MIJN SCHUURWONING



Technische omschrijving:

Half vrijstaande woningen, type Park en type Laan

06-11-2026

RUTGERGIETEMACOM
VOOR VASTGOED

Redoute 7
9723 ZJ Groningen
06 83 71 51 71
info@rutgergietema.com

VdpArchitecten

Pottebakkersrijge 16
9718 AG Groningen
050 313 68 00
welkom@vdparchitecten.nl

BHB
BOUWBEDRIJF

Achterwei 18
9262 NS Sumar
0511 233 034
info@bouwbedrijfbhb.nl

01. Peilhoogte
Het peil = P komt overeen met bovenkant afgewerkte begane grondvloer en wordt bepaald in overleg met de Gemeente, uitgangspunt is ca. 200/300 mm boven maaiveld.

02. Grondwerk
Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. In verband met afwatering van hemelwater wordt de tuin op afschot gelegd richting de erfgrenzen en het openbaar gebied. Het afschotpercentage kan per kavel verschillen. De als tuin bestemde terreingedeelten worden geëgaliseerd en op hoogte gebracht met plaatselijk aangetroffen grond. Door ons wordt geen grond aan- of afgevoerd. De grond wordt niet omgespit.

03. Rioleringswerken
De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststofbuizen. De riolering wordt belucht d.m.v. een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. De vuilwaterriolering (VWA) wordt door middel van een aansluitleiding aangesloten op het gemeenteriool. De afvoer van het hemelwater (HWA) wordt doormiddel van een gescheiden aansluitleiding aangesloten op het gemeente riool.

04. Verhardingen en terreininrichting
De erfafscheiding wordt met parkoenpaaltjes/piketpaaltjes op de hoekpunten van de kavel aangegeven. De kavel wordt deels ingericht voor de koper volgens de situatietekening. Deze inrichting is indicatief en kan afwijken. Aangegeven zijn een haag, een pergola gekoppeld aan de woning en een berging.

05. Funderingen
De woning is gefundeerd op een balkenfundering van gewapend beton, de woning wordt op heipalen gefundeerd. De vloer is een geïsoleerde, gewapende prefab betonvloer. De ruimte onder de woning is toegankelijk via vloerluik. Tekeningen en berekeningen van de funderingen worden door de constructeur vervaardigd en ter controle bij de gemeente ingediend.

06. Gevels en wanden
De buitengevels worden uitgevoerd in een circulair/biobased houtskeletbouwsysteem. De wanden worden aan de buitenzijde voorzien van een verticaal verwerkte houten gevelbekleding. De houten gevelbekleding wordt uitgevoerd in een onderhoudsvriendelijk systeem, de gevelbekleding vergrijst en behoeft later niet te worden geschilderd. Aan de binnenzijde worden de wanden afgewerkt met een OSB en gipsbeplating. De buitengevels worden voorzien van isolatie en voldoen aan de gestelde brandwerende eisen.

De binnenwanden worden ook uitgevoerd in het houtskeletbouwsysteem. Alle binnenwanden worden geïsoleerd zodat er een goede geluidsisolatie ontstaat tussen de verschillende ruimten. Ook de binnenwanden worden aan beide zijden bekleed met OSB en gipsbeplating, behoudens de wanden in de onbenoemde ruimte zoals omschreven op pagina 9 en 10.

De muren worden z.g. behangklaar opgeleverd. Dit betekent dat zij niet behangen zijn maar gereed om door de kopers te worden behangen (de naden tussen de platen zijn uitgevlakt en de gaatjes zijn gestopt).

07. Vloeren en daken

Begane grondvloer
De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde, gewapende prefab betonvloer met een isolatiewaarde van Rc =3.7m²K/W.

Verdiepingsvloer
De verdiepingsvloer wordt uitgevoerd in het houtskeletbouw systeem. Aan de onderzijde wordt de vloer voorzien van gipsbeplating welke wordt afgewerkt met structuur spuitwerk in de kleur wit. Aan de bovenzijde is de vloer voorzien van een zwevende dekvloer met daaronder brandvertragende en geluidswerende hard geperste isolatie. Deze dekvloer op basis van zandcement versterkt de geluidswerende werking.

Schuine daken
De hellende dakconstructie van de woning (Rc > 6,3 m²K/W) wordt uitgevoerd in een dampopen systeem en wordt gedekt met een Sempergreen Sedummixmat T060. De Sedummixmat type T is een vegetatiemat die speciaal ontwikkeld is voor hellende oppervlakken en is daarmee toepasbaar op daken met een hellingshoek tot maximaal 45 graden. Bij dit systeem is het mogelijk om simpel zonnepanelen te integreren. Het groendak wordt 1 jaar onderhouden voor de koper. Optioneel is het mogelijk nog eens 4 of 10 jaar extra onderhoud in te kopen. Het dak bestaat uit geprefabriceerde geïsoleerde dampopen dak elementen. De dak elementen worden aan de binnenzijde voorzien van een spaanplaat.

Platte daken
Het platte dak wordt uitgevoerd in het houtskeletbouw systeem. Aan de onderzijde van het platte dak is de balklaag met een constructieplaat te zien. Aan de bovenzijde is het platte dak voorzien van een PIR-isolatie met een dakbedekking geschikt voor groendak. De platte daken worden afgewerkt met een economisch Dak systeem van Optigrün.

08. Kozijnen, trappen en metaalwerken

Buitenkozijnen, ramen en deuren
De buitenkozijnen worden gemaakt van hardhout met FSC-keurmerk en voorzien van alle benodigde draaiende delen. De voordeur is een vlakke deur met glas, volgens tekening. De overige buitendeuren zijn van hardhout met FSC-keurmerk, model volgens tekening. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen. De aansluiting tussen kozijn en binnenspouwblad wordt voorzien van een luchtdichte afsluiting. De tot op het maaiveld doorlopende kozijnen worden aan de onderzijde voorzien van een antracietkleurige kunststenen onderdorpel. Alle kozijnen, ramen en deuren in de buitengevel worden afgelakt (binnen-/buitenkant krijgt altijd dezelfde kleur).

Binnendeuren en -kozijnen
De gegronde binnendeurkozijnen worden voorzien van opdekdeuren. Het toilet- en badkamerdeurkozijn worden van een antracietkleurige onderdorpel van kunststeen voorzien. Onder de overige binnendeuren komen geen dorpels. De deuren zijn gladde witte afwerkte deuren. Uiteraard kunnen we dit aanpassen naar uw wensen.

Hang- en sluitwerk
Het hang- en sluitwerk wordt in een zogenaamde knevelende uitvoering aangebracht, wat een verhoogde luchtdichtheid tot gevolg heeft. De sloten van de buitendeuren zijn voorzien van gelijksluitende profielcilinder en de gegalvaniseerde scharnieren van een anti-inbraaklip. De badkamer- en toiletdeur(en) hebben een vrij-bezet sluiting. De meterkast wordt voorzien van een kastdeurslot. Alle overige binnendeuren zijn voorzien van een loopslot met aluminium deurkrukken. Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen volgens het Bouwbesluit en Politiekeurmerk Veilig Wonen. Er worden geen certificaten verstrekt.

Trap
Op de begane grond is een dichte, witgegronde vurenhouten trap opgenomen. Op de 1e verdieping is een open, witgegronde vurenhouten trap opgenomen. De balustraden op de verdiepingen worden voorzien van ronde houten spijlen.

Goten en hemelwaterafvoeren
De verholen dakgoten zijn met hout bekleed en voorzien van een EPDM-goot en zinken daktrim als afdekker Het regenwater wordt met een verdekte hemelwaterafvoeren afgevoerd naar de ringleiding die aangesloten is op het gemeenteriool.

09. Beglazing en schilderwerk

Beglazing
In gevelkozijnen, dakramen en buitendeuren van de woning wordt HR++ isolatieglas aangebracht. Indien nodig wordt er zonwerende beglazing toegepast. De beglazing voldoet aan de eisen van het geldende besluit bouwwerken leefomgeving.

Schilderwerk
De naturel houten gevelbekleding vergrijst en behoeft later niet te worden geschilderd. De houten binnendeurkozijnen worden wit gegrond en de binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkt in standaard witte kleur. Alle kozijnen, ramen en deuren in de buitengevel worden afgelakt (binnen-/buitenkant krijgt altijd dezelfde kleur). De kantstukken van de gevelkozijnen worden witgegrond afgeleverd. Overige in het zicht blijvende aftimmeringen e.d. door/voor opdrachtgever.

10. Binnenafwerking

De binnenafwerking is per ruimte omschreven in de bijbehorende "Staat van afwerking". In algemene zin geldt het volgende:

Vloer begane grond en 1e verdieping
De vloeren op de begane grond en de 1e verdieping van de woning zijn afgewerkt met een ca. 70 mm dikke dekvloer waarin de vloerverwarming is opgenomen. Genoemde dikten zijn exclusief de vloerafwerking, waar van toepassing.

Vloer 2e verdieping
De vloeren op de 2e verdieping van de woning zijn afgewerkt met een houten constructieplaat. Genoemde dikten zijn exclusief de vloerafwerking, waar van toepassing.

Vloer- en wandtegels
In de prijsopgave van de woning is een standaardpakket (A) tegelwerk en sanitair opgenomen. In de optielijst kan een sanitair pakket B (luxe) gekozen worden.

Overige wanden
De overige wanden in de woning worden z.g. behangklaar opgeleverd. Dit betekent, dat zij niet behangen zijn, maar gereed om door de verkrijger(s) te worden behangen.

Hellende wanden
De hellende wanden worden aan de binnenzijde voorzien van een spaanplaat.

Plafonds
De horizontale plafonds op de 1e en de 2e verdieping in de woning worden afgewerkt met structuurspuitwerk (niet in de berging, zolder en meterkast).

De meterkast
De meterkast is voorzien van meterschotten en de door de nutsbedrijven voorgeschreven invoervoorzieningen. Vloer, wanden en plafond blijven onbehandeld.

Keuken
In de keuken is standaard geen keuken opgenomen. Dit is via de aannemer in overleg wel mogelijk. Hoe dan ook is het van belang dat de keukenindeling vroegtijdig bekend is, zodat wij uw wensen in de installatie kunnen verwerken. Mocht dit niet voor de aangegeven tijd aangeleverd zijn, worden de installaties van de keuken in de basispositie aangebracht.

11. Installaties

Waterleidinginstallatie
Leidingen vanaf de watermeter in de meterkast tot aan de aansluitpunten worden uitgevoerd in kunststof. Waar mogelijk en toegestaan worden de leidingen uit het zicht weggewerkt.

Sanitair
In de prijsopgave van de woning is een standaardpakket tegelwerk en sanitair opgenomen. In de optielijst kan een luxe sanitair pakket of maatwerk sanitair pakket gekozen worden. Dit kan gekozen worden via het programma bouwkeus.

Installatieruimte
Op de 2e verdieping bevindt zich een installatiezone, waar de mechanische ventilatie-unit, grondgebonden warmtepomp en boilervat wordt geplaatst. Dit boilervat heet een inhoud van 178 water van 58 graden, door het toevoegen van koud mengwater blijft er ca. 230 liter tapwater van 38 graden over. Ook de omvormer van de PV-panelen zal hier geplaatst worden.

Centrale verwarming
Voor de warmteafgifte wordt op de begane grond en eerste verdieping vloerverwarming aangebracht met een hart-op-hart-afstand van 100mm. In de douchehoek wordt geen vloerverwarmingsbuis aangelegd. Het warmteafgiftesysteem wordt aangestuurd door middel van een bedrade thermostaat in de woonkamer en is per verblijfsruimte regelbaar. De verwarming moet bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken de onderstaande temperaturen kunnen bereiken en behouden bij een buitentemperatuur van -10° C en een wind- snelheid van 5 m/s:

Woonkamer	20° C
Keuken	20° C
Hal	18° C
Slaapkamers	20° C
Badkamer	22° C

De toepassing van vloerverwarming op de begane grond impliceert dat u rekening dient te houden met het gegeven dat vloerverwarming een traag reagerend systeem is, waarbij het optimale comfort en energieverbruik verkregen wordt door zo min mogelijk de temperatuur te wijzigen, dus geen of minimale nachtverlaging instellen. Daarnaast is niet elke vloerbedekking geschikt. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerbedekking, daar anders de dekvloer te warm wordt en schade het gevolg kan zijn. Ideaal als vloerbedekking zijn keramische plavuizen of natuursteen. Er zijn ook andere vloerbedekkingen verkrijgbaar die geschikt zijn voor vloerverwarming. Laat u door uw vloerbedekking leverancier of parketleverancier goed informeren of u de juiste vloerbedekking aanschaft.

Ventilatievoorzieningen
De keuken, toiletruimte en badkamer wordt continu mechanisch afgezogen. Dit betekent dat er in de genoemde ruimtes witte roosters in het plafond worden geplaatst De woning wordt voorzien van zelfregulerende blanke ventilatieroosters in de buitenkozijnen ter plaatse van de verblijfsruimten zoals de woonkamer (verse lucht van buiten). Voor het regelen van de ventilatiecapaciteit wordt een draadloze 3-standenschakelaar geleverd. Deze wordt in de badkamer geplaatst.

Elektrische installatie
De elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over de benodigde groepen naar de diverse aansluitpunten. De leidingen worden weggewerkt en er wordt inbouwmateriaal toegepast, met uitzondering van de meterkast, de techniek ruimte en berging. Hier worden de leidingen en het elektramateriaal als opbouw uitgevoerd. De lichtaansluitpunten zijn voorzien van klemmenblokjes. De armaturen zijn voor rekening van de klant. De rookmelders worden volgens de voorschriften aangesloten op de elektrische installatie. De rookmelders dienen wekelijks te worden gecontroleerd en na 10 jaar te worden vervangen. Alle wandcontactdozen en het schakelmateriaal van het merk Gira 55 zuiver wit glanzend worden uitgevoerd in de standaard kleur wit. De hoogte van het schakelmateriaal ten opzichte van de afgewerkte vloer is:

Schakelaars	+ 105 cm;
Wandcontactdozen	+ 30 cm in de woonkamer;
	+ 30 cm in de overige verblijfsruimten;
	+ 120 cm wandcontactdoos t.b.v. wasmachine;
	+ 105 cm overige en in combinatie met schakelaar;
Wandlichtpunt	+ 200 cm;
Thermostaat	+ 150 cm.

Telecommunicatie-installatie
Ten behoeve van de CAT-6 kabel worden vanaf de meterkast buisleidingen aangelegd naar de inbouwdoos in de woonkamer (bedraad) en in de hoofdslaapkamer (loos). De aansluitkosten en eventueel hieruit voortvloeiende abonnementskosten van de telefoon en CAI zijn voor rekening van de koper.

Sparingen en doorvoeringen
Ten behoeve van de installaties worden de nodige sparingen gehouden en doorvoermantelbuizen aangebracht en na het aanbrengen van de installaties afgewerkt, waar nodig waterdicht - en/of luchtdicht.

Zonnepanelen
In de basis zijn er 5 zonnepanelen van 440WP opgenomen met een omvormer in de technische ruimte. Deze zonnepanelen worden aangebracht tussen de beplanting van het groendak. De panelen worden aangebracht op de aangegeven positie in het tekenwerk.

12. Kleur en materiaalstaat (voorlopig)

Exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelbekleding	NE Grenen FRX 25x150&25x125mm	Naturel en vergrijzend
Gevelkozijnen	Hardhout	6013
Deuren	Hardhout	6013
Waterslagen	Aluminium	6013
Overstekken	NVT	NVT
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs/ Verdekt
Daken	Sedummixmat type T	Beplanting/groendak
Pergola	Douglas	Vergrijsd

Interieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Binnenkozijnen	Hout	Wit gegrond
Binnendeuren	Hout	Wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit

Afwerking en voorzieningen per ruimte:

ENTREE

Onderdeel	Afwerking
Vloer	PC-dekvloer bgg en Zwevende dekvloer 1e verd.
Wanden	Behangklaar
Plafond	Wit spuitwerk met korrelstructuur
Meterkast	Onafgewerkt

Meterkast met de benodigde installaties, onbehandeld. De aanvraag voor levering van water, elektra (de meters), DATA + CAI (signaal en aansluiting) dient verkrijger zelf te verzorgen. In de meterkast wordt een aan- en uitschakelaar voor de schel, een digitale elektrameter, gasmeter en een watermeter opgenomen.

Elektra:
a. 1 lichtpunt met wisselschakelaar.
b. 1 schakelaar t.b.v. het buitenlichtpunt (met armatuur).
c. 1 enkele wandcontactdoos.
d. 1 belinstallatie met beldrukker op de buitenmuur.
e. 1 enkele wandcontactdoos in de meterkast.
f. 1 rookmelder, aangesloten op het lichtnet.

TOILET

Onderdeel	Afwerking
Vloer	PC-dekvloer bgg en Zwevende dekvloer 1e verd.
Wanden	Behang klaar tot 1200+ (gelijk aan plateau)
Plafond	Wit spuitwerk met korrelstructuur
Sanitair	Zie productspecificatie BouwCenterMeijer
Afzuigventiel	Wit kunststof

Elektra:
a. 1 lichtpunt met schakelaar.

WOONKAMER (verblijfsruimte)

Onderdeel	Afwerking
Vloer	PC-dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Wit spuitwerk met korrelstructuur
Afzuigventiel	Wit kunststof

Elektra:
a. 2 lichtpunten met serieschakelaars.
b. 4 dubbele wandcontactdozen.
c. 1 CAT-6 kabel voor internetaansluiting.
d. 1 loze leiding voor de thermostaat.
e. 1 wisselschakelaar tbv lichtpunt overloop.

KEUKEN (verblijfsruimte)

Onderdeel	Afwerking
Vloer	PC-dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Wit spuitwerk met korrelstructuur
Afzuigventiel	Wit kunststof

Elektra:
a. 2 lichtpunten met serieschakelaar.
b. 2 enkele wandcontactdozen t.b.v. koelkast en geïntegreerde afzuigkap.
c. 2 dubbele wandcontactdozen boven aanrecht.
d. 1 drie-fase perilex aansluiting voor het kooktoestel.
e. 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser.
f. 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. oven.

Uitrusting:
a. Rookmelder, aangesloten op het lichtnet.
b. Voorzieningen vaatwasmachine: afgedopt aansluitpunt en koudwaterleiding.
c. Koud- en warmwaterleiding t.b.v. een waterbesparende keukenmengkraan.

TRAPKAST (onbenoemde ruimte)

Onderdeel	Afwerking
Vloer	PC-dekvloer
Wanden	Onafgewerkt
Plafond	Onafgewerkt

Elektra:
a. 1 wandlichtpunt met schakelaar
b. 1 enkele wandcontactdoos

OVERLOOP

Onderdeel	Afwerking
Vloer	Zwevende dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Wit spuitwerk met korrelstructuur

Elektra:
a. 1 lichtpunt met schakelaar

Uitrusting
a. Rookmelder, aangesloten op het lichtnet.

BADKAMER (badruimte)

Onderdeel	Afwerking
Vloer	Zwevende dekvloer
Wanden	Tegelwerk
Plafond	Wit spuitwerk met korrelstructuur
Sanitair	Niet opgenomen
Afzuigventiel	Wit kunststof

Elektra:
a. 2 lichtpunten met serieschakelaar.
b. 1 enkele wandcontactdoos nabij de wastafel.

SLAAPKAMERS (verblijfsruimte)

Onderdeel	Afwerking
Vloer	Zwevende dekvloer
Wanden	Behangklaar
Hellende wanden	Behangklaar
Plafond	Wit spuitwerk met korrelstructuur

Ventilatieroosters voor aan-en afvoer van ventilatie lucht kleur wit.
Elektra:
a. 1 lichtpunt met serieschakelaar.
b. slaapkamer 1 = 3 dubbele wandcontactdozen
slaapkamer 2 = 2 dubbele wandcontactdozen
slaapkamer 3 = 2 dubbele wandcontactdozen

ZOLDER (onbenoemde ruimte)

Onderdeel	Afwerking
Vloer	Onafgewerkt
Wanden	Onafgewerkt
Hellende wanden	Onafgewerkt
Plafond	Onafgewerkt
Afzuigventiel	Wit kunststof

Elektra:
a. 1 lichtpunt met wisselschakelaar.
b. 3 enkele wandcontactdozen.

Uitrusting:
a. Rookmelder, aangesloten op het lichtnet.
b. Afzuigunit.
c. Verwarmingsinstallatie.
d. Omvormer PV-panelen.
e. Aansluitvoorziening t.b.v. wasmachine, koudwaterleiding en wasmachinekraam met beluchter voor een slangaansluiting en een kunststof afvoerbuis met chiffon.
f. Aansluitvoorziening voor een eventuele condensdroger.

BERGING (stallingsruimte)

Onderdeel	Afwerking
Vloer	Betontegels 30x30cm
Wanden	Onafgewerkt
Plafond	Onafgewerkt
Ventilatie	Ventilatie roosters blank

Elektra:
a. 1 plafondlichtpunt (opbouw) met schakelaar.
b. 1 dubbele wandcontactdoos (opbouw).

DISCLAIMER

De gebruikte impressies van de woning (in flyers, op websites e.d.) zijn een weergave van hoe de woning kan worden. U bepaalt zelf hoe uw woning wordt uitgevoerd en daarom zijn alleen de contractueel overeengekomen tekeningen geldend en van toepassing!