



Technische omschrijving

KOER

Woningtype: tweelaagse Parkwoningen en drielaagse Parkwoningen (blok 7, 9)

Januari 2022

Introductie

Het project KOER is een ontwikkeling van VORM Ontwikkeling B.V. en bestaat uit 168 woningen, waarvan 79 koopwoningen en 89 huurappartementen.

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 beschreven. De technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning.

Deze technische omschrijving is van toepassing op de Parkwoningen van KOER:

- Blok 7: 6 tweelaagse Parkwoningen met bouwnummers 7-00-01 t/m 7-00-06
- Blok 7: 6 drielaagse Parkwoningen met bouwnummers 7-02-01 t/m 7-02-06
- Blok 9: 10 tweelaagse Parkwoningen met bouwnummers 9-00-01 t/m 9-00-10
- Blok 9: 10 drielaagse Parkwoningen met bouwnummers 9-02-01 t/m 9-02-10

Inhoudsopgave

1. Projectinformatie	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Parkeervoorzieningen	5
1.3 Deelmobiliteit	5
1.4 Vereniging van Eigenaren (VvE)	5
1.5 BENG	5
1.6 Milieu	6
1.7 Bouwbesluit en normen	6
1.8 Politiekeurmerk Veilig Wonen	6
1.9 SWK-garantie	6
2. Ruwbouw	7
2.1 Grondwerk	7
2.2 Fundering	7
2.3 Vloeren	7
2.4 Wanden	7
3. Gevels en dak	8
3.1 Gevels	8
3.2 Gevelkozijnen, ramen en deuren	8
3.3 Daken	8
3.4 Schilderwerk	8
4. Afbouw	9
4.1 Binnenkozijnen en -deuren	9
4.2 Vloerafwerking	9
4.3 Wand- en plafondafwerking	9
4.4 Tegelwerk	9
4.5 Sanitair	10
4.6 Sanitair- en tegelwerkstaat	10
4.7 Keuken	10
4.8 Trappen en balustraden	11
4.9 Binnentimmerwerk	11
4.10 Schilderwerk	11
5. Installaties	12
5.1 Duurzaamheid	12
5.2 Verwarming	12
5.3 Warm tapwater	12
5.4 Ventilatie	12
5.5 Binnenriolering	12

5.6	Waterinstallatie	13
5.7	Elektrotechnische installaties	13
5.8	Wasmachine en wasdroger	13
5.9	Telefoon / CAI / Data	13
5.10	Belinstallatie	14
5.11	Rookmelders	14
5.12	Keukeninstallatie	14
5.13	Zonnestroom	14
5.14	SMART Home	14
6.	Terrein	15
6.1	Terreinverharding/-inrichting	15
6.2	Buitenriolering	15
6.3	Geveltuin	15
6.4	Privé buitenruimte	15
6.5	Berging	15
6.6	Erfafscheidingen	15
6.7	Stallingsgarage	16
6.8	Binnentuin	16
6.9	Toegangspoorten	16
6.10	Huisvuil	16
7.	Toelichting	17
7.1	Projectdocumentatie	17
7.2	Bouwnummers/huisnummers	17
7.3	Koperskeuze procedure	17
7.4	Sluitingsdata	18
7.5	Woningdossier	18
7.6	Openbaar gebied	18
7.7	Maatvoering	18
7.8	Hoogteligging	18
7.9	Hout	18
7.10	Installaties	19
7.11	Bouwvolgorde en oplevering	19
7.12	Bouwvocht	19
7.13	Krimp	19
7.14	Garantie- en waarborgregeling	19
8.	Kleur- en materiaalstaat	20

1. Projectinformatie

1.1 Algemeen

KOER wordt een opvallende verschijning aan de Laan op Zuid in Rotterdam. Een herkenbaar en samenhangend woongebied tussen de vele nieuwbouwprojecten die in Parkstad in aanbouw zijn. De nieuwe wijk Parkstad slaat een brug tussen Nieuw Zuid en Oud Zuid. Naast woningen komen er voorzieningen, zoals een zwembad en een sporthal in het Huis op Zuid. KOER kenmerkt zich door diversiteit en kwaliteit in woningen en voorzieningen. Natuur en groen zijn geïntegreerd in het ontwerp. Alle woningen voldoen aan de nieuwste eisen van energiezuinigheid en milieu.

Het project KOER is een ontwikkeling van VORM Ontwikkeling B.V. en wordt gebouwd door VORM Bouw B.V. Aan dit project werkten onder andere mee: Studio Architectuur Maken, V8 architecten en LOLA Landscape Architects.

1.2 Parkeervoorzieningen

De ruimte in de stad is beperkt en kostbaar. Daarom worden bij nieuwbouwplannen eisen aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen gesteld, zoals ook door Gemeente Rotterdam. Er worden daarom niet meer parkeerplekken in de stad gerealiseerd dan nodig zijn, zodat er meer ruimte over is voor groen in de buurt. Daarnaast is het vanuit de duurzaamheidsgedachte wenselijk om duurzame mobiliteit te stimuleren, dus meer lopen, fietsen, inzetten van deelauto's en het gebruik van openbaar vervoer.

Autoparkeren

Voor het project KOER betekent dit dat er 77 parkeerplaatsen voor auto's in de half verdiepte stallingsgarage worden gerealiseerd. Als eigenaar van een parkeerplaats kun je optioneel een oplaadpunt in de stallingsgarage voor je elektrische auto aanschaffen. In het openbaar gebied rondom KOER is het betaald parkeren. Bewoners van KOER hebben geen recht op een gemeentelijke parkeervergunning.

Fietsparkeren

Op meerdere plekken in het woongebouw komen collectieve fietsenstallingen. Bewoners van een Parkwoning in blok 7 stallen de fietsen in de fietsenstalling in blok 6. Bewoners van een Parkwoning in blok 9 stallen de fietsen in de fietsenstalling in blok 10. In de fietsenstallingen is een dubbele wandcontactdoos voor algemeen gebruik. Er kunnen tevens brommers/scooters gestald worden.

1.3 Deelmobiliteit

In de stallingsgarage zijn 6 parkeerplaatsen gereserveerd ten behoeve van deelauto's. VORM heeft een exploitatieovereenkomst gesloten met Hely waarin afspraken zijn gemaakt over de levering en het gebruik van deelauto's voor de bewoners van KOER.

1.4 Vereniging van Eigenaren (VvE)

KOER bestaat uit meerdere gebouwen met diverse gemeenschappelijkheden. Deze gemeenschappelijkheden worden in aparte beheerverenigingen gevat. Iedere woningeigenaar wordt lid van de beheervereniging voor het onderhoud en beheer van onder andere de binnentuin. Iedere woning met bijbehorende parkeerplaats wordt tevens lid van de VvE van de parkeergarage.

Een eigenaar van een Parkwoning is van rechtswege automatisch lid van de VvE van het gebouw. Voor de eigenaren van een Parkwoning in KOER betekent dit:

- Blok 6 en blok 7 vormen samen één VvE.
- Blok 9 en blok 10 vormen samen één VvE

1.5 BENG

Het project kent een hoge milieu- & duurzaamheidsambitie die voldoet aan alle gestelde BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) die van toepassing zijn.

1.6 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 afval tijdens de uitvoering zoveel mogelijk wordt 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:

- Natuurinclusief bouwen door o.a. het integreren van vogelkasten in de gevel.
- Isolerende voorzieningen van begane grondvloer, gevels en daken.
- Waterbesparende douchekoppen en (meng)kranen.
- Waterbesparende spoelvoorziening toilet(ten) (spoelonderbreking).
- Houten onderdelen zijn van duurzaam geproduceerd hout.
- Waar mogelijk toepassen van recyclebare en geprefabriceerde materialen.
- Gebruik van zonnepanelen op de platte daken.
- Ecologische daken.
- WTW-ventilatiesysteem.

1.7 Bouwbesluit en normen

Bij het samenstellen van deze technische omschrijving is uitgegaan van de eisen volgens het huidige vigerende Bouwbesluit. Om de beschrijvingen en tekeningen voor belangstellenden en niet-bouwkundigen leesbaar te houden, is de terminologie van het Bouwbesluit op een aantal punten aangepast. In afwijking van het Bouwbesluit worden onder andere voor het benoemen van de ruimten de volgende beschrijvingen gehanteerd:

- Woonkamer, keuken en slaapkamer in plaats van verblijfsruimte
- Entree, gang en hal in plaats van verkeersruimte
- Badkamer in plaats van badruimte
- Toilet in plaats van toiletruimte
- Berging, (berg)kast en technische ruimte in plaats van onbenoemde ruimte
- Meterkast in plaats van meterruimte

Berekening daglichttoetreding

Voor de berekening van de daglichttoetreding 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.

1.8 Politiekeurmerk Veilig Wonen

Het streven is het totale plan zoveel mogelijk te laten voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen, echter zal hiervoor geen certificaat worden afgegeven. De binnentuin wordt sociaal veilig ingericht. Dit betekent voldoende verlichting en een overzichtelijke inrichting.

1.9 SWK-garantie

De woning wordt gebouwd en verkocht onder garantie van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). VORM Bouw B.V. is aangesloten bij SWK die het garantiecertificaat zal verstrekken. In de toelichting op de technische omschrijving (zie hoofdstuk 7) wordt hier nader op ingegaan.

2. Ruwbouw

2.1 Grondwerk

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

2.2 Fundering

De woningen worden gefundeerd op betonnen funderingspalen waarover betonnen funderingsbalken worden gelegd. Het beton van de fundering wordt in het werk gestort. De lengte en afmetingen van de palen, vloeren, bergingsvloeren en balken alsmede de aanlegdiepte van de fundering wordt door de constructeur bepaald.

2.3 Vloeren

De draagstructuur van het gebouw is een betonskelet bestaande uit betonvloeren en betonwanden.

2.4 Wanden

De woningscheidende wanden zijn dragend en worden uitgevoerd in beton. De lichte scheidingswanden in de woning worden uitgevoerd als metalstudwanden. Deze wanden zijn opgebouwd uit metalen profielen, isolatie materiaal en gipsplaten.

3. Gevels en dak

3.1 Gevels

De gevels van de woningen worden uitgevoerd als een mix van een keramisch circulair gevelsysteem en traditioneel metselwerk. In de gevels worden vogel- en vloermuiskasten geïntegreerd. Bij gevelopeningen in het metselwerk worden, waar constructief nodig, gemoffelde stalen lateien of geveldragers opgenomen.

Onder de buitengevelkozijnen worden aluminium waterslagen aangebracht. In de metselwerkvlakken worden dilataties opgenomen. Dit is nodig omdat het materiaal krimpt en uitzet door temperatuurswisselingen. Om de spouwmuurconstructie te ventileren worden ventilatievoorzieningen opgenomen. Voor een goede waterdichting van de gevels worden plaatselijk kunststof- en/of loodslabben en folies verwerkt. De hemelwaterafvoeren met de bijbehorende hulpstukken aan de gevels zijn uitgevoerd in kunststof.

Voor woningen waar vanuit de vereisten een opwarming zou kunnen plaatsvinden, worden voorzien van zonwering in de vorm van handmatig elektrisch bedienbare screens. Dit wordt aangegeven op de betreffende contracttekeningen in je koperscontractset.

3.2 Gevelkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, deuren en ramen in de gevels van de woning worden uitgevoerd in hout in de kleur groen. Aan de binnenzijde worden deze kozijnen uitgevoerd in dezelfde kleur groen als de buitenzijde. De ramen (waar aangegeven op de tekeningen) worden uitgevoerd als naar binnen draaiende draai-kiepramen.

De voordeur van de woning is uitgevoerd als een geïsoleerde vlakke (hard) houten deur al dan niet met glasopening (zie verkoopcontracttekeningen), voorzien van een briefsleuf en een kunststof dorpel. Het cilinderslot is voorzien van kerntrekbeveiliging.

Alle bereikbare buitenkozijnen, deuren en ramen van de woning worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk met SKG-keurmerk in lichtmetaal. De cilinders van alle buitendeuren zijn per woning gelijksluitend.

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

Aan de binnenzijde van de kozijnen in de woning, behoudens in de badkamer, wordt bij een borstwering een vensterbank van kunststeen opgenomen.

3.3 Daken

De platte daken worden afgewerkt met bitumineuze dakbedekking en ingericht als een duurzaam dak met begroeiing. Op de daken komen PV-panelen. Door dakvlakken worden, waar nodig, belichtingen en aan-/afvoeren van de installaties aangebracht.

De dakopstanden van de woning worden uitgevoerd met een betonnen en/of regelwerk achterconstructie, afgewerkt met een dakbedekking en daktrim.

3.4 Schilderwerk

Houten buitenkozijnen, deuren en ramen worden dekkend geschilderd.

4. Afbouw

4.1 Binnenkozijnen en –deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht. De binnendeurkozijnen van de slaapkamers en badkamer worden wel uitgevoerd met bovenlicht. Het bovenlicht is voorzien van enkel glas. Als de technische ruimte/berging zich op de verdieping van de woning bevindt, wordt deze ook uitgevoerd met bovenlicht. De binnenkozijnen van de badkamer(s) en de toiletruimten worden voorzien van een onderdorpel, de overige binnenkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

De woning wordt uitgevoerd met fabrieksmatig afgelakte stompe binnendeuren in de kleur wit. Het deurbeslag is uitgevoerd met O-line rozetten en O-line krukken. Vanuit de geldende bouwbesluiten en/of eisen vanuit de NUTS-bedrijven bestaat de mogelijkheid dat er in bepaalde deuren ventilatioerosters dienen te worden opgenomen

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

4.2 Vloerafwerking

De vloeren in de woning worden voorzien van een anhydriet dekvloer. De dekvloer is gereed voor het aanbrengen van vloerbedekking met een lage isolatiewaarde i.v.m. toepassen vloerverwarming. De dekvloer kan oneffenheden bevatten. Afhankelijk van de soort vloerafwerking kan het nodig zijn om de vloer te schuren en/of te voorzien van een egalisatielaag. Deze werkzaamheden zijn niet opgenomen.

De dekvloer in de badkamer wordt uitgevoerd als een zandcement dekvloer voorzien van tegelwerk.

De vloerafwerking en voorbehandeling van de anhydrietvloer regelt de koper zelf met de eigen leverancier van de vloerafwerking. Als er een anhydriet dekvloer wordt toegepast, houd er dan rekening mee dat er geen cementgebonden lijmen toegepast mogen worden voor steenachtige vloerafwerkingen. Het hoogteverschil tussen bovenkant dorpel entreedeur en bovenkant afwerkvloer bedraagt circa 35 mm. De koper dient er zorg voor te dragen dat, door toepassing van een vloerafwerking, aan een maximale opstap van 20 mm wordt voldaan (Bouwbesluit, Artikel 4.27 lid 3).

4.3 Wand- en plafondaafwerking

Er wordt spuitwerk aangebracht boven het wandtegelwerk (1500 mm) in het toilet. Alle wanden (behoudens de meterkast, de techniekruimte en de betegelde of gespoten wanden) worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar is een vlakheidsklasse waarbij plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, door de verkrijger 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, kan een extra uitvlaklaag nodig zijn. Deze werkzaamheden zijn niet opgenomen.

De plafonds worden afgewerkt met spuitwerk in de kleur wit. Het plafond van de meterkast en de inpandige berging en/of technische ruimte blijft onafgewerkt.

4.4 Tegelwerk

De vloeren en wanden van de badkamer en de toiletruimte worden voorzien van wand- en vloertegelwerk, dit zoals aangegeven in de sanitair- en tegelwerkstaat. De vloer van de badkamer(s) wordt ter plaatse van de doucheopstelling op afschot getegeld.

De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt. In de inwendige hoeken en overige aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk wordt een kitvoeg aangebracht.

4.5 Sanitair

De toiletruimte(n) en de badkamer worden voorzien van standaard sanitair, dit zoals aangegeven in de separate brochures van het sanitair en tegelwerk. De kleur van het keramische sanitair is wit.

De badkamer wordt uitgewerkt zoals op de tekening is aangegeven. Om maximaal aan de individuele wensen van de koper te kunnen voldoen, wordt de mogelijkheid geboden bij de vooraf geselecteerde tegel- en/of sanitairshowroom de keuze van het tegelwerk en sanitair naar eigen inzicht te wijzigen. De betreffende showroom zal hiervoor een offerte aanbieden waarbij eventuele prijsafwijkingen worden verrekend. De koper wordt hierover nader geïnformeerd via de kopersinformatie en de standaard meer- en minderwerklijst.

4.6 Sanitair- en tegelwerkstaat

Toiletruimte	
Wandclosetcombinatie (hangend)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Villeroy & Boch Architectura
Fonteincombinatie	<ul style="list-style-type: none"> ○ Villeroy & Boch Architectura ○ Grohe Costa L fonteinkraan ○ Afvoerbuis in de wand, aansluiting met chromen sifon
Tegelwerk	<ul style="list-style-type: none"> ○ Wandtegels 20 x 40 cm (H = 1500 mm) ○ Vloertegels 33,5 x 33,5 cm
Badkamer	
Douchecombinatie	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grohe Grohtherm 800 Cosmopolitan douchethermostaat met glijstangset ○ Douchegoot Easydrain Multi
Wastafelcombinatie	<ul style="list-style-type: none"> ○ Villeroy & Boch Architectura ○ Grohe Eurosmart S-size mengkraan ○ Afvoerbuis in de wand, aansluiting met chromen sifon
Spiegel	<ul style="list-style-type: none"> ○ Silkline wandspiegel rond 60 cm
Elektrische radiator	<ul style="list-style-type: none"> ○ DRL type Claudia
Tegelwerk	<ul style="list-style-type: none"> ○ Wandtegels 20 x 40 cm ○ Vloertegels 33,5 x 33,5 cm

4.7 Keuken

In de vrij op naam prijs is een stelpost voor een keuken inbegrepen. De basiskeuken wordt beschreven in de keukenspecificatie met bijhorende keukentekening. De aansluitpunten zijn opgenomen op de nul-tekening in de kopersmap.

De koper kan bij de geselecteerde keukenshowroom de basiskeuken verder naar eigen wens aanvullen of aanpassen. Indien je de keuken niet wenst af te nemen, kun je dit aangeven via de optielijst van de kopersadviseur en ontvang je het bedrag retour. Eventuele wijzigingen van de installatiepunten voor de keuken dienen tijdig (voor sluitingsdatum) als meer- en minderwerk te zijn afgerond. Na de sluitingsdatum zijn wijzigingen niet meer mogelijk.

4.8 Trappen en balustraden

De binnentrappen worden uitgevoerd in vurenhout. Waar nodig worden houten traphekjes geplaatst. Langs de muurzijden wordt een fabrieksmatig blank gelakte houten stokeuning aangebracht. De trap wordt in de fabriek voorzien van grondverf. Voor oplevering worden de diverse onderdelen (spillen, bomen en traphekken) van de trap door de schilder voorzien van een witte aflaklaag. De treden en eventuele stootborden van de trap worden niet afgelakt in verband met de mogelijkheid om de trap te stofferen.

4.9 Binnentimmerwerk

In de woningen worden de nodige aftimmerwerkzaamheden verricht die nodig zijn voor een deugdelijke en nette afwerking. Er worden geen plinten in de woning aangebracht.

4.10 Schilderwerk

Houten binnenonderdelen, behoudens traptreden en de achterwand in de meterkast, worden dekkend geschilderd. Het verwarmingselement in de badkamer, de binnendeurkozijnen en binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakt.

5. Installaties

5.1 Duurzaamheid

Het project KOER kent een hoge milieu- en duurzaamheidsambitie en voldoet aan de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) waarden. Dit biedt naast lager energiekosten als voordeel dat er de mogelijkheid is een duurzaamheidshypotheek af te sluiten. Vraag VORM Sales & Finance naar de voordelen die je dit biedt.

Je dient er rekening mee te houden dat bij het kiezen van eventueel meer- en minderwerk de BENG waarden (nadelig) kunnen wijzigen. Een gewijzigde BENG waarde kan consequenties hebben voor de hypotheek. Laat je tijdig door je hypotheekadviseur hierover informeren.

5.2 Verwarming

Voor de centrale verwarming wordt gebruik gemaakt van stadsverwarming. Iedere woning wordt voorzien van een stadsverwarmingunit die door derden wordt geplaatst in de meterkast. De stadsverwarming unit blijft eigendom van het warmteleverend bedrijf.

De woning wordt standaard voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming (Maximale Rc waarde van de door koper zelf aan te brengen vloerafwerking 0,09 m²K/W) met een master thermostaat in de woonkamer en ruimte thermostaten in de slaapkamers en badkamer. In de badkamer wordt tevens een elektrische radiator aangebracht. De benodigde vloerverwarmingsverdelers worden (waar deze geplaatst zijn in een kast of technische ruimte) niet voorzien van een omkasting. De posities staan aangegeven op de koperscontracttekeningen.

5.3 Warm tapwater

Voor de warmwatervoorziening wordt gebruik gemaakt van stadsverwarming (CW4).

5.4 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 wasmachine wordt deze lucht via overstroom onder de deuren door weer afgezogen. De afgezogen lucht verwarmt de toevoerlucht door middel van een kruisstroomwisselaar met een rendement van circa 95%. De benodigde toe- en afvoerroosters voor luchtstroming worden verwerkt aan het plafond van de woning. De roosters zijn bij oplevering ingeregeld en deze stand dient behouden te worden voor de juiste hoeveelheden lucht per ruimte. De installatie is CO₂-gestuurd. De bediening van de ventilatie geschiedt door middel van een CO₂-sensor in de woonkamer en hoofdslaapkamer. De WTW-unit wordt geplaatst in de technische ruimte.

In de keuken wordt geadviseerd een wasemkap met recirculatie te plaatsen, die geschikt is voor toepassing in dit ventilatiesysteem. De keukenleverancier kan hierover adviseren.

5.5 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 ontstoppingsmogelijkheden.

De binnenriolering heeft de volgende aansluitpunten:

- De afvoeren van de closetpot en het fonteintje in de toiletruimte.
- De afvoeren van de closetpot, wastafel en douchehoek in de badkamer.
- De afvoer voor een wasmachine.
- De afvoer van de keuken (zie hiervoor ook de keukeninstallatie).
- Afvoeren t.b.v. eventuele technische installaties zoals de warmteset in de meterkast.

5.6 Waterinstallatie

De woning wordt aangesloten op het plaatselijke drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en zijn vervaardigd van kunststof.

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt een koudwaterleiding met aftakkingen aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- De spoelopstelling in de keuken (afgedopte leiding).
- De spoelinrichting van het toilet in de toiletruimte en badkamer.
- De koudwaterkraan van het fonteintje in de toiletruimte.
- De wastafelmengkraan in de badkamer.
- De douchemengkraan in de badkamer.
- De wasmachineaansluiting .

Er wordt een warmtapwaterleiding aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- De spoelopstelling in de keuken (afgedopte leiding).
- De wastafelmengkraan in de badkamer.
- De douchemengkraan in de badkamer.

5.7 Elektrotechnische installaties

De elektrische 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 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 door het nutsbedrijf.

Wandcontactdozen bevinden zich in de (verblijfs)ruimten, in de regel horizontaal gemonteerd op 30 cm vanaf de vloer. De schakelaars, plaatselijk gecombineerd met een wandcontactdoos, op 105 cm vanaf de vloer. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd als inbouwschakelmateriaal in kunststof, fabricaat Niko, in de kleur wit. Waar mogelijk in 1-afdekraam gecombineerd.

Leidingen worden in basis in de vloer en wand weggewerkt. Plaatselijk en in de techniekruimte en meterkast zal de installatie als opbouw worden uitgevoerd. Bij de voordeur wordt een lichtpunt voorzien (exclusief armatuur).

In de woning zijn 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.

Waar rekenkundig benodigd voor het bereiken van de vereiste waarde is de woning voorzien van een of meerdere zonnepanelen. Deze zijn op tekening aangegeven.

5.8 Wasmachine en wasdroger

Standaard bevindt zich in de woning een enkele wandcontactdoos op een aparte elektagroep voor de wasmachine. Naast de wasmachineaansluiting wordt een onbedrade elektraleiding aangebracht ten behoeve van een eventuele wasdroger.

5.9 Telefoon / CAI / Data

In de woonkamer worden loze aansluitpunten ten behoeve van een eventueel telefoonnetwerk en/of databekabeling aangelegd. Tevens wordt in de woonkamer een glasvezelaansluitpunt/bedraad cai (centrale antenne-inrichting) aangelegd. In de slaapkamers worden ook loze aansluitpunten gemaakt voor eventueel data-aansluitingen. In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht.

5.10 Belinstallatie

Naast de entree deur van de woning is aan de buitenzijde een bel drucker ten behoeve van een deurbel aangesloten. De schel is gemonteerd in de entreehal.

5.11 Rookmelders

In de woningen worden, conform bouwbesluit, optische rookmelders geplaatst die apart zijn aangesloten op het elektriciteitsnet en met elkaar gekoppeld. De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij.

5.12 Keukeninstallatie

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

Elektra:

- 2 x Dubbele wandcontactdoos t.b.v. huishoudelijk gebruik (boven aanrechtblad)
- 1 x Enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap
- 1 x Enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- 1 x Perilex aansluiting 3e fase 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

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).

5.13 Zonnestroom

De woning is voorzien van zonnepanelen (PV panelen), deze zijn indicatief op de verkooptekening aangegeven. Een zonnepaneel (PV paneel) zet zonne-energie om in elektriciteit. De zonnepanelen zijn gesitueerd op het dak van de woning. De bijbehorende omvormer is gesitueerd in de technische ruimte. De opgewekte duurzame stroom wordt via de eigen kilowattuurmeter in de meterkast teruggeleverd aan de centrale voorzieningen.

5.14 SMART Home

Je kunt je woning tijdens het kopers meer- en minderwerktraject uitbreiden met allerlei SMART Home functionaliteiten. Hier is je woning alvast op voorbereid met:

- Alle lichtschakelaars in de woning worden voorzien van een zogenaamde 'nuldraad', dit is de basis om later een schakelaar 'slim' te kunnen maken.

6. Terrein

6.1 Terreinverharding/-inrichting

Alle civieltechnische werkzaamheden voor de aanleg van de openbare ruimte rondom de locatie worden uitgevoerd door de gemeente Rotterdam. Ten tijde van de oplevering van de woningen zullen deze werkzaamheden mogelijk nog niet geheel gereed zijn. Dit kan (voor nieuwbouwwijken) gebruikelijke omstandigheden met zich meebrengen en is geen reden om de woningen niet op te leveren. Alle woningen zullen ten tijde van de oplevering goed bereikbaar zijn.

6.2 Buitenriolering

De riolering van de woning wordt aangelegd als een gescheiden stelsel. Dat wil zeggen dat het vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeenteriool en het hemelwater (indien beschikbaar) wordt afgevoerd naar open water of op het schoonwaterriool wordt aangesloten. 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.

6.3 Geveltuin

Rondom het woonblok (met uitzondering van blok 1,2,3,4 en 8) wordt een geveltuin voorzien. Een geveltuin is een gedeelte van de openbare ruimte die gebruikt mag worden voor beplanting. Bij oplevering wordt een pad tot de voordeur geleverd en wordt de geveltuin op zowel openbaar als privé gebied voorzien van beplanting. Voor de geveltuinen geldt een instandhoudingsplicht.

6.4 Privé buitenruimte

De tuinen van de tweelaagse Parkwoningen worden afgewerkt met een houten tuinvlonder als verharding. Tussen de privé buitenruimtes en de collectieve binnentuin wordt een half open groene afscheiding gemaakt met beplanting in bakken en een pergola. Per pergolapaal wordt 1 klimplant aangeplant.

Dakterrassen worden afgewerkt met dakbedekking voorzien van grijze betontegels (50 cm x 50 cm), aangebracht op tegel dragers, en een glazen balustrade. De glazen balustrades worden uitgevoerd in blank veiligheidsglas. De gevelbekleding van de dakterrassen is gelijk aan de buitengevels. Op het dakterras wordt een dubbele wandcontactdoos en een lichtpunt aangebracht.

6.5 Berging

De tweelaagse Parkwoningen hebben op het privé terras een bergkast van ongeveer 150 cm x 75 cm die tevens (deels) de erfscheiding vormt. Deze kast is bedoeld om bijvoorbeeld tuinkussens in te plaatsen.

In de binnentuin is een gezamenlijk berging die gebruikt kan worden voor bijvoorbeeld gezamenlijk tuingereedschap of collectief meubilair.

6.6 Erfafscheidingen

De tweelaagse Parkwoningen hebben aan de achterzijde een privétuin/-terras uitkijkend over de collectieve binnentuin. Om de privacy en uniformiteit te borgen, worden vanuit het ontwerp houten schuttingen met geïntegreerde tuinbergingen geplaatst. Het laatste paneel wordt verlaagd uitgevoerd. De afscheiding met de collectieve binnentuin wordt gerealiseerd met zitranden en/of plantenbakken waaroverheen een pergola staat. Deze vormt een zichtvenster op de achterliggende binnentuin. De plantbakken zijn voornamelijk aangeplant met laagblijvende vaste planten.

De erfafscheidingen, pergola en berging hebben een gelijke uitstraling. Deze zijn opgetrokken uit duurzaam geproduceerd hout dat natuurlijk vergrijsst. De berging en erfafscheiding worden afgewerkt met verticale planken.

Voor de in het plan aangebrachte erfafscheidingen op de erfgrenzen geldt een instandhoudingsverplichting voor de bewoners.

6.7 Stallingsgarage

De stallingsgarage is een gesloten, betonnen (half verdiepte) kelderbakconstructie. De vloeren, wanden en kolommen van de garage worden uitgevoerd in beton. Parkeervakken worden middels belijning aangegeven. De meeste betonwanden worden niet afgewerkt. De betonnen vloeren worden monolithisch afgewerkt. De stallingsgarage wordt voorzien van CO/LPG-detectie, brandmeldinstallatie en een ontruimingsinstallatie. De stallingsgarage wordt uitgevoerd met mechanische ventilatie op basis van het bouwbesluit.

De stallingsgarage is toegankelijk voor alle bewoners van KOER maar niet openbaar. Brandweer, hulpverleners, nutspartijen en de door de VvE aangestelde partijen voor het technisch onderhoud hebben eveneens toegang tot de stallingsgarage. De in- en uitgang van de stallingsgarage bevindt zich aan de Katadreffestraat en bestaat uit een hellingbaan in twee richtingen.

6.8 Binnentuin

De (afsluitbare) collectieve binnentuin (deels) op het dak van de parkeergarage 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 Vereniging van Eigenaren (VvE) worden uitgevoerd. Alle inrichtingen van het binnenterrein vallen buiten de SWK Garantie- en Waarborgregeling.

6.9 Toegangspoorten

Aan weerszijden van Villa Residu komen twee poorten om het terrein af te sluiten na zonsondergang.

6.10 Huisvuil

Het huisvuil kan worden gedeponeed in verzamelbakken (ondergrondse afvalcontainers). De gemeente bepaalt de exacte plaats van de verzamelpunten evenals de frequentie van leging. De gemeente kan je hierover informeren.

7. Toelichting

7.1 Projectdocumentatie

Alle tekeningen, maten en materialen in deze Technische Omschrijving zijn gebaseerd op informatie van de architect, de gemeente en de adviseurs van dit project. Alle projectgegevens zijn met zorg en nauwkeurigheid verwerkt. Toch is het altijd mogelijk dat (als gevolg van overheidsvoorschriften of voorschriften van nutsbedrijven) er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn.

Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de omschreven materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. De (bouw)ondernemer (aannemer) behoudt zich het recht voor wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten.

Je dient er rekening mee te houden dat de op tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. Van de tekeningen kan niet worden gemeten. De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, parkeerplaatsen, vuilcontainers en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. De situatietekeningen betreffen nagenoeg in alle gevallen een momentopname. De inrichting rondom project KOER (het omliggende openbare park/terrein) kan door eisen vanuit de gemeente Rotterdam nog veranderen.

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan:

- De tenaamstelling van de ruimte die niet corresponderen met de terminologie van het Bouwbesluit;
- Perspectief- en/of sfeertekeningen;
- Foto's en 'artist impressions';
- Verkoopbrochure, strooifolders, flyers, advertenties;
- Interieurschetsen;
- Indelingen van plattegronden door middel van meubilering;
- Omgeving(impressie)gegevens met de daarbij behorende tekeningen;
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, keukens, hekwerken en balustraden etc. in gevels, doorsneden en plattegronden;
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers, wasmachines, meubels etc., deze dienen uitsluitend om je een indruk te geven van de beschikbare ruimte, deze zijn niet in de koopsom begrepen;
- De op tekening aangegeven installaties en locaties daarvan, deze zijn uitsluitend indicatief.

7.2 Bouwnummers/huisnummers

Huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Voor de nieuw te realiseren woningen in het project KOER zijn deze nog niet bepaald. Daarom krijgen de woningen tijdens de bouw een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven in de verkooptekeningen. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook voor alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op je nieuwe adres. Wanneer de adressen bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan de verkrijger verstrekt.

7.3 Koperskeuze procedure

De koper ontvangt een woonwensenlijst, met mogelijke alternatieven dan wel opties met bijbehorende optieprijzen. De gelegenheid wordt geboden om een persoonlijke keuze te maken. Daarnaast zal de aannemer ervoor moeten waken, dat de woning bij oplevering voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit,

de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van SWK. Gevelaanpassingen (in welke vorm dan ook) zijn niet mogelijk. Indien in het kader van minderwerk zaken niet worden aangebracht, dan kan de woning bij oplevering mogelijk in strijd zijn met de geldende eisen. In dat geval is de gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling van SWK van toepassing. De koper wordt hierover vooraf geïnformeerd.

7.4 Sluitingsdata

Het opgeven van alternatieven dan wel opties uit de koperskeuzelijst is mogelijk tot een vooraf door de aannemer te bepalen sluitingsdatum. Afhankelijk van de planning van de bouw, waarbij rekening gehouden wordt met de benodigde voorbereidingstijd en levertijd van materialen, worden deze data voor diverse onderdelen bepaald. Indien na het verstrijken van de sluitingsdata nog wijzigingen gewenst zijn, wordt individueel bekeken of deze nog uitvoerbaar zijn en welke kosten hier aan verbonden zijn.

7.5 Woningdossier

Er wordt een Woningdossier voor de woning aangemaakt in HomeDNA. Hierin worden voor de woning relevante stukken opgeslagen en vindt communicatie plaats met de aannemer. Bij de oplevering van de woning wordt er een digitale oplevermap aan het Woningdossier toegevoegd. Hierin wordt allerlei specifieke informatie over (het gebruik van) de woning opgenomen. Het Woningdossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de aannemingsovereenkomst door de aannemer en de door of onder de verantwoordelijkheid van de aannemer uitgevoerde werkzaamheden. Door de ondertekening van de aannemingsovereenkomst komen partijen overeen dat het Woningdossier, naast de bij de aannemingsovereenkomst behorende contractstukken, onder andere (revisie)tekeningen, informatie over de installatie, gebruikshandleidingen en onderhoudsadviezen bevat, waarmee door de aannemer voldaan wordt aan het overleggen van het Consumentendossier in de zin van artikel 7:757a BW.

7.6 Openbaar gebied

De situatietekening is gebaseerd op door de gemeente verstrekte gegevens en betreft een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de bebouwingen, groenstroken, bomen, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

In de tekeningen en artist impressions zijn soms beelden van de omgeving of nabijgelegen bebouwingen aangegeven. Vanwege voortschrijdende ontwikkelingen van een wijk kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Om woningen goed zichtbaar te maken zijn standpunten van artist impressions in een aantal gevallen op fictieve plaatsen ingenomen en komen aangegeven beplantingen, sfeerelementen en inrichtingen van het openbaar gebied et cetera niet altijd overeen met hetgeen uiteindelijk gerealiseerd zal worden.

7.7 Maatvoering

De maatvoering op tekeningen betreft circa-maten. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op tekening(en) uitgedrukt in millimeters. De afmetingen van leidingkokers zijn indicatief en worden conform berekeningen en de tekeningen van de installateurs uitgevoerd.

7.8 Hoogteligging

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Vanuit dit peil (P=0) worden de hoogtematen opgegeven en uitgezet. Het peil wordt door de gemeentelijke dienst nader vastgesteld.

7.9 Hout

Het toe te passen hout wordt, zoveel mogelijk, duurzaam geproduceerd.

7.10 Installaties

De installaties worden uitgewerkt aan de hand van de wettelijke normeringen. De leidingen ten behoeve van installaties worden in de woning zoveel mogelijk als inbouwleidingen in de wanden en vloeren verwerkt. De aantallen, globale situering en functies van de verschillende installatieonderdelen zijn op de tekening van de woning indicatief aangegeven. Locaties, afmetingen en hoogten kunnen plaatselijk afwijken indien wenselijk, noodzakelijk of door nadere uitvoeringseisen voor bedoelde installatieonderdelen.

7.11 Bouwvolgorde en oplevering

De aannemer bepaalt de meest effectieve bouw- en oplevervolgorde. Deze behoeft niet automatisch de aangegeven bouwnummervolgorde te zijn.

De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de beglazingen worden nat gereinigd en schoon opgeleverd. De binnentuin is bij oplevering volledig ingericht. De privétuinen worden opgeleverd met erfafscheiding en de woningen op de parkeergarage worden daarnaast opgeleverd met houten vlonders. Alle civieltechnische werkzaamheden buiten de uitgeefbare erfgrenzen worden uitgevoerd in samenwerking met de gemeente.

7.12 Bouwvocht

Na oplevering kan het klimaat in de woning dusdanig vochtig zijn door bouwvocht, dat het noodzakelijk is veelvuldig te ventileren. Het advies is het verwarmen van de woning in stappen uit te voeren. Dit beperkt onder andere verkleuring van de afwerkingen in het algemeen. Eveneens kan bij het aanbrengen van vloeren en wandafwerkingen schade ontstaan, omdat het bouwvocht, dat tijdens het bouwtraject onherroepelijk ontstaat, wordt 'opgesloten'. VORM is niet verantwoordelijk voor deze schade.

7.13 Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door de droging van de gebruikte producten, ontstaan met name bij de aansluitnaden (wand/plafond) krimp- en zetscheuren. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet door de eigenaar. Hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel. VORM is niet verantwoordelijk voor deze ontstane krimp- en zetscheuren.

7.14 Garantie- en waarborgregeling

Op de woningen en appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Het SWK waarborgcertificaat biedt de koper dekking tegen faillissement van de ondernemer en gebreken aan de woning.

Als je een woning met SWK Garantie koopt, betekent dat onder meer het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het SWK waarborgcertificaat verplicht de verkoper zich tot garantie op de kwaliteit van de woning. Deze is zes jaar van kracht. Op sommige onderdelen is dit korter (zie hiervoor de garantievoorwaarden).
- De tekst van de aannemingsovereenkomst is in overeenstemming met het model van SWK. Dat biedt de zekerheid dat de afspraken tussen de aannemer als verkoper en jij als koper duidelijk zijn vastgelegd.
- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van SWK.
- Door bemiddeling van SWK wordt je woning door een ander afgebouwd mocht de aannemer tussentijds failliet gaan, terwijl de schade (tot een bepaald maximum) door SWK wordt gedragen.
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan over de kwaliteit van de woning, kan SWK uitspraak doen die bindend is voor koper en aannemer.

8. Kleur- en materiaalstaat

Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel	Keramisch circulair gevelsysteem	Oranje
	Traditioneel metselwerk	Oranje
Buitenkozijnen en draaiende delen	Hardhout	Groen
Voordeuren	(Hard)hout (al dan niet met glasopening)	Groen
Platte daken	Bitumen	Zwart
Hemelwaterafvoeren	PVC	Naturel grijs

Kleur- en materiaalstaat interieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Vloerafwerking	Dekvloer anhydriet	N.v.t.
Vloerafwerking sanitair	Dekvloer voorzien van tegelwerk (zie sanitair- en tegelwerkstaat)	N.t.b.
Plafondafwerking	Spuitwerk	Wit
Basis wandafwerking	Behangklaar	N.v.t.
Wandafwerking sanitair	Spuitwerk en tegelwerk (zie sanitair- en tegelwerkstaat)	Wit en n.t.b.
Binnendeurkozijnen	Plaatstaal	Wit
Stompe binnendeuren	Hardboard	Wit
Hang- en sluitwerk binnendeuren	Aluminium	N.v.t.
Trap treden en stootborden	Vurenhout/multiplex	Wit
Trapbomen, -spil en hekwerk	Vurenhout	Wit
Trappleuningen	(Hard)hout	1 x blank behandeld
Vensterbanken	Kunststeen	Wit/Bianco C
Schakelmateriaal	Nico	Wit