

Technische omschrijving

Project : Meer Wonen fase 2
Versie : concept december 2020

ALGEMENE INFORMATIE

Deze beknopte technische omschrijving geeft je een overzicht van de opbouw van de woning. Het doel is je zo goed mogelijk te informeren over hoe de woning eruit gaat 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 woning. Hiervoor geldt het volgende:

- 1) De perspectieftekeningen zijn een impressie van hoe de woning eruit komt te zien;
- 2) De in de tekening geschreven maten zijn 'circa-maten' in meters. 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 artist impressions en de ingetekende plattegronden geven een indruk van hoe de woningen en de omgeving eruit kunnen komen te zien. Op deze beelden zijn diverse varianten en opties ten opzichte van de basiswoningen verwerkt en zijn bedoeld om een indruk te geven van de mogelijkheden. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden.
- 7) De schaal en oppervlaktes van de situatietekening waarop de kavels zijn aangegeven is niet bindend. De juiste maten worden na opmeting door het kadaster vastgelegd;

- 8) De bebouwing van het aangrenzende gebied van het onderhavige bouwplan, aanleg van wegen, parkeergelegenheid en inrichting groenvoorzieningen zijn ontleend aan de laatst bij ons bekend zijnde gegevens van de gemeente. Eventuele wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid.
- 9) We proberen zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen en dromen van de kopers. Bijzondere wensen die een grote ingreep vereisen zullen altijd eerst in het bouwteam op onder andere constructief, installatietechnisch en esthetisch vlak beoordeeld worden. Als blijkt dat de wens uitgevoerd kan worden dan maken we inzichtelijk of er extra uren nodig zijn om de wens te realiseren (bijvoorbeeld omdat de constructeur een extra berekening moet maken). Dit overzicht leggen we dan eerst voor aan de kopers. Zodra we hier akkoord op hebben gaan we verder en maken we de gekozen optie(s) samen met de kopers definitief.

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 Bouwgarant 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 Bouwgarant.

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.

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

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.

WERKZAAMHEDEN DERDEN

Werkzaamheden door de koper of door hen aan te wijzen derden zijn voor oplevering niet toegestaan.

GRONDWERK EN TERREININRICHTING	<p>Voor het aanbrengen van de funderingen wordt het nodige grondwerk uitgevoerd. Na gereedkomen van de fundering wordt de woning weer rondom aangevuld met de aanwezige grond te behoeve van latere afwerking. Het verschil in de hoogte van de grond en de peilhoogte van de woning, zal door koper aangevuld moeten worden met bijvoorbeeld teelaarde of zand, e.e.a. afhankelijk van de gewenste tuinrichting.</p> <p>De kosten voor het aanbrengen van teelaarde en zand voor de inrichting van de tuin is niet meegenomen in de prijs.</p> <p>De bestrating vanaf de openbare weg, toegang tot de oprit, loopt tot aan de kavelgrens. Bestrating op eigen terrein is niet bij de koopsom inbegrepen.</p>
HAAG	<p>Aan de openbare weg wordt door Bureau Meerstad een haag op de kavel aangeplant. Hoogte en positie conform beeldkwaliteitsplan. Overige bepalingen met betrekking tot de genoemde haag vindt u in de akte van levering van de grond.</p>
FUNDERING	<p>Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen / terrein-onderzoek wordt de woning gefundeerd met betonpalen (prefab heipalen), e.e.a. volgens opgave van de constructeur.</p>
GEVELS	<p>De buitengevels bestaan deels uit metselwerk in gebakken gevelsteen (WF b3 handvorm) in halfsteens verband.</p> <p>De buitengevels bestaan deels uit verticale houten delen (verduurzaamd hout).</p>
BINNENWANDEN	<p>De binnenwanden (lichte scheidingswanden, niet dragend) worden uitgevoerd in gasbetonelementen. De wanden van de verdieping onder de kap worden uitgevoerd in HSB. De dragende binnenmuren worden uitgevoerd in biablokken of kalksteenblokken.</p>
VLOEREN	<p>De begane grondvloer bestaat uit een ribcasette vloer, voorzien van een geïsoleerd kruipluik met houten luik.</p> <p>De verdiepingvloeren bestaan uit een kanaalplaatvloer (beton).</p>
TRAPPEN EN HEKWERKEN	<p>De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd in grenenhout (gegrond), dichte uitvoering, voorzien van stootborden.</p> <p>De trap naar de tweede verdieping: grenenhout gegrond, open uitvoering (geen stootborden).</p> <p>De trappen worden voorzien van de benodigde leuning en hekwerken.</p>
DAKEN	<p>De kapconstructie bestaat uit gordingen met daarover een geïsoleerde dakplaat. De binnenzijde van de dakplaat is wit afgelakt vanuit de fabriek met een pvc strip over de naden.</p> <p>De woning wordt voorzien van een zinken dakgoot.</p>

	Aan de buitenzijde wordt het dak afgewerkt met keramische pannen (Kloosterwaard H-10 240, kleur natuurrood engobe).
BUITENWANDOPENINGEN	De kozijnen en ramen in de buitengevels worden uitgevoerd in kunststof Alle glasopeningen in de buitenkozijnen worden voorzien van isolerend dubbelglas in hoogrendementsuitvoering (zogenaamd HR ++ glas).
BINNENWANDOPENINGEN	De binnendeurkozijnen zijn houten kozijnen (gegrond), zonder bovenlicht, behoudens meterkastdeur. Meterkastdeur volgens voorschriften nutspartijen, materialisering conform overige binnendeuren. De binnendeuren zijn vlakke, stompe deuren, gegrond. Het hang- en sluitwerk is nader te bepalen; hiervoor is een stelpost opgenomen. Er worden dorpels aangebracht bij het deurkozijn van de toilet- en badruimte. Vensterbanken: Holonite.
BINNENWANDAFWERKINGEN	Alle wanden in de woning worden behangklaar opgeleverd met uitzondering van de meterkast, de trapkast en de wanden in het toilet en badkamer. De wanden in de badkamer en toilet worden betegeld opgeleverd. Hiervoor is een stelpost opgenomen.
VLOERAFWERKING	Alle betonvloeren worden voorzien van een cementdekvloer. Er worden geen vloerplinten geleverd.
PLAFONDAFWERKING	Tegen alle betonplafonds wordt spuitwerk aangebracht in de kleur wit. De houten dakconstructie is aan de onderzijde niet nader afgewerkt.
VERWARMINGSINSTALLATIE	De woning wordt verwarmd door middel van een luchtwarmtepomp. Standaard is de woning voorzien van vloerverwarming op de begane grond. Op de eerste verdieping worden lage temperatuur radiatoren /wandconvectoren in de kamers aangebracht, zodat de temperatuur per kamer goed regelbaar is. Ook de badkamer wordt voorzien van een radiator. De eventuele zolderverdieping kan optioneel voorzien worden van convectoren (elektrisch). De benodigde warmte wordt opgewekt met een luchtwarmtepomp, bestaande uit een buitenunit en een binnenunit. De binnenunit wordt op aangegeven 'opstelplaats techniek' geplaatst en bezit een warmwater voorraadvat. De buitenunit wordt op een nader te bepalen plek aan of nabij de woning geplaatst.

SANITAIR	<p>Er zijn stelposten opgenomen voor het sanitair: Tuinwoning: € 3.600,- inclusief btw en montage Verandawoning: € 4.500,- inclusief btw en montage Landwoning: € 4.500,- inclusief btw en montage Voor het tegelwerk is een stelpost opgenomen van € 36 p/m², inclusief btw.</p> <p>Bij de aannemer kan een keuze gemaakt worden in zowel tegelwerk als sanitair. Daarnaast is het mogelijk om dit door derden uit te laten voeren na oplevering. Dan zal de stelpost in mindering worden gebracht op de bouwkosten.</p>
ELEKTRA	<p>De elektrische installatie is uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en aangesloten op het plaatselijke net. Zie de bijlagen voor het aantal aansluitpunten per verstrekk.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
WATER	<p>De luchtwarmtepomp levert tevens de warmwatervoorziening. De waterleidingen zijn uitgevoerd in gedeeltelijk kunststof pijp (volgens plaatselijke voorschriften).</p>
RIOLERING	<p>De woning wordt aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel van de gemeente Groningen. Hemelwater en vuilwater worden gescheiden afgevoerd en aangesloten op het rioolstelsel. De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC-buis. Op de erfgrs wordt geëindigd met een ontstoppingsstuk.</p>
ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN	<ul style="list-style-type: none"> - Samengestelde U-waarde kozijn/dubbel glas HR++ - Luchtwarmtepomp met buitenunit - Geen gasaansluiting; all electric - Er worden 12 PV-panelen op het dak geplaatst (a 310 WP)

KEUKENVOORZIENING	<p>De woning wordt aangeboden zonder keuken. De keuken dient gebruik te maken van een recirculatiekap. De keuken kan na oplevering door derden geleverd en geplaatst worden. De aannemer draagt zorg voor de aansluitpunten en aan/afvoeren op de juist posities, mits de koper tijdig de juiste keukentekeningen (gemaatvoerd op schaal) aanlevert, inclusief een specificatie van de benodigde aansluitingen.</p> <p>Indien er meer aansluitingen nodig zijn dan in de basis aanwezig zijn, zal dit verrekend worden als meerwerk.</p>
--------------------------	--