

Technische omschrijving

Versie: 24 april 2018

ALGEMENE INFORMATIE

Deze beknopte technische omschrijving geeft je een overzicht van de opbouw van de woningen. Het doel is je zo goed mogelijk te informeren over hoe de woningen eruit gaan zien. Op het moment dat de aanneemovereenkomst aan je voorgelegd wordt, zal de technische omschrijving uitgebreider zijn, en zal de inhoud definitief zijn.

DE TEKENINGEN

In het informatiepakket zijn diverse tekeningen opgenomen die horen bij de basiswoningen. Ook zijn ter inspiratie uitbreidingsopties opgenomen. De prijzen van deze uitbreidingsopties zijn opgenomen in de prijslijst.

Verder geldt voor de tekeningen het volgende:

- 1) De perspectieftekeningen geven een indruk van hoe de woningen eruit komen te zien. In deze tekeningen zijn al diverse varianten en opties ten opzichte van de basiswoningen verwerkt;
- 2) De in de tekening geschreven maten zijn 'circa-maten'. Het kan voorkomen dat de maten op de tekening uiteindelijk iets afwijken van de werkelijke maten;
- 3) Wat betreft de maatvoering tussen de wanden geldt dat er geen rekening gehouden is met wandafwerking;
- 4) Het eventueel op tekening aangegeven meubilair, huishoudelijke apparaten, kasten (behoudens vaste kasten) en dergelijke dienen slechts om een indruk te geven van de beschikbare ruimte en behoren niet tot de levering van de woning;
- 5) De op de tekening aangegeven keuken, badkamer en toiletinrichting (inclusief betegeling) dienen slechts om een indruk te geven van de beschikbare ruimte en behoren niet tot de levering van de woning;
- 6) De schaal van de situatietekening waarop de kavels zijn aangegeven is niet bindend. De juiste maten worden na inmeting door het kadaster vastgesteld. Een afwijking van enkele meters is gebruikelijk;

- 7) Bij uitbreidingen aan de achterzijde van de woningen, vindt mogelijk overbouw plaats van een deel van de bouwmuur op het perceel van de burens.
- 8) De bebouwing van het aangrenzende gebied van het onderhavige bouwplan, aanleg van wegen en inrichting groenvoorzieningen zijn ontleend aan de laatste bij ons bekend zijnde gegevens van o.a. de gemeente. Eventuele wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid.

AANVULLENDE OPMERKINGEN

Wij noemen in deze technische omschrijving producten en merken. Het kan zijn dat de aannemer kiest voor een alternatief. Dit alternatief is altijd gelijkwaardig aan de soort die hier genoemd is. Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, c.q. nadeliger mocht zijn voor de kopers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Het aanvragen van de aansluitingen voor water, elektra en riolering wordt door de aannemer verzorgd. De hieruit voortvloeiende kosten zijn in de koopsom inbegrepen. De aansluitkosten voor telefonie en CAI zijn voor rekening van de koper en zijn in de regel nihil.

Eventuele tussentijdse wijzigingen als gevolg van veranderde overheidsvoorschriften, voorschriften van nutsbedrijven of btw-tarieven zullen worden doorberekend aan de koper.

WIERDE

Het wijkdeel waarin Rietoevers gebouwd wordt, wordt aangelegd in de vorm van een wierde. Het hoogste punt ligt dan circa 1,5 meter hoger dan de randen van het gebied. Om deze wierdevorm te bereiken, zal de gemeente Groningen grond uit het omliggende gebied aanbrengen.

BEVINGSVEILIG

De woningen zullen niet voldoen aan de richtlijn voor bevingsveilig bouwen. Het plan valt buiten de contour waarvoor de NAM vergoeding van de meerkosten ten behoeve van bevingsveilig bouwen verstrekt.

PARKEREN

Koper dient per woning 2 parkeerplaatsen op eigen erf te realiseren. Dit is een eis die vanuit de gemeente gesteld wordt.

ENERGIENEUTRAAL

De woningen van Goudplevier worden standaard energieneutraal opgeleverd. Energieneutraal betekent dat de woning op jaarbasis voldoende duurzame energie opwekt om het gebouwgebonden verbruik te dekken (verwarming, ventilatie, warm tapwater en verlichting). Hierbij wordt uitgegaan van gemiddelden. De opwekking gebeurt middels pv-panelen (gemiddeld 19 per woning) en een luchtwarmtepomp die voorzien is van een warmwater buffervat.

NUL OP DE METER (NOM)

Graag een stapje verder? De woningen zijn helemaal voorbereid om op eenvoudige wijze Nul op de Meter uitgevoerd te worden. Nul op de Meter betekent dat er bij een halfvrijstaande woning aanvullend nog 3150 kWh/jaar opgewekt wordt voor huishoudelijk gebruik. Bij gemiddeld verbruik komt de energierekening bij deze uitgangspunten uit op nul. Met de aannemer zal indien voor Nul op de Meter gekozen wordt, een prestatiecontract afgesloten worden om deze opwekking te garanderen. De aannemer zal op haar beurt het energieverbruik willen monitoren. Een onderhoudscontract zal onderdeel uitmaken van het prestatiecontract. Zo garandeert de aannemer dat de installaties goed blijven werken, wat voor het energieverbruik en de energieopwekking belangrijk is.

GEZAMENLIJK DAKVLAK T.B.V. PV-PANELEN

De nok van de woningen is iets verschoven. Hierdoor wordt het dakvlak dat het meest gunstig op de zon is georiënteerd groter zodat hier meer plaats is voor zonnepanelen. Het volledige dakvlak per twee-onder-een-kapwoning wordt gezien als gezamenlijk oppervlak ten behoeve van de pv-panelen van de beide helften.

In het tekeningenboek is te zien hoeveel panelen toegepast worden en of dit op het eigen dak is of op het dakvlak van de buurwoning. Dit is uitgewerkt voor zowel energieneutraal als voor Nul op de Meter. E.e.a. zal juridisch geregeld worden in de leveringsakte.

GEVELS

Kozijnen en draaiende delen van de ramen en de buitendeuren: kunststof. De beglazing wordt uitgevoerd als HR++ glas. Gevelafwerking: metselwerk, en bij de linker woning (type A) stalen gevelplaten.

CONSTRUCTIE

Fundering met betonpalen: prefab heipalen of schroefmortelpalen. Voorzien van een kruipruimte.

Bouwmuren van de begane grond, eerste en tweede verdieping kalkzandsteen, woningscheidende wand van de derde bouwlaag (zolder in woning B) in houtskeletbouw. Begane grondvloer: ribcassette vloer (beton). Eerste en tweede verdiepingvloer: kanaalplaat (beton). Zoldervloer woning B: houtskeletbouw. Toepassing van stalen liggers, kolommen en spanten volgens opgave constructeur.

BINNENWANDEN

Binnenwanden: gasbetonelementen of gelijkwaardig. Waar van toepassing worden de wanden in verband met geluidseisen in verzwaarde uitvoering vervaardigd.

TRAPPEN EN HEKWERKEN

Trap naar de 1e verdieping: vurenhout, dichte uitvoering, voorzien van stootborden. Trap naar de 2e verdieping, indien van toepassing: vurenhout, open uitvoering (geen stootborden). De trappen worden voorzien van een witte grondlaag (verf). De trappen worden voorzien van de benodigde leuning en hekwerken, voorzien van een witte grondlaag (verf).

HANG- EN SLUITWERK

De deuren in de buitenkozijnen van de woningen worden o.a. voorzien van een meerpuntssluiting. De dag- en nachtcilindersloten van de woning zijn gelijksluitend.

BINNENWANDOPENINGEN

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen voorzien van een bovenlicht. De binnendeuren zijn vlakke fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. Het hang- en sluitwerk is van aluminium/staal.

De dorpel bij het deurkozijn van de toilet- en badruimte is van kunststeen. Bij de overige binnendeuren worden geen stofdorpels aangebracht.

Er worden geen vensterbanken aangebracht, tenzij anders is aangegeven.

BINNENWANDAFWERKING

Alle wanden in de woning worden behangklaar opgeleverd met uitzondering van de zolderverdieping (tweede verdieping), de meterkast, de trapkast en de wanden in het toilet en badkamer. Deze worden onafgewerkt opgeleverd.

VLOERAFWERKING

Op zowel de begane grond als de eerste en tweede verdieping wordt een cementdekvloer aangebracht, met uitzondering van de badkamer(s). Er worden geen vloerplinten geleverd.

PLAFONDAFWERKING

Betonplafonds: spuitwerk in de kleur wit.

Houten plafonds: geen afwerking (onderzijde balklaag en vloerhout in het zicht)

Onderzijde kap: geen afwerking

VERWARMINGSINSTALLATIE

Standaard is de woning voorzien van vloerverwarming op de begane grond. Op de eerste verdieping worden wandconvectoren in de kamers aangebracht, zodat de temperatuur per kamer goed regelbaar is. De zolderverdieping kan optioneel voorzien worden van convectoren.

De benodigde warmte wordt opgewekt met een luchtwarmtepomp, bestaande uit een buitenunit en een binnenunit. De binnenunit wordt op de zolderverdieping geplaatst, naast de trap. De buitenunit wordt waarschijnlijk gecombineerd met de buitenberging.

SANITAIR

Sanitair en tegelwerk worden niet standaard geleverd.

ELEKTRA

De elektrotechnische installatie is conform de eisen in de NEN1010 2007 + C1 2008 NPR 5310 tabel1 kolom eenvoudig.

De hoogte van de wandcontactdozen:

- in de woonkamer en slaapkamer(s) op een hoogte van 300 mm boven de afgewerkte vloer;
- in keuken boven het aanrecht op een hoogte van 1250 mm boven de afgewerkte vloer;
- in de overige ruimten zijn ze geïntegreerd bij de schakelaars op een hoogte van 1050 mm boven de afgewerkte vloer.

Alle wandcontactdozen in gearde uitvoering. De elektraleidingen worden weggewerkt in de wanden en dekvloeren, met uitzondering van de leidingen in de meterkast en achter de keukenblokken. De woningen worden standaard voorzien van meerdere rookmelders conform de voorschriften, die worden aangesloten op het elektriciteitsnet.

WATER

De waterleidingen zijn uitgevoerd in gedeeltelijk kunststof pijp (volgens plaatselijke voorschriften).

Koud- en warmwaterleidingen gaan naar:

- Het afgedopte aansluitpunt keuken, voor de mengkraan;
- Het afgedopte aansluitpunt badkamer, voor de mengkraan op de wastafel;
- Het afgedopte aansluitpunt badkamer, voor de mengkraan voor de douche.
- Het afgedopte aansluitpunt badkamer, voor de mengkraan voor een ligbad.

Koudwaterleidingen gaan naar:

- Het afgedopte aansluitpunt badkamer, voor het toiletreservoir;
- Het afgedopte aansluitpunt toiletruimte, voor het toiletreservoir;
- Het afgedopte aansluitpunt toiletruimte, voor het fonteintje;
- Het aansluitpunt van de wasmachinekraan;
- Het aansluitpunt van de vaatwasser.
- Het vulpunt voor de verwarmingsinstallatie.

RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd met een zgn. gescheiden stelsel waarbij onderscheid gemaakt wordt in regen-, grijs- en zwart water. Het zwarte water is het water uit de toiletten.

De afvoer van de toiletten wordt aangesloten op een vacuümsysteem dat door de gemeente aangelegd wordt in de wijk. Hiervoor zijn speciale, zeer zuinige, vacuümtoiletten nodig. Bij het zwartwatersysteem hoort ook een voedselrestenvermaler, geschikt om aan te sluiten op het vacuümsysteem, die door de koper aangeschaft en in de keuken aangebracht dient te worden.

Het regenwater wordt met een afvoersysteem vanaf de daken geloosd op het eigen terrein en via de straten afgevoerd richting het oppervlaktewater in de wijk.

Het grijze water is het overige afvalwater zoals uit de gootsteen, de wastafels en de douche. Dit wordt afgevoerd naar twee natuurlijke filters in de wijk, zogenaamde wilgenbossen, via een regulier rioleringsstelsel.

De positie van de leidingschachten is afhankelijk van de positie van de badkamerinrichting en techniek. Mogelijk wijzigen deze posities nog op de tekeningen.

ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN

- Begane grondvloer ($R_c \geq 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$);
- Buitenspouwmuren ($R_c \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$);
- Dak ($R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$);
- U-waarde glas $1,00 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ (verbeterd HR++ glas)
- Eventuele aanvullingen en afwijkingen conform opgave installatieadviseur.
- Verhoogde kierdichting
- Luchtwarmtepomp met buitenunit
- Geen gasaansluiting; all electric
- CO₂-gestuurde mechanische ventilatie (afzuiging); luchttoevoer via ventilatieroosters in ramen of gevels.
- PV-panelen op het dak

KEUKENVOORZIENING

De woning wordt aangeboden zonder keuken.

In de keuken is de aanschaf en plaatsing van een voedselrestenvermaler die aangesloten kan worden op het vacuümsysteem verplicht.

TERREININRICHTING

De bij de woning behorende tuin wordt aangevuld en geëgaliseerd met uitkomende grond. Er wordt geen teelaarde aangebracht.