



S-Park Vlissingen

Technische omschrijving

Datum 20/09/2024

Versie: definitief



Aanduiding woningtypes S-Park:

BNR 1	Type Allinson
BNR 2 en 3	Type Barnard
BNR 4 t/m 7	Type Chapman
BNR 8	Type Chapman hoek
BNR 9	Type Dodoens hoek
BNR 10 en 11	Type Dodoens
BNR 12 en 13	Type Eeden
BNR 14	Type Fleming

Algemeen

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door WONINGBORG. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van WONINGBORG.

Bij tegenstrijdigheden in de technische omschrijving of de tot de technische omschrijving behorende verkooptekeningen geldt de volgende volgorde van voorrang;

- a. Voorschriften en bepalingen van plaatselijke en hogere overheden, diensten en Nutsbedrijven
- b. Contract van verkoop/ WONINGBORG-regelement
- c. De technische omschrijving met eventuele bijbehorende nota van wijzigingen en/of aanvullingen
- d. De verkooptekeningen

De ontwikkelaar behoudt zich het recht voor geringe wijzigingen in deze technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen aan te brengen, indien zij dit uit technische/constructief oogpunt noodzakelijk acht en voor zover de kwaliteit hierdoor niet nadelig wordt beïnvloed. Alle wijzigingen die in opdracht van de ontwikkelaar of in opdracht van de koper verstrekt worden, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de koop/aannemingsovereenkomst.

De in deze omschrijving genoemde maten zijn circa maten. Afwijkingen hierop zijn mogelijk. De opgenomen perspectieftekeningen geven een impressie weer. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Consumenten opleverdossier

Ter zake van het consumenten opleverdossier ex artikel 7:757a BW wordt bij oplevering van de woning een dossier overhandigd met hierin de kopers-tekening de revisietekening van de E-/W installatie, en gegevens en bescheiden die nodig zijn voor gebruik en onderhoud van de woning.

1. Terrein en terreininrichting

- 1.1. Het terrein wordt aangevuld met uitkomende grond. Grenzend aan de woning is er een hoogteverschil ten opzichte van het woningpeil.
- 1.2. Aan de zijkant van kavel nr. 1 en 14 wordt een lage tuinmuur met begroeiing geplaatst conform verkooptekening.
- 1.3. Aan de voorzijde wordt er een tuinpad met aangelegd met gebakken klinkerbestrating conform verkooptekening.
- 1.4. Bestrating pad tussen kavel 8 en 9 wordt uitgevoerd in grijze betontegels 30x30x4 cm
- 1.5. In de achtertuin komt een houten ongeïsoleerde buitenberging afm. circa 2 bij 3 meter voorzien van prefab vloer.
- 1.6. Tussen kavel 8 en 9, ter plaatse van het pad, en aan de achterzijde van de woningen worden schermen met beplanting aangebracht, conform verkooptekening.
- 1.7. In de schermen aan de achterzijde wordt een poort met slot aangebracht, in dezelfde houtsoort als de buitenbergingen.
- 1.8. Indeling parkeerterrein is opgenomen in de verkooptekeningen. De aanleg van de parkeervakken en bijbehorende infrastructuur wordt door en onder verantwoordelijkheid van Gemeente Vlissingen verzorgd en maakt geen onderdeel uit van de werkzaamheden vallend onder de aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woningen.

2. Positie van de woning

- 2.1 De bovenkant van de afwerkvloer van de begane grond wordt aangegeven als P = Peil.
- 2.2 Hoogtematen worden aangegeven ten opzichte van het peil.

3. Fundering en begane grond vloer

- 3.1 De fundering bestaat uit betonnen funderingsbalken op betonnen heipalen.
- 3.2 De begane grond vloer is een betonvloer (vrijdragende, geïsoleerde systeemvloer).
- 3.3 De bovenzijde van de begane grond vloer wordt afgewerkt conform de afwerkstaat.
- 3.4 Onder de begane grond vloer bevindt zich een kruipruimte met als bodemafluiting een laag zand.
- 3.5 De begane grond vloer wordt voorzien van één geïsoleerd kruipluik met een stalen mat rand in de afwerkvloer.

4. Buitenwanden

- 4.1 Het binnenspouwblad van de buitenwanden wordt uitgevoerd in kalkzandsteen lijmwerk.
- 4.2 De buitenwanden worden geïsoleerd.
- 4.3 Daar waar aangegeven op tekening worden de gevels gemetseld in baksteen, of met een zinklook afwerking, e.e.a. conform het kleuren- en materialenschema (omschreven per blok).
- 4.4 De buitenwanden worden daar waar nodig voorzien van lateien in staal en/of beton.
- 4.5 De buitenwanden worden daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen.
- 4.6 De binnenzijde van de buitenwanden wordt afgewerkt conform de afwerkstaat.

5. Buitenkozijnen

- 5.1 De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd conform het kleuren- en materialenschema (omschreven per blok).
- 5.2 Onder de buitenkozijnen worden aan de buitenzijde raamdorpels aangebracht conform het kleuren- en materialenschema (omschreven per blok).

- 5.3 Buitenkozijnen die niet aansluiten op de vloer krijgen aan de binnenzijde een vensterbank (over de wand stekend), conform het kleuren- en materialenschema (omschreven per blok).
- 5.4 Onder de buitenkozijnen, waarnaast aan de binnenzijde wandtegels aangebracht worden, wordt de vensterbank betegeld met tegels conform de afwerkstaat.

6. (Verdiepings-)vloeren en plafondafwerking

- 6.1 Zowel de begane grond vloer, als de verdiepingsvloeren zijn systeemvloeren van beton.
- 6.2 De onder- en bovenzijde van de verdiepingsvloeren worden afgewerkt conform de afwerkstaat. De in de plafonds aanwezige V-naden blijven zichtbaar.
- 6.3 De verdiepingsvloeren worden daar waar nodig voorzien van constructies in staal.

7. Daken

- 7.1 De platte daken worden afgewerkt met EPDM of een bitumineuze dakbedekking incl. het dak van de buitenberging, conform het kleuren- en materialenschema (omschreven per blok).
- 7.2 Dakranden van de woningen worden afgewerkt conform het kleuren- en materialenschema (omschreven per blok). De buitenbergingen krijgen een daktrim in blank aluminium.
- 7.3 Op het dak worden diverse installatie-voorzieningen aangebracht (ontspanning riolering, af- en toevoer mechanische ventilatie en buitenunit warmtepomp).
- 7.4 De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd conform het kleuren- en materialenschema (omschreven per blok).

8. Binnenwanden

- 8.1 De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in massief kalkzandsteen lijmwerk, uitgevoerd als een zogenaamde ankerloze spouwmuur constructie
- 8.2 De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmwerk
- 8.3 De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton, daar waar nodig in zware kwaliteit.
- 8.4 De binnenwanden worden daar waar nodig voorzien van lateien in beton en/of staal.
- 8.5 De binnenwanden worden daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen.
- 8.6 De binnenwanden worden afgewerkt conform de afwerkstaat.

9. Binnenkozijnen

- 9.1 De binnenkozijnen worden uitgevoerd conform afwerkstaat
- 9.2 De binnenkozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht. (Boven kozijn loopt de wand door)
- 9.3 De binnendeuren worden uitgevoerd conform afwerkstaat en, daar waar nodig in extra geluidwerende uitvoering.
- 9.4 Bij de badkamer en het toilet worden onder de binnendeuren dorpels (circa 20mm hoog) aangebracht conform het kleuren- en materialenschema (omschreven per blok).

10. Trappen

- 10.1 Alle trappen worden uitgevoerd in vurenhout en voorbehandeld met grondverf.
- 10.2 De trap van de begane grond naar de 1e verdieping is een dichte trap conform afwerkstaat.
- 10.3 De overige trappen van en naar de verdiepingen zijn open trappen conform afwerkstaat.
- 10.4 De traphekwerken en leuninggen worden uitgevoerd conform afwerkstaat.
- 10.5 De trappen zijn, daar waar nodig, voorzien van een 'lepe' hoek conform verkooptekening

11. Timmerwerk

- 11.1 Op diverse plaatsen worden aftimmeringen aangebracht, bijvoorbeeld bij buitenkozijnen, leidingschachten, dagkanten vide, verwarmingsverdeler indien deze niet in een kast staat, dagkanten trapgat.
- 11.2 Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht.

12. Hang- en sluitwerk

- 12.1 Het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen voldoet qua inbraakwerendheid aan de eisen gesteld in het bouwbesluit.
- 12.2 De sloten van de buitendeuren (inclusief berging en de poort) worden voorzien van gelijksluitende cilinders, zodat ze allemaal bedienbaar zijn met dezelfde sleutel.
- 12.3 De voordeur wordt voorzien van een brievenbusplaat met verhoogde tochtwering.
- 12.4 De binnendeuren, met uitzondering van de meterkastdeur, worden voorzien van deurkrukken en -schilden.
- 12.5 De binnendeuren van toiletruimte(s) en badkamer(s) worden voorzien van een vrij- en bezetsluiting. De binnendeur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot. Alle overige binnendeuren worden voorzien van een binnendeurloopslot.

13. Glas- en schilderwerk

- 13.1 De beglazing van de buitenkozijnen bestaat uit isolatieglas, uitgevoerd als drie-voudige (triple) beglazing.
- 13.2 Waar vereist wordt de beglazing uitgevoerd als inbraakwerend, doorvalveilig en/of letselveilig.
- 13.3 Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd conform het kleuren- en materialenschema (omschreven per blok), en omvat de volgende onderdelen:
 - buitenzijde van de houten gevelkozijnen
 - buitenzijde van de houten buitendeuren van de woning en de buitenberging
 - sauswerk van gevelsteen (waar van toepassing)
 - kalei afwerking van buitengevels (waar van toepassing)
- 13.4 Het binnen-schilderwerk wordt uitgevoerd conform afwerkstaat en omvat de volgende onderdelen:
 - binnenzijde houten gevelkozijnen
 - binnenzijde houten buitendeuren van de woningSchilderwerk van overige onderdelen binnen is niet opgenomen

14. Keukeninrichting

- 14.1 De woningen worden zonder keukeninrichting opgeleverd. Voor het door derden aansluiten van apparatuur in de keuken, is uitgegaan van de volgende aansluitpunten:
 - riolering spoelbak (afgedopt boven de vloer),
 - koud- en warmwateraansluitpunt t.b.v. keukenkraan
 - elektra t.b.v. kooktoestel
 - elektra t.b.v. combi-oven
 - elektra t.b.v. recirculatie afzuigkap
 - water + elektra t.b.v. een vaatwasser
 - elektra koelkast
 - loze leiding t.b.v. boiler/Quooker

15. Tegelwerk

- 15.1 De woning wordt volgens de afwerkstaat voorzien van wandtegelwerk conform overzicht sanitair en tegels van Logus Vlissingen.
- 15.2 De woning wordt volgens de afwerkstaat voorzien van vloertegelwerk conform overzicht sanitair en tegels van Logus Vlissingen.
- 15.3 De wandtegels worden aangebracht tot een hoogte zoals omschreven in de afwerkstaat. In de keuken is geen tegelwerk voorzien.

16. Sanitair

- 16.1 Het sanitair van de toiletruimte(s) en de badkamer(s) staat beschreven in overzicht sanitair en tegels (aantallen en plaats conform tekening; Wordt aangeleverd door Logus.).
- 16.2 Opstelplaats wasmachine en droger, daar waar aangegeven op tekening.

17. Riolering

- 17.1 De riolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem (vuil water en hemelwater gescheiden) en aangesloten op de gemeentelijke riolering.
- 17.2 De hemelwaterafvoeren worden aan de achterzijde in kunststof uitgevoerd en wordt voorzien van de benodigde ontspanningspunten, sifons en ontstoppingsmogelijkheden. Conform de verkooptekeningen.
- 17.4 Aan de achterzijde, zoals op tekening aangegeven, wordt een regenton geplaatst, inclusief bladvang en overloop naar het riool.

18. Ventilatie

- 18.1 Ten behoeve van de gebalanceerde ventilatie wordt lucht toegevoerd via ventilatieventielen en via andere ventilatieventielen weer afgevoerd. De ventilatieventielen worden in het plafond aangebracht.
- 18.2 Door middel van spleten onder binnendeuren kan de lucht zich door de woning verplaatsen.
- 18.3 Door middel van gebalanceerde ventilatie wordt verse buitenlucht ingeblazen en vervuilde lucht afgezogen.
- 18.4 De aantallen en posities van de ventilatieventielen worden door de installateur nader bepaald en zijn op de tekeningen indicatie weergegeven.

19. Verwarming

- 19.1 De woning wordt uitgevoerd met een luchtwater warmtepompsysteem met binnen- en buitenunit ten behoeve van de verwarming en de warmwatervoorziening. De buitenunit wordt geplaatst op het dak. De binnenunit wordt in de technische ruimte geplaatst zoals aangegeven op de tekening.
- 19.2 In de woning wordt het warm tapwater verzorgd door een 180 liter boiler. De warmtepomp is geschikt om de standaard in de woning aangebrachte sanitaire voorzieningen te voorzien van warm water. In woningen met een 2^e badkamer zal een extra 100 liter boiler worden voorzien.
- 19.3 De warmtepomp wordt voorzien van een omschakelmodule tussen koelen en verwarmen. De koelmodus betreft geen airco-functie
- 19.4 De woning wordt uitgevoerd met vloerverwarming met uitzondering van de inpandige bergingen/technische ruimte. Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals

parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk indien de Rc waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,10 m²K/W. Een gerenommeerd leverancier van vloerafwerking kan hierin verder adviseren. De ruimtes op de verdiepingen worden eveneens verwarmd door middel van een laagtemperatuur vloerverwarming.

- 19.5 De verwarming zal per ruimte de volgende temperaturen kunnen behalen en handhaven (bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren, conform richtlijn ISSO 51):
- Hal 18°C
 - Woonkamer 22°C
 - Keuken 22°C
 - Slaapkamer 22°C
 - Badkamer 22°C
 - Inpandige berging/technische ruimte 15°C
- 19.6 De badkamer wordt, naast de vloerverwarming, ook voorzien van een elektrische radiator.
- 19.7 Ten behoeve van de temperatuurregeling wordt op de tekening aangegeven waar de kamerthermostaten worden aangebracht.

20. Water en elektra

- 20.1 De woning wordt voorzien van een aangesloten en geactiveerde waterinstallatie met een watermeter in de meterkast. De koud- en warmwateraansluitpunten zijn aangegeven in de hoofdstukken Keukeninrichting en Sanitair.
- 20.2 De woning wordt voorzien van een aangesloten en geactiveerde elektrische installatie conform het bouwbesluit, en de norm NEN 1010, met een elektriciteitsmeter in de meterkast.
- 20.3 Het aantal groepen wordt door de installateur bepaald, minimaal zijn aanwezig:
- 1 groep t.b.v. de warmtepomp
 - 2 groepen voor algemeen gebruik verdiepingen
 - 1 groep t.b.v. wasmachine
 - 1 groep t.b.v. droger
 - 1 groep t.b.v. vaatwasser
 - 1 groep t.b.v. combimagnetron
 - 1 groep t.b.v. kookplaat
 - 1 groep voor zonnepanelen en omvormer
- 20.4 De woning wordt conform de tekening voorzien van een 'op dak' zonne-energiesysteem ten behoeve van elektriciteitsopwekking, bestaande uit 6 zonnepanelen en een omvormer. Uitbreiding van zonnepanelen is optioneel mogelijk mits voldoende vrije ruimte op het dak aanwezig is.
- 20.5 De aansluitpunten, schakelaars loze leidingen en dergelijke zijn indicatief qua plaats aangegeven op de tekening.
- 20.6 De hoogte van de schakelaars is circa 105 cm boven de vloer, tenzij anders op tekening aangegeven.
- 20.7 De hoogte van de wandcontactdozen is boven het keukenaanrecht circa 120 cm boven de vloer, in zithoek-eethoek, keuken en slaapkamers circa 30 cm en op overige plaatsen circa 105 cm boven de vloer, tenzij anders aangegeven op verkooptekening, bijvoorbeeld de wandcontactdoos ten behoeve van de afzuigkap.
- 20.8 Het leidingwerk van de elektrische installatie wordt, met uitzondering van buitenberging indien aanwezig, in de wanden en plafonds weggewerkt. De wandcontactdozen en schakelaars worden in de buitenberging op de wanden en plafonds opgebouwd.

In de technische ruimte zullen t.p.v. de technische installaties de wanden uitgevoerd worden met opbouw elektra.

- 20.9 De woning wordt voorzien van rookmelders, die op de tekeningen indicatie zijn aangegeven. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie, en voorzien van een noodstroomvoorziening (batterijen).
- 20.10 De woning wordt voorzien van een voordeur-belinstallatie.
- 20.11 Er wordt geen telecom/CAI aansluiting gerealiseerd, alleen glasvezel (Data/UTP).
- 20.12 Buitenbergingen worden voorzien van lichtpunt op enkelpolige schakeling en een enkele wandcontactdoos

21. Schoonmaak

- 21.1 De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd.
- 21.2 Het sanitair, het tegelwerk en de beglazing worden schoongemaakt.
- 21.3 Het perceel wordt ontdaan van bouwafval en bouwpuin.

22. Bouwkundige aandachtspunten

22.1 Algemeen

Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in een nieuwbouwwoning (bouwvocht). Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen.

Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, overmatige krimp, etc., beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering, kunnen 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.

Onderhoud algemeen

Teneinde de volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden, absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat hiervoor, voor eigen rekening, vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazen wassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

22.2 Periodieke reiniging

Beglazing en kozijnen maakt u minimaal vier keer per jaar schoon met een sopje. Daarna spoelt u na met schoon water. Neem daarbij ook de volledige kozijnen mee.

Reinigingsmiddelen mogen de gebruikte materialen zoals katten e.d. niet aantasten. Gebruik nooit oplosmiddelen zoals bijvoorbeeld: wasbenzine, fenolen, aceton, alcohol en ook nooit alkalische of zure producten zoals bijvoorbeeld producten voor de vaatwasmachine.

Het is van wezenlijke invloed op de levensduur en garantie van glas, in de kunststof kozijnen, dat u aan de hand van de hieronder beschreven vuistregel onderhoudt of laat onderhouden:

- De kozijnen en ruiten regelmatig wassen met schoon water voor de bescherming tegen schadelijke invloeden van zoutaanslag en milieuverontreiniging.

22.3 Bevestigen van voorwerpen

Voor het bevestigen van planken, het aanbrengen van verlichting en het ophangen van allerlei voorwerpen, moet vaak geboord worden. Niet overal kunnen echter gaten worden aangebracht. In de wanden en op de vloeren bevinden zich op verschillende plaatsen afvoeren en leidingen.

Let op: De leidingen in de wanden lopen niet altijd recht naar boven vanuit de wandcontactdozen, schakelaars en overige aansluitpunten. Het verdient de voorkeur om altijd een leidingzoeker te gebruiken voordat u bepaalt waar u gaat boren.

Wilt u een voorwerp aan de buitengevel bevestigen, blijft u dan zoveel mogelijk weg van de randen.

22.4 Leidingwerk in wanden en vloeren

De leidingen voor riolering, warm en koud water, CV en elektra zijn zoveel mogelijk weggewerkt in de wanden, plafonds en vloeren. Let op dat u hier niet in schroeft, spijkert of boort!

Let ook op met het boren in de scheidingswanden. Boor niet te diep; door de geringe dikte kunnen bijvoorbeeld leidingen die aan de andere kant van de wand zijn gefreesd, beschadigd raken. Tevens het boren in plafonds: de leidingen liggen op geringe diepte: in plafonds kan slechts 4 cm diep geboord worden zonder dat u leidingwerk raakt.

22.5 Krimpscheuren

In vrijwel iedere nieuwbouwwoning komen na verloop van tijd (krimp)scheurtjes en krimpnaden voor. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er, vooral bij de aansluitnaden, krimpscheuren ontstaan zowel bij vloeren, wanden als plafonds. Deze naden en krimpscheuren zijn het gevolg van normale, toelaatbare vormveranderingen alsmede uitzetten en krimpen door temperatuurverschillen en droging van bouwvocht. Ontstane krimpscheuren zijn helaas onvermijdelijk en vallen daarom buiten de garantie. De eventuele scheuren kunnen bij het onderhoud worden dichtgezet; hiervoor zijn er speciale (flexibele) materialen in de handel.

22.6 Wandafwerkingen

De wanden worden, conform de afwerkstaat, behangklaar opgeleverd behoudens de plintzone. Dat wil zeggen dat deze zodanig zijn uitgevlakt dat de wanden, na de voorgeschreven voorbereiding, geschikt zijn voor de dikkere soorten behangwerk

22.7 Cementdekvloeren

De woningen worden voorzien van een zandcementdekvloer. Zowel voor als na de oplevering kan het voorkomen dat er in de cementdekvloeren kleine scheurtjes/aderen ontstaan.

Oorzaak hiervan is dat de woning gedurende de bouwphase veel vocht bevat. Bij het opwarmen van de woning zal het vocht langzaam de woning uitgaan, hierdoor ontstaan de kleine scheurtjes in uw vloer.

De scheurtjes zijn inherent aan het product en geven geen negatieve gevolgen voor de woning. Houdt bij de keuze van de (onder)vloer rekening met deze eigenschappen van de cementdekvloer en bespreek dit ook goed met uw vloerenleverancier.

22.8 Riolering en regenwaterafvoeren

Bij een verstopte riolering controleert u eerst of de sifon niet is dichtgeslibd. Onder het aanrecht en bij de wasmachine draait u daarvoor de zwanenhals los, verwijdert u het grote vuil en spoelt u de onderdelen, op een andere plek, goed uit. Bij de bekersistons onder de wastafel en de spoelbak kunt u het onderste gedeelte (beker) losdraaien; zo kunt u vuil verwijderen.

22.9 Stankoverlast riolering

Om te voorkomen dat er rioollucht in uw appartement komt, is ieder afvoerpunt voorzien van een zogenaamd stankslot, meestal in de vorm van een sifon. Een stankslot werkt alleen als er water in staat. Een stankslot kan droog komen te staan doordat het water verdampt, bijvoorbeeld in een vakantieperiode. Laat de kraan even lopen (gootsteen, wastafel, bad en douche) om het stankslot weer met water te vullen. Wanneer u even ventileert, verdwijnt de rioollucht. Blijft de rioollucht toch aanwezig, dan is er mogelijk meer aan de hand.

Bent u lange tijd van huis (vakantie)? Dan kunt u eventueel wat slaolie in de afvoerpunten laten lopen. De slaolie drijft op het water en voorkomt dat het water uit de stanksloten verdampt.

22.10 Regenwaterafvoer

Houdt uw afvoeren vrij van vuil en bladeren. Verstopte onderdelen zijn van garantie uitgesloten.

22.11 Rookmelders

De woning is standaard voorzien van rookmelders. Deze apparaten reageren op rook en stofdeeltjes. Bij een bepaalde concentratie rook of stofdeeltjes geeft het toestel een scherp geluidsignaal. De rookmelders zijn aangesloten op het stroomnet. Als back-up hebben ze een batterij. De back-up batterij zorgt ervoor dat de rookmelder altijd werkt, ook als de stroom uitvalt.

22.12 Loze elektra leidingen

Eventuele loze leidingen zijn voorzien van een controle draad. Met deze draad heeft de installateur gecontroleerd of de loze leiding open is. Deze controle draad is geen trekdraad! Indien u de loze leiding wil bedraden dient u eerst een trekveer door te voeren en met behulp van de trekveer uw bedrading door de leiding te trekken.

22.13 Waterslag

Kranen in wasapparatuur en eenhendelmengkranen kunnen de watertoevoer abrupt afbreken. Met als gevolg dat er in de waterleiding een zogenaamde waterslag ontstaat. Deze waterslag is niet te voorkomen. De waterleiding in uw appartement is zo aangelegd dat waterslag geen schade veroorzaakt aan de installatie. De klap of slag die daardoor ontstaat is echter onvermijdelijk. De overlast vermindert als u de eenhendelmengkraan minder snel sluit.

22.14 Beglazing

Glas kan breken doordat het plaatselijk verwarmd wordt of juist te koud blijft (de zogenaamde thermische breuk). Om dit verschijnsel te voorkomen vragen wij u met klem een aantal punten beslist te vermijden, zoals:

- Luxaflex, lamellen of overgordijnen in het kozijn zelf plaatsen, waardoor de circulatie van lucht langs de ruit verhinderd wordt.
- Het verwarmen van een ruit met een föhn of een vlam om deze te drogen.
- Een straalkachel, een blaasconvecteur of ander verwarmingsapparaat op het glas richten.
- Een verwarmingsradiator dichter dan 20 cm. op het glas plaatsen.
- De ruit gedeeltelijk beschilderen of van een plakfolie voorzien.
- Massieve voorwerpen in de vensterbanken plaatsen (boeken, kastjes, e.d.).
- De ruit tijdelijk afplakken met papier of beschermfolie, bijvoorbeeld wanneer het plafond gewit moet worden.
- Grote voorwerpen aan de buitenkant van het raam te zetten, die de ruit voor een deel in de schaduw plaatsen.
- Zonnewering deels/half omlaag

Wanneer onder andere met deze punten rekening gehouden wordt, staat niets een langdurig gebruik van uw beglazing in de weg.

22.15 Binnendeuren en kozijnen

Na verloop van tijd kan er speling in de klinken ofwel krukken ontstaan. Dit is te verhelpen door de kruk m.b.v. het inbusboutje in de stift goed vast te zetten. Controleer regelmatig of deze schilden nog goed vast zitten. Is dit niet het geval dan gaan deze schuiven waardoor de deur kan beschadigen.

22.16 Buitenkozijnen, ramen en deuren

De woningen worden voorzien van kunststof buitenkozijnen. Deze vergen onderhoud en zorg om ze te behouden en het functioneren te waarborgen. Kozijnen, maar ook de ramen, dienen regelmatig goed schoon gemaakt te worden. 1 x per jaar, rond de herfst, is het verstandig om de dichtingsrubbers (deze zitten in het kozijn en in het raam) eerst schoon te maken en daarna van vaseline te voorzien. Vaseline aanbrengen met een licht vochtige doek en de dichtingsrubbers goed inwrijven. De vaseline zorgt er voor dat het dichtingsrubber flexibel blijft en dat het dichtingsrubber in de winter niet vast vriest en zodoende beschadigd wordt.

22.17 Hang- en sluitwerk

Alle buitendeuren hebben cilindersloten. Voor het onderhoud adviseren wij u om alle sloten één keer per jaar te smeren met een slotspray. Gebruik geen olie voor de sloten. Piepende scharnieren kunt u smeren met een beetje multispray of olie. Die vindt u bij de bouwmarkt.

Het rubber van tochtstrippen kunt u behandelen met een beetje talkpoeder. Deze strippen nooit schilderen!

22.18 Veiligheidsdeursloten en meerpuntsluitingen

De veiligheidssloten zijn onderhoudsarm. Alleen in kustgebieden raden wij aan eenmaal per jaar de dag- en nachtschoot of haakschoot licht in te vetten met zuurvrije vaseline. De schoten zijn de delen die uit de deur komen en in de sponning vallen om de deur af te sluiten. Gebruik geen olie of vet omdat vuil en stof hieraan vast blijven zitten. Het slot mag niet geschilderd worden en bij montage van het beslag mag niet door het slot geboord worden

22.19 Verwarming

Onderstaand enkele aandachtspunten voor het gebruik van vloerverwarming in combinatie met een warmtepomp:

- De vloerverwarming betreft een laagtemperatuurverwarmingssysteem. Geadviseerd wordt om een vloerafwerking toe te passen met een maximale isolatiewaarde (Rc-waarde) van 0,07 m²K/W. De Rc-waarde geeft het isolerend vermogen van een materiaal aan. Hoe lager de Rc-waarde van de vloerafwerking hoe sneller de ruimte opgewarmd zal worden, wat ten goede komt aan het energieverbruik.
- Vloerverwarming is een traag verwarmingssysteem. Het verdient daarom de aanbeveling om de temperatuur 's nachts of bij korte afwezigheid niet te verlagen maar de ruimte op de gewenste temperatuur te laten.
- Er wordt met lage watertemperaturen gewerkt. Daardoor kan, ondanks dat de ruimte de ingestelde temperatuur heeft bereikt, de vloer soms wat kouder aanvoelen dan lichaamstemperatuur. Ondanks dat de ruimte de ingestelde temperatuur heeft bereikt.

22.20 Aanvullende koperswensen

De woningen zijn met zorg ontworpen en afgewerkt. Bij eventuele aanvullende wensen voor meer- en minderwerk moet er echter rekening mee gehouden worden, dat niet alle wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan het Bouwbesluit, Wet KwaliteitsBorging, de BENG-berekening en de WONINGBORG-garantienormen. Om garantieafspraken ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer geregeld te worden.

Eventuele meerwerkopdrachten houden niet in, dat daar zonder meer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een tussenwand houdt niet in dat er automatisch sprake is van een 'slaapkamer' welke aan alle bouwbesluit-eisen voldoet; indien gewenst is vooroverleg met de garantieplichtige ondernemer noodzakelijk.

Bijlagen:

4 x kleuren- en materialenschema (omschreven per blok)
Afwerkstaat