

Technische omschrijving woning (Sint Eloystraat 27 t/m 53c en 32 t/m 60 en Adam van Vianenstraat 31 t/m 43)

1. Inleiding

In deze technische omschrijving is beschreven op welke wijze de woningen standaard worden samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen opties kan hiervan afgeweken worden conform de omschrijving van deze wijzigingen. Wij wijzen u op de tekst uit de disclaimer voor mogelijke wijzigingen.

Tot een nader op te geven datum wordt u tevens in de gelegenheid gesteld uw keuzes te bepalen t.a.v. in de technische omschrijving beschreven keukeninrichting.

2. Peil van de woning

Het peil - P - waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer; dit peil ligt ongeveer 2 cm boven het aansluitende openbaar terrein. De exacte maat wordt bepaald in overleg met de gemeente Schoonhoven.

3. Grondwerk

De nodige grondwerken worden verricht voor de funderingen, leidingen, bestratingen en dergelijke. Onder de vloer van de begane grond en onder de bestrating wordt een aanvulling van minimaal 10 cm zand aangebracht.

4. (Buiten)rioleringswerken

De riolering van de woningen wordt uitgevoerd in een kunststof buis. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het rioleringsstelsel wordt als een gescheiden stelsel uitgevoerd. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

5. Bestratingen

Er worden betontegels toegepast vanaf het openbaar trottoir naar de woningentrees, het terras en vanaf de achterdeur tot de berging in de achtertuin. Bij het pad naar de voordeur en terras zijn dit gladde betontegels van 30x30cm. De staptegels naar de berging in de achtertuin zijn 40x60cm.

6. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen, het advies van de constructeur en de eisen van Bouw- en Woningtoezicht wordt het navolgende funderingssysteem toegepast:

- het heiwerk wordt uitgevoerd in prefab betonnen heipalen
- de fundering wordt uitgevoerd in prefab betonnen funderingsbalken.

7. Vloeren

De begane grondvloer (uitwendige scheidingsconstructie) van de woningen wordt als geïsoleerde ribcassettevloer uitgevoerd met een Rc waarde van 3,5 m² K/W. De verdiepingsvloeren (inwendige scheidingsconstructie) worden als betonnen kanaalplaatvloer uitgevoerd.

8. Bouwmuren

De woning scheidende wanden naar de burens worden uitgevoerd in prefab beton 100 – 40 – 100 mm (beton – spouw – beton).

9. Gevels

De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd in een geïsoleerde spouwmuur opgebouwd uit:

- een binnenspouwblad van prefab beton.
- een geventileerde spouw met isolatiemateriaal (de totale buitengevel heeft een minimale Rc waarde van 4,5 m² K/W).
- een buitenblad van gevelsteen en plaatmateriaal
- in het gevelmetselwerk worden de noodzakelijk dilataties aangebracht.
- links en boven de voordeur wordt een kader aangebracht van polyester.

10. Gevelkozijnen, deuren en ramen

- De buitenkozijnen, deuren en ramen van de woningen worden vervaardigd van kunststof met dubbel glas; HR++. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen zijn uitgevoerd als draai kiep en voorzien van tochtweringsprofielen.
- Onder de raamkozijnen wordt aan de binnenzijde een vensterbank van kunststeen aangebracht, aan de buitenzijde ter plaatse van het metselwerk aluminium waterslagen aangebracht.

Hang- en sluitwerk (conform Politiekeurmerk Veilig Wonen SKG2**)

- De entreeduren van de woningen worden uitgevoerd met een driepuntssluiting met cilinderslot.
- De deurkrukken en deurschilden worden uitgevoerd in lichtmetaal.

Zonwering

- Er wordt geen buitenzonwering toegepast.

11. Daken

Het hellende dak van de woning wordt uitgevoerd met betonnen dakpannen (totale Rc-waarde van het dak is 6,0 m² K/W).

12. Binnenwanden

De niet dragende lichte scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd in gibo 7 cm dik. De wanden ter plaatse van de badkamer worden uitgevoerd in gibo 10cm

13. Binnen kozijnen en deuren

- De binnenkozijnen in de woningen worden uitgevoerd als metalen fabrieksmatige afgelakte kozijnen, in de kleur wit.
- De bovenlichten van de binnenkozijnen zijn van glas. Boven de deur van de meterkast en berging een fabrieksmatig gelakt paneel. De technische ruimte op zolder heeft geen bovenlicht.
- De binnendeuren in de woningen worden uitgevoerd als fabrieksmatige afgewerkte opdekdeuren, in de kleur wit.
- De deurkrukken en deurschilden worden uitgevoerd in lichtmetaal.
- Sloten van binnendeuren:
 - meterkast: kastslot
 - toilet: vrij- en bezetslot
 - badkamer: vrij- en bezetslot
 - overige deuren geen sloten

14. Vloer-, wand- en plafondafwerking

Vloerafwerking badkamer en toiletwoningen:

Tegelwerk, er kan een keuze worden gemaakt uit een collectie vloertegels (standaard collectie QuaWonen), afmeting 15 x 15 cm, voor de volgende betegelde vloeren:

- de vloer van het toilet
- de vloer van de badkamer (anti slip)

- De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht.
- De vloeren van het toilet en de badkamer worden in de hoeken van kitvoegen voorzien.
- De badkamervloer wordt uitgevoerd met een verdiepte getegelde douchehoek.

Overige vloeren:

- De overige vloeren worden met een dekvloer afgewerkt, dik ca. 7 cm, met uitzondering van de meterkast.
- Onder de deurkozijnen van de toiletten en de badkamers worden kunststeen dorpels aangebracht.

Wandafwerking woningen:

Wandtegels, er kan een keuze worden gemaakt uit een collectie vloertegels (standaard collectie QuaWonen), geglazuurde wandtegels afmeting 15x15 of 15 x 20 cm, voor de volgende betegelde wanden:

- de wanden van het toilet worden tot een hoogte ca. 120 cm betegeld,
- de wanden van de badkamer worden tot een hoogte ca. 210 cm betegeld,



- *boven het aanrechtblad in de keuken wordt 60 cm tegelwerk aangebracht.*

Bij het wandtegelwerk worden de inwendige hoeken van de wanden van het toilet en badkamer voorzien van kitvoegen.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet en de badkamer, worden afgewerkt met structuur spuitwerk in de kleur wit.

De overige wanden met uitzondering van de binnen- en buitenberging en de meterkast worden behangklaar opgeleverd (niet sausklaar). Reken er wel op dat de wanden voor het behangen nog enige behandeling nodig hebben, zoals het stofvrij maken, verwijderen van kleine oneffenheden, vullen van kleine gaatjes en voorbereiden van sterk zuigende ondergronden. Er worden geen plinten aangebracht.

De wanden van de binnen- en buitenberging en de meterkast worden onafgewerkt opgeleverd.

Plafondafwerking woningen

De plafonds van de woningen, behoudens de meterkast en buitenberging, worden afgewerkt met structuur spuitwerk.

Onderzijde dak

Afwerking onderzijde dakplaten: wit, gaten nietjes zijn zichtbaar.

15. Standaard woninginrichting

Badruimte

In de badkamer zijn standaard aanwezig:

- een witte wastafel, planchet, spiegel en een 2 knops mengkraan
- een verdiepte douchehoek met een 2 knops mengkraan, en douchegarnituur
- een ventiel voor de luchtafvoer voor mechanische ventilatie
- de badruimte is standaard tot 210 cm hoogte betegeld met wandtegels, daarboven is spuitwerk aangebracht
- de vloer is voorzien van tegelwerk met een antislip oppervlak
- Aansluitmogelijkheden voor riolering van een 2^e toilet

Toilet

In het toilet zijn standaard aanwezig:

- een staand toilet
- closetcombinatie met kunststof zitting
- fonteintje met koudwaterkraan
- een ventiel luchtafvoer voor mechanische ventilatie
- het toilet is standaard tot 120 cm betegeld, daarboven is spuitwerk aangebracht.

Keuken

De keukens hebben standaard de volgende uitrusting:

- Standaard hebben de woningen een rechte keukenopstelling
- aanrechtblad met enkele gootsteenbak en 2 knops mengkraan
- tegelwerk boven het aanrechtblad en bij de opstelplaats voor het kooktoestel
- opstelruimte voor kooktoestel (elektrisch)
- ventiel luchtafvoer (in het plafond) en elektra-aansluitpunt voor recirculatiekap
- opstelruimte en elektra-aansluitpunt voor vrijstaande koelkast

De standaard keuken bestaat uit 3 onderkasten en 3 bovenkastjes. volgens het keukenbeleid van QuaWonen is zonder meerkosten keuze uit onder meer de kleur van de kastdeurtjes, handgreepjes, aanrechtblad en tegels.

Daarnaast is beperkte uitbreiding van het aantal onder- en bovenkastjes en verlenging van het keukenblad tegen betaling mogelijk. Keller zal hiervoor contact met u opnemen.

Zolder

Opstelplaats voor wasmachine en droger met verchromde tapkraan met beluchter en slangwartel.

Technische ruimte

Verchromde tapkraan met beluchter en slangwartel t.b.v. vulmogelijkheid warmtepompinstallatie

16. Beglazing

- Alle glasopeningen worden bezet met isolerende dubbele HR++ beglazing.
- In de bovenlichten van de binnendeurkozijnen van de woningen wordt enkel glas aangebracht. Een uitzondering vormen het kozijnen van de meterkast en berging, daar wordt een dicht bovenlichtpaneel aangebracht.
- veiligheidsglas waar nodig conform NEN3569

17. Schilderwerk

- Alle houten aftimmeringen worden behandeld met een dekkend verfsysteem.
- Traptreden worden alleen in een dekkende laag grondverf gezet.
- Onbehandeld blijven het meterschot, de in het zicht blijvende waterleidingen en de afvoer van het toilet, de cv leidingen en ander leidingwerk in de binnenberging en de meterkast.
- De aangegeven kleuren gelden onder voorbehoud van goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht.

18. Rioleringswerken

- De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn inbegrepen.
- De op tekening aangegeven hemelwaterafvoeren, sanitaire- en andere afvoerpunten worden aangesloten op een rioleringsstelsel van kunststof.
- Het buizenstelsel van de binnen- en de buitenriolering wordt voorzien van de nodige hulp-, verloop-, aansluit-, ontstoppings- en expansiestukken en aangesloten op het gemeenteriool.
- De hemelwaterafvoeren worden met een stankafsluiter aangesloten op de riolering.
- De hemelwaterafvoeren worden vervaardigd van kunststof.
- De binnenriolering van de woningen omvat de volgende aansluitpunten:
 - het toilet
 - het fonteintje
 - de spoelbak van de keuken
 - de douche
 - de wastafel
 - de wasmachine-aansluiting
 - de warmtepomp

19. Waterinstallatie

- De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot het water zijn inbegrepen. De kosten van het gebruik van het water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.
- De watermeter van de woning komt in de meterkast in de hal.
- De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter met een afsluiter in de meterkast; de waterleiding is afsluit-/aftapbaar. De volgende koudwatertappunten worden aangesloten:
 - het toilet
 - de kraan van het fonteintje
 - de mengkraan van de keuken
 - de mengkraan ten behoeve van de douche
 - de mengkraan op de wastafel
 - de wasmachine-aansluiting

- de combi-cv-ketel
- De warmwatervoorziening wordt verzorgd door de elektrische lucht-warmtepomp.
- De volgende warmwatertappunten worden op de warmtepomp aangesloten:
 - de mengkraan van de keuken.
 - de mengkraan ten behoeve van de douche,
 - de mengkraan op de wastafel.

20. Ventilatievoorzieningen

De woning worden geventileerd met mechanische afzuiging en luchttoevoer. Een zogenaamde WTW (warmteterugwin) installatie. De bediening hiervan wordt in de woonkamer/ keuken aangebracht. De afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet, badkamer en technische ruimte. De luchttoevoerpunten bevinden zich in de woonkamer en slaapkamers.

21. Verwarmingsinstallatie

- De woningen zijn op de begane grond en verdieping voorzien van vloerverwarming. De leidingen van het verwarmingssysteem worden in de afwerkvloer opgenomen. Daarom mag u niet boren of spijkeren in de vloer. Verdeler onder de trap in de woonkamer en op zolder.
- In de badkamer wordt een elektrische radiator geplaatst.
- Zolder is niet verwarmd.
- Met de ruimtethermostaat in de woonkamer kan de temperatuur worden ingesteld voor de gehele woning.
- In de technische ruimte op zolder wordt een elektrische lucht-warmtepomp geplaatst, Deze zorgt tevens voor het warme tapwater

22. Elektrische installatie

- De elektrische installatie is uitgevoerd volgens de geldende voorschriften.
- Waar mogelijk zijn de leidingen weggewerkt en wordt wit inbouw materiaal toegepast met uitzondering van de berging, waar opbouw materiaal is aangebracht.
- in elke woning wordt in de verkeersruimte een rookmelder aangebracht.

23. PV panelen

De woningen zijn individueel voorzien van 14 PV panelen. Elk paneel heeft een vermogen van 300 Wp. Totaal vermogen is 4.200 Wp.

24. Telecom- en kabelvoorzieningen

- De individuele (aansluit)kosten van de telefoon en CAI voortvloeiend uit abonnementskosten zijn voor rekening van de huurder.
- Vanaf de meterkast naar de woonkamer en naar de slaapkamers wordt een loze leiding met trekdraad aangebracht, zodat u later zelf een kabel kunt (laten) aanleggen voor telefonie of CAI.
- De dozen van de telefoon en CAI worden op circa 30 cm boven de vloer aangebracht.

25. Schoonmaken

De hele woning wordt bezemschoon opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.