



Technische Omschrijving

Stockholm te Spijkenisse

d.d. 24 juli 2026
ID: 87870

[AANBOD.VORM.NL/STOCKHOLMSPIJKENISSE](https://aanbod.vorm.nl/stockholmspijkenisse)

Inhoudsopgave

1. HET PROJECT	5
1.1 Bbl en normen	5
1.1.1 Terminologie	5
1.1.2 Berekening daglichttoetreding	6
1.1.3 Maatvoering	6
1.1.4 Hoogteligging	6
1.1.5 Zelfbewoningsplicht	6
2. RUWBOUW	7
2.1 Grondwerk	7
2.2 Fundering	7
2.3 Vloeren	7
2.4 Wanden	7
2.4.1 Dragende en woningscheidende wanden	7
2.4.2 Niet-dragende wanden	7
2.5 Gevels	7
2.5.1 Gevelonderhoud	8
2.6 Kozijnen, ramen en deuren	8
2.7 Daken	8
3. AFBOUW	9
3.1 Voordeuren	9
3.2 Binnenkozijnen en -deuren	9
3.2.1 Woning types A, B, J, L en P	9
3.2.2 Woning types C, D, E, F, G, H, M en N	9
3.2.3 Woningtype K (Penthouse)	9
3.2.4 Algemeen	9
3.3 Vensterbanken	10
3.4 Vloerafwerking	10
3.5 Wandafwerking	11
3.6 Plafondafwerking	11
3.7 Tegelwerk	11
3.8 Sanitair	12
3.9 Keuken	12
3.10 Hekwerken/balustraden	13
3.11 Binnentimmerwerk	13
3.12 Zonwering	13
4. INSTALLATIES BINNEN UW WONING	14
4.1 Warmte- (en koude-) installaties	14
4.1.1 Verwarming/koeling	14
4.1.2 Waterinstallatie	15
4.1.3 Eigendom afleverset	16
4.2 Ventilatie	16
4.3 Binnen riolering	16
4.4 Elektrotechnische installaties	16
4.5 Internet, televisie en telefoonaansluiting	17
4.6 Videofooninstallatie	17
4.7 Rookmelders	17
4.8 Aansluitingen	18
5. BUITENRUIMTE BIJ DE WONING	19
5.1 Privé buitenruimtes op het dek	19

5.2 Erfafscheiding	19
5.3 Balkons.....	19
5.4 Dakterrassen	19
6. ALGEMENE RUIMTEN.....	20
6.1 Entreehal.....	20
6.2 Binnen- en buitenkozijnen en deuren	20
6.3 Vloerafwerking	20
6.4 Wand- en plafondafwerking	20
6.5 Binnen timmerwerk	21
6.6 Trappen en balustraden	21
6.7 Lift	21
6.8 Installaties	21
6.9 Parkeervoorzieningen	21
6.9.1 Autoparkeren	22
6.9.2 Fietsparkeren	22
6.10 Werkkast	22
6.11 Hydrofoor.....	22
7. TERREIN	23
7.1 Buitenriolering	23
7.2 Parkeervoorzieningen	23
7.3 Huisvuil	23
8. DUURZAAMHEID	24
8.1 BENG	24
8.2 Energielabel	24
8.3 Milieu	24
9. KLEUR- EN MATERIAALSTATEN	25
9.1 Exterieur gebouw	25
9.2 Buitenruimtes	25
9.3 Interieur woningen	26
9.4 Sanitair en tegelwerk	28
9.5 Algemene ruimten	30

Bijlagen (onderdeel van contractdocumenten bij aannemingsovereenkomst)

*Toelichting op overeenkomsten

Bijlagen (geen onderdeel van de contractdocumenten bij aannemingsovereenkomst)

*Kopersgids

*Randvoorwaarde koperskeuze

*Sanitairpakket

*Tegelpakket

* Deze documenten worden in een later stadium nader uitgewerkt en zijn bij de definitieve verkoop beschikbaar.

Introductie

Voor u ligt de Technische Omschrijving van de woningen in het project 'Stockholm' te Spijkenisse.

In dit document wordt per onderdeel uitgelegd hoe de woningen worden samengesteld en zijn 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', het 'Sanitairpakket', het 'Tegelpakket', de 'Randvoorwaarden koperskeuzes' 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 makelaars (Mudde Makelaardij B.V. en Ooms Makelaars Spijkenisse B.V.) tot het moment van aankoop of de kopersadviseur (Het Woonlab B.V.), vanaf het moment van aankoop tot oplevering.

VORM Bouw B.V.

CONCEPT

1. Het project

Stockholm is een nieuwbouwproject gelegen aan de Oude Maas te Spijkenisse. Het project maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Het Waterfront, een initiatief van VOF Dijkzone (Dura Vermeer, VORM en Ballast Nedam) in samenwerking met de gemeente Nissewaard. Het project Stockholm is gelegen in de wijk De Elementen. Het project omhelst de realisatie van 155 koopwoningen, 93 externe bergingen, een collectieve fietsenstalling voor de woningen zonder externe berging en een parkeergarage.

Stockholm is ontworpen door KOW Architecten uit Den Haag. Het project wordt gebouwd door VORM Bouw B.V.

Stockholm bestaat uit de volgende woningen:

Woningtype	Subtypen	Omschrijving	Verdieping(en)	Aantal
A	A / As	2-kamer hoekappartement	Begane grond	2
B	B1 t/m B4s	3-kamer appartement	BG t/m 14e	29
C	C / Cs	3-kamer hoekappartement	1e verdieping	2
D	D1 t/m D2s	3-kamer hoekappartement	2e t/m 6e	10
E	E1 t/m E2s	3-kamer hoekappartement	7e t/m 14e	16
F	F1 t/m F3s	4-kamer hoekappartement	15e t/m 19e	10
G	G	3-kamer appartement	15e t/m 20e	6
H	H	4-kamer appartement	15e t/m 20e	6
J	J1 t/m J4s	3-kamer hoekappartement	BG t/m 20e	42
K	K	Penthouse	20e	1
L	L1 t/m L4	3-kamer appartement	BG t/m 14e	15
M	M	3-kamer appartement	Begane grond	1
N	N	3-kamer appartement	Begane grond	1
P	P1 t/m P3	3-kamer appartement	1e t/m 14e	14

1.1 Bbl en normen

Bij het samenstellen van deze Technische Omschrijving is uitgegaan van de eisen volgens het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving, voorheen: bouwbesluit) ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning. De aanvraag omgevingsvergunning is in juli 2026 ingediend, de verwachting is dat deze november 2026 onherroepelijk zal zijn.

1.1.1 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 voor het benoemen van de ruimten de volgende beschrijvingen gehanteerd:

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

1.1.2 BEREKENING DAGLICHTTOETREDING

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten is, waar van toepassing, 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.

1.1.3 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 vrije verdiepingshoogte van de woningen is conform Bbl circa 2.650mm, waarbij de woningen op de begane grond een hogere vrije verdiepingshoogte zullen hebben (circa 3.400mm) conform de verkoopcontracttekeningen. Eventueel gedeeltelijk verlaagde of hogere plafonds staan indien van toepassing aangegeven op de verkoopcontracttekeningen.

1.1.4 HOOGTELIKKING

Het project kent aan twee zijden een maaiveld: het dijkniveau (Hongerlandsdijk ofwel waterzijde) en het niveau achter de dijk (land-/stadzijde). De hoofdentree sluit aan op dijkniveau. De inrit van de parkeergarage en fietsenstalling bevindt zich op het niveau achter de dijk, dus aan de land-/stadzijde.

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de bouwkundig afgewerkte begane grondvloer van de algemene ruimte/ hoofdentree. Vanuit dit peil (P=0) worden de hoogtematen opgegeven en uitgezet. Vloerpeil begane grondvloer of wel bk. afgewerkte vloer = 8.900+NAP (mm). Dit Peil sluit aan op het dijkniveau van de Hongerlandsdijk.

De inrit van de parkeergarage en fietsenstalling bevindt zich op kelderniveau, ofwel op 5600+NAP.

1.1.5 ZELFBEWONINGSPLICHT

Voor de woningen binnen dit project geldt een zelfbewoningsplicht van twee (2) jaar. De ingangsdatum, de duur, de voorwaarden en eventuele uitzonderingen zijn vastgelegd in de koopovereenkomst en/of de akte van levering. Voor de volledige en juridisch bindende bepalingen wordt verwezen naar deze contractstukken.

2. Ruwbouw

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

2.1 Grondwerk

Ten behoeve van de aanleg van de parkeergarage op niveau -1 worden de benodigde grondwerkzaamheden uitgevoerd, waaronder ontgravingen, funderingen en poeren, riolering, kabels en leidingen (waaronder nutsvoorzieningen) en terreinverhardingen. Verder worden alle overige benodigde grondwerkzaamheden uitgevoerd voor de aanleg van het bij de ontwikkeling behorende buitenterrein, waaronder het dakpark dat in samenwerking met de gemeente wordt gerealiseerd. Straatwerk van de privé buitenruimtes direct aan het dek worden door aannemer aangelegd. De afwerking van het parkeerdek zal door de gemeente Nissewaard worden verzorgd, evenals de inrichting van de openbare buitenruimte.

2.2 Fundering

Het project Stockholm wordt gefundeerd middels funderingspalen waarover een in het werk gestort balkenraster met poeren wordt gelegd. De lengte en afmetingen van de funderingspalen en poeren alsmede de aanlegdiepte van de fundering wordt door de constructeur bepaald en ter goedkeuring voorgelegd aan de betreffende Gemeentelijke dienst.

2.3 Vloeren

De vloeren van de stallingsgarage, fietsenstalling en bergkasten aangrenzend aan de parkeerplaatsen is straatwerk, bestaande uit klinkers.

De vloeren van de algemene ruimtes en bergingen op de kelderverdieping en de begane grond, evenals de verdiepingvloeren en het hoofd dak zijn uitgevoerd in beton.

2.4 Wanden

2.4.1 DRAGENDE EN WONINGSCHIEDENDE WANDEN

De betonnen wandschijven, dragende binnenwanden en liftschachten worden in uitgevoerd in beton.

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

2.4.2 NIET-DRAGENDE WANDEN

De niet- dragende scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd in (gips) elementen en/ of metal-stud. Indien vereist zullen tevens deels kalkzandsteen binnenwanden worden toegepast in de woning. Dit zal gedurende de verdere uitwerking van het project door VORM Bouw B.V. worden vastgesteld. De binnenwanden hebben een minimale dikte van 70mm. Alle wanden worden op de ruwe vloer geplaatst. Dit betekent dat de dekvloer aangeheeld zal moeten worden wanneer u na oplevering een wand gaat verplaatsen.

De (niet dragende) binnenspouwbladen worden uitgevoerd in HSB. Deze is van binnen naar buiten opgebouwd met een dubbele gipsplaat, een damp remmende folie, stijlen en regels met isolatie ertussen en een dampopen/ waterkerende folie. De binnenspouwbladen worden behangklaar afgewerkt en voorzien van de vereiste bevestigingsmiddelen conform regelgeving.

2.5 Gevels

De buitengevels van alle woningen en algemene ruimten worden uitgevoerd in metselwerk. Voor de kleur van het metselwerk, het metselverband, de kleur van het voegwerk en de wijze van doorstrijken wordt verwezen naar de kleur- en materiaalstaat.

Alle buitengevels die deel uitmaken van de thermische schil 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 (indien nodig). Voor een goede waterdichting van de gevels worden plaatselijk kunststof- en/of loodslabben en folies verwerkt ofwel gebruik gemaakt van afplaksystemen.

Bij gevelopeningen worden waar nodig in kleur gemoffelde stalen constructies, lateien of geveldraggers opgenomen voor de opvang van constructie- en gevelonderdelen.

Wat betreft de afwerking van de omliggende balkons verwijzen we u naar paragraaf 5.1 van deze Technische Omschrijving.

2.5.1 GEVELONDERHOUD

Vanwege de hoogte van het gebouw zullen niet alle gevels bereikbaar zijn vanuit de buitenruimten. Hierom is het gebouw voorzien van een gevelonderhoud-installatie. Het onderhouden en bewassen van de gevels/ glasopeningen van het gebouw en dergelijke gebeurt door de VvE. In basis kunnen veel kozijnen door bewoners zelf worden bewassen. Het restant van de kozijnen kunnen vanuit de VvE middels de gevelonderhoud-installatie bewassen worden.

2.6 Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, ramen en deuren in de gevel zullen worden uitgevoerd in hout-aluminium conform de kleur- en materiaalstaat. Hiervoor verwijzen wij u naar paragraaf 9.1 van deze technische omschrijving. De ramen worden, waar aangegeven op de verkoopcontracttekeningen, uitgevoerd als naar binnen draaiende draai-kiepramen. De deuren naar de tuinen op de begane grond worden uitgevoerd als draaideuren. De deuren naar de balkons worden, waar aangegeven op de verkoopcontracttekeningen, uitgevoerd als schuifdeuren. De bijbehorende draai- en schuifrichtingen zijn weergegeven op de verkoopcontracttekeningen.

Het buitenkozijn van de hoofdentree wordt uitgevoerd in aluminium conform de kleur- en materiaalstaat. Hiervoor verwijzen wij u naar paragraaf 9.1 van deze technische omschrijving. De hoofdentree wordt voorzien van een automatische schuifdeur en een kunststenen onderdorpel.

De woningentreeddeuren op dekniveau (type A) worden uitgevoerd als geïsoleerde houten deur v.v. glazen strook conform de kleur- en materiaalstaat.

Alle buitenkozijnen, -deuren en -ramen inclusief het bijbehorende hang- en sluitwerk zijn conform wet- en regelgeving. Waar mogelijk passend binnen de uitvoering van het gevelkozijn worden deze voorzien van een drie-punt sluiting. Bij de appartementen met bouwnummers 001 t/m 008 (begane grond woningen) zijn de cilinders van de entree deur en de tuin/terrasdeur per woning gelijksluitend. De overige appartementen beschikken over één afsluitbare entree deur met cilinder. De balkonpui is niet voorzien van een cilinderslot. Per woning worden minimaal drie sleutels en twee tags geleverd.

De buitenkozijnen, ramen en deuren in de gevel zijn voorzien van beglazing conform de kleur- en materiaalstaat. Veiligheidsglas in de kozijnen volgens de NEN 3569 (veiligheidsglas) is nadrukkelijk uitgesloten, dit betreft met name kozijnen met glasvlakken tot vloerniveau. In de (gevel)kozijnen waar veiligheidsglas benodigd is conform het Bbl wordt dit toegepast.

2.7 Daken

Het platte dak (hoofddak) van het gebouw wordt voorzien van isolatie en afgewerkt met bitumineuze dakbedekking.

Ter plaatse van het hoofdtrappenhuis is op het platte hoofddak een dakluik voorzien om toegang te verlenen naar het hoofddak. Op het hoofddak zijn de gevelonderhoudsinstallatie (GOI) en de benodigde installaties, waaronder de kanalen voor het WTW-systeem van de woningen en de luchtverversing van de algemene ruimten, gesitueerd. Verder is het dak voorzien van een dakbeveiliging met aanlijnvoorziening.

3. Afbouw

De afbouwfase van het gebouw vindt plaats na de ruwbouwfase, wanneer het gebouw wind- en waterdicht is. De binnenzijde van de woning wordt in deze fase verder afgewerkt. Hierbij worden onder andere de wanden en plafonds afgewerkt (stuc- en/of spuitwerk), worden de tegelwerken uitgevoerd en worden de binnendeuren, wandcontactdozen en het sanitair aangebracht.

3.1 Voordeuren

De voordeurkozijnen van de woningen worden uitgevoerd in hout en voorzien van een kunststeen dorpel. De woningentreedeuren die uitkomen in een gemeenschappelijke hal worden voorzien van een deurspion en zijn uitgevoerd als een houten stompe deur. Alle kleuren zijn conform de kleur- en materiaalstaat. Hiervoor verwijzen wij u naar paragraaf 9.3 van deze technische omschrijving.

De woningentreedeuren van de woningen op het dekniveau (type A), die niet uitkomen in een gemeenschappelijke hal, worden uitgevoerd als houten deur met glazen strook, conform de kleur- en materiaalstaat.

3.2 Binnenkozijnen en -deuren

3.2.1 WONING TYPES A, B, J, L EN P

De binnendeurkozijnen van de woningen worden uitgevoerd in fabrieksmatig gecoat plaatstaal. De binnendeurkozijnen worden voorzien van dichte, fabrieksmatig gecoate houten opdekdeuren met honingraatvulling, inclusief bijbehorend hang- en sluitwerk, deurkrukken en rozetten. De binnendeur van de technische ruimte, waarin onder andere de afleverset en WTW-unit zijn opgesteld, wordt uitgevoerd als volspaanuitvoering en voorzien van dubbele kierdichting/ snoerband ten behoeve van een verhoogde geluidsisolatie. De meterkastdeur wordt voorzien van een ventilatievoorziening conform de eisen van het nutsbedrijf. Alle kleuren zijn conform de kleur- en materiaalstaat. Hiervoor verwijzen wij u naar paragraaf 9.3 van deze technische omschrijving.

3.2.2 WONING TYPES C, D, E, F, G, H, M EN N

De binnendeurkozijnen van de woningen worden uitgevoerd in fabrieksmatig gecoat plaatstaal. De binnendeurkozijnen worden voorzien van dichte, fabrieksmatig gecoate houten stompe deuren in volspaanuitvoering, inclusief bijbehorend hang- en sluitwerk, deurkrukken en rozetten. De binnendeur van de technische ruimte, waarin onder andere de afleverset en WTW-unit zijn opgesteld, wordt tevens uitgevoerd als volspaanuitvoering en voorzien van dubbele kierdichting/ snoerband ten behoeve van een verhoogde geluidsisolatie. De meterkastdeur wordt voorzien van een ventilatievoorziening conform de eisen van het nutsbedrijf. Alle kleuren zijn conform de kleur- en materiaalstaat. Hiervoor verwijzen wij u naar paragraaf 9.3 van deze technische omschrijving.

3.2.3 WONINGTYPE K (PENTHOUSE)

De binnendeurkozijnen van het penthouse wordt uitgevoerd in hout. De binnendeurkozijnen worden voorzien van dichte, fabrieksmatig gecoate houten stompe deuren in volspaanuitvoering, inclusief bijbehorend hang- en sluitwerk, deurkrukken en rozetten. De binnendeur van de technische ruimte, waarin onder andere de afleversets en WTW-unit zijn opgesteld, wordt tevens uitgevoerd als volspaanuitvoering en voorzien van dubbele kierdichting/ snoerband ten behoeve van een verhoogde geluidsisolatie. De meterkastdeur wordt voorzien van een ventilatievoorziening conform de eisen van het nutsbedrijf. Alle kleuren zijn conform de kleur- en materiaalstaat. Hiervoor verwijzen wij u naar paragraaf 9.3 van deze technische omschrijving.

3.2.4 ALGEMEEN

De binnendeuren in de woningen zijn uitgevoerd in een afmeting van 930 x 2.315 mm. De binnendeur van de meterkast is in een afwijkende breedte uitgevoerd. De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht (de wand wordt boven de deur doorgezet).

De binnendeuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast wordt voorzien van een kastslot en de overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

De binnendeurkozijnen van de badkamer en de toiletruimte worden waterresistent uitgevoerd en voorzien van een kunststeen dorpel, de overige binnendeuren worden zonder dorpel uitgevoerd.

De individuele bergingen in de kelder worden voorzien van fabrieksmatig gecoate stalen deurkozijnen met dichte, fabrieksmatig gecoate stompe deuren voorzien van een honingraatvulling. Boven de bergingsdeuren wordt een ventilatievoorziening aangebracht. Alle kleuren zijn conform de kleur- en materiaalstaat. Hiervoor verwijzen wij u naar paragraaf 9.3 van deze technische omschrijving.

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

3.3 Vensterbanken

De vensterbanken in de woningen worden uitgevoerd in marmercomposiet Bianco C (o.g.) met een dikte van circa 20 mm. De vensterbanken worden aangebracht met een minimaal overstek van circa 30 mm ten opzichte van de onderliggende wand. De kleurstelling is conform de kleur- en materiaalstaat. Hiervoor verwijzen wij u naar paragraaf 9.3 van deze technische omschrijving.

3.4 Vloerafwerking

De vloeren in de woning worden 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 voorzien van tegelwerk. De dekvloer van de inlooptdouche wordt uitgevoerd in een zandcement dekvloer en wordt op afschot aangebracht naar de draingoot. Daar waar benodigd – indien er een glazen douchewand/deur is voorzien in de douche conform de verkoopcontracttekening – is er een kunststenen dorpel voorzien aan de onderzijde van de glazen douchewand/deur. Daarnaast kan het zijn dat er een kunststenen dorpel wordt toegepast om het afschot van de verdiepte douchevloer op te kunnen vangen.

Een anhydriet dekvloer kan oneffenheden bevatten. Deze dekvloer 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 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.

Vloerafwerkingen geschikt voor vloerverwarming.

Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de dorpel van de entree deur en de bovenkant van de afwerkvloer bedraagt circa 35 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 geluidsisolatie-index 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.

De vloeren van de individuele bergingen zijn afgewerkt met een betonnen dekvloer, voorzien van slijtlaag.

3.5 Wandafwerking

Alle wanden in de woning (behoudens de meterkast en de betegelde of gespoten wanden) worden behangklaar opgeleverd (conform oppervlakte beoordelingsklasse B voor metal-stud wanden en groep 2 voor steenachtige wanden). 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 wandtegeltwerk in het toilet.

De wanden van de individuele bergingen/ bergkasten in de kelderlaag worden daarnaast niet afgewerkt.

3.6 Plafondafwerking

In de woningen worden de betonnen plafonds voorzien van spuitwerk in de kleur wit, conform de kleur- en materiaalstaat. Hiervoor verwijzen wij u naar paragraaf 9.3 van deze technische omschrijving. Deze plafonds worden niet gesaust; indien gewenst kunt u dit na oplevering in eigen beheer laten doen. Het plafond in de meterkast wordt niet voorzien van afwerking.

De plafonds van de individuele bergingen zijn afgewerkt met een combiplaat (isolerend).

Woningtype K (Penthouse)

In deze woning worden de betonnen plafonds voorzien van stucwerk in de kleur wit, conform de kleur- en materiaalstaat. Hiervoor verwijzen wij u naar paragraaf 9.3 van deze technische omschrijving. Deze plafonds worden niet gesaust; indien gewenst kunt u dit na oplevering in eigen beheer laten doen. Het plafond in de meterkast wordt niet voorzien van afwerking.

3.7 Tegeltwerk

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

- toilet: circa 1,2 m (eindigend op een hele tegel);
- badkamer: plafondhoogte.

De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt. Dit betekent dat de voeg niet in één lijn doorloopt van vloer naar wand. Indien u dit wel wenst kunt u dit - indien mogelijk - afspreken met de tegelshowroom (tegen meerprijs). In de inwendige hoeken en overige aansluitingen van het wand- en vloertegeltwerk wordt een kitvoeg aangebracht. Daar waar benodigd – indien er een glazen douchewand/deur is voorzien in de douche conform de verkoopcontracttekening – is er een kunststenen dorpel voorzien aan de onderzijde van de glazen douchewand/deur. Daarnaast kan het zijn dat er een kunststenen dorpel wordt toegepast om het afschot van de verdiepte douchevloer op te kunnen vangen.

U wordt uitgenodigd door de tegelleverancier, alwaar u de gelegenheid wordt geboden om de tegels zoals omschreven in de sanitair- en tegeltwerkstaat 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.

Het geheel laten vervallen van het tegelwerk met bijbehorend sanitair is tevens mogelijk en is op de keuzelijst opgenomen. Bij het laten vervallen van onderdelen komt voor dat onderdeel de SWK-garantie te vervallen. De kopersadviseur stuurt hiervoor een gelimiteerde SWK-garantie toe.

3.8 Sanitair

De toiletruimte(n) en de badkamer(s) worden voorzien sanitair zoals aangegeven in de sanitair- en tegelwerkstaat en de documentatie van de sanitair showroom. De kleur van het keramische sanitair is standaard wit. Op de verkoopcontracttekeningen is de globale positie van de sanitaire combinaties aangegeven, nader uitgewerkt op de nul-tekeningen van de badkamer(s) en het toilet.

U wordt uitgenodigd door de 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 verrekt 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 geofferd. 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 kan consequenties hebben op de capaciteit van de afleverset. Dit betekent een mogelijke beperking op uw wensen of vergroting van de capaciteit van de afleverset (indien mogelijk en tegen meerprijs).

Het geheel laten vervallen van het tegelwerk met bijbehorend sanitair is tevens mogelijk en is op de keuzelijst opgenomen. Bij het laten vervallen van onderdelen komt voor dat onderdeel de SWK-garantie te vervallen. De kopersadviseur stuurt hiervoor een gelimiteerde SWK-garantie toe.

3.9 Keuken

Een keuken is een zeer individuele bewonerswens. Per type appartement is er een keuken opgenomen ter waarde van:

- Woning types A, B, J, L en P: € 9.000,- incl. BTW;
- Woning types C, D, E, F, G, H, M en N: € 12.000,- incl. BTW;
- Woningtype K: € 15.000,- incl. BTW.

Via de geselecteerde keukenshowroom wordt er per bouwnummer een project specifieke keuken aangeboden. Er zijn in basis diverse aansluitpunten conform de keukeninstallatietekeningen (nul-tekeningen) van de bij het project betrokken keukenshowroom opgenomen. Het is mogelijk om (tegen meerprijs en voor zover technisch mogelijk) voor oplevering aanpassingen te laten realiseren aan de basis aansluitingen. De precieze uitvoering van de keuken dient wel tijdig nader afgestemd te worden met de 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. De keukens dienen/ worden allemaal NA oplevering geplaatst door de project keukenleverancier en/of uw eigen geselecteerde keukenleverancier.

Mocht u toch geen keuken willen afnemen van de geselecteerde keukenshowroom, dan bent u vrij om een keuken te laten plaatsen door een door uzelf te selecteren keukenleverancier. Zie hiervoor de keuzelijst. Indien u niet voor de standaard keuken leverancier kiest ontvangt u 85% van de keuken stelpost retour.

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

Water:

- 1 x koudwateraansluiting t.b.v. vaatwasser, incl. kraan;
- 1 x koudwateraansluiting t.b.v. spoelopstelling keuken (afgedopte leiding);
- 1 x warmwateraansluiting t.b.v. spoelopstelling keuken (afgedopte leiding).

Riolering:

- 1 x afgedopte afvoer t.b.v. spoelopstelling keuken (inclusief T-stuk t.b.v. één vaatwasser, dit is een aansluiting op de sifon van de spoelbak).

Elektra:

- 2 x dubbele wandcontactdoos t.b.v. huishoudelijk gebruik (boven het aanrechtblad);
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser;
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast;
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. magnetron/oven;
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap;
- 1 x perilex aansluiting 2x230V t.b.v. elektrisch koken;
- 1 x loze leiding t.b.v. boiler of overige keukenapparatuur;
- Voor het penthouse 2x enkele wandcontactdozen t.b.v. stoomoven en een Quooker.

Balansventilatie (WTW):

- Diverse toevoer- en afzuigpunten, waarbij het aantal afhankelijk is van het vloeroppervlak. De posities van deze punten kunnen niet gewijzigd worden.

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.

Om verbruik van warm water uit de afleverset van Eteck te beperken wordt geadviseerd voor een kokend waterkraan met eigen boiler te kiezen.

3.10 Hekwerken/balustraden

De hekwerken rondom de tuinen wordt door de gemeente aangebracht samen met de inrichting van het dek. Dit betreft een stalen L-element met een hoogte van ca. 50cm boven afgewerkte tegelvloer. Tegen het L-profiel komt aan de dekzijde een klein talud met hoge beplanting.

De hekwerken en balustraden ter plaatse van de balkons worden uitgevoerd met glazen panelen op stalen kokerprofielen. De stalen onderdelen worden voorzien van een poedercoating in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De bovenzijde van de glazen panelen wordt afgewerkt met een afdekprofiel.

Bij een aantal balkons en terrassen loopt de gevel (deels) door voor het hekwerk langs, tot een hoogte die op tekening staat. De gevel is uitgevoerd in gevelmetselwerk of prefab beton.

3.11 Binnentimmerwerk

In de woning worden de nodige aftimmerwerkzaamheden verricht voor een deugdelijke en nette afwerking. Er worden geen plinten in de woning aangebracht of los geleverd. Houten binnen onderdelen, behoudens de achterwand in de meterkast, worden dekkend geschilderd in een witte kleurstelling.

3.12 Zonwering

De woningen zijn niet standaard voorzien van zonwering. Wel is, met uitzondering van de ramen onder een bovenliggend balkon, een loze leiding opgenomen zodat elektrische screens in de toekomst eenvoudig van een voeding kunnen worden voorzien. Eventuele screens moeten worden uitgevoerd conform de door de architect vastgestelde ontwerpkaders ten behoeve van een uniforme uitstraling van het gebouw. Deze voorziening zal als kopersoptie door de aannemer worden aangeboden.

Als basis is door de architect vastgesteld voor het aanbrengen van screens:

- fabricaat: **Schellekens & Schellekens**;
- type: **ritscreen**;
- screenbak en geleiders: geëxtrudeerd aluminium;
- kleur screenbak en geleiders: **RAL 7048 (parelmoermuisgrijs)** of **RAL 8019 (grijsbruin)**, afhankelijk van de gevelpositie;
- doekkleur: **0606 brons effen**;
- screenbak: diepte circa **85 mm**;
- screens worden niet toegepast ter plaatse van balkons; indien noodzakelijk in verband met windbelasting worden ritsscreens toegepast.

4. Installaties binnen uw woning

In de technische ruimte/ 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.

De leidingen ten behoeve van installaties worden in de woning zoveel mogelijk als inbouwleidingen in de wanden en vloeren verwerkt. In de berging/ 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.

De woning beschikt over het volgende installatieconcept;

- De woning wordt aangesloten op de zogenaamde WKO-installatie van Eteck die centraal voor Waterfront torens gerealiseerd wordt. Deze installatie verzorgt de verwarming, verkoeling en warm tapwater.
- Voor de verwarming en koeling wordt er gecombineerde vloerverwarming /-koeling in alle woningen aangebracht. De regeling van de verwarming en koeling wordt bediend middels ruimtethermostaten in de verblijfsruimten.
- De ventilatie van de woningen wordt uitgevoerd met mechanische ventilatie door een warmte-terugwin-unit (WTW). Hierbij wordt de warmte uit de uitgaande, af te zuigen, ventilatielucht gebruikt om de in te blazen ventilatielucht voor te verwarmen.
- Volgens de voorlopige beng-berekeningen zijn er voor Stockholm geen zonnepanelen benodigd.

Hieronder wordt bij een aantal installatie-onderdelen het installatieconcept nader toegelicht.

4.1 Warmte- (en koude-) installaties

4.1.1 VERWARMING/KOELING

De woning wordt standaard voorzien van laagtemperatuur vloerverwarming als hoofdverwarming en 'verkoeling' middels de leidingen in de vloer. Volgens de tekeningen worden er verdelers opgesteld die de distributie van de vloerverwarming en verkoeling in de verschillende ruimten verzorgen. De verdeler in elke woning wordt aangesloten op de afleverset van Eteck. Wanneer de koeling wordt ingeschakeld, worden alle leidingen in de vloer (met uitzondering van de vloer in de badkamer, dit om condensvorming op de badkamervloer te voorkomen) gevoed met gekoeld water (circa 18 °C) zodat de woning gekoeld wordt. Deze vloerkoeling zal in de zomermaanden bijdragen aan een prettiger leefmilieu; de temperatuur in de woning zal enkele graden lager zijn dan in een vergelijkbare woning zonder koeling. 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.

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 verkoopcontracttekeningen. De meeste woningen zijn voorzien van één vloerverdeler. Woningtype K is, afhankelijk van de definitieve uitwerking, voorzien van één of twee vloerverdelers. Iedere verdeler wordt voorzien van een omkasting, indien deze niet is gepositioneerd in een berging / technische ruimte. De verdeling van de vloerverwarmingsgroepen dusdanig zodat de ruimten individueel zijn te regelen.

Vanwege het beperkte afgevend vloeroppervlak in de badkamer wordt er aanvullend in de badkamer, op een later te bepalen plek, een elektrische radiator in kleur RAL 9016 aangebracht met een capaciteit van 1000Watt.

Voor de regeling van de temperatuur in de verblijfsruimten worden ruimtethermostaten aangebracht. De regeling betreft een bedraade master/master regeling. Dit houdt in dat alle verblijfsruimten individueel verwarmd kunnen worden. Ook als er geen verwarmingsvraag in de woonkamer is. De ruimteregeling wordt uitgevoerd met een hoofdthermostaat in de woonkamer en thermostaten in de slaapkamers. Op de hoofdthermostaat in de woonkamer kan handmatig omsgeschakeld worden tussen verwarmen of koelen. De ruimtetemperatuur wordt standaard ingesteld, bij oplevering, op 20-21 °C. De gewenste ruimtetemperatuur kunt u wijzigen via de ruimtethermostaat. Er wordt het gehele jaar warmte en koeling aangeleverd voor uw woning.

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 °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 °C
- Keuken: 22 °C
- Hal: 18 °C
- Toilet: 18 °C
- Badkamer: 22 °C
- Slaap-, werkruimtes: 22 °C
- Berging/ technische ruimte: 15 °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 WKO-installatie wordt geëxploiteerd door een energie-exploitant (Eteck). Dit deel behelst de centrale energieopwekking tot en met de afleverset in de woning. U bent als eigenaar verplicht om met Eteck een leveringsovereenkomst af te sluiten voor de levering van warmte, 'koeling' en tapwater in de woning. Verdere afspraken zullen door Eteck met u worden afgestemd. U kunt dit vergelijken met een stadsverwarmingsaansluiting waarbij u tevens verplicht bent om een contract af te sluiten met de desbetreffende energie-exploitant. Het onderhoud, vervanging van de WKO-installatie, dus incl. de afleverset in de woning, is gedurende exploitatieperiode voor rekening en risico van energie-exploitant, Eteck. Verwachte exploitatie periode is tot en met 2060. Voor nadere informatie hierover verwijzen we u naar de leveringsovereenkomst en bijbehorende bijlagen die als bijlage zijn opgenomen bij de koopovereenkomst van uw woning.

4.1.2 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 koud waterleiding met aftakkingen aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- de spoelopstelling, wasbak 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 de 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;
- het bad in de badkamer (indien als kopersoptie gekozen);
- de wasmachineaansluiting (vulkraan verwarmingsinstallatie);
- de aansluiting afleverset.

De woning wordt voorzien van warm tapwater welke afkomstig is uit de afleverset in de woning en onderdeel is van de installatie van de energieleverancier Eteck. Vanuit deze afleverset zal het warm water naar de diverse warm water tappunten worden gebracht.

Wat betreft de warmwater capaciteit verwijzen we naar de bijlage(n) van Eteck zoals deze is opgenomen bij de leveringsovereenkomst die u sluit met Eteck. Voor maximaal comfort wordt overigens aangeraden in de keuken een kokend water kraan te kiezen. Die levert direct warm of kokend water en haalt deze niet uit de afleverset in de technische ruimte/ berging, waardoor er meer warm water beschikbaar is voor douche en/of bad (indien als kopersoptie gekozen);.

Warmtapwaterleidingen worden 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;
- het bad in de badkamer (indien als kopersoptie gekozen);;
- de aansluiting afleverset.

4.1.3 EIGENDOM AFLEVERSET

De afleverset vergt een goed beheer/ onderhoud om optimaal te kunnen functioneren. Het eigendom en beheer van de installatieonderdelen is ondergebracht bij Eteck. Tot hun eigendom behoort zoals eerder al vermeld het collectieve systeem tot en met de afleverset in de woning zelf. Zie hiervoor tevens de aansluitovereenkomst van Eteck met de daarbij opgenomen bijlagen.

4.2 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, opstelplaats voor de wasmachine/droger en (indien aanwezig) inpandige bering in de woning 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. Aanvullend wordt er in de keuken een drie-standenschakelaar voorzien waarbij elke bewoner de ventilatiestand kan regelen. In de badkamer is een puls schakelaar voorzien ten behoeve van het tijdelijk opschalen van de ventilatie tijdens het douchen. 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.

4.3 Binnen riolering

De binnen riolering 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 weggewerkt als buis in de muur. Op enkele locaties zijn de afvoerleidingen weggewerkt in een voorzetwand, in verband met de geldende geluidseisen. De binnen riolering heeft de volgende aansluitpunten:

- de afvoeren van de closetpot en het fonteintje in de toiletruimte;
- de afvoeren van de wastafel(s), douchehoek, closetpot (indien aanwezig) en het bad (indien als kopersoptie gekozen) in de badkamer;
- de afvoer voor een wasmachine en droger;
- de afvoer van de keuken (wasbak en vaatwasser, afgedopt);
- de afvoeren t.b.v. eventuele technische installaties zoals bijvoorbeeld de afleverset en WTW in de technische ruimte/ berging van de woning.

4.4 Elektrotechnische installaties

De CVZ is de stroomvoorziening voor de algemene ruimten, lift, oplaadpunten elektrische auto's en fietsen in de stallingsgarage, en algemene ruimten.

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 (minimaal 3 x 25A).

Voorafgaand aan aanvraag elektra aansluiting dient door de installateur berekend te worden welke capaciteit elektrameter aangevraagd moet worden. De definitieve capaciteit van de elektrameter volgt uit de berekening installateur.

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

	Hoogte boven vloer ca.
• Lichtschakelaars	1050 mm;
• Wandcontactdozen verblijfsruimte	300 mm;
• Wandcontactdozen data	300 mm;
• Ruimteregelingen	1500 mm;
• Perilex wandcontactdoos kookplaat	600 mm;
• Wandcontactdozen boven aanrecht	1200 mm;
• Wandcontactdoos koelkast	1050 mm;
• Wandcontactdoos vaatwasser	600 mm;
• Wandcontactdoos magnetron/oven	600 mm;
• Wandcontactdoos droger/wasmachine	1050 mm;
• WTW bediening	1200 mm;
• Wandlicht punten	1900 mm;
• Overige t.b.v. keukenapparatuur en W-installatie	nader te bepalen/ in overleg.

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-keukentekening van de betreffende woningen indicatief aangegeven.

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd als inbouwschakelmateriaal in kunststof, in de kleur wit. Waar mogelijk in 1-afdekraam gecombineerd. In de meterkast zal de installatie als opbouw worden uitgevoerd.

Standaard zijn in de woning aansluitpunten voor een wasmachine en een wasdroger aanwezig. Beide wandcontactdozen zijn aangesloten op een afzonderlijke groep en bevinden zich op een hoogte van circa 1.050 mm.

Iedere woning wordt opgeleverd met een fitting en lamp in ieder toilet en badkamer.

4.5 Internet, televisie en telefoonaansluiting

In de woning zijn diverse aansluitpunten voorzien. De woonkamer is voorzien van één bedraad UTP-aansluitpunt. Slaapkamer 1 is voorzien van één bedraad UTP-aansluitpunt en één loze leiding. De overige slaapkamers zijn voorzien van één loze leiding. De UTP-aansluitingen kunnen worden gebruikt voor internet, televisie en telefonie.

In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht.

4.6 Videofooninstallatie

Naast de entree deur van de woning is aan de buitenzijde een beldrukker ten behoeve van een deurbel aangesloten. De schel is gemonteerd in de entreehal conform verkooptekening. Het beeld op de videofoon installatie is in kleur uitgevoerd. Ieder woning heeft een videofooninstallatie, bestaande uit een wandtoestel met een spreekluisterverbinding, een kleurenbeeldscherm uitgevoerd met een deuropener en een zoemer. Aan de buitenzijde van de hoofdentree van het gebouw is een spreek- luistermodule met kleuren camera voorzien in het belpaneel. Hiermee kan vanuit de woning bezoek binnen worden gelaten.

4.7 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 batterij. Indien wettelijk voorzien moet worden in meerdere rookmelders, worden deze onderling gekoppeld. Daarnaast is de rookmelder in de woning gekoppeld op de vrijloopdranger van de woningtoegangsdeur van de woning zodat deze dicht wordt gestuurd als de rookmelder in de woning in werking mocht treden.

4.8 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 nuts leverancier. Vanaf de dag van oplevering bent u als koper vrij een energieleverancier te kiezen binnen de wettelijke normen. Uitzondering is de levering van warmte en koude, via de afleverset, waarvoor u een contract aangaat met Eteck. 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.

CONCEPT

5. Buitenruimte bij de woning

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

5.1 Privé buitenruimtes op het dek

Bouwnummers 001 t/m 008 krijgen een privé buitenruimte op het dek. Deze 'tuinen' op de begane grond worden op het dek boven de parkeergarage gerealiseerd. Dit is een betonnen dek voorzien van dakbedekking en betonnen terrastegels met een afmeting van ca. 60x60cm op tegelhouders. De gehele tuin wordt voorzien van tegels. Vanwege de dakbedekking is het niet mogelijk om zelf onderdelen aan de betonvloer te bevestigen. Vanuit de woning wordt een zo goed als vlakke toegang vanuit de woning naar de tuin gerealiseerd, met een maximale drempel van 20mm.

De tuinen zijn in de basis voorzien van enkele verlichtingsarmaturen in de wand (schakelbaar vanuit de woning)

In de tuin wordt één enkele wandcontactdoos voorzien conform de verkoopcontracttekeningen. Het is via de optielijst mogelijk om een extra wandcontactdoos op een aparte groep toe te voegen.

Er kan geen vorstvrije buitenkraan op de gevel worden geïnstalleerd.

5.2 Erfafscheiding

De erfafscheiding tussen 2 tuinen wordt middels een privacy scherm gerealiseerd.

Rondom de privé buitenruimtes op het dek worden door de gemeente erfafscheidingen aangebracht. Deze zijn eerder omschreven onder paragraaf 3.10. Deze erfafscheiding blijft eigendom van de gemeente Nissewaard. Het dakpark buiten deze erfafscheiding zal tevens door de gemeente Nissewaard aangelegd worden, en blijft eigendom van de gemeente. De gemeente Nissewaard zal dan ook het beheer en onderhoud van de dekinrichting uitvoeren.

5.3 Balkons

De balkons van de woningen worden uitgevoerd als prefab betonconstructie en voorzien van een antislip afwerking. De balkons worden uitgevoerd conform de uitgangspunten van de constructeur en architect. Rondom het balkon wordt een glazen balustrade of borstwering geplaatst. De kleurstelling van de balkons is conform de kleur- en materiaalstaat. Hiervoor verwijzen wij u naar paragraaf 9.2 van deze technische omschrijving.

Elk balkon is in de basis voorzien van enkele verlichtingsarmaturen in de wand (schakelbaar vanuit de woning).

Op elk balkon wordt één enkele wandcontactdoos voorzien conform de verkoopcontracttekeningen. Het is via de optielijst mogelijk om een extra wandcontactdoos op een aparte groep toe te voegen.

5.4 Dakterrassen

Vanwege de aftrappende vorm van het gebouw ontstaan er bij een aantal bouwnummers dakterrassen. Dit betreft bouwnummers 009, 010, 057, 058, 121, 122 en 151. Deze dakterrassen worden gerealiseerd op de betonvloer, voorzien van isolatie, dakbedekking en tegelwerk van ca. 60x60cm op tegel dragers. Vanwege de dakbedekking is het niet mogelijk om zelf onderdelen aan de betonvloer te bevestigen. Vanwege de afwerking met isolatie, dakbedekking en tegels ontstaat er een opstap van ca. 20cm vanuit de woning naar het dakterras. De woning wordt conform de regels uit het Bbl voorzien van een hellingbaan om deze opstap te kunnen overbruggen. Dit is een los element en kan naar keuze al dan niet gebruikt worden.

Bouwnummers 121 en 122 hebben zowel een dakterras als een balkon.

Elk dakterras is in de basis voorzien van enkele verlichtingsarmaturen in de wand (schakelbaar vanuit de woning). Op elk dakterras wordt één enkele wandcontactdoos voorzien conform de verkoopcontracttekeningen. Het is via de optielijst mogelijk om een extra wandcontactdoos op een aparte groep toe te voegen.

6. Algemene ruimten

De afwerking van de algemene ruimten in het gebouw is aangegeven in de kleur- en materiaalstaat. Hiervoor verwijzen wij u naar hoofdstuk 9 van de technische omschrijving.

De stallingsgarage en de algemene ruimten worden niet verwarmd.

In de algemene ruimten binnen het gebouw, de stallingsgarage en ter plaatse van de buitenruimtes bij de woningen 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.

6.1 Entreehal

De hoofdentree van het gebouw bevindt zich op de begane grond (dijkniveau) en ligt aan de zijde van de Nieuw Hongerlandsedijk (waterzijde). Het gebouw is eveneens toegankelijk via verschillende entrees in de parkeergarage. Via deze entrees betreedt men het gebouw in de kelder.

6.2 Binnen- en buitenkozijnen en deuren

De binnen kozijnen van de algemene ruimten worden uitgevoerd in hout conform de kleur- en materiaalstaat. Hiervoor verwijzen wij u naar paragraaf 9.1 van deze technische omschrijving. De stompe algemene binnen- en buitendeuren zijn massief uitgevoerd met bijpassend hang- en sluitwerk, deurkrukken en rozetten. De deuren in de algemene ruimten zijn deels voorzien van een glasopening. Het glas dat is voorzien in de algemene ruimten voldoet aan de NEN 3569 eisen (veiligheidsglas).

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. Diverse deuren binnen het gebouw worden op een kleeftmagneet geplaatst, zodat ze in basis altijd open staan. Insteek hierbij is dat elke bewoner zonder een sleutel/ deurkruk te gebruiken bij zijn eigen woning kan komen, bij gebruik van de lift. Zie hiervoor de algemene verkoopcontracttekeningen waar deze deuren zijn gemarkeerd met een (e) of (k). Bij iedere woning worden minimaal twee zogenaamde tags geleverd waarmee de elektrische algemene deuren geopend kunnen worden.

6.3 Vloerafwerking

De vloeren in de algemene ruimten op de begane grond en de verdiepingen worden afgewerkt met een dekvloer. Daar waar dit op advies van de bouwfysisch adviseur noodzakelijk is, wordt een zwevende dekvloer toegepast. De vloeren van de entreerimte, verkeersruimte, lift hal, trappenhuis en werkkast in de kelder en op de begane grond zijn afgewerkt met tegelwerk en een houten plint of tegelplint van dezelfde tegel. Tevens komt ter plaatse van de hoofdentree een schoonloopmat. De techniekruimtes in de kelder en op de begane grond zijn afgewerkt met een betonnen dekvloer, voorzien van slijtlaag. De vloer van algemene ruimten op de verdiepingen (lift hal en corridor) worden afgewerkt met een vloerbedekking en houten plint. De afwerking van de vloer van het trappenhuis op de verdiepingen is gelijk aan de aangrenzende ruimtes. Alle kleuren zijn conform de kleur- en materiaalstaat. Hiervoor verwijzen wij u naar paragraaf 9.5 van deze technische omschrijving.

6.4 Wand- en plafondafwerking

De wanden in de entreerimte, verkeersruimte, lift hal en de werkkast in de kelder en op de begane grond zijn voorzien van een tegelplint of lambrisering zoals in de vorige paragraaf vermeldt, daarboven zijn de wanden afgewerkt met spuitwerk. Ter plaatse van de werkkast op de begane grond is wandtegels voorzien ter plaatse van de uitstortgootsteen. De wanden van de lift hal en de corridor op de verdiepingen zijn afgewerkt met spuitwerk. De wanden in het trappenhuis zijn voorzien van spuitwerk en voorzien van een stalen muurleuning. De overige wanden worden onafgewerkt opgeleverd. Alle kleuren zijn conform de kleur- en materiaalstaat. Hiervoor verwijzen wij u naar paragraaf 9.5 van deze technische omschrijving.

Het plafond in de entreehal is afgewerkt met een systeemplafond. De plafonds in de lift hal, het trappenhuis, de werkkast, de verkeersruimten en de corridors zijn afgewerkt met spuitwerk of, daar waar nodig vanwege akoestiek, een systeemplafond. De plafonds van de kelderverdieping en in de techniekruimtes zijn afgewerkt met een combiplaat.

De overige plafonds worden onafgewerkt opgeleverd. Alle kleuren zijn conform de kleur- en materiaalstaat. Hiervoor verwijzen wij u naar paragraaf 9.5 van deze technische omschrijving.

Daar waar nodig ten behoeve van de Rc-waarde van de bovenliggende woningen isolatiemateriaal tegen het plafond aangebracht.

6.5 Binnen timmerwerk

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

6.6 Trappen en balustraden

Het gebouw wordt voorzien van een centraal trappenhuis met twee trappen, uitgevoerd als wokkeltrap. Het trappenhuis is bereikbaar via de entreehal van het gebouw, zoals weergegeven op de verkoopcontracttekeningen. Eén van de trappen loopt door naar de kelderverdieping ten behoeve van de ontsluiting van de bergingen en overige algemene ruimten op dit niveau.

De trappen en bordessen zijn uitgevoerd in beton, voorzien van anti-slipprofiel. Aan de wanden van de trappen is een stalen muurleuning aanwezig. Langs alle trapgaten is een stalen trap hek toegepast. Waar nodig worden akoestische voorzieningen toegepast. De eerste trap treden op de begane grond worden voorzien van dezelfde tegel als de vloer.

6.7 Lift

Het gebouw zal worden voorzien van twee liftinstallaties waarmee alle bouwlagen kunnen worden ontsloten, inclusief de kelder met parkeergarage. De lift wordt uitgevoerd middels RVS/ stalen schuifdeuren en dagkantaferwerking aan de lift hal/ corridor zijde. Daarnaast zal er worden voorzien in een zitje – achter in de lift – alsmede duurzame vloer, wand en plafonduafwerkingen en een spiegel. De afmeting van de liftkooi (brandweerlift) is circa 1.100 x 2.100 x 2.200 mm (b x d x h). De deurdoorgang van de lift zal minimaal 850 mm bedragen. Het definitieve merk en type van de lift worden in een later stadium vastgesteld.

6.8 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 conform regelgeving voorzien worden in een droge blusleiding in de lift hal/ corridors.

6.9 Parkeervoorzieningen

Het project is voorzien van een gezamenlijke, ondergrondse stallingsgarage voor auto's en fietsen.

De vloer in de stallingsgarage en de collectieve fietsstalling zal worden uitgevoerd met straatwerk van klinkers. Waar vereist zal de vloer worden voorzien van rijrichtingspijlen, rijbanen, parkeervakken, parkeervaknummers en dergelijke. De parkeervakken zijn voorzien van biggenruggen. De wanden zijn uitgevoerd als schoonwerk beton of kalkzandsteen vellingblokken. De plafonds zijn uitgevoerd als schoonwerk beton en waar nodig voorzien van isolerende combi platen of akoestische platen. Ter plaatse van de openingen in het dek zal een grindkoffer voorzien worden t.b.v. een spoedige afvoer bij regenwater.

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, zoals eerder vermeld in deze omschrijving.

De stallingsgarage is alleen toegankelijk voor bewoners, en dus niet openbaar. Brandweer, hulpverleners, nutspartijen en de door de VvE aangestelde partijen voor het technisch onderhoud hebben eveneens toegang tot de stallingsgarage.

De ventilatie wordt geregeld door middel van natuurlijke ventilatie middels een open gevel met hekwerk en doorvoeren richting het dak park. Plaatselijk zullen waar nodig in de stallingsgarage aanvullend stuwdrukventilatoren aan het plafond van de stallingsgarage worden aangebracht voor een optimale luchtcirculatie. De ventilatie wordt geregeld op basis van CO/LPG detectie.

Vanwege brandveiligheidseisen is de stallingsgarage opgedeeld in compartimenten. Daarvoor zijn tevens brandschermen opgenomen.

6.9.1 AUTOPARKEREN

Het gebouw is voorzien van een stallingsgarage met circa 175 stallingsplaatsen die zijn toegewezen aan de woningen van Vancouver (gebouw 3) en Stockholm (gebouw 4). Deze stallingsgarage is alleen voor de bewoners van deze gebouwen te gebruiken; hier zijn geen bezoekersparkeerplaatsen voorzien. De positie van de stallingsplaatsen zijn op de verkoopcontracttekening af te lezen. De in- en uitgang van de stallingsgarage bevindt zich aan Hongerlandsedijk (land-/ stadzijde) en betreft tweerichtingsverkeer, afgesloten door een speedgate. Per parkeerplaats wordt 1 afstandsbediening afgegeven. De maximale inrijhoogte bedraagt 2.100 mm. De stallingsgarage is vanuit het woongebouw bereikbaar via de lift en het trappenhuis.

De stallingsgarage is uitgevoerd als zijnde meerdere brandcompartimenten passend binnen de geldende (brand)eisen. De verlichting van de stallingsgarage wordt uitgevoerd in LED. Er is één in- en uitgang voor autoverkeer die is afgesloten middels een speedgate. Per auto stallingsplaats wordt er één handzender bij oplevering verstrekt.

In de stallingsgarage is een vlakband kabel opgenomen. Op deze vlakband kabel kunnen oplaadpunten voor elektrische auto's worden aangebracht. De oplaadpunten worden via de showroom aangeboden en, indien voor deze optie gekozen, na oplevering gerealiseerd door Q-charge o.g. De oplaadvoorzieningen zullen worden beheerd door een nader vast te stellen leverancier en hiervoor zullen maandelijks beheerkosten in rekening worden gebracht die door de VvE of bewoner zullen worden gedragen.

Vanwege de huidige en toekomstige belasting van het elektriciteitsnet (netcongestie) kan de beschikbaarheid van voldoende elektrisch vermogen voor het laden van elektrische voertuigen niet worden gegarandeerd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

6.9.2 FIETSPARKEREN

Het gebouw is voorzien van fietsparkeerplaatsen die zijn toegewezen aan de woningen van Stockholm zonder externe berging. Voor elk van deze appartementen zijn drie fietsparkeerplaatsen beschikbaar. De fietsparkeerplaatsen zijn verdeeld over twee locaties in de stallingsgarage van het gebouw. Deze stallingen zijn uitsluitend toegankelijk voor de bewoners van de betreffende woningen en niet voor overige bewoners, bewoners van Vancouver (gebouw 3) of bezoekers. Met uitzondering van een situatie bij calamiteiten.

De fietsenstallingen zijn bereikbaar via de een speciale loopdeur naar de stallingsgarage aan de Hongerlandsedijk (land-/ stadzijde). De fietsenstalling is afgescheiden van de auto-stallingsplaatsen middels een hekwerk. De in- en uitgang van de fietsenstallingen zijn voorzien van een elektrische deur – te openen met een tag, drukknop of koord bediening die volledig voldoet aan de brandwerendheidseisen.

De fietsplekken zijn opgenomen op de bijbehorende verkoopcontracttekening(en). Hierbij is tevens aangegeven welke fietsplekken voor welke woning zijn voorzien. Dit is echter, in tegenstelling tot de auto stallingsplaatsen, niet juridisch geborgd. De VvE kan hier eventueel een afwijkende keus in maken in samenspraak met de bewoners.

6.10 Werkkast

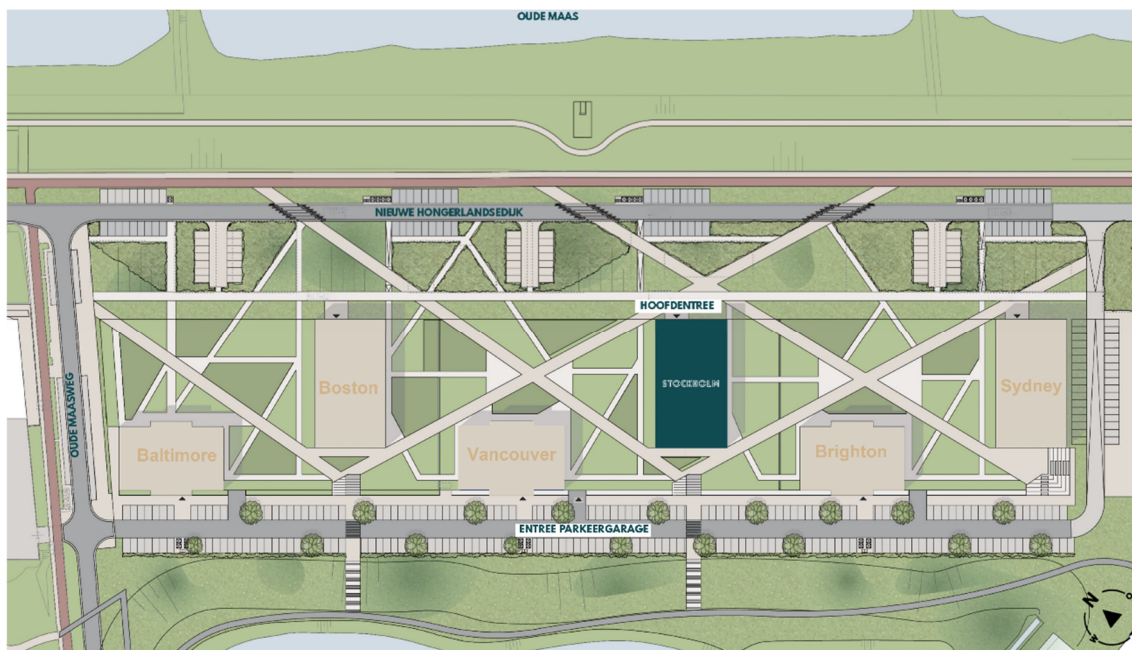
In de kelder wordt, zoals indicatief weergegeven op de verkoopcontracttekeningen, een werkkast opgenomen ten behoeve van de VvE. In de werkkast is een uitstortgootsteen opgenomen met een mengkraan, aangesloten op een boiler voor warm water. Verder is er geen sanitair opgenomen in de algemene ruimten. Aanvullend is er op de begane grond een water tappunt opgenomen ter plaatse van de hoofdentree.

6.11 Hydrofoor

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

7. Terrein

Rondom / grenzend aan het gebouw Stockholm zal een openbaar toegankelijk park worden ingericht. Dit park is in samenspraak met de landschapsarchitect van de Gemeente Nissewaard ontworpen. Het openbaar park volgt de hoofdlijnen van het inrichtingsplan ontworpen door de gemeente Nissewaard. Het park is eigendom van de gemeente Nissewaard. Het beheer en onderhoud wordt dan ook uitgevoerd door de gemeente. De precieze inrichting van het omliggende openbare park is nog niet definitief vastgesteld en hier kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend en kan/ zal dus nog wijzigen in de volgende projectfasen.



Situatietekening Waterfront.

7.1 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 worden afgevoerd/ geïnfiltreerd via de retentiekragen op het parkeerdek, ten behoeve van de bewatering van het groen. De buitenriolering ligt tot aan het gebouw volledig op het terrein van de Gemeente en blijft zodoende buiten de grens van het gebouw/ terrein van de VvE Stockholm. Rioleringsbuizen worden uitgevoerd in kunststof en worden voorzien van de nodige hulpstukken.

7.2 Parkeervoorzieningen

Parkeerruimte voor bezoekers is buiten het complex gerealiseerd. Op het maaiveld, voor de hoofdingang van het gebouw aan de dijkzijde/ waterzijde, zijn parkeerplaatsen voor bezoekers opgenomen, welke in eigendom zijn van de gemeente Nissewaard. Er is tevens een voorziening voor het stallen van fietsen voor bezoekers opgenomen in het landschap.

7.3 Huisvuil

In het openbaar gebied ter plaatse van de Hongerlandsedijk zijn de ondergrondse afvalcontainers opgenomen voor de bewoners ten behoeve van de afvalverzameling. Er zijn derhalve geen containerruimten in het gebouw voorzien ten behoeve van de woningen. De gemeente bepaalt de frequentie van leging. De gemeente kan u hierover nader informeren.

8. Duurzaamheid

Als VORM vinden wij 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. Dit kan consequenties hebben voor uw hypotheek en energieverbruik.

8.1 BENG

Het project kent een hoge milieu- & duurzaamheidsambitie die ruim 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.

8.2 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 Stockholm krijgen naar verwachting een groen A+ (begane grondwoningen en woningen op de bovenste verdieping) of A++ (overige verdiepingen) 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.

8.3 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:

- isolerende voorzieningen ter plaatse van de vloeren, dakterrassen, gevels en daken;
- energievoorziening voor warmte, koude en warmtapwater wordt voorzien door warmtepompen die ten behoeve van de woningen worden aangesloten op een collectief bodemenergie opslagsysteem welke buiten de projectlocatie is gesitueerd door de energieleverancier Eteck;
- 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;
- naast het zeer efficiënt energiesysteem worden er aanvullende energiezuinige technieken opgenomen zoals een Warmte-Terug-Win (WTW) ventilatiesysteem;
- Het leefdek tussen de torens is voorzien van een waterretentiesysteem en is bovendien groen. Wat bijdraagt aan natuurinclusiviteit.

9. Kleur- en materiaalstaten

9.1 Extérieur gebouw

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Stallingsgarage	Beton of kalkzandsteen vellingblokken, schoon werk. Klinkerbestrating. Stalen roosterhekwerk gevel en t.b.v. ventilatie.	Beton in licht grijze kleurstelling. Bestrating nader af te stemmen op landschapontwerp. Staalkleur naturel.
Gevel metselwerk	Metselwerk in twee kleuren en formaten.	Penanten en horizontale banden in genuanceerde bruin witte kleurstelling. De donkere vulvlakken in een groter steenformaat in een bruin zwarte kleurstelling. Voegwerk middels verdiepte voeg in kleur.
Gevelkozijnen woningen (ramen)	Houten kozijnen binnenzijde met aluminium buitenzijde.	Houten binnenzijde geschilderd (kleur wit) en buitenzijde gepoedercoat in parelmoer muisgrijs.
Entreepui hoofdentree	Aluminium vliesgevel CW50 v.v. schuifdeur.	Poedercoating parelmoer muisgrijs.
Woningtoegangsdeur buiten	Geïsoleerde houten voordeur v.v. glazen strook.	Parelmoer muisgrijs.
Beglazing woningen	HR++ beglazing.	Helder uitgevoerd met een lage g-waarde (zonwerend).
Lekdorpels / waterslag	Aluminium	Parelmoer muisgrijs.
Dakbedekking platte daken	Bitumen/ EPDM.	Zwart
Dakrand	Metselwerk met betonnen afdekker.	Beton in grijs-bruine kleurstelling.

9.2 Buitenruimtes

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Erfafscheiding buitenruimtes op het dek	Stalen L-element.	Nader te bepalen i.o.m. gemeente.
Hekwerken	Glazen panelen op stalen kokerprofielen.	Poedercoating parelmoer muisgrijs.
Hekwerken bij door gemetselde borstwering	Combinatie van metselwerk met beton afdekker + glazen hekwerk zoals hierboven benoemd.	Betonrand in grijs-bruine kleurstelling.
Terrasafwerking	Betontegels ca. 60x60cm op tegeldragers.	Betongrijs
Balkonafwerking	Beton	Beton in een bruin-grijze kleurstelling.
Plafonds terras/ balkon	Beton	Beton in bruin-grijze of lichtgrijze kleurstelling.

9.3 Interieur woningen

De woningtypes A, B, J, L en P krijgen het afwerkingsniveau conform onderstaand overzicht (het een en ander conform verkoopcontracttekening):

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Vloerafwerking	Zwevende anhydriet dekvloer. De dekvloer van de badkamer wordt uitgevoerd in een zandcement dekvloer.	
Vloerafwerking sanitair	Tegelwerk 20x20 cm	Zie sanitair- en tegelwerkstaat.
Plafondafwerking	Spuitwerk	Wit
Basis wandafwerking	Behangklaar (conform oppervlakte beoordelingsklasse groep 2), behoudens de meterkast en de betegelde of gespoten wanden.	N.v.t., divers vanwege verschillende materialen wand.
Wandafwerking sanitair	Tegelwerk 20x25cm	Zie sanitair- en tegelwerkstaat.
Binnendeurkozijn entree woning	Houten binnenkozijn.	Parelmoer muisgrijs.
Woningentreedeur	Houten woningentreedeur.	Mocca
Binnendeurkozijnen	Plaatstaal	Wit
Binnendeuren	Fabrieksmatig gecoate opdek deuren met honingraatvulling. Behoudens de woningentreedeur en de deur van de technische ruimte.	Wit
Binnendeur technische ruimte	Stompe binnendeuren, volspaanuitvoering.	Wit
Deurkozijnen individuele bergingen (kelder)	Fabrieksmatig gecoat staal.	Parelmoer muisgrijs.
Deuren individuele bergingen (kelder)	Fabrieksmatig gecoate stompe deuren met honingraatvulling.	Parelmoer muisgrijs.
Beslag binnendeuren	Rozetten	
Dorpels toilet(en) en badkamer(s) deuren	Kunststeen	
Schakelmateriaal	Inbouw	Wit

De woningtypes C, D, E, F, G, H, M en N krijgen het afwerkingsniveau conform onderstaand overzicht (het een en ander conform verkoopcontracttekening):

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Vloerafwerking	Zwevende anhydriet dekvloer. De dekvloer van de badkamer wordt uitgevoerd in een zandcement dekvloer.	
Vloerafwerking sanitair	Tegelwerk 33,5x33,5 cm	Zie sanitair- en tegelwerkstaat.
Plafondafwerking	Spuitwerk	Wit
Basis wandafwerking	Behangklaar (conform oppervlakte beoordelingsklasse groep 2), behoudens de	N.v.t., divers vanwege verschillende materialen wand.

	meterkast en de betegelde of gespoten wanden.	
Wandafwerking sanitair	Tegelwerk 20x40 cm	Zie sanitair- en tegelwerkstaat.
Binnendeurkozijn entree woning	Houten binnenkozijn.	Parelmoer muisgrijs.
Woningentredeur	Houten woningentredeur.	Mocca
Binnendeurkozijnen	Plaatstaal	Wit
Binnendeuren	Fabrieksmatig gecoate stompe deuren, volspaanuitvoering. Behoudens de woningentredeur.	Wit
Deurkozijnen individuele bergingen (kelder)	Fabrieksmatig gecoat staal.	Parelmoer muisgrijs.
Deuren individuele bergingen (kelder)	Fabrieksmatig gecoate stompe deuren met honingraatvulling.	Parelmoer muisgrijs.
Beslag binnendeuren	Rozetten	
Dorpels toilet(en) en badkamer(s) deuren	Kunststeen	
Schakelmateriaal	Inbouw	Wit

Woningtype K krijgt het afwerkingsniveau conform onderstaand overzicht (het een en ander conform verkoopcontracttekening):

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Vloerafwerking	Zwevende anhydriet dekvloer. De dekvloer van de badkamer wordt uitgevoerd in een zandcement dekvloer.	
Vloerafwerking sanitair	Tegelwerk 45x45 cm	Zie sanitair- en tegelwerkstaat.
Plafondafwerking	Stucwerk, vlak.	Wit
Basis wandafwerking	Behangklaar (conform oppervlakte beoordelingsklasse groep 2), behoudens de meterkast en de betegelde of gespoten wanden.	N.v.t., divers vanwege verschillende materialen wand.
Wandafwerking sanitair	Tegelwerk 26,7x41,6 cm	Zie sanitair- en tegelwerkstaat.
Binnendeurkozijn entree woning	Houten binnenkozijn.	Parelmoer muisgrijs.
Woningentredeur	Houten woningentredeur.	Mocca
Binnendeurkozijnen	Houten binnenkozijnen.	Wit
Binnendeuren	Fabrieksmatig gecoate stompe deuren, volspaanuitvoering. Behoudens de woningentredeur.	Wit
Deurkozijnen individuele bergingen (kelder)	Fabrieksmatig gecoat staal.	Parelmoer muisgrijs.
Deuren individuele bergingen (kelder)	Fabrieksmatig gecoate stompe deuren met honingraatvulling.	Parelmoer muisgrijs.
Beslag binnendeuren	Rozetten	
Dorpels toilet(en) en badkamer(s) deuren	Kunststeen	
Schakelmateriaal	Inbouw	Wit

9.4 Sanitair en tegelwerk

De woningtypes A, B, J, L en P krijgen het afwerkingsniveau conform onderstaand overzicht (het een en ander conform verkoopcontracttekening):

Ruimte	Artikel	Merk/type
WC	Wandcloset (hangend)	Villeroy & Boch O.novo
WC	Fontein	Villeroy & Boch O.novo
WC	Fonteinkraan	Villeroy & Boch O.novo o.g.
WC	Dorpel	Kunststeen
WC	Tegelwerk wand	Volgens tegelpakket
WC	Tegelwerk vloer	Volgens tegelpakket
WC	Voegwerk/profielen	Volgens tegelpakket
Badkamer	Wandcloset (hangend)	Villeroy & Boch O.novo
Badkamer	Wastafel	Villeroy & Boch O.novo
Badkamer	Wastafel mengkraan	Hansgrohe Logis Coolstart o.g.
Badkamer	Spiegel	Ronde spiegel
Badkamer	Handdoekradiator	Elektrische radiator
Badkamer	Thermostatische mengkraan douche	Hansgrohe Ecostatt thermostaatkraan o.g. Hansgrohe Crometta 85 glijstang o.g.
Badkamer	Doucheput	Easydrain lijngoot o.g.
Badkamer	(Vast) douchescherm / deur	Eventueel douchescherm/ -deur conform kopers tekening
Badkamer	Dorpel	Kunststeen
Badkamer	Ligbad	Bad is optioneel conform tekening
Badkamer	Tegelwerk wand	Volgens tegelpakket
Badkamer	Tegelwerk vloer	Volgens tegelpakket
Badkamer	Voegwerk/profielen	Volgens tegelpakket

De woningtypes C, D, E, F, G, H, M en N krijgen het afwerkingsniveau conform onderstaand overzicht (het een en ander conform verkoopcontracttekening):

Ruimte	Artikel	Merk/type
WC	Wandcloset (hangend)	Villeroy & Boch Architectura
WC	Fontein	Villeroy & Boch Architectura
WC	Fonteinkraan	Villeroy & Boch Architectura o.g.
WC	Dorpel	Kunststeen
WC	Tegelwerk wand	Volgens tegelpakket
WC	Tegelwerk vloer	Volgens tegelpakket
WC	Voegwerk/profielen	Volgens tegelpakket
Badkamer	Wandcloset (hangend)	Villeroy & Boch Architectura

Badkamer	Wastafel	Villeroy & Boch Architectura
Badkamer	Wastafel mengkraan	Hansgrohe Logis Coolstart o.g.
Badkamer	Spiegel	Ronde spiegel
Badkamer	Handdoekradiator	Elektrische radiator
Badkamer	Thermostatische mengkraan douche	Douchecombinatie Hansgrohe Ecostatt thermostaatkraan. Hansgrohe Crometta 85 glijstang o.g.
Badkamer	Doucheput	Easydrain lijngoot o.g.
Badkamer	(Vast) douchescherm / deur	Eventueel douchescherm / deur conform kopers tekening
Badkamer	Dorpel	Kunststeen
Badkamer	Ligbad	Bad is optioneel conform tekening
Badkamer	Tegelwerk wand	Volgens tegelpakket
Badkamer	Tegelwerk vloer	Volgens tegelpakket
Badkamer	Voegwerk/profielen	Volgens tegelpakket

Woningtype K krijgt het afwerkingsniveau conform onderstaand overzicht (het een en ander conform verkoopcontracttekening):

Ruimte	Artikel	Merk/type
WC	Wandcloset (hangend)	Villeroy & Boch Subway 2.0
WC	Fontein	Villeroy & Boch Subway 2.0
WC	Fonteinkraan	Villeroy & Boch Subway 2.0 o.g.
WC	Dorpel	Kunststeen
WC	Tegelwerk wand	Volgens tegelpakket
WC	Tegelwerk vloer	Volgens tegelpakket
WC	Voegwerk/profielen	Volgens tegelpakket
Badkamer	Wandcloset (hangend)	Villeroy & Boch Subway 2.0
Badkamer	Wastafel	Villeroy & Boch Subway 2.0
Badkamer	Wastafel mengkraan	Hansgrohe Logis Coolstart o.g.
Badkamer	Spiegel	Ronde spiegel
Badkamer	Handdoekradiator	Elektrische radiator
Badkamer	Thermostatische mengkraan douche	Douchecombinatie Hansgrohe Ecostatt thermostaatkraan. Hansgrohe Crometta 85 glijstang o.g.
Badkamer	Doucheput	Easydrain lijngoot o.g.
Badkamer	(Vast) douchescherm / deur	Eventueel douchescherm / deur conform kopers tekening
Badkamer	Dorpel	Kunststeen
Badkamer	Ligbad	Bad is optioneel conform tekening
Badkamer	Tegelwerk wand	Volgens tegelpakket
Badkamer	Tegelwerk vloer	Volgens tegelpakket
Badkamer	Voegwerk/profielen	Volgens tegelpakket

9.5 Algemene ruimten

De afwerking van de algemene ruimten in Stockholm is indicatief aangegeven in onderstaande kleur- en materiaalstaat. De definitieve afwerking wordt nader bepaald.

Ruimte	Onderdeel	Materiaal	Kleur
Hoofd entreehal en lifthal/ corridor begane grond en kelderverdieping	Vloerafwerking	Tegelwerk, afm. 600x600, antislip.	Donker grijsbruin
	Plafondafwerking	Systeemplafond/ spuitwerk	Wit
	Wandafwerking	Spuitwerk	Cremewit en parelmoer muisgrijs.
	Kozijnen	Hout	Parelmoer muisgrijs.
	Deuren	Hout met en deels zonder glasopening	Parelmoer muisgrijs.
Werkkast	Vloerafwerking	Tegelwerk, afm. 600x600, antislip.	Donker grijsbruin
	Plafondafwerking	Spuitwerk	Wit
	Wandafwerking	Spuitwerk en tpv de uitstortgootsteen wandtegels	Wit
Verkeersruimten verdiepingen - lifthal/ corridor	Vloerafwerking	Vloerbedekking geweven vinyl	Donker grijsbruin.
	Plafondafwerking	Systeemplafond/ spuitwerk	Wit
	Wandafwerking	Spuitwerk	Cremewit en parelmoer muisgrijs.
	Kozijnen	Hout	Parelmoer muisgrijs.
	Deuren	Hout met en deels zonder glasopening	Parelmoer muisgrijs.
Hoofdtrappenhuizen	Vloerafwerking	Vloerbedekking geweven vinyl	Donker grijsbruin.
	Plafondafwerking	Systeemplafond / spuitwerk	Wit
	Wandafwerking	Spuitwerk	Wit
	Leuning/balusters/traphek	Rechthoekig profiel staal	Parelmoer muisgrijs.
	Trap	Beton elementen, antislip	Naturel
Fietsenstalling	Vloerafwerking	Straatwerk, klinker.	Nader te bepalen
	Plafondafwerking	Onafgewerkte beton, waar nodig isolatiemateriaal.	Naturel
	Wandafwerking	Kalkzandsteen vellingblokken of beton, schoon werk.	Naturel
	Hekwerk	Nader te bepalen	Nader te bepalen
	Deur	Geïntegreerd in hekwerk	Nader te bepalen

Parkeergarage	Vloerafwerking	Straatwerk, klinker.	Nader te bepalen
	Plafondafwerking	Schoon beton, waar nodig voorzien van akoestische platen.	Naturel
	Wandafwerking	Beton of kalkzandsteen vellingblokken, schoon werk.	Naturel
	Hekwerk	Stalen roostergevel	Naturel
	Speedgate parkeergarage	Staal	Naturel

CONCEPT

