

STADSBAD SCHIEDAM

Technische omschrijving



1.	Inleiding	2
2.	Woningborg-bepalingen.....	2
3.	Bouwbesluit/BBL	2
4.	Aanleg, aansluiting en gebruik nutsleidingen.....	3
5.	Peil- en uitzetten	3
6.	Grondwerken.....	3
7.	Terreininrichting.....	3
8.	Riolering.....	4
9.	Fundering.....	4
10.	Vloeren	4
11.	Gevels en dragende wanden	4
12.	Dak.....	5
13.	Buitenkozijnen	5
14.	Hang en sluitwerk	5
15.	Niet dragende binnenwanden.....	5
16.	Binnenkozijnen en deuren.....	6
17.	Trappen.....	6
18.	Aftimmerwerken	6
19.	Schilderwerk	6
20.	Stukadoorswerk.....	6
21.	Dekvloeren.....	7
22.	Keukeninrichting.....	7
23.	Sanitair.....	7
24.	Tegelwerk	8
25.	Meterkast	8
26.	Gasinstallatie	8
27.	Waterinstallatie	8
28.	Binnenriolering	9
29.	Centrale verwarming en ventilatie	9
30.	Elektrische installatie.....	10
31.	PV installatie:	11
32.	Staat van afwerking	11
33.	Kleur- en materiaalstaat	13
34.	Algemene Opmerkingen.....	13
35.	Aandachtspunten	13
36.	Algemeen en onderhoud na oplevering.....	14

1. Inleiding

Deze technische omschrijving maakt deel uit van de aannemingsovereenkomst tussen u en de aannemer SDB Woning- en Utiliteitsbouw B.V. De kopers- contractstukken zijn alle bescheiden die u informatie geven over het contract dat tussen u en SDB Woning- en Utiliteitsbouw B.V. gesloten wordt. Deze stukken geven duidelijkheid over de wijze van uitvoering van de woning die in uw opdracht door SDB Woning- en Utiliteitsbouw B.V. wordt gebouwd.

De toe te passen materialen, technische installatie, kleurstelling etc. van de woning zijn beschreven in deze technische omschrijving en/of staan op de kopers-contracttekeningen. De aangegeven materialen, de maatvoering, indeling van de woning en de plaats van de technische installatie staat indicatief aangegeven op de plattegronden, het aanzicht van de woning is aangegeven op de geveltekeningen.

In werkelijkheid kunnen afwijkingen vanwege bouwwijze en/of voorschriften vanuit overheidswege/nutsbedrijven en/of woningborg zowel ten aanzien van de omschrijving als van de tekeningen nodig zijn, zonder dat hier rechten aan ontleend kunnen worden.

2. Woningborg-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de kopers-contracttekeningen en de technische omschrijving dan geldt dat de technische omschrijving prevaleert boven de kopers-contracttekeningen.

Ten tijden van het maken van de contracttekeningen en omschrijvingen is de technische plan acceptatie vanuit woningborg nog niet altijd afgerond. Er bestaat dan ook de mogelijkheid dat er nog aanpassingen plaats dienen te vinden op het plan naar aanleiding van deze opmerkingen.

3. Bouwbesluit/BBL

In Nederland is het Bouwbesluit/BBL van toepassing op alle nieuwe en oude bouwwerken. In het Bouwbesluit zijn alle eisen geformuleerd waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen.

Voor het project Stadsbad wordt een bestaand zwembad gesloopt waarbij de bestaande wanden worden gebruikt om de woningen op te realiseren. In de vergunningsaanvraag is sprake van het gedeeltelijk vernieuwen, waardoor er sprake is van verbouw.

De technische voorschriften omtrent het bouwen worden gegeven uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid.

In het kader van de vrije indeelbaarheid wordt er qua terminologie niet gesproken over woonkamer/slaapkamer of hal maar over verblijfs-, verkeers-, of onbenoemde ruimte. Deze terminologie ziet u ook terug in uw Woningborg garantie regeling en op de kopers-contracttekeningen. Hieronder vindt u de benaming zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd;

Ruimtebenaming tekeningen

Hal – entree – overloop - gang
 Meterkast - techniek
 Keuken – woonkamer – slaapkamer
 Toilet
 Badkamer
 Berging

Ruimtebenamingen Bouwbesluit

Verkeersruimte
 Technische ruimte
 Verblijfsruimte
 Toiletruimte
 Badruimte
 kast - Bergruimte

De daglicht- en ventilatievoorziening van de woningen is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied zoals deze in het Bouwbesluit zijn gesteld. Het kan zijn dat het ontwerp en de woningindeling van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde 'krijtstreepmethode', een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In de praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimte relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

4. Aanleg, aansluiting en gebruik nutsleidingen

De woningen worden aangesloten op de voorzieningen voor elektriciteit, water en riolering. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van genoemde voorzieningen zijn in de aannemingsovereenkomst opgenomen. De kosten voor gebruik van elektriciteit en water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van SDB Woning- en Utiliteitsbouw B.V. Ten behoeve van de telecom of CAI of glasvezel (indien aanwezig in het gebied) wordt er in de meterkast een invoer-voorziening gemaakt. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van telecom of CAI of glasvezel (indien aanwezig in het gebied) zijn niet in de aannemingsovereenkomst opgenomen.

De afvoerleiding van het riool en de invoerbuizen van de nutsbedrijven, worden in het souterrain onder het plafond versleept naar de gevel, deze worden niet nader afgewerkt.

5. Peil- en uitzetten

Als peil wordt aangehouden de afgewerkte begane grondvloer (bovenkant dekvloer). Vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. Dit peil en de rooilijnen (gevellijn van woning) en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald.

6. Grondwerken

Er worden de nodige grondwerken verricht voor de aanleg van de funderingen, NUTS- en rioleringsleidingen. Grondwerk wordt verricht met gebiedseigen uitgekomen grond. Afhankelijk van de grondsamenstelling kan de grond inklinken. Hierdoor kan het na oplevering van de woning nodig zijn om de bestrating en de tuin periodiek op te hogen. Deze werkzaamheden vallen niet onder de garantieregeling.

7. Terreininrichting

Inrichting plangebied: Voor de inrichting van het plangebied verwijzen wij u naar de situatietekening welke in nauw overleg met de Ontwikkelaar en Architect is opgesteld. De Aannemer is verantwoordelijk voor de realisatie van het gezamenlijke gebied en zal de werkzaamheden voor oplevering van de woningen (laten) uitvoeren.

Bestratingen: Om de woningen toegankelijk te maken zullen de bestaande 30x30 tegels opnieuw geldt worden er 50x50 staptetegels naar de voordeur en het de berging worden aangebracht. Voor het parkeren zijn geen voorzieningen opgenomen binnen het plan. De bestrating van de terrassen welke aan het maaiveld gelegen worden in antracieten betontegels van 50x50 uitgevoerd.

Bestrating berging: De bergingen worden voorzien van 30x30 betontegels.

Terras op de 2^{de} verdieping: Ter plaatse van de woningen met een terras op de 2^{de} verdieping wordt een terras aangebracht van grijze betontegels (500x500mm) op tegel dragers.

Beplanting: Daar waar aangegeven op de situatie tekening worden er op het uitgeefbaar terrein haagjes aangebracht als afscheiding van de erfgrans. Let op: ten tijde van de oplevering is de haag nog jonge aanplant. De haag moet nog volgroeien Conform de leveringsakte dienen de haagjes in stand gehouden worden, onderhouden te worden op een hoogte van 1 m en indien nodig te worden vervangen.

Afvalvoorziening: Conform het gemeentebestuur zijn er in de buurt van de woningen op gemeente grond voorzieningen van ondergrondse containers voor het deponeren van afval.

Opvang hemelwater: Het hemelwater zal deels worden gebufferd op het dak van de woningen en deel zal er worden geïnfiltreerd in de grond. Het overige hemelwater zal via het gemeentelijke stelsel worden afgevoerd.

8. Riolering

De woningen worden in overeenstemming met de voorschriften aangesloten op het riool. Er wordt een gescheiden systeem aangebracht waarbij het vuilwater gescheiden blijft van het schoon water. Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via het vuilwaterstelsel (DWA) naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI).

9. Fundering

De fundering naast de souterrainbak wordt uitgevoerd als een betonnen fundering, aangebracht op stalenbuis palen. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur en de richtlijnen van bouw- en woningtoezicht uitgevoerd. Omschrijving bestaande souterrain voor de woningen met een souterrain, wordt het bestaande zwembad als fundatie gebruikt welke de souterrainbak.

De bergingen worden op korte hardhouten palen geplaatst.

10. Vloeren

De begane grondvloer ter plaatse van de woningen, naast de bestaande souterrainbak, wordt uitgevoerd met een geïsoleerde PS combinatievloer. De begane grondvloer boven de bestaande souterrain wordt uitgevoerd met prefab kanaal- plaatvloeren.

De vloer in de souterrain wordt uitgevoerd in een plaatstalen systeemvloer met een betonnen druklaag.

De ruimte onder de vloer ter plaatse van bouwnummer 8 en 9, de inspectieruimte, wordt natuurlijk geventileerd uitgevoerd en is gedeeltelijk bereikbaar door middel van een inspectieluik in de bergkamer op de begane grondvloer.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in prefab houtskelet bouw (HSB) vloeren bestaande uit een houten balklaag met beplating aan de bovenzijde en aan de onderzijde voorzien van rachelwerk en afgewerkt met gipskartonplaten.

11. Gevels en dragende wanden

De buitengevels worden uitgevoerd als geïsoleerde prefab HSB wanden met aan de buitenzijde een gevelbekleding, conform tekeningen en de kleur- en materiaalstaat. De binnenzijde wordt afgewerkt met een gipsachtige beplating.

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd met een dubbele geïsoleerde 60 min. brandwerende prefab HSB wanden, aan de binnenzijde afgewerkt met een gipsachtige beplating.

12. Dak

De platte dakvloeren worden uitgevoerd in prefab houtskelet bouw (HSB) vloeren bestaande uit een houten balklaag met beplating aan de bovenzijde en aan de onderzijde voorzien van rachelwerk en afgewerkt met gipskartonplaten.

Alle platte daken, met uitzondering van de berging in de tuin, worden afgewerkt met een PVC dakbedekking op isolatieplaten. De daken van de bergingen in de tuin worden afgewerkt met een bitumen dakbedekking. Daar waar nodig zal er grind op de dakbedekking worden aangebracht. De dakranden van de platte daken bij de woningen worden afgewerkt met een zinken daktrim.

De vlonder in de patio en de dakterrassen worden afgewerkt met composiet vlonderdelen. Het dak op de 2^{de} verdieping wordt voorzien van Mossedum.

De hemelwaterafvoeren van de woning worden uit het zicht aangebracht. Ten behoeve van de ontluchting riolering en afvoer/ventilatie worden de benodigde dakdoorvoeren geplaatst. De positie hiervan zal op een later moment bepaald worden.

13. Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in hardhout. Daar waar aangegeven op de kopers-contracttekening worden de kozijnen voorzien van naar binnen draaiende en/of kiepende ramen en naar buiten en binnen draaiende deuren.

Onder de kozijnen met een deur op maaiveldniveau wordt de onderdorpel in composiet uitgevoerd. Onder de gevelkozijnen in de gevel, op maaiveldniveau worden kantplanken aangebracht en aluminium waterslagen ter plaatse van de gevelbekleding aangebracht.

Er worden geen vensterbanken toegepast.

De glasopeningen van de gevelkozijnen, ramen en deuren van de woning worden uitgevoerd met isolerende hoog rendement beglazing (HR++), conform de eisen van het Bouwbesluit en de bij het werk behorende BENG berekening.

De beglazing van de woning voldoen aan de NEN 3569 (veiligheidsbeglazing) daar waar nodig.

14. Hang en sluitwerk

De woning wordt voorzien van deugdelijk, inbraakvertragend hang- en sluitwerk conform weerstandsklasse 2 van het bouwbesluit. De buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten, dit houdt in dat alle cilinders met dezelfde sleutel te openen zijn. Tevens zullen de buitendeuren aan de buitenzijde voorzien zijn van kerntrekbeveiliging.

15. Niet dragende binnenwanden

De niet dragende binnenwanden worden conform tekening uitgevoerd in HSB scheidingswanden of Metal stud voorzien van isolatie en aan beide zijden afgewerkt met gipskartonplaten.

16. Binnenkozijnen en deuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd houten nastelkozijnen zonder bovenlicht. De kozijnen worden fabrieksmatig afgewerkt in de kleur wit.

De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte, vlakke dichte stompe deuren in de kleur wit.

Alle deuren worden voorzien van aluminium deurkrukken en schilden behoudens de deur van de meterkast. De deur van de toiletten en de badkamers worden voorzien van een vrij-/ en bezetslot. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot met een sleutelplaatje en de overige deuren worden voorzien van een loopslot. Er worden geen dorpels geplaatst onder de binnendeuren met uitzondering van de badkamer- en toiletdeuren. Deze worden voorzien van een donkergrijze kunststeen dorpel.

17. Trappen

De trappen in de woningen worden uitgevoerd als zijnde open vuren houten trappen welke fabrieksmatig zijn gegrond. De trappen worden aan de muurzijde voorzien van een fabrieksmatig blank gelakte leuning op aluminium leuningdragers. Van de trappen worden de bomen in het werk afgeschilderd de treden zullen niet worden afgeschilderd.

Op de overloop worden houten traphekken geplaatst, ook deze traphekken worden fabrieksmatig gegrond in een lichte kleur. Daar waar op de koperscontracttekening een dicht traphek is aangegeven zal het traphek niet voorzien zijn van spijlen maar van een beplating.

18. Aftimmerwerken

Bij de trappen en leidingkokers worden daar waar nodig aftimmerwerken aangebracht. Leidingwerk in technische ruimten, bergingen, in eventuele kasten en boven een verlaagd plafond worden niet afgetimmerd. De woning wordt opgeleverd zonder plinten.

Ter plaatse van het terras op de 2^e verdieping (woningtype C) wordt een pergola aangebracht waarbij het frame wordt gemaakt van verduurzaam hout, e.e.a. zoals aangegeven op de koperscontracttekening.

19. Schilderwerk

De houten buitenkozijnen worden fabrieksmatig in blank gelakt en worden in het werk nog 1 maal blank gelakt.

De binnenzijde van de buitenkozijnen en de binnenzijde van de draaiende delen worden fabrieksmatig in blank gelakt en worden in het werk nog 1 maal blank gelakt. In het werk worden de hekwerken, betimmeringen en trapbomen afgeschilderd, de overige onderdelen van de trap worden niet afgeschilderd.

20. Stukadoorswerk

De binnenwanden worden behangklaar afgewerkt met uitzondering van de wanden in de meterkast, de technische ruimte, ruimten boven verlaagde plafonds en de wanden in de sanitaire ruimten deze worden allen niet nader afgewerkt.

Behangklaar; hierbij wordt er geen behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse, plaatselijke oneffenheden dienen door de koper nog verwijderd te worden. Afhankelijk van het soort behang en het gewenste kwaliteitsniveau kan het zo zijn dat er nog bewerkingen benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.

De betonplafond in de Berging (souterrain) worden voorzien van spuitwerk. De V-naden ter plaatse van het plafond worden niet dicht gezet. Eventuele scheurvorming valt niet onder de garantie. De wanden boven het tegelwerk in de toiletten worden afgewerkt met spuitwerk.

De overige plafonds die voorzien zijn van een gipskartonplaten afwerking, worden sausklaar opgeleverd (zonder sauswerk), met uitzondering van de plafonds in de meterkast en de technische ruimte.

21. Dekvloeren

Ter plaatse van de berging (souterrain) wordt een geïsoleerde (zwevende) zandcementdekvloer aangebracht. Achter de knieschotten, in de meterkast en in de douchehoek in de badkamer wordt geen dekvloer aangebracht. De vlakheidsklasse van de dekvloer is vloerbedekking gereed (klasse 4).

De vloeren op de begane grond en op de verdiepingen worden voorzien van een anhydriet dekvloer, ongeschuurd.

22. Keukeninrichting

In de aannemingsovereenkomst is geen keuken opgenomen. De woning wordt zonder keuken opgeleverd. U bent dus vrij om een keuken af te nemen waar u zelf wilt.

Er zijn een aantal standaard aansluitpunten voor de keuken opgenomen, te weten:

- 2-fase Perilex aansluiting voor een kooktoestel;
- enkele wandcontactdoos op een algemene groep voor een recirculatie afzuigkap;
- enkele wandcontactdoos op een aparte groep voor een vaatwasser;
- enkele wandcontactdoos op een aparte groep voor een oven of combi- magnetron;
- enkele wandcontactdoos op een algemene groep voor een koel-/ vries combinatie;
- 2 stuk dubbele wandcontactdozen op een algemene groep voor algemeen gebruik;
- afgedopte riool en koud- en warmwater aansluiting opgenomen voor de spoelbak.

De installatie wordt aangebracht volgens de 0-tekening van de keukeninstallatie.

23. Sanitair

De woning wordt standaard opgeleverd met sanitair conform de sanitairlijst. Bij de kopersbegeleider kunt u, met dit sanitair als verrekenbaar uitgangspunt, sanitair naar keuze wijzigen en/of uitbreiden. De voorwaarden voor het wijzigen en/of uitbreiden van het sanitair is opgenomen in de kopers-handleiding.

Opgenomen zijn:

Toiletruimte:

- Inbouwreservoir met bedienpaneel;
- closetcombinatie;
- fontein met fonteinkraan.

Badkamer:

- Inbouwreservoir met bedienpaneel;
- closetcombinatie;
- wastafel met spiegel en wastafelmengkraan;
- douchecombinatie met douchegoot.

Bij de opstelplaats van de wasmachine wordt een wasmachinekraan aangebracht.

24. Tegelwerk

De wanden en vloeren van de badkamer en de toiletten worden voorzien van tegelwerk.

De vloeren van de toiletten en badkamer worden betegeld met vloertegels, afmeting 300x300mm, keuze in het basis pakket uit 5 verschillende kleuren, de standaard kleur van het voegwerk is grijs.

Het wandtegelwerk wordt uitgevoerd met wit geglazuurde of mat witte wandtegels afmeting 300x600mm, liggend aangebracht. De standaard kleur van het voegwerk is zilvergrijs. Het wandtegelwerk in het toilet wordt aangebracht tot een hoogte van circa 1200mm, in de badkamer wordt betegeld tot het plafond.

De voegen van de vloer- en wandtegels worden niet strokend aangebracht. In de kopers-handleiding staat de procedure aangegeven hoe u wijzigingen in het tegelwerk kunt aanbrengen.

25. Meterkast

De woning heeft een meterkast welke zich bevindt in de entree van de woning op de begane grond. In de meterkast bevinden zich de elektrameter en de watermeter met een hoofdkraan. Verder is er in de meterkast een invoer-voorziening voor telecom, CAI en/of glasvezel aanwezig.

26. Gasinstallatie

Er is geen gasinstallatie in de woning aanwezig.

27. Waterinstallatie

De woning wordt aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De waterleidinginstallatie wordt uitgevoerd in kunststof buizen en wordt aangelegd vanaf de meterkast. De leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen ter plaatse van de technische ruimte (opstelplaats warmtepomp), in de meterruimte en achter het keukenblok.

Een koudwaterleiding wordt aangebracht naar:

- Toilet;
- fonteinkraan;
- keuken (afgedopt)
- wastafelmengkraan;
- douchemengkraan;
- wasmachinekraan;
- warmtepomp.

Een warmwaterleiding wordt aangebracht naar:

- keuken (afgedopt)
- wastafelmengkraan;
- douchemengkraan.

De warmtepomp verzorgt de warmwatervoorziening. De warmtepomp is voorzien van een bruto 180 liter voorraadvat.

De gemiddelde opwarmtijd van het voorraadvat is 3-4 uur en is afhankelijk van het verbruikte warmwater. De inhoud van het voorraadvat is afgestemd op de woningborgnormering dat wil zeggen een 4 persoonshuishouden als er meer dan 4 personen in de woning zullen gaan wonen zult u dit moeten aangeven bij de kopers begeleider, zodat er kan worden overwogen om een grotere boiler toe te passen welke in de optie lijst omschreven staat. De warmwatervoorziening is niet afgestemd op gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten.

In de basis worden de woningen voorzien van een standaard douchekop. Mocht u deze willen aanpassen dan dient u er rekening mee te houden dat de uitstroomcapaciteit niet meer is dan 12,5 l/min bij een temperatuur van 38 graden. Deze uitstroomcapaciteit kan niet vergroot worden. Gelijktijdig gebruik van meerdere warmwatertoestellen kan dan ook van invloed zijn op elkaar.

28. Binnenriolering

De binnenrioleringen zijn, voor zover mogelijk, van recyclebaar pvc. Het leidingwerk wordt conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Het rioleringssysteem is belucht en wordt voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden.

29. Centrale verwarming en ventilatie

In deze woningen wordt via de afzuigventielen in de keuken, het toilet, de badkamer en in de ruimte met de opstelplaats van de wasmachine vervuilde en vochtige lucht afgezogen. De gecombineerde ventilatie- warmtepomp wint de warmte uit de vervuilde, afgezogen lucht terug. De energie uit de afgezogen, warme lucht wordt gebruikt om het cv-water te verwarmen tot maximaal 60°C. Dit wordt vervolgens ingezet voor het verwarmen van de woning of voor warm tapwater.

De woningen worden 24 uur per dag geventileerd, dus er wordt continu warmte teruggewonnen en efficiënt hergebruikt. Bovendien draagt ventileren ook bij aan een gezond binnenklimaat.

De toevoer van verse lucht vindt plaats doormiddel van gevelroosters in de buitenkozijnen. De bediening van de afzuiginstallatie, doormiddel van een 3-standenschakelaar, bevindt zich in de woonkamer.

De gecombineerde ventilatie- warmtepomp met voorraadvat bevindt zich in de technische ruimte in de het souterrain, in de woningen zonder souterrain is een aparte techniek ruimte opgenomen. In deze ruimte zal het leidingwerk in het zicht komen, deze leidingen worden niet nader afgewerkt. Het warmtepompsysteem is tevens voorzien van passieve koeling (hiermee kan een paar graden onder de buitentemperatuur worden gekoeld).

Voor de berekening van de capaciteit van de warmtepomp- installatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO publicatie 51 welke op dit werk van toepassing zijn conform de garantienormen.

De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als zijnde een vloerverwarmingssysteem. Vanaf de verdelers die op iedere woonlaag worden gesitueerd worden de vloerverwarmingsleidingen verspreid. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een in de woonkamer, en in alle overige verblijfsruimtes, gesitueerde kamerthermostaat. De badkamer zal aanvullend worden voorzien van een elektrische handdoekradiator.

De hieronder genoemde ontwerp temperaturen kunnen per ruimte bereikt en onderhouden worden bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, zonder nachtverlaging en bij gesloten ramen en deuren, een buitentemperatuur van -10°C en een windsnelheid, die ter plaatse normatief is voor de bepaling van de benodigde capaciteit:

- Verblijfsruimten (woonkamer/slaapkamer/keuken)	22°C
- Verkeersruimten (entree/overloop)	18°C
- Toiletruimte	18°C
- Badruimte	22°C
- Inpandige bergruimte	15°C
-	

Bij het toepassen van vloerverwarming willen wij u erop wijzen dat:

- Nachtverlaging niet aan te bevelen is wegens het trage opwarmen van de vloerverwarming als hoofdverwarming;
- De opwarmsnelheid garantie vervalt door het trage opwarmen;
- De keuze van isolerende vloerbedekking heeft invloed op de warmte afgifte van vloerverwarming en kan leiden tot verlaging van het vermogen met mogelijke klachten tot gevolg. De warmteweerstand van de gekozen vloerafwerking/vloerbedekking ter plaatse van de vloerverwarming mag maximaal $R = 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$ zijn;
- Het systeem kan of passief koelen of verwarmen het is niet mogelijk beide systemen separaat naast elkaar in verschillende ruimten te gebruiken. De uitzondering hierop is de badkamer deze kan niet passief gekoeld worden i.v.m. condens.

30. Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de kopers-contracttekening, de installatie is conform de geldende normen en voorschriften van het energiebedrijf. De elektrische installatie wordt voorzien van een hoofdschakelaar en aardlekschakelaar(s) in de meterkast.

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning (horizontaal geplaatst) zijn van het type inbouw in de kleur wit. Dit met uitzondering van de meterkast, hier zal de installatie als opbouw worden uitgevoerd.

Standaard worden de volgende hoogtes aangegeven tenzij anders aangegeven;

- De wandcontactdozen, loze aansluitpunten voor bijvoorbeeld telefoon en Cai met uitzondering van de opstelplaats keuken op 30cm boven de vloer;
- De schakelaars en combi schakelaars/wandcontactdozen op 105cm boven de vloer;
- De kamerthermostaat en 3-standenschakelaar MV op 150cm boven de vloer;
- Het buitenlichtpunt op 210cm boven de vloer;
- Wandlichtpunt boven de wastafel op 160cm boven de vloer;
- De wandcontactdoos bij de wastafel op 105cm boven de vloer;
- De aansluitpunten in de keuken conform de installatietekening van de keuken;
- De wandcontactdoos t.b.v. de wasmachine en de droger op 105cm boven de vloer;
- De aansluitpunten in de technische ruimten conform uitwerking door de installateur.

In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt er een loze leiding aangebracht vanaf de meterkast. Deze kan gebruikt worden voor het maken van een bedrade aansluiting voor de televisie, telefoon of computer. De loze leidingen worden voorzien van een controledraad.

Uw woning wordt zonder signaal opgeleverd, u dient zelf een overeenkomst te sluiten met een kabel en/of telecomexploitant.

Er worden rookmelders aangebracht tegen het plafond in de entree en de overloop. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet met back-up batterij en worden met elkaar verbonden. De positie van de rookmelders zijn indicatief op de kopers- contracttekening aangegeven.

31. PV installatie:

Elke woning wordt voorzien van zijn eigen zonnepanelen. Per woning zullen zal er minimaal 2040wp aan zonnepanelen geplaatst worden, merk en type nog nader te bepalen.

32. Staat van afwerking

Hal/entree

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Sausklaar
Installatie: Conform kopers- contracttekening.

Toiletruimte

Vloer: Standaard tegelvloer
Wanden: Standaard tegelwerk tot circa 120cm boven de vloer, wanden boven het tegelwerk behangklaar. De inwendige hoeken van het tegelwerk worden voorzien van kitwerk. De uitwendige hoeken zijn voorzien van een kunststof profiel
Plafond: Sausklaar
Installatie: Conform kopers- contracttekening
Sanitair: Conform de sanitair brochure.

Woonkamer / keuken

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Sausklaar
Installatie: Conform kopers- contracttekening .

Inpandige berging

Vloer: Dekvloer
Wanden: Wanden zijn behangklaar
Plafond: Sausklaar
Installatie: Conform kopers- contracttekening, positie installatie in overleg met de installateurs.

Berging / souterrain

Vloer: Dekvloer
Wanden: Wanden zijn behangklaar m.u.v. van techniekzone
Plafond: Structuur spuitwerk, V-naden zichtbaar
Installatie: Conform kopers- contracttekening, leidingwerk zichtbaar in techniekzone, positie installatie volgens uitwerking installateur.

Techniekruimte woningtype B

Vloer: Dekvloer
 Wanden: Wanden zijn behangklaar m.u.v. van techniekzone
 Plafond: Sausklaar
 Installatie: Conform kopers- contracttekening, leidingwerk zichtbaar, positie installatie volgens uitwerking installateur.

Overloop

Vloer: Dekvloer
 Wanden: Behangklaar
 Plafond: Sausklaar
 Installatie: conform kopers- contracttekening.

Kastruimtes woningtype A en C

Vloer: Dekvloer
 Wanden: Behangklaar
 Plafond: Sausklaar
 Installatie: conform kopers- contracttekening.

Slaapkamers

Vloer: Dekvloer
 Wanden: Behangklaar
 Plafond: Sausklaar
 Installatie: conform kopers- contracttekening.

Badkamer

Vloer: Tegelvloer, ter plaatse van de douchehoek ligt deze op afschot.
 Wanden: Afgewerkt tot aan het plafond met wandtegels. De inwendige hoeken en ter plaatse van de aansluiting met kozijnen en vloertegels wordt een kitvoeg aangebracht. Uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof tegelprofiel
 Plafond: Sausklaar
 Uitrusting: De installatie conform verkooptekening.
 Sanitair: Conform de sanitair brochure.

Buitenberging in de tuin

Vloer: De vloer wordt voorzien van grijze betontegels 30x30, aangebracht op een verdicht zandpakket
 Wanden: Wanden worden voorzien van houten gevelbekleding welke aan de binnen en buitenzijde zichtbaar is. De wanden worden zonder isolatie uitgevoerd. Wandscheiding tussen begingen: De wanden tussen bergingen worden uitgevoerd met 1 plaat van 12mm tussen het frame werk.
 Plafond: houten balklaag met beplating
 Installatie: conform kopers- contracttekening.

33. Kleur- en materiaalstaat

Gevelkozijnen	hout	blank gelakt (binnen en buiten)
Entredeur	hout	grijs
Bergingsdeur	hout	grijs (binnen en buiten)
Overige draaiende delen	hout	blank gelakt (binnen en buiten)
Gevelbekleding kader	hout gesloten delen	zwart
Gevelbekleding gevels	hout gesloten delen	blank hout wat zal vergrijzen.

34. Algemene Opmerkingen

Wijziging tijdens de bouw:

Alle wijzigingen, die in opdracht van SDB Woning- en Utiliteitsbouw B.V. en/of koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de aannemingsovereenkomst. Tevens behoudt de aannemer zich het recht voor om wijzigingen op de kopers- contracttekening en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructieve en/of technisch oogpunt en/of bij gebrek aan voorradigheid noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed. Een en ander in overleg met de architect en/of projectontwikkelaar.

De perspectieftekeningen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie, de reële kleuren van gevelbekleding, dakafwerking en kozijnen kunnen afwijken. De tuinafwerking inclusief verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze technische omschrijving, is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering. Aan deze perspectieftekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, e.d. kunnen zich voordoen.

Afwijkingsmogelijkheden: Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpeisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk op basis van gelijkwaardigheid.

Aansluitkosten:

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de elektrische installatie, water en riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van SDB Woning- en Utiliteitsbouw B.V. Meters van water en elektra zullen worden geplaatst en aangesloten door de plaatselijke netwerkbeheerder.

U als koper bent vrij vanaf de dag van oplevering te kiezen voor een elektraleverancier van zijn keuze, e.e.a. binnen de wettelijke regels daaromtrent.

35. Aandachtspunten

Omdat er bij de aankoop van een woning zoveel komt kijken is de kans aanwezig dat u iets over het hoofd ziet. Daarom willen we u uitdrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

- Alle informatie in de technische omschrijving en op de kopers- contracttekening over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van Woningborg, de borger, de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de Nutsbedrijven;
- De aangegeven nummers op de situatie zijn bouwnummers, de huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt;

- De inrichting van het openbare gebied en de kavels is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Wijzigingen vallen buiten de verantwoordelijkheid van SDB Woning- en Utiliteitsbouw B.V.;
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceel grootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste mogelijke zorg is vervaardigd;
- Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de concept leveringsakte welke als bijlage op de koopovereenkomst is bijgevoegd;
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn “circa” maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten tijdens het inmeetmoment ter plaatse op te nemen;
- De in de tekening aangegeven installaties zijn indicatief. Naar aanleiding van het verder uitwerken van het ontwerp kan het zo zijn dat de positionering en afmeting van de installaties aangepast dienen te worden;
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.

36. Algemeen en onderhoud na oplevering

Schoonmaken

Een aantal belangrijke punten bij het schoonmaken:

- alle onderdelen van de woning zijn nog “vers”. Wees daarom voorzichtig met agressieve schoonmaak- en/of schuurmiddelen. Vooral het schilderwerk en de voegen van het tegelwerk zijn nog kwetsbaar;
- omdat er nog een behoorlijke hoeveelheid bouwvocht aanwezig is, dient bij het schoonmaken niet te veel water te worden gebruikt;
- pas op met het gedeeltelijk afplakken van ruiten om inkijk tegen te gaan. Door het afplakken kunnen in het glas grote temperatuurverschillen optreden, met als risico een thermische breuk in het glas.

Bouwvocht

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te ‘hoog’ in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van meer dan normale verkleuring van het spuitpleister, door uitredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van ‘afsluitende’ vloer- en wandafwerking direct na oplevering kan tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, onder meer doordat er bouwvocht ‘opgesloten’ wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering. Veelal kunt u de aannemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Uw Woningborg-ondernemer adviseert u het aspect ‘bouwvocht’ goed te bespreken met de leverancier c.q. applicateur van uw vloer- en wandafwerking.

Wandafwerkingen

De wanden in uw woning worden behangklaar opgeleverd. Hierbij is het volgende van belang: behangklaar houdt in dat de wanden praktisch gereed zijn om te behangen, nog wel mogelijke onregelmatigheden (max. Ø 10mm) dichten en enkele oneffenheden vlak schuren. Indien u de wanden wenst te sausen dan zal voor een goed resultaat de wand glad gestukt moeten worden.

Dilataties

Tijdens de uitvoering wordt in overleg met de constructeur en de leveranciers van diverse materialen de plaats van de zgn. dilataties bepaald. Deze dilataties zijn noodzakelijk om willekeurige krimpscheuren in de constructies te voorkomen. Dilataties worden o.a. aangebracht bij lange bouwmuren en bij de overgang van verschillende materialen. Zo is het mogelijk dat in een lange

wand een dilatatie is aangebracht die bij oplevering nog onzichtbaar is (de verticale dilatatiemaat is achter de pleisterlaag verdwenen), vroeg of laat zal deze dilatatie zich aftekenen als een loodrechte 'scheur' in deze wand. U dient bij de afwerking van dergelijke lange wanden hiermee rekening te houden.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er voornamelijk bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet, met bijvoorbeeld acrylaat kit. Let ook op bij het (laten) leggen van plavuizen dat er goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussen gelegen funderingsbalken. Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken. Eventuele aftimmeringen/plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

Beglazing

Beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glas etsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing na oplevering noodzakelijk.

Schilderwerk

De houten kozijnen en deuren en betimmeringen worden behandeld met dekkende verfsoorten. Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk, dit geldt ook voor het binnen schilderwerk, conform het advies van de ondernemer is noodzaak. Met name onderdelen voorzien van donkere kleuren hebben een hoge frequentie van onderhoud.

Onderhoud is noodzakelijk enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan uw kozijnen en timmerwerk na het verstrijken van de 'zesjaars- garantietermijn' van Woningborg. In de gebruikershandleiding die u bij oplevering ontvangt wordt de nodige informatie gegeven omtrent de onderhoudswerkzaamheden en de onderhoudsfrequentie.

Wij verwijzen u ook naar de Woningborg-onderhoudsbrochure 'Gebruik en onderhoud van uw huis, welke u samen met het waarborgcertificaat van Woningborg heeft ontvangen.