in de woonkamer. Aanvullend wordt er in de badkamer een RF schakelaar geplaatst. 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 keuken 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 ontpoppingsmogelijkheden. De afvoerleidingen van de wastafels en het fonteintje 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. De binnenriolering heeft de volgende aansluitpunten:

- de afvoeren van de closetpot en het fonteintje in de toiletruimte;
- de afvoeren van de wastafel(s), de douchehoek;
- de afvoer voor een wasmachine/droger;
- de afvoer van de keuken (wasbak en vaatwasser, afgedopt);
- de afvoeren t.b.v. eventuele technische installaties zoals bijvoorbeeld de warmteset in de in de technische ruimte

## 5.4 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. 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.

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:	1.250 mm.
• Wandcontactdozen overig:	300 mm.
• Schakelaars:	1.050 mm.
• Opnemer in de woonkamer:	1.500 mm.
• Thermostaat in de slaapkamers:	1.500 mm.
• CO2 opnemers	1.500 mm.
• Aansluitpuntpunt boven spiegel in badkamer:	1.800 mm.
• Eventuele telefoon en CAI-aansluitingen:	300 mm.
• Loze leidingen:	300 mm.
• Wandcontactdoos wasmachine/wasdroger:	1.250 mm.
• Aansluitpunten keukeninstallatie:	Conform de 0-tekeningen en paragraaf 4.8 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 elektragroep voor de wasmachine en voor een wasdroger (op een hoogte van circa 1050mm).

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd als inbouwschakelmateriaal in kunststof, fabricaat Schakelmateriaal Busch Jaeger Balance SI, of gelijkwaardig, in de kleur 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.

#### 5.4.1 PV-PANELEN

Een PV-paneel zet zonne-energie om in elektriciteit. Het totaal van de PV-panelen op het dak van het complex is aan de hand van berekeningen bepaald om aan de gestelde BENG eisen en EPC-ambitie te kunnen voldoen.

De PV-panelen worden aangesloten op de algemene voorzieningen van het gebouw, zoals de algemene verlichting, lift, etc.

De opgewekte duurzame energie wordt in eerste instantie gebruikt voor de algemene voorzieningen van het gebouw, zoals de algemene verlichting, lift, etc.

De PV-panelen zijn eigendom van bewoner en/of VVE. Afhankelijk van de eisen van het energiebedrijf kan er wel / niet energie worden terug geleverd aan het elektriciteitsnetwerk, e.e.a. ter beoordeling van het NUTS-bedrijf waarmee de VvE en/of u een contract afsluit.

## 5.5 Internet-, televisie- en telefoonaansluiting

In de woonkamer wordt één loos aansluitpunt ten behoeve van een eventuele domotica aangelegd.

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.

## 5.6 Videofooninstallatie

Er is een beldrukker nabij de entree van het appartement. In het appartement wordt in de woonkamer een videofoon wandtoestel voorzien waarmee de hoofdentree- deur kan worden geopend. Geen koppeling met WiFi of GSM toestel.

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.

## 5.7 Rookmelders

Conform Bouwbesluit 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. 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.

## 5.8 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, koude en water. Dit wordt vanuit Vaanster geëxploiteerd.

De VvE is niet vrij om een andere leverancier te kiezen. 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.

Op het balkon wordt één lichtpunt (schakelbaar vanuit de woning) aangebracht.

# 7. Algemene ruimten

De afwerking van de algemene ruimten in het gebouw is aangegeven in de kleur- en materiaalstaat (hoofdstuk 9). 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 de huidige Netwerklaan.

De woningen zijn vanaf de begane grond toegankelijk middels een collectieve entree vanaf straatniveau. Nabij deze entree bevinden zich de brievenbussen en het bellentableau met videofoon. De centrale entree bestaat uit twee ruimtes. De bewoners van de woningen kunnen door middel van een kaartlezer de fietsenberging en de hoofdentree van het woningencomplex sleutel-loos betreden.

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 houten binnen en buiten deurkozijnen en houten binnendeuren zijn afgewerkt in het werk, in een nader vast te stellen kleur.

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.

## 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 aluminium of houten plint. De algemene ruimten op de verdiepingen worden afgewerkt met tapijt, nog nader door de architect vast te stellen en in een nader vast te stellen kleur en verder voorzien van bijbehorende plint, naar keuze van de architect. Tevens is ter plaatse van de hoofdentree een schoonloopmat voorzien.

## 7.4 Wand en plafondafwerking

De wanden in de algemene ruimten zijn voorzien van spuitenwerk en/of sauswerk in een door de architect nader vast te stellen kleurstelling. Het noodtrappenhuis en hoofdtrappenhuis zijn plaatselijk, waar vereist, voorzien van akoestische wandafwerking. Ter plaatse van de werkkast op de begane grond is wandtegelwerk voorzien ter plaatse van de uitstortgootsteen. De overige wanden zijn gespoten en/of gesausd in het werk. De plafonds in de lifthal in de kelder tot en met de 5e verdieping zijn voorzien van akoestische spuitwerk, al dan niet verlaagd en/of geïsoleerd uitgevoerd. Ter plaatse van de hoofdentree zal mogelijk een houten plafond worden aangebracht – akoestisch uitgevoerd, voor een luxere uitstraling, e.a. in afstemming met de architect.

## 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.

### 7.6.2 NOODTRAPPENHUIS

Het noodtrappenhuis is uitgevoerd met een stalen trap.

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

## 7.7 Lift

In de entreehal van het gebouw wordt een liftinstallatie voorzien met twee liften. Merk, type en maatvoering worden nader bepaald.

Eén lift hiervan is een brandweerlift. Dit betekent dat deze lift een afwijkende maatvoering heeft, maar net als ander lift enkel gebruikt kan worden door bewoners of bezoekers.

## 7.8 Installaties

De verlichting in de algemene ruimten is uitgevoerd in led-verlichting 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. Alleen 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 is er niet voorzien in vluchtwegaanduiding en/of noodverlichting in de algemene ruimten. Verder zal er voorzien worden in een droge blusleiding in het centrale trappenhuis / algemene ruimten. Aanvullend is er op de begane grond een water tappunt opgenomen ter plaatse van de hoofdentree ten behoeve van de beplanting aangrenzend aan het gebouw.

## 7.9 Verkeersruimte verdieping

De lifthallen op de verdiepingen zijn in basis voorzien van projecttapijt of tegelwerk (ter keuze ontwikkelaar) en een spuit plafond.

## 7.10 Parkeervoorzieningen

Het project is voorzien in een gezamenlijke, half verdiepte stallingsgarage voor auto's, fietsen, brommers (en scootmobielen). De in- en uitgang van de stallingsgarage bevindt zich aan de Plotterweg 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 Bouwbesluit geïsoleerd met houtwolcement platen. Stallingsplaatsen worden middels belijning aangegeven. De meeste betonwanden worden niet afgewerkt. De betonnen vloeren worden monolithisch afgewerkt. De stallingsgarage wordt voorzien van CO/LPG-detectie, sprinkler- en brandmeldinstallatie en een ontruimingsinstallatie. De stallingsgarage wordt uitgevoerd met mechanische ventilatie op basis van het Bouwbesluit. Rioleringsbuizen door de stallingsgarage worden uitgevoerd in kunststof en worden voorzien van de nodige hulpstukken. 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.

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. De speedgate wordt eveneens voorzien van een loopdeur voor fietsers en wandelaars. 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.

De stallingsgarage wordt verlicht door middel van LED-verlichting.

### 7.10.1 AUTOPARKEREN

Alle woningen hebben een eigen stallingsplaats in de stallingsgarage. De plaats van de bij de woning behorende stallingsplaatsen is op de koperscontracttekeningen aangegeven.

De stallingsgarage wordt voorzien van een basis infrastructuur in de techniek kast voor laadstations voor elektrische auto's. Individuele laadstations (niet in de koop inbegrepen), passend binnen het systeem, kunnen later worden aangeschaft. De eventuele oplaadvoorzieningen zullen worden beheerd door een nader vast te stellen leverancier en hiervoor zullen maandelijks beheerskosten in rekening worden gebracht die door de VvE of bewoner zullen worden gedragen.

### 7.10.2 FIETSPARKEREN

In de stallingsgarage wordt een gezamenlijke fietsenstalling gerealiseerd middels dubbellaagse fietsenrekken. Er worden per woning twee plekken in de rekken gereserveerd en toebedeeld. Er kunnen tevens brommers en scootmobielen gestald worden in afstemming met VvE. Dit is niet onbeperkt voor alle bewoners van het gebouw.

### 7.10.3 DEELMOBILITEIT

In de stallingsgarage zijn stallingsplaatsen voorbereid ten behoeve van deelauto's. Meer informatie hierover volgt nog.

## 7.11 Technische ruimte en werkkast

In de onderbouw wordt, zoals indicatief weergegeven op de verkoopcontracttekeningen, een technische ruimte opgenomen ten behoeve van de watermeters, de invoerkasten van nutsbedrijven en de collectieve voorzieningenkast e.d.. Eveneens wordt voorzien in een werkkast met een uitstortgootsteen en tapkraan.

## 7.12 Hydrofoor

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

# 8. Terrein

Het terrein rondom het gebouw wordt deels door VORM Bouw B.V. ingericht en aangelegd en deels door de gemeente. Alle civieltechnische werkzaamheden voor de aanleg van de openbare ruimte rondom de locatie worden 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 blijven en worden onderhouden,

## 8.1 Collectieve binnentuin

De collectieve daktuin op het dak van de stallingsgarage wordt voorzien van een inrichting bestaande uit onder andere bestrating, beplanting en verlichting. Het definitieve ontwerp van de inrichting is nog niet gereed, zodat wijzigingen worden voorbehouden. 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 wordt 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 worden 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 Huisvuil

In het openbaar gebied nabij de hoofdentree van Plot 26 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 meer- en minderwerk 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 A++++ (groen, meest zuinig) tot en met G (rood, minst zuinig).

De woningen van Plot 26 krijgen naar verwachting een 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, die wordt aangesloten op een bodemenergie opslagsysteem;
- 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;
- gebruik van PV-panelen op de platte daken t.b.v. elektra verbruik algemene ruimten en oplaadpunten stallingsgarage. LET OP: afhankelijk van het energiebedrijf kan het zijn dat terug leveren van elektra wel of niet mogelijk is, de aannemer kan hier niet verantwoordelijk voor worden gehouden;
- toepassing van ecologische daken met waterretentie
- 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	Wildverband metselwerk handvormsteen	Grijs
Gevel voegwerk	Mortel	Grijs
Buitenkozijnen en draaiende delen	Kunststof kozijnen	Grijsbeige
Beglazing woningen	Isolerende beglazing	Blank
Voordeuren woningen	Hout	Wit
Dakbedekkingen	Bitumineuze dakbedekking	Zwart/antraciet
Hemelwaterafvoeren	PVS	Grijs

## 10.2 Terrassen

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Terrasafwerking vloer	Beton bij balkon, betontegels bij terras	grijs
Hekwerken	Staal met glas, in kleur gemoffeld	Grijsbeige
Privacy schermen	Staal met glas, in kleur gemoffeld	Grijsbeige

## 10.3 Interieur woningen

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Vloerafwerking	Dekvloer, ongeschuurd	Grijs
Vloerafwerking sanitair	Tegelwerk	Conform pakket
Plafondafwerking	Spuiwerk	Wit
Basis wandafwerking	Behangklaar	-
Wandafwerking sanitair	Tegelwerk, boven tegelwerk toilet in basis spuitwerk	Conform pakket
Binnendeurkozijnen en kozijnen	Plaatstalen kozijnen met bovenlicht voorzien van glas, behoudens bij technische ruimten, daar een dichte plaat - Berkvens	Basis, wit, zie deurentool
Binnendeuren	Berkvens, opdek	Basis, wit, zie deurentool
Beslag binnendeuren	Buvalux Extra	Basis, F1 aluminium, , zie deurentool
Vensterbanken	Kunststeen/ Composiet	Antraciet
Schakelmateriaal	Busch Jaeger Reflex SI	Wit

## 10.4 Algemene ruimten

De afwerking van de algemene ruimten in het gebouw Plot 26 is aangegeven in onderstaande kleur- en materiaalstaat. De definitieve afwerking wordt nader bepaald.

Ruimte	Onderdeel	Materiaal	Kleur
Buitenaferwerking	Kozijn en deurcombinaties	Aluminium / Hardhout	Grijsbeige, mogelijk aanvullende kleuren n.t.b.
Uitrusting	Postkasten	Staal	Kleur n.t.b.
	Bel- Videofooninstallatie		
Entreehal	Vloerafwerking	Tegelwerk	Kleur n.t.b.
	Plafondafwerking	Spuit- en/of sauswerk	Basis wit, kleuren n.t.b.
	Wandafwerking	Spuit- en/of sauswerk	Basis wit, kleuren n.t.b.
	Belettering (huisnummer)	Trespa	Kleur n.t.b.
	Kozijn- en deurcombinatie	Hardhout	Kleur n.t.b.
Verkeersruimten verdieping	Vloerafwerking	Tapijt	Kleur n.t.b.
	Plafondafwerking	Spuit- en/of sauswerk	Wit
	Wandafwerking	Spuit- en/of sauswerk	Wit
	Kozijnen	Hardhout	Wit
Hoofdtrappenhuis	Vloerafwerking	Tapijt en/of schoon beton(bordes)	Kleur n.t.b.
	Plafondafwerking	Spuit- en/of sauswerk	Wit
	Wandafwerking	Spuit- en/of sauswerk	Wit
	Leuning/balusters/traphek	Staal	Gecoat, kleur n.t.b.
	Trap	Beton	grijs
Stallingsgarage	Vloerafwerking	Monolithisch afgewerkte vloer	grijs
	Vloerafwerking hellingbaan	Gebezemd beton	grijs
	Plafondafwerking	beton	Grijs
	Wandafwerking	beton	Grijs
	Verlichting	LED	-
	Toegangspoort	speedgate	-

## Contactgegevens

### **VORM Bouw B.V.**

Schiehaven 13  
3024EC Rotterdam

Postbus 16  
3350AA Papendrecht

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