

## Technische omschrijving

### Rietoevers te Groningen

Versie: 12 februari 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 uitgerekend door een bouwkostendeskundige en opgenomen in de prijslijst van de opties.

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' 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 schaal van de situatietekening waarop de kavels zijn aangegeven is niet bindend. De juiste maten worden na inmeting door het kadaster vastgesteld;
- 7) De bebouwing van het aangrenzende gebied van het onderhavige bouwplan, aanleg van wegen en inrichting groenvoorzieningen zijn ontleend aan de laatst 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.

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 hoogstwaarschijnlijk aangelegd in de vorm van een wierde. Het hoogste punt ligt dan circa 2 meter hoger dan de randen van het gebied. Om deze wierdevorm te bereiken, zal de gemeente Groningen grond 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. Voor een woning in een rij geldt dat er 1 parkeerplaats op eigen erf gerealiseerd dient te worden. Dit is een eis die vanuit de gemeente gesteld wordt.

### **ACHTERPADEN**

Ter plaatse van de kavel 16 t/m 20 en 24 t/m 31 worden achterpaden gerealiseerd. Deze achterpaden worden in gezamenlijk eigendom uitgegeven aan (toekomstig) eigenaren van de hier genoemde kavels. Elke kavel wordt voor een onverdeeld deel eigenaar van het achterpad. De kaveleigenaren gezamenlijk zullen dit achterpad in stand moeten houden en zijn derhalve verplicht om mee te werken aan beheer, onderhoud en herstel. E.e.a. zal in de leveringsakte vastgelegd worden.

### **NUL OP DE METER (NOM)**

De woningen zullen Nul op de Meter uitgevoerd worden. Nul op de Meter betekent dat de woning een EPC kent van 0,0 en er bij een vrijstaande en twee-onder-eenkapwoning aanvullend 3150 kWh/jaar

opgewekt wordt voor huishoudelijk gebruik. Bij een rijwoning is dit 2700 kWh/jaar. Bij gemiddeld verbruik komt de energierekening bij deze uitgangspunten uit op nul. Met de aannemer zal een prestatiecontract afgesloten worden om deze opwekking te garanderen. De aannemer zal op haar beurt het energieverbruik willen monitoren. Een onderhoudscontract kan onderdeel uitmaken van het prestatiecontract. Zo garandeert de aannemer dat de installaties goed blijven werken, wat voor het energieverbruik en de energie-opwekking belangrijk is.

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>GEVELS</b>                 | Kozijnen en draaiende delen van de ramen en de buitendeuren: kunststof<br>De beglazing wordt uitgevoerd als HR++ glas.<br>Gevelafwerking: metselwerk, waalformaat halfsteens in combinatie met hout, channelsidings Nobelwood (horizontaal en verticaal) o.g..<br>De garagedeur is een stalen kanteldeur.   |
| <b>CONSTRUCTIE</b>            | Fundering met betonpalen: prefab heipalen of schroefmortelpalen.<br>Wanden kalkzandsteen, vloeren kanaalplaat (beton). Toepassing van stalen liggers, kolommen en spanten volgens opgave constructeur.  |
| <b>BINNENWANDEN</b>           | Binnenwanden: gasbetonelementen of gelijkwaardig. Waar van toepassing worden de wanden in verband met geluidseisen in verzwaarde uitvoering vervaardigd.  |
| <b>TRAPPEN EN HEKWERKEN</b>   | Trap naar de 1 <sup>e</sup> verdieping: vurenhout, dichte uitvoering, voorzien van stootborden. Trap naar de 2 <sup>e</sup> 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).   |
| <b>HANG- EN SLUITWERK</b>     | De deuren in de buitenkozijnen van de woningen worden o.a. voorzien van een meerpuntssluiting. De dag- en nachtcilindersloten van de woning zijn gelijksluitend.  |
| <b>BINNENWANDOPENINGEN</b>    | De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen voorzien van een bovenlicht.<br>De binnendeuren zijn vlakke fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. Het hang- en sluitwerk is van aluminium/staal.<br>De dorpel bij het deurkozijn van de toilet- en badruimte is van kunststeen. Bij de overige binnendeuren worden geen stofdorpels aangebracht.<br>Er worden geen vensterbanken aangebracht, tenzij anders is aangegeven.  |
| <b>BINNENWANDAFWERKING</b>    | Alle wanden in de woning worden behangklaar opgeleverd met uitzondering van de meterkast, de trapkast en de wanden in het toilet en badkamer.   |
| <b>VLOERAFWERKING</b>         | Op zowel de begane grond als de eerste verdieping wordt een cementdekvloer aangebracht, met uitzondering van de badkamer(s).<br>Er worden geen vloerplinten geleverd.   |
| <b>PLAFONDAFWERKING</b>       | Betonplafonds: spuitwerk in de kleur wit.   |
| <b>VERWARMINGSINSTALLATIE</b> | Standaard is de woning voorzien van vloerverwarming op de begane grond (behoudens de -optionele- garage). Op de eerste verdieping worden wandconvectoren in de kamers aangebracht, zodat de temperatuur per kamer goed regelbaar is. De eventuele zolderverdieping kan optioneel voorzien worden van convectoren.<br>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. |
| <b>SANITAIR</b>               | Sanitair en tegelwerk wordt niet geleverd.  |
| <b>ELEKTRA</b>                | De elektrotechnische installatie is conform de eisen in de NEN1010 2007 + C1 2008 NPR 5310 tabel1 kolom eenvoudig.<br><br><i>De hoogte van de wandcontactdozen:</i><br>- in de woonkamer en slaapkamer(s) op een hoogte van 300 mm boven de afgewerkte vloer;   |

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
|                                      | <p>- in keuken boven het aanrecht op een hoogte van 1250 mm boven de afgewerkte vloer;</p> <p>- 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 geaarde uitvoering.</p> <p>De elektraleidingen worden weggewerkt in de wanden en dekvloeren, met uitzondering van de leidingen in de meterkast en achter de keukenblokken.</p> <p>De woningen worden standaard voorzien van meerdere rookmelders conform de voorschriften, die worden aangesloten op het elektriciteitsnet.</p>  |
| <b>WATER</b>                         | <p>De waterleidingen zijn uitgevoerd in gedeeltelijk kunststof pijp (volgens plaatselijke voorschriften).</p> <p><i>Koud- en warmwaterleidingen gaan naar:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het afgedopte aansluitpunt keuken, voor de mengkraan;</li> <li>- Het afgedopte aansluitpunt badkamer, voor de mengkraan op de wastafel;</li> <li>- Het afgedopte aansluitpunt badkamer, voor de mengkraan voor de douche.</li> <li>- Het afgedopte aansluitpunt badkamer, voor de mengkraan voor een ligbad.</li> </ul> <p><i>Koudwaterleidingen gaan naar:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het afgedopte aansluitpunt badkamer, voor het toiletreservoir;</li> <li>- Het afgedopte aansluitpunt toiletruimte, voor het toiletreservoir;</li> <li>- Het afgedopte aansluitpunt toiletruimte, voor het fonteintje;</li> <li>- Het aansluitpunt van de wasmachinekraan;</li> <li>- Het aansluitpunt van de vaatwasser.</li> <li>- Het vulpunt voor de verwarmingsinstallatie.</li> </ul> |
| <b>RIOLERING</b>                     | <p>De riolering wordt uitgevoerd met een zgn. gescheiden stelsel waarbij onderscheid gemaakt wordt in regen-, grijs- en zwart water.</p> <p>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 vacuümtoiletten nodig. Bij het zwartwatersysteem hoort ook een voedselrestenvermaler die door de koper in de keuken aangebracht dient te worden.</p> <p>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.</p> <p>Het grijze water is het overige afvalwater zoals uit de gootsteen, de wastafels en de douche. Dit wordt afgevoerd naar een natuurlijk filter in de wijk via een regulier rioleringsstelsel.</p> <p>De positie van de leidingschachten is afhankelijk van de positie van de badkamerinrichting en techniek.</p>                                    |
| <b>ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begane grondvloer (<math>R_c \geq 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}</math>);</li> <li>- Buitenspouwmuren (<math>R_c \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}</math>);</li> <li>- Dak (<math>R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}</math>);</li> <li>- U-waarde glas <math>1,00 \text{ m}^2 \text{ K/W}</math> (verbeterd HR++ glas)</li> <li>- Eventuele aanvullingen en afwijkingen conform opgave installatieadviseur.</li> <li>- Verhoogde kierdichting</li> <li>- Luchtwarmtepomp met buitenunit</li> <li>- Geen gasaansluiting; all electric</li> <li>- CO<sub>2</sub>-gestuurde mechanische ventilatie (afzuiging); luchttoevoer via roosters in ramen of gevels.</li> <li>- PV-panelen op het dak</li> </ul>   |
| <b>KEUKENVOORZIENING</b>             | De woning wordt aangeboden zonder keuken.   |
| <b>TERREININRICHTING</b>             | De bij de woning behorende tuin wordt aangevuld en geëgaliseerd met uitkomende grond. Er wordt geen teelaarde aangebracht. Ter plaatse van achterpaden wordt een verharding van betonklinkers of betontegels aangebracht.   |