

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

17 huurwoningen De Meeuwen, Groningen

Datum: 28 juni 2021



INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE INFORMATIE

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1	Algemeen
2	Peil van de woning
3	Grondwerk
4	Fundering
5	Buitenriolering
6	Bestrating / terreininrichting
7	Buitenberging
8	Buitenverlichting
9	Gevels
10	Daken
11	Staal- en metaalwerken
12	Buitenkozijnen en buitendeuren
13	Beglazing
14	Loodgieterswerk
15	Binnenwanden
16	Dekvloeren
17	Binnenkozijnen en binnendeuren
18	Binnen aftimmering en trappen
19	Schilderwerk
20	Hang- en sluitwerk
21	Structuurspuitwerk
22	Vensterbanken
23	Keuken
24	Toilet en badkamer
25	Drinkwater
26	Afvoeren riolering
27	Verwarmingsinstallatie
28	Mechanische ventilatie
29	Elektrische installatie
30	PV-panelen
31	Rookmelders
32	Media-aansluiting

ALGEMENE INFORMATIE

Het project De Meeuwen Groningen bestaat uit in totaal 85 woningen.
Deze technische omschrijving heeft betrekking op de 17 huurwoningen

Ontwikkeling VanWonen Projecten B.V.
 Willemsvaart 21, Zwolle
 www.hurenindemeeuwen.nl

Architect: De Zwarte Hond
 Hoge der A 11, Groningen
 www.dezwartehond.nl

Realisatie: Friso Aannemingsmaatschappij B.V.
 Pieter Zeemanstraat 9, Sneek
 www.frisobouwgroep.nl

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deze Technische Omschrijving is bedoeld om u een goede indruk te geven van de uitvoering en afwerking van de woning. In deze technische omschrijving noemen we soms merken. Het kan zijn dat er, om uiteenlopende redenen, gekozen is voor een alternatief. Dit alternatief is altijd minimaal van gelijkwaardige kwaliteit als het type dat in de technische omschrijving genoemd is.

Algemeen

De woning wordt aangesloten op het openbare waterleidings-, elektriciteits- en rioleringsnet. Er is geen gasaansluiting aanwezig. De CAI- en Data leidingen worden aangelegd tot in de meterkast.

De woning voldoet aan de Energie Prestatie Coëfficiënt overeenkomstig de bouwbesluiten per 01-01-2015 (EPC =0,4).

Rondom en onder uw Woning

Peil

Het peil P, van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Het peil is bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Groningen. Voor een goede afwatering, kunnen tuinen enigszins hellend worden aangelegd.

Grondwerk

Voor het aanbrengen van de fundaties en de leidingen is het uitvoeren van grondwerk noodzakelijk. De tuinen worden geëgaliseerd met uitkomende grond.

Fundering

De woning wordt gefundeerd op betonnen palen en betonnen balken conform de berekeningen van de constructeur.

Buitenriolering

De buitenriolering wordt ondergronds uitgevoerd in kunststofleidingen met een gescheiden stelsel voor schoon (hemelwater) en vuil water. Het vuil waterriool en de hemelwaterafvoeren van de woning en de berging worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Bestrating / terreininrichting

Het achterpad wordt uitgevoerd in betontegels 300 x 300mm met opsluitbanden en is circa 1,5 meter breed. In de achtertuin wordt een terras over de volle breedte van de woning van circa 250cm diep aangebracht met een looppad van circa 80cm breed vanaf het terras tot aan de berging. Bij de bergingen komt een plateau van circa 100 x 150cm. De bestrating

van het terras wordt uitgevoerd met 50x50x5cm betontegels en 40x60x5cm betontegels voor het pad in de kleur grijs.

Bij bouwnr. 85 wordt op de grens van de tuin met het openbaar gebied aan de zijkant een tuinmuur van circa 1,3 meter hoog aangebracht. Ook bij bouwnr. 69 wordt op de grens van de tuin met het openbaar gebied een tuinmuur van circa 1,3 meter hoog aangebracht aangevuld met een beukenhaag. Tussen de achterzijde van alle tuinen en het achterpad wordt op de erfgrans een beukenhaag geplant met een houten poort van circa 1,2 meter hoogte in de kleur antraciet voor de toegang naar de eigen tuin.

Tussen de woningen onderling wordt een erfafscheiding geplaatst bestaande uit liggende houten delen in de kleur antraciet ter plaatse van het terras overgaand in een gaashekwerk tot aan de berging / achterpad, eveneens in de kleur antraciet.

Buitenberging

De buitenbergingen worden voorzien van een betonnen vloer en zijn niet geïsoleerd. De wanden zijn opgebouwd uit houten stijl- en regelwerk welke aan de buitenzijde zijn voorzien van verticale geïmpregneerde houten delen. De houten delen zijn fabrieksmatig behandeld. Het dak wordt uitgevoerd als een plat dak voorzien van een mos sedum groendak. De bergingen hebben een PVC hemelwaterafvoer.

Buitenverlichting

De woningen worden voorzien van buitenlicht aansluitpunten bij voordeur en tuindeur. De berging wordt voorzien van een buitenlicht aansluitpunt bij de bergingsdeur, inclusief een armatuur op een schemerschakelaar.

Afwerking woningen buiten

Gevels

Buitengevels van de woningen worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuur constructie conform de eisen van het Bouwbesluit.

De gemetselde gevels bestaan uit gebakken gevelstenen die in verschillende metselverbanden worden gemetseld. Daarnaast worden gedeelten van de buitengevels voorzien van steenstrips. Het voegwerk wordt iets terugliggend uitgevoerd.

In de buitengevel worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de afwatering/ventilatie van de spouwmuur.

De binnenspouwbladen en woningscheidende wanden van de woningen worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton.

Daken

De platte daken van de woning worden uitgevoerd in prefab beton, voorzien van isolatie en een bitumineuze dakbedekking en de benodigde dakrandafwerking. Er wordt een ballastlaag toegepast.

Op de daken van de woningen worden de nodige dakdoorvoeren geplaatst, ten behoeve van de ventilatie en de riolering. Op het dak worden de PV-panelen geplaatst.

Staal- en metaalwerken

Al het benodigde staal dat in aanraking komt met buitenlucht of in de spouw is opgenomen wordt thermisch verzinkt. In het zicht blijvend staal wordt daarnaast voorzien van een bij het metselwerk passende kleur.

Buitenkozijnen

De kozijnen, ramen en deuren zijn van duurzaam geproduceerd hardhout waarbij de kozijnen en draaiende delen zowel binnen als buiten dekkend geschilderd worden in dezelfde kleur. De houten ramen worden voorzien van een draai/kiepbeslag. De tuindeuren worden uitgevoerd in naar buiten openslaande dubbele deuren. In de voorgevel wordt plaatselijk beplating toegepast in de kozijnen. De voordeur van de woning wordt voorzien van een briefplaat en voordeurgarnituur.

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk op de deuren, ramen en kozijnen die bereikbaar zijn voor inbraak wordt uitgevoerd in weerstandsklasse II. Het hang- en sluitwerk voldoet hiermee aan de eisen van het politiekeurmerk.

De voordeur, achterdeur / tuindeur en de bergingsdeur worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten.

Beglazing

De glasopeningen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van hoog rendement isolerende dubbele HR beglazing. Het glas in de deur van de buitenberging wordt voorzien van enkel veiligheidsglas.

Loodgieterswerk

De hemelwaterafvoer van de woning wordt uitgevoerd in zink, de riolering wordt uitgevoerd in PVC. In de achtergevel wordt een buitenkraan aangebracht.

Afwerking woningen binnen

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden zijn van een steenachtig materiaal. Alle wanden worden sausklaar opgeleverd, met uitzondering van de meterkast. Sausklaar betekent dat de wanden geschikt zijn om direct afgewerkt te worden met sausverf. Er worden geen plinten aangebracht.

Dekvloer

De vloeren worden voorzien van een dekvloer waarin vrijwel overal leidingen en vloerverwarmingsbuizen zijn opgenomen. Om lekkage te voorkomen is het niet toegestaan om in de vloeren te boren of spijkeren. Met het uitkiezen van de vloerafwerking dient u rekening te houden dat deze voldoende warmte doorlaat omdat anders de vloerverwarming niet goed functioneert.

Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnendeurkozijnen zijn van staal en hebben geen bovenlicht (binnenmuur loopt dus boven kozijn door) en worden fabrieksmatig afgelakt in een witte kleur. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte vlakke opdekdeuren eveneens in een witte kleur. De deur van de hal naar de woonkamer wordt voorzien van een glasstrook. De binnendeuren worden voorzien van loopsloten met rozetten, de badkamer en het toilet van een vrij- en bezetslot en de meterkastdeur van een kastslot.

De binnenkozijnen hebben geen dorpel met uitzondering van de toilet- en badkamerdeur die voorzien worden van kunststenen dorpels.

Binnen affimring en trappen

De trappen in de woning worden uitgevoerd als een open trap met vurenhouten bomen en treden. De traphekken worden uitgevoerd als houten spijlen hekwerk. De trapgaten worden voorzien van de benodigde betimmeringen.

Schilderwerk

De houten affimring ter plaatse van de buitenkozijnen, het trapgat en de traphekken wordt in het werk afgelakt in de kleur wit. De trapleuningen worden voorzien van een transparante lak. De trappen worden voorzien van een grondverf en niet afgelakt.

Structuurspuitwerk

De plafonds (met uitzondering van de meterkast) en de wanden van het toilet boven het tegelwerk worden voorzien van structuurspuitwerk in een witte kleur. De V-naden in het plafond blijven zichtbaar.

Vensterbanken

Er worden kunststeen vensterbanken toegepast onder alle kozijnen die niet tot op de vloer lopen.

Keuken

Er wordt een keuken geplaatst in de woningen, zie voor de uitvoering van de keuken en de keukenapparatuur de keukentekeningen.

Afwerking toilet en badkamer

Al het sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit en de kranen in chroom.

Het toilet op de begane grond wordt uitgevoerd met een:

Closetcombinatie

- Wandclosest Villeroy en Boch Architectura met wit bedieningspaneel
- Closetzitting met deksel

Fonteincombinatie

- Fontein Villeroy en Boch Architectura (360 x 275mm)
- Kraan HansGrohe
- Plugbikersifon met muurbuis chroom

Overige

- Handoekhaakje en toiletrolhouder

De badkamer op de eerste verdieping wordt uitgevoerd met een:

Closetcombinatie

- Wandcloset Villeroy en Boch Architectura met wit bedieningspaneel
- Closetzitting met deksel

Wastafelcombinatie

- Wastafel Villeroy en Boch Memento (1000 x 470mm)
- 2 stuks Wastafelmengkraan, HansGrohe
- Plugbekersifon met muurbuis chroom
- Spiegel van circa 800mm breed
- Armatuur boven wastafel

Douchecombinatie

- Thermostatische douchemengkraan HansGrohe met regendouche en handdouche
- Douchegoot
- Glazen scherm van circa 1000mm lengte

Overige

- Handoekhaakje en toilethouder

De wanden in de badkamer en toilet worden afgewerkt met witte wandtegels 600 x 300mm. In de badkamer tot het plafond en in het toilet tot +/- 1,5 meter hoog met hierboven spuitwerk. De vloer wordt afgewerkt met 450 x 450mm vloertegels in een grijze kleur. Het douchegebied wordt enigszins verdiept en op afschot aangelegd. Vanwege het afschot zullen extra naden in de tegels nodig zijn. Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht (dit wil zeggen dat de voegen van de wandtegels niet overgaan in de voegen van de vloertegels).

Het tegelwerk wordt afgewerkt met een waterdichte kitvoeg in bijpassende kleur.

Installaties Woning

Drinkwater

De waterleidingen worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd in een enkel leidingstelsel.

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangebracht naar:

- De mengkraan bij de gootsteen van de keuken
- De mengkranen op de wastafel in de badkamer
- De douchemengkraan in de badkamer

Een koudwaterleiding wordt aangebracht naar:

- De spoelbakken van de toiletten
- De fontein van het toilet op de begane grond
- De kraan voor de wasmachine
- De kraan voor de afwasmachine in de keuken

Afvoeren riolering

Bij de volgende onderdelen wordt een afvoer naar het rioolstelsel aangebracht:

- De afvoeren van de toiletten
- De afvoer van het fonteintje van het toilet op de begane grond
- De afvoer van de gootsteen en afwasmachine in de keuken
- De afvoer t.b.v. wastafel badkamer
- De afvoer inclusief douchegoot in douche
- De afvoer voor de wasmachine

Verwarmingsinstallatie

De woning wordt voorzien van een individuele warmtepompinstallatie bestaande uit een grondbron, warmtepomp/boilervat. Deze installatie verzorgt de verwarming en de (top)koeling van uw woning en het warme tapwater.

De warmtepomp, met een voorraadvat van 178 liter warm tapwater, wordt op de tweede verdieping gemonteerd.

Ruimte	Temperatuur
Woonkamer	22°C
Keuken	22°C
Slaapkamer	22°C
Badkamer	22°C
Toiletruimte	18°C
Hal	18°C
Berging/kast (in pandig)	Onverwarmd
Techniek ruimte	Onverwarmd
Overloop	Onverwarmd
Onbenoemde ruimte	Onverwarmd

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer en een thermostaat op de slaapkamers op de verdieping. Er wordt vloerverwarming op de begane grond en de verdiepingen aangebracht. De vloerverwarmingsverdelers in de verblijfsruimtes worden afgestemd. Om de ruimtetemperatuur te kunnen garanderen dient u rekening te houden met de Rc-waarde (isolatiewaarde) van de vloerafwerking. Deze mag maximaal 0,10 m² K/W zijn. Laat u hierbij goed adviseren door uw leverancier. In de badkamer wordt naast vloerverwarming ook een elektrische designradiator (wit) geplaatst.

Mechanische ventilatie

De woning wordt voorzien van een mechanisch balansventilatiesysteem. Dit houdt in dat zowel de aan- als afvoer van lucht in de woning mechanisch wordt geregeld. Dit gebeurt door middel van een zogenaamd WTW-systeem, waarvan de unit op de tweede verdieping wordt gemonteerd. Voor de aanvoer van verse lucht worden inblaasventielen geplaatst in de woonkamer en alle slaapkamers. De lucht wordt afgezogen in de woonkeuken, de toiletruimte, de badkamer en de ruimte van de wasmachine opstelplaats. De bediening vindt plaats middels een bedieningsmogelijkheid geplaatst in de keuken / woonkamer. De balansventilatie verwarmt de frisse buitenlucht voor met de restwarmte van de afgevoerde binnenlucht, zonder dat vermenging van lucht plaatsvindt. Doordat er warmte wordt

hergebruikt is er minder warmteverlies door ventilatie. Er worden geen ventilatieroosters in de gevelkozijnen geplaatst.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en conform het centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren. Het schakelmateriaal en wandcontactdozen zijn inbouw. Uitzondering hierop is de meterkast, techniekruimte en de berging waar opbouw materiaal wordt gebruikt. In de hal en overloop wordt 1 schakelaar gecombineerd met wandcontactdoos.

De volgende hoogten aanhouden:

- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 1050mm boven de vloer;
- Wandcontactdozen en leidingen voor telefoon, CAI en DATA worden aangebracht op circa 300mm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van het keukenblok die op circa 1200mm boven de afgewerkte vloer worden aangebracht;
- Thermostaat wordt op circa 1500mm boven de afgewerkte vloer aangebracht en de 'hoofdbediening' van de mechanische ventilatie ook op circa 1500mm;
- Wandlichtpunten worden op circa 2000mm boven de vloer aangebracht.

De berging in de tuin wordt voorzien van een lichtpunt met schakelaar en een enkele wandcontactdoos aangesloten op de meterkast.

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit: een drukknop, een bel in de entree en een transformator in de meterkast.

PV-panelen

Op het dak worden PV-panelen (zonnepanelen) geplaatst. Deze PV-panelen zorgen voor de opwekking van elektrische energie waardoor voor een deel van uw elektrabehoefte kan worden voorzien. In de zolderruimte wordt nabij de overige installaties een zogenaamde omvormer geplaatst. Deze omvormer wordt aangesloten op de PV-panelen en zorgt ervoor dat de door de PV-panelen geleverde elektrische energie van gelijkstroom wordt omgezet in wisselstroom waardoor het geschikt wordt om te gebruiken. Wanneer er meer energie verbruikt wordt dan er door de PV-panelen geproduceerd wordt, wordt de overig benodigde energie gewoon van het elektriciteitsbedrijf betrokken. Op het moment dat er meer energie wordt geproduceerd door de PV-panelen dan er wordt verbruikt, dan wordt de stroom teruggeleverd aan het elektriciteitsbedrijf.

Let op: Bij het afsluiten van een contract met de energieleverancier dient duidelijk aangegeven te worden dat er elektrische energie terug geleverd wordt. De energieleverancier houdt dan rekening met vergoeding van de teruggeleverde energie.

Rookmelders

Volgens de geldende voorschriften worden rookmelders aangebracht en aangesloten op de elektrische installatie van de woning, waardoor alle rookmelders afgaan zodra één van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders worden voorzien van een back-up batterij.

Radio, TV en telefoonaansluiting

De volgende bedrade aansluitingen worden aangebracht.

- 1x bedrade aansluiting in de woonkamer, voorzien van een CAI aansluiting
- 1x bedrade aansluiting in de woonkamer, voorzien van een DATA aansluiting
- 1x bedrade aansluiting in slaapkamer 1, voorzien van een CAI aansluiting

Deze 3 bedrade aansluitpunten zijn niet voorzien van signaal. Dit dient u zelf te organiseren middels een overeenkomst met een provider.

1x loze aansluiting in de overige slaapkamers (te gebruiken voor of CAI of DATA).