



Beknopte Technische Omschrijving

29 appartementen Ebbingekwartier te Groningen

Projectgegevens

Omschrijving project:

Deze beknopte "technische omschrijving" heeft betrekking op het realiseren van 29 appartementen in diverse varianten met bijbehorende bergingen en algemene ruimten in het project Ebbingekwartier te Groningen.

Appartementen: 29 appartementen, bouwnummer 38 t/m 66

Ontwikkeling: VanWonen Vastgoedontwikkeling B.V. namens
Ontwikkelingscombinatie CiBoGa C.V.
Willemsvaart 21
Zwolle

Realisatie: Trebbe Bouw B.V.
Faradaystraat 7
Zwolle

Architect: DAAD Architecten
Paltz 21
Beilen

Projectsite: www.woneninhetebbingekwartier.nl

Datum: 2 maart 2020

Beknorte technische omschrijving

Deze beknopte Technische Omschrijving is bedoeld om u een goede indruk te geven van de uitvoering en afwerking van het appartement. In de verdere technische uitwerking van de appartementen kan het voorkomen dat er nog (kleine) zaken aangepast worden. De definitieve Technische Omschrijving die met de verkooptekeningen uitgereikt wordt, zal uitgebreider zijn en alle informatie bevatten over de uitvoering en afwerking van de diverse types appartementen van dit complex.

Algemeen

Het appartementengebouw wordt gebouwd op de Boterdiep parkeergarage. Het is mogelijk om in deze parkeergarage een abonnement af te sluiten voor de stalling van een auto/motor.

Het appartement wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteit- en rioleringsnet. Er is geen gasaansluiting aanwezig. De kabel- en glasvezelaansluiting wordt aangelegd tot in de meterkast. De aansluitkosten voor de nutsvoorzieningen zijn bij de koopovereenkomst inbegrepen.

De woning voldoet aan het Energie Prestatie Coëfficiënt overeenkomstig de huidige Bouwbesluit eisen ($EPC \leq 0,4$).

De Garanties op de woning zijn conform de eisen van Woningborg conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020.

Het appartementengebouw wordt gebouwd in een gebied dat gevoelig is voor aardbevingen en zal daarom aardbevingsbestendiger worden gebouwd, met dien verstande dat het gebouw volledig aardbevingsbestendiger is op het moment dat Gemeente Groningen de huidige parkeergarage ook heeft voorzien van de maatregelen om deze aardbevingsbestendiger te maken.

In het appartementengebouw wordt een ventilatieschacht voor de parkeergarage gebouwd. De appartementen bouwnummer 39, 42, 44, 49, 54 en 59 zijn tegen deze schacht gelegen. De ventilatoren in deze schacht worden alleen gebruikt in geval van calamiteiten en bij geplande inspectie/controle van de ventilatoren en produceren dan geluid.

Onder en rondom het appartementencomplex

Peil

Het appartementencomplex wordt gebouwd op een bestaande parkeergarage. Het betonnen kelderdek wordt waterdicht geleverd waarop verder wordt gebouwd. Het peil P, van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het appartementengebouw. Het peil wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Groningen. Deze zal in deze situatie ca. 1,5 meter boven het huidige kelderdek liggen. Om deze hoogte te overbruggen worden in het openbaar gebied trappen en een hellingbaan aangebracht.

Riolering

Er wordt een gescheiden (vuil en schoon) riool aangebracht met een aansluiting op het gemeentelijk riool.

Terreininrichting

De bestrating, trappen, hellingbanen en hekwerken in het openbare gebied rondom het gebouw worden aangelegd in opdracht van de gemeente.

Fundering

De fundering van het gebouw bestaat uit in het werk gestorte betonnen balken welke rusten op het bestaande kelderdek.

Buitenzijde appartementencomplex

Gevels

De gevels bestaan uit een binnenspouwblad van beton, isolatie, luchtspouw en de gevelafwerking. Daar waar geen betonnen binnenspouwbladen in de gevel worden toegepast komt een houtskeletbouw wand, waarbij de isolatie in het houten element is opgenomen.

De gevelafwerking is te onderscheiden in drie architectuurstijlen.

- Links van de hoofdingang noemen wij stijl 1: gemetselde gevels in wildverband met zichtbare staalprofielen op en/of tussen iedere verdieping.
- Ter plaatse van de hoofdentree zit stijl 2: gemetselde gevels in halfsteensverband.
- Rechts naast de hoofdentree noemen wij stijl 3: een zogenaamd kolommen- en balkenraster met onderhoudsarme gevelplaten met daartussen in halfsteensverband gemetselde gevels tot de zesde verdieping. Daarboven worden de gevels afgewerkt met metalen felsplaten.

Ter plaatse van de balkons worden diverse gevels voorzien van een houten gevelbekleding welke waar nodig worden voorzien van een brandwerende coating.

Daken

De schuine daken worden voorzien van isolatie met daarop metalen felsplaten. In deze daken worden dakramen aangebracht. De daken worden aan de onderzijde afgewerkt met een verlaagd gipsplafond. Op de daken komen installatietechnische voorzieningen zoals dakdoorvoeren en zonnepanelen.

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 dat in de gevels verwerkt zit, wordt daarnaast voorzien van een kleur.

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren zijn van aluminium, welke kleur worden gecoat. De ramen zijn draaiend en/of kiepend te openen. De balkons worden voorzien van een aluminium schuifpui of deur. De hoofdentree en de entree naar de entreehal aan de achterzijde van het gebouw wordt voorzien van een aluminium schuifdeur.

Beglazing

De glasopeningen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van hoog rendement isolerende dubbel HR++ beglazing. Waar nodig wordt brandwerend en/of in verband met de geluidsbelasting op de gevel, akoestisch glas toegepast.

Afwerking binnenzijde

Wanden

De dragende wanden worden uitgevoerd in beton. De kolommen zijn van beton of staal. De stalen kolommen worden voorzien van een aftimmering met gipsbeplating.

Alle niet-dragende wanden in het appartement worden uitgevoerd in gasbeton of metal stud. Metal stud bestaat uit een frame van metalen profielen welke wordt gevuld met isolatie en wordt bekleed met een gipsbeplating.

De wanden in de appartementen worden behangklaar afgewerkt met uitzondering van de meterkast en de betegelde wanden. Behangklaar betekent dat de wanden geschikt zijn voor het bekleden met behang. Voor fijnere behangsoorten, scanbehang of het sausen van de wanden dienen de wanden nog een extra afgewerkt en/of voorbehandeld te worden.

Vloeren

De verdiepingsvloeren zijn betonnen breedplaatvloeren met een dekvloer waarin de leidingen en vloerverwarmingsbuizen zijn opgenomen. De V-naden van de vloeren blijven aan de onderzijde in het zicht. De negende verdiepingsvloer wordt uitgevoerd in een houten vloerconstructie.

Binnenkozijnen en deuren

De kozijnen van de appartementen zijn van staal met dichte opdekdeuren, fabrieksmatig afgelakt in wittint. De entreedeur van de appartementen zijn brand- en geluidswerend, en wordt zelfsluitend uitgevoerd.

In de algemene (verkeers)ruimten worden houten kozijnen en houten vlakke deuren toegepast, sommige zelfsluitend uitgevoerd in verband met brandwerendheidseisen. De entreedeur van het appartement wordt voorzien van een zogenaamde vrijloopdranger.

Hang- en sluitwerk

De binnendeuren worden voorzien van aluminium schilden met deurbeslag. De deur van het toilet en de badkamer krijgt een vrij- en bezetslot, de overige deuren een loopslot.

Trappen

Sommige appartementen hebben een eigen trap. De trap van bouwnummer 42 wordt uitgevoerd als open trap met een stalen frame en voorzien van houten treden. De trappen van bouwnummer 59 en 62 worden uitgevoerd als open trap in hout.

Structuurspuitwerk

De plafonds in de appartementen (met uitzondering van de meterkast) worden voorzien van structuurspuitwerk. Eventuele V-naden in de plafonds worden niet dichtgezet.

Wandtegels

Wandtegels worden aangebracht in het toilet tot een hoogte van circa 1500 mm en in de badkamer tot plafond. De tegels hebben een maat van 300x600 mm en worden liggend aangebracht.

Vloertegels

Vloertegels worden aangebracht in het toilet en de badkamer. De vloertegels hebben een maat van 600x600 mm.

Vensterbanken en dorpels

Vensterbanken worden aangebracht onder de buitenkozijnen met borstwering. Het gaat om een vensterbank van marmercomposiet in een wittint. Tussen het binnendeurkozijn van het toilet en de badkamer wordt een hardstenen dorpel aangebracht.

Afwerking toilet en badkamer

Toiletruimte

- Villeroy & Boch Subway 2.0 hangend toilet met frontbediening en softclose zitting met deksel.
- V&B Subway 2.0 fontein met Grohe Eurosmart Cosmopolitan koudwaterkraan, verchromde bekiersifon en een in de muur afgewerkte afvoer.

Badkamerruimte

- Villeroy & Boch Subway 2.0 hangend toilet, type diepspoeler, met inbouwreservoir met frontbediening en witte kunststof zitting met deksel;
- Grohtherm 1000 Cosmopolitan verchromde douchemengkraan met handdouche met een kunststof verchromde slang en glijstang;
- Draingoot;
- Bouwkundige douchewand voorzien van tegelwerk;
- Voor de appartementen type A, A2, B, B2, E2, E4, F, F2, G en H de Villeroy & Boch Subway 2.0 wastafel, ca. 1,3 meter breed, kleur wit, met twee Grohe Eurosmart Cosmopolitan verchromde wastafelmengkranen, een verchromde bekiersifon en een in de muur verwerkte afvoer;
- Voor de appartementen type C, D, E, E3 de Villeroy & Boch Subway 2.0 wastafel, ca. 60 cm breed, kleur wit, met 1 Grohe Eurosmart Cosmopolitan verchromde wastafelmengkraan, met verchromde bekiersifon en een in de muur verwerkte afvoer;
- Bij type G en H wordt in de 2^e badkamer een wastafel type Villeroy & Boch Subway 2.0 toegepast met een breedte van 60 cm, zoals hierboven is omschreven;
- Spiegel maat 130 x 80 cm bij de brede wastafels;
- Spiegel maat 57 x 40 cm bij de smalle wastafels;
- Bij type A, A2, B, B2, E2, F, F2, G en H wordt in de badkamer een Villeroy & Boch bad type O.Novo van ca. 80 x 180 cm geplaatst.

Het sanitair bevat de noodzakelijke stankafsluiters op de riolering. In de techniekkast of berging wordt een verchromde tapkraan voor de wasmachine aangebracht.

Keuken

Er is geen keuken bij de aanneemsom inbegrepen. Via de keukenshowroom is het mogelijk om gebruik te maken van een projectaanbieding.

Installaties

Drinkwater

In het appartement worden de onderstaande tappunten voor koud-water aangebracht:

- Toiletreservoir en fontein in het toilet;
- Toiletreservoir in de badkamer;
- Douchemengkraan en wastafelmengkraan;
- Eventuele badmengkraan;
- Keukenmengkraan (afgedopt);
- Vaatwasmachinekraan (afgedopt).
- Wasmachinekraan (in de techniekkast of berging);

Voor het warme water worden de onderstaande tappunten aangebracht:

- Douchemengkraan en wastafelmengkraan;
- Eventuele badmengkraan;
- Keukenmengkraan (afgedopt).

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;
- 1 (afgedopt) afvoerpunt in de keuken t.b.v. gootsteen en vaatwasser;
- 1 afvoer t.b.v. wastafel badkamer;
- 1 afvoer inclusief douchegoot in douche;
- 1 afvoer t.b.v. eventueel bad;
- 1 afvoer t.b.v. aansluiting wasmachine.

Voor de afvoer van het regenwater van het dak en de balkons worden regenwaterafvoeren aan de gevels en in het appartementengebouw aangebracht.

Verwarmingsinstallatie en koeling

De verwarmingsinstallatie in het appartement wordt uitgevoerd middels vloerverwarming als hoofdverwarming. Deze warmte is afkomstig van de warmtepomp WarmteStad welke op de begane grond wordt geïnstalleerd. In de technische ruimte / berging wordt een afleverset van WarmteStad aangebracht. Met de installatie van WarmteStad is het ook mogelijk om het appartement passief te koelen.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en indien de vloeren zijn voorzien van de juiste vloerbedekking:

- de woonkamer, de keuken en de slaapkamer(s) 20 graden.
- de badkamer 22 graden.
- de hal 15 graden.

Ventilatie

Er wordt een mechanisch ventilatiesysteem aangebracht (mechanisch in- en afvoer) met CO₂ sensor in de woonkamer en slaapkamer 1. Afzuigpunten bevinden zich in de badkamer, het toilet, de keuken en bij de wasmachine opstelplaats. Inblaaspunten bevinden zich in de keuken, de woonkamer en de slaapkamers.

Elektra-installatie

De elektrische installatie in het appartement wordt aangelegd vanuit de meterkast. Daarbij wordt deze verdeeld over meerdere groepen naar diverse aansluitpunten. Alle wandcontactdozen en schakelaars in het appartement zijn van type kunststof inbouwmodel. In de meterkast(en) en in de bergingen (berging begane grond en techniekkast) in het appartement zijn deze van het type kunststof opbouwmodel.

Bij het balkon komt een aansluitmogelijkheid voor een buitenlamp.

De elektrische installatie van de berging (dubbele wandcontactdoos en lichtpunt met schakelaar) op de begane grond wordt aangesloten op het appartement.

Ook wordt in het appartement een belinstallatie aangebracht. Deze bestaat uit een drukknop naast de entree deur van het appartement. De hoofdentree wordt voorzien van een belpaneel met videofoon.

Rookmelders

In het appartement worden conform de eisen van het Bouwbesluit rookmelders aangebracht, welke zijn aangesloten op het lichtnet en worden voorzien van een back-up batterij.

Radio, TV en telefoonaansluiting

In de woonkamer en slaapkamer 1 is een bedrade en afgemonteerde UTP-aansluiting

aanwezig. In de woonkamer wordt een extra loze leiding naar de meterkast aangebracht die wordt voorzien van een controledraad.

PV-panelen

Het appartementengebouw wordt voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De panelen worden op het dak geplaatst. De PV-panelen worden niet aangesloten op de appartementen, maar vormen een onderdeel van de algemene installatie. De stroomopbrengst wordt gebruikt voor de algemene elektrische installatie van het appartementengebouw.

Liftinstallatie

De appartementen zijn ook bereikbaar met een lift. De lift heeft een eigen stopplaats in de parkeerkelder.