



**Verkoop technische omschrijving
De Suikerzijde D3
38 grondgebonden woningen
1 februari 2025**

INHOUDSOPGAVE

ALGEMEEN

1.	PROJECTOMSCHRIJVING	3
2.	BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING	3
3.	PEIL	3
4.	SWK-BEPALINGEN	3
5.	WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW	4
6.	RECHTEN TEKENWERK, FOTO'S, SCHETSEN EN IMPRESSIES	4
7.	BENG EN ISOLATIEWAARDEN	4
8.	CONSUMENTENDOSSIER	5

BOUWKUNDIG

9.	GRONDWERK	5
10.	BUITENRIOLERING	5
11.	FUNDERING	5
12.	VLOEREN	6
13.	GEVELS, BUITENWANDEN, DRAGENDE WANDEN, BINNENWANDEN EN BALKONS	6
14.	DAKEN EN HEMELWATERAFVOER	6
15.	METAALWERKEN	6
16.	BUITENKOZIJNEN, DEUREN, BEGLAZING EN HANG- EN SLUITWERK	7
17.	BINNENKOZIJNEN, DEUREN, BEGLAZING EN HANG- EN SLUITWERK	7
18.	TRAP, LEUNING EN TRAPHEK	7
19.	VLOER- EN PLAFONDAFWERKING	8
20.	BUITENSCHILDERWTRK	8
21.	BINNENSCHILDERWERK	8
22.	STUKADOORSWERK	8

INSTALLATIES

23.	BINNENRIOLERING	8
24.	WATERINSTALLATIE	9
25.	VERWARMINGS- EN KOELINGSINSTALLATIE	9
26.	VENTILATIE	9
27.	ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE	10
28.	PV-PANELEN (ZONNEPANELEN)	11
29.	MEDIA EN COMMUNICATIE	11

AFWERKING

30.	KEUKENINRICHTING	11
31.	TEGELWERK EN KUNSTSTEEN	11
32.	SANITAIR	11

TERREININRICHTING

33.	ALGEMEEN	12
34.	TUINAFWERKING EN ERFAFSCHIEDING	12
35.	TUINKAST	12
36.	BESTRATING	12
37.	BINNENTERREIN	12
38.	PARKEREN	12
39.	INRICHTING OPENBAAR GEBIED, STRATEN EN PLANTSOENEN	13

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

40.	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR	13
41.	KLEUR EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR	14
42.	AFWERKINGSSTAAT INTERIEUR	14
43.	TUINKAST	14
44.	BELANGRIJK	15

ALGEMEEN

1. PROJECTOMSCHRIJVING

Het project bestaat 38 grondgebondenwoningen, 12 portiekappartementen, gezamenlijke fietsenbergingen en een gezamenlijke deeltuin.

2. BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl). Sinds 1 januari 2024 is het Bouwbesluit vervangen voor het Bbl. In het Bbl worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in verkoopbrochures en op tekeningen. In het Bbl wordt niet gesproken over woonkamer, hal of berging, maar over verblijfsruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte. Voor alle duidelijkheid volgt hieronder op deze pagina een opsomming. Daar waar in de Verkoop Technische Omschrijving en op de tekeningen de *benamingen* zijn aangehouden kan ook de *functie* worden gelezen:

<u>Benaming:</u>	<u>functie:</u>
woonkamer	verblijfsruimte 1)
keuken	verblijfsruimte 1)
slaapkamer	verblijfsruimte 1)
badkamer	badruimte
toilet	toiletruimte
entree	verkeersruimte
meterkast (mk)	meterruimte
overloop	verkeersruimte
trap	verkeersruimte
zolder	onbenoemde ruimte
techniek- / berging	onbenoemde ruimte

1) Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de ruimte-indeling zijn zo ontworpen dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Daarom maken we gebruik van de krijtstreepmethode. De krijtstreepmethode is een wettig legitieme methode, wat er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de verblijfsruimten (in dit geval de slaapkamer en woonkamer/keuken) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. Het ontwerp voldoet hiermee wel aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

3. PEIL

Als vloerpeil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning achter de voordeur. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste hoogte van het vloerpeil wordt bepaald in samenwerking met de gemeente. Het peil is terug te vinden op de situatietekening.

4. SWK-BEPALINGEN

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Stichting Waarborgfonds Koophuizen (SWK) gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar ofwel nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren reeds de bovengenoemde bepalingen van SWK. De woning dient te voldoen aan de nadere eisen van overheden en nutsbedrijven, waardoor planafwijkingen kunnen optreden. De op de tekeningen weergegeven beplantingen, bestratingen en overige terreininrichtingen vallen niet onder de SWK-garantie.

Uw woning wordt gerealiseerd met SWK-waarborgcertificaat conform SWK Garantie- en waarborgregeling 2024 inclusief:

- garantiesupplement module I en
- garantiesupplement module II A.

Het SWK-waarborgcertificaat is het bewijs dat op de woning de waarborgen rusten zoals bepaald in de SWK Garantie- en waarborgregeling. Het SWK-waarborgcertificaat geeft u zekerheden ten aanzien van de bouwkundige kwaliteitsgarantie en het volledig afbouwen van de woning bij een faillissement. Meer informatie hierover kunt u vinden op www.swk.nl.

Forest Stewardship Council® (FSC®)

Dura Vermeer heeft duurzaamheid hoog op de agenda staan. Zo is Dura Vermeer FSC gecertificeerd en wordt het toepassen van hout in uw woning met het FSC-keurmerk, dus afkomstig uit duurzaam beheerde bossen, zo veel mogelijk gestimuleerd, en wordt hier dus een FSC-certificaat voor afgegeven.

5. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Wijzigingen tijdens de bouw om uitvoeringstechnische redenen of ten gevolge van wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen aanpassingen op de verkoopcontractstukken noodzakelijk maken, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen maken wij schriftelijk kenbaar via een 'nota van wijzigingen'. De (eventuele) nota maakt eveneens onderdeel uit van de contractstukken. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

De brochure(s) en/of website(s) en/of artist impressions van dit project maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van de contractstukken bij de te sluiten koop-/ aannemingsovereenkomst. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de inhoud van deze brochure(s) en/of website(s) en/of artist impressions. Dit houdt onder meer doch niet uitsluitend in dat alle in deze brochure(s) en/of website(s) en/of artist impressions voorkomende beschrijvingen, tekeningen, maten, kleuren en dergelijke in werkelijkheid kunnen afwijken en de verkoper en ondernemer niet binden. De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen en dergelijke) is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de verkopende partij. Daarom kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

6. RECHTEN TEKENWERK, FOTO'S, SCHETSEN EN IMPRESSIES

De tekeningen en verkoop technische omschrijving zijn onderdeel van de koop-/aannemingsovereenkomst en als zodanig gespecificeerd in de koop-/aannemingsovereenkomst. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan documenten die niet zijn genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst, zoals brochures, overige tekeningen, foto's, schetsen en impressies.

Indien tekeningen en de verkoop technische omschrijving strijdig zijn, is de verkoop technische omschrijving leidend. Tekst gaat voor tekening.

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen, zoals lichtschakelaars, lichte aansluitpunten, wandcontactdozen, ventilatieventielen, het vloerluik en dergelijke zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats en/of afmeting kan in werkelijkheid afwijken.

Indien maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of toleranties. Tenzij er anders aangegeven is, zijn alle afmetingen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. De op tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. Alhoewel getracht is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Het is aan te raden om de exacte maten op te (laten) meten tijdens een kijkmoment. Hiervoor krijgt u ter zijne tijd een uitnodiging van uw kopersadviseur.

Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht om gelijkwaardige (o.g.) alternatieven toe te passen zonder dat dit aanleiding geeft tot enige verrekening van mindere of meerdere kosten.

7. BENG EN ISOLATIEWAARDEN

Met een BENG-berekening wordt de energieprestatie van een woning bepaald. BENG heeft alleen betrekking op gebouw gebonden energie. Gebouw gebonden energie is de energie die het gebouw nodig heeft voor verwarmen en koelen, tapwaterverwarming en hulpenergie voor installaties zoals pompen en ventilatoren. De berekening is gebaseerd op gemiddelden voor buitentemperatuur, binnentemperatuur, warmwatergebruik en een beperkte periode voor het gebruik van de koeling. Huishoudelijk energiegebruik voor apparaten en verlichting blijven buiten beschouwing. De BENG waardes worden in belangrijke mate beïnvloed door de isolatiewaarde van de buitenschil van de woning. Die schil houdt in dat er zo min mogelijk warmte verloren gaat naar buiten en dat er zo min mogelijk kou van buiten naar binnen kan komen. De mate waarin een woning goed geïsoleerd is en dus zo min mogelijk warmte verliest wordt uitgedrukt in een waarde; de Rc waarde.

<u>Onderdeel:</u>	<u>Isolatiewaarde:</u>
Begane grondvloer	Rc ⇨ 3,7 m ² K/W*
Gevels	Rc ⇨ 4,7 m ² K/W*
Dak	Rc ⇨ 6,3 m ² K/W*
Glas	(Geïsoleerd glas)
Tuinkast	Ongeïsoleerd

** Bovenstaande waarden zijn indicatie waarden, de definitieve waarden worden bepaald aan de hand van de definitieve installatie van WarmteStad en de benodigde waarden om te voldoen aan de BENG berekening.*

De woningen worden conform huidige wet- en regelgeving gerealiseerd en de daaraan conformerende BENG-overheidseis. Voor het voorlopig energielabel zie de prijslijst bijbehorend bij de verkoopdocumentatie.

Als een koper kiest voor volume- vergrotende, gevelbepalende en/of installatie-opties uit de optielijst, kunnen er extra PV-panelen nodig zijn om weer hetzelfde energielabel te halen. De definitieve BENG-berekening en dus het energielabel wordt gemaakt/ bepaald als alle opties per bouwnummer bekend zijn. Indien er extra PV-panelen nodig zijn, kan de koper deze toevoegen aan zijn meerwerkopties.

Als er geen ruimte meer op het dak van het hoofdgebouw is voor extra panelen of de koper kiest ervoor om deze extra panelen niet te laten aanbrengen, gaat hij ermee akkoord dat het energielabel bij oplevering (minimaal) voldoet aan de BENG-overheidseis

Koper verklaart hiermee bekend te zijn en hier bij het tekenen van de opdrachtbevestiging mee akkoord te gaan.

8. CONSUMENTENDOSSIER

Vlak voordat u de sleutel van uw nieuwe woning in ontvangst mag nemen, ontvangt u van ons het 'consumentendossier'. Dit dossier wordt toegevoegd aan uw digitale woondossier 'Mijn Thuis'. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door haar uitgevoerde werkzaamheden.

BOUWKUNDIG

9. GRONDWERK

Voor het maken van de funderingen, leidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.

10. BUITENRIOLERING

De buitenriolering is een vuilwatersysteem. Het vuilwater wordt per woning afgevoerd over het openbare binnenterrein en op het gemeenteriool aangesloten. Het systeem wordt voorzien van ontstoppingsmogelijkheden en polderstukken uitgevoerd in kunststof. Regenwater wordt per woning vanuit de hemelwaterafvoer over het openbare terrein via molgoten afgevoerd naar wadi's.

11. FUNDERING

De woningen worden gefundeerd op heipalen en funderingsbalken van gewapend prefabbeton. De tuinkast wordt voorzien van een betonnen vloer of gelijkwaardige oplossing ten behoeve van de kast die tevens als erfafscheiding dient. De constructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

12. VLOEREN

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde vloer van prefabbeton. Onder de begane grondvloer bevindt zich beperkt ruimte die bereikbaar is via het geïsoleerde vloerluik. De positie van het vloerluik is weergegeven op de tekening. Deze ruimte is geen volwaardige kruipruimte maar fungeert als inspectieruimte. De verdiepingsvloeren zijn kanaalplaatvloeren van prefabbeton. Bij dit vloertype blijven de onderlinge aansluitingen van de vloerplaten als v-naden zichtbaar in het plafond. Ter hoogte van de verdiepingsvloeren worden de woningen onderling gekoppeld met koppelstaven ten behoeve van de stabiliteit, volgens de berekeningen van de constructeur. Bij het trapgat en de schachten worden de vloeren ondersteund door een stalen raveelijzer. Deze raveelijzers blijven deels onder de vloer zichtbaar, wel voorzien van structuurspuitwerk. Op alle betonvloeren komt een zandcementdekvloer, met uitzondering van de vloer in de meterkast, tuinkast en de dakvloer.

13. GEVELS, BUITENWANDEN, DRAGENDE WANDEN, BINNENWANDEN EN BALKONS

De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd in schoonmetselwerk die worden voorzien van nestkasten. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van de benodigde dilatatievoegen uitgevoerd met compriband. De dilataties worden zo veel mogelijk in het gevelontwerp meegenomen. Het kan echter voorkomen dat dit niet lukt waardoor esthetische onvolkomenheden voor kunnen komen.

De binnenspouwbladen en de woningscheidende wanden zijn van prefabbeton. In de spouw tussen de buitengevel en het binnenspouwblad wordt isolatie aangebracht. De woningscheidende wand is een dubbele wand van prefabbeton (prefabbeton met kalkzandsteen voor de woningen die grenzen aan de portiek) met een luchtspouw.

De tussenwanden zijn lichte scheidingswanden van cellenbeton. Het type materiaal wordt op de verkooptekening aangegeven.

De bouwnummers 74 t/m 79 worden voorzien van een balkon aan de voorzijde. Deze balkons worden geprefabriceerd en gemaakt van beton. De balkons worden ten behoeve van het afwateren voorzien van een eenzijdig afschot waardoor het hemelwater hier verzameld kan worden en centraal aan de oppervlakte kan worden aangeboden. Aan de bovenzijde worden de balkonplaten voorzien van een anti-slipprofiel.

14. DAKEN EN HEMELWATERAFVOER

De woningen hebben een geïsoleerd plat dak van beton, voorzien van een dubbele laag bitumineuze dakbedekking met plaatselijk sedumcassetes, conform daktekening. Alles wordt uitgevoerd volgens de vastgestelde kleur- en materiaalstaat.

Op het dak worden dakdoorvoeren en leidingwerk van de installaties geplaatst. Daarnaast komt hier de pv installatie.

Om het platte dak te kunnen bereiken voor onderhoud worden op de grondgebonden woningen, die niet grenzen aan het portiekappartementen gebouw, geïsoleerde glazen dakluiken geplaatst. De woningen die grenzen aan het portiekappartementen gebouw kunnen via een dakluik in de algemene ruimte van het portiekgebouw het dak betreden. Geadviseerd wordt om bij werkzaamheden op het dak een gespecialiseerd bedrijf in te schakelen. Het betreden van het dak kan gevaarlijk zijn en is altijd voor eigen risico.

Het hemelwater wordt per woning afgevoerd door een hemelwaterafvoer. Op de verkooptekening zijn de hemelwaterafvoeren weergegeven als 'hwa'. De posities van de hemelwaterafvoeren kunnen na uitwerking van de plannen nog wijzigen en mogelijk afwijken van de posities op verkooptekening.

15. METAALWERKEN

Voor de ondersteuning van het metselwerk boven de kozijnopening worden stalen lateien aangebracht. Bij het vloerluik van de woning wordt een stalen vloermatomranding aangebracht. Bij de trapgaten worden in de kanaalplaatvloer een stalen raveelijzer geplaatst. De Franse balkons zijn voorzien van

stalen hekwerken. De balkons zijn opgebouwd met een stalen constructie. De poortconstructie is gemaakt van staal, thermisch en akoestisch ontkoppeld en uitgevoerd conform de adviezen van de constructeur.

Stalen onderdelen die met de buitenlucht in aanraking komen, worden in de basis thermisch verzinkt. Aluminium onderdelen, leidingen en kanalen blijven onbehandeld. In de kleur- en materiaalstaat is terug te vinden of onderdelen naast het verzinken ook nog in een specifieke kleur gepoedercoat worden.

16. BUITENKOZIJNEN, DEUREN, BEGLAZING EN HANG- EN SLUITWERK

Deur- en raamkozijnen tot op vloerniveau krijgen een kunststeenonderdorpel. Alle beweegbare delen in het buitenkozijn worden voorzien van tochtprofielen. Onder de kozijnen komt aan de buitenzijde een betondorpel (Bnr 71 t/m 100) of aluminium waterslag (Bnr 52 t/m 58 en 66 t/m 70) met uitzondering van kozijnen tot aan maaiveld. De buitenkozijnen, ramen en deuren hebben aan de binnenkant dezelfde kleur als aan de buitenkant. De peilkozijnen krijgen een zwarte (kunst)steen onderdorpel.

De voordeur van de bouwnummers 71 t/m 100 is een hardhouten deur met een RVS brievenbusleuf. De overige voordeuren zijn houten stapeldorpeldeuren, hiervoor wordt een separate brievenbus gerealiseerd die verderop nader wordt omschreven. De voor- en achterdeur(en) worden voorzien van een meerpuntssluiting.

In alle kozijnen, ramen en deuren in de buitengevel wordt isolerende dubbele beglazing toegepast. Alle draaiende delen in de kozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk en kierdichting. Het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen® (conform handboek nieuwbouw 2020), hiervoor zal echter geen certificaat worden afgegeven. Alle deuren die toegang geven tot de woning en tuin zijn zowel van binnen als van buiten met gelijksluitende cilinders te openen. Gelijksluitende cilinders zijn verschillende cilinders welke middels dezelfde sleutel bediend kunnen worden.

Kopers van de grondgebonden woningen ontvangen een digitale app waarmee zij toegang krijgen tot de gedeelde inpandige fietsenstallingen.

Kopers die gebruik maken van de parkeerplaats ontvangen tevens in deze app de mogelijkheid om de toegangspoort naar het parkeerterrein te openen.

17. BINNENKOZIJNEN, DEUREN, BEGLAZING EN HANG- EN SLUITWERK

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen deurkozijnen. De ruimte tussen de bovenkant van de binnenkozijnen en plafond is dichtgezet met cellenbeton.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren zonder glasopening met een hoogte van circa 2,3 meter. Onder de kozijnen van de badkamer en het toilet komt een onderdorpel. Onder de overige binnendeurkozijnen worden geen dorpels aangebracht. In de deur van de meterkast worden ventilatieopeningen aangebracht volgens de eisen van het nutsbedrijf. Wanneer de woning een open trap heeft worden geluidwerende deuren voorzien, voor de exacte locatie hiervan zie de verkooptekeningen.

De binnendeuren van het toilet en de badkamer hebben een vrij- en bezetslot. De meterkast heeft een kastslot en de overige binnendeuren hebben een deurkruk en zijn niet afsluitbaar. De draairichtingen van de draaiende delen staan weergegeven op tekening.

18. TRAP, LEUNING EN TRAPHEK

De trap van de begane grond naar de 1^e verdieping is afhankelijk van het woningtype in een dichte- of open trap uitgevoerd. Trappen naar overige verdiepingen zijn uitgevoerd als open trap. Langs de muren van de vaste trappen worden, aan de buitenzijde van de trap, leuningen aangebracht. Op tekening is aangegeven waar de trap wordt voorzien van traphek met houten ronde spijlen en/of dicht paneel. Indien noodzakelijk worden de vloerranden ter plaatse van de trapgaten, voorzien van een houten aftimmerstrook. De technische installatie onder de trap wordt in de basis niet afgewerkt.

Alle trappen worden uitgevoerd als vurenhouten trappen. Wanneer stoopborden worden toegepast worden deze in MDF uitgevoerd.

19. VLOER- EN PLAFONDAFWERKING

Op alle betonvloeren komt een zandcementdekvloer, met uitzondering van de vloer in de meterkast, tuinkast en dakvloer. De leidingen voor elektra, water, ventilatie en verwarming worden veelal weggewerkt in de vloeren en wanden. Om die reden wordt boren in vloeren en wanden afgeraden. De verdiepingsvloeren zijn betonnen systeenvloeren. Bij dit type blijven de onderlinge aansluitingen van de vloerplaten als v-naad zichtbaar in het plafond.

20. BUITENSCHILDERWERK

Alle houten buitenkozijnen, inclusief ramen en deuren, worden in de fabriek dekkend geschilderd (schilderwerk concept 3). Eventuele beschadigingen worden voor opleveringen hersteld. Het voordeurkozijn wordt eenmaal bijgewerkt en overgeschilderd.

21. BINNENSCHILDERWERK

De trappen en de aftimmeringen binnen worden voorzien van grondverf (laagdikte van 70µm). De schroefgaten worden niet gedicht. De muurleuning langs de trap wordt blank gelakt uitgevoerd. Leidingen worden niet geschilderd. Beschadigingen worden voor oplevering nagelopen en hersteld.

22. STUKADOORSWERK

De tussenwanden zijn lichte scheidingswanden van cellenbeton. Het type materiaal wordt op verkooptekening aangegeven. Alle lichte scheidingswanden in de woning worden behangklaar opgeleverd (volgens de TBA-richtlijn 1.3, "oppervlakte beoordelingscriteria stukadoorswerk binnen" afwerkingsgroep 3), met uitzondering van de wanden ten behoeve van de meterkast en techniekruimte. Dat wil zeggen dat naden zijn gevuld. Oneffenheden en bewerkingsgroeven kleiner of gelijk aan 1mm zijn toegestaan. Kleurverschil is ook toegestaan.

Alle betonwanden in de woning worden opgeleverd volgens "oppervlakte beoordelingscriteria stukadoorswerk binnen" afwerkingsgroep 6. Onregelmatigheden zijn toegestaan tot 1 mm. In de aangebrachte dunpleister zijn luchtbelgaten toegestaan tot 4mm. Kleurverschil is ook toegestaan.

De wanden boven het tegelwerk in toilet en de betonplafonds worden afgewerkt met spuitwerk van fijne structuur volgens 'oppervlakte beoordelingscriteria stukadoorswerk binnen' afwerkingsgroep 4'. De wanden en het plafond in de meterkast en techniekruimte worden onafgewerkt opgeleverd.

INSTALLATIES

23. BINNENRIOLERING

De binnenriolering wordt samengesteld uit pvc-buizen met bijbehorende hulpstukken. De binnenriolering komt uit op het gemeentelijk riool. Voor de volgende onderdelen worden aansluitingen op de binnenriolering aangebracht:

- closet en fontein in het toiletruimte;
- aansluiting keuken ter plaatse van spoelbak en vaatwasser (beide afgedopt);
- wastafel, douche en closet in de badruimte;
- wasmachine, afleverset WarmteStad en WTW unit.

De toiletten zijn hangend met een inbouwreservoir, waarin tevens de afvoerleiding van de riolering is weggewerkt. Bij de opstelplaats voor de keuken wordt de riolering standaard afgedopt uit de vloer.

De binnenriolering wordt ontluicht via een ontluichtingspijp. De aansluitleidingen, sifons en vloerbuizen van de onderdelen naar de vloer of naar de leidingkoker blijven op de 1^e verdieping (bij 2 laags woningen) of 2^e verdieping (bij 3 laags woningen) en ter plaatse van de keuken in het zicht en worden uitgevoerd in grijs of zwart kunststof.

24. WATERINSTALLATIE

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De volgende tappunten worden op de koudwaterleiding aangesloten:

- closet en fontein in het toiletruimte;
- één kraan met twee aansluitingen voor de keukenkraan en de vaatwasser;
- wastafel, douche en closet in de badruimte;
- aansluitpunt wasmachine;
- aansluiting t.b.v. vullen vloerverwarming voorzien van drukmeter.

De warmwaterleiding wordt vanaf de afleverset van WarmteStad aangesloten op de douche- en wastafelkraan in de badkamer en op de afgedopte leiding voor de keukenkraan.

25. VERWARMINGS- EN KOELINGSINSTALLATIE

De woningen worden verwarmd en gekoeld via collectief warmte- koude systeem van WarmteStad. Dit netwerk levert lokale warmte of koude, waarmee de woningen aardgasvrij worden verwarmd of gekoeld. De woningen hebben een CW 5-klasse voor warm tapwater, wat garant staat voor een hoog comfortniveau.

De warmte wordt via een afleverset verdeeld naar de vloerverwarming in alle verblijfsruimtes. Dit laagtemperatuursysteem is centraal geregeld met een master-slave thermostaat. De leidingen zijn in de vloer weggewerkt en de verdeler bevindt zich in de techniekruimte of, indien anders aangegeven, afgewerkt volgens de verkooptekening. De installatie voldoet aan de SWK-garantieregeling voor comfort en prestaties.

De afleverset zorgt tevens voor het verwarmen van warm tapwater en distribueert dit naar de gewenste posities in de woning. Dankzij de CW 5-klasse wordt een hoog gebruikscomfort bereikt, bijvoorbeeld bij gelijktijdig gebruik van een douche en een kraan.

Voor koeling wordt koud water (ca. 18°C) door de vloerverwarming geleid, wat zorgt voor een lichte temperatuurdaling. Hoewel dit minder krachtig is dan airconditioning, verhoogt het systeem het comfort tijdens warme dagen. Koeling en verwarming werken om-en-om: als de thermostaat op "koelen" staat, is verwarming uitgeschakeld. Voor de leidingen richting de badkamer wordt een koelstop toegepast die voorkomt dat condensatie optreedt.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlagen van WarmteStad behorend bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

Vloerafwerking i.c.m. verwarmen en koelen:

Om een goede werking van de vloerverwarming- en koeling te kunnen garanderen is het van belang dat rekening wordt gehouden met de juiste vloerafwerking. De juiste vloerafwerking zorgt ervoor dat de overdracht van warmte en koude niet wordt belemmerd door isolerende lagen. Voor een goede warmte- en koude afgifte dient de totale warmtegeleiding weerstand (Rc-waarde) van de later aan te brengen vloerafwerking maximaal 0,09 m²K/W te bedragen.

26. VENTILATIE

Het ventilatiesysteem van de woning bestaat uit een balansventilatie met warmterugwinning (WTW). De luchttoevoer en -afvoer verlopen volledig via de balansventilatie-unit, die zorgt voor een gebalanceerd binnenklimaat door het aanvoeren van frisse lucht en het afvoeren van vervuilde lucht. Dit systeem biedt een efficiënte en gebalanceerde mechanische luchttoevoer en -afvoer, waarbij geluidscomfort, isolatie en een gezond binnenklimaat worden gewaarborgd.

De luchttoevoer vindt plaats via kunststof toevoerventielen, deze zijn strategisch gepositioneerd om een optimale verdeling van frisse lucht binnen de woonruimtes te waarborgen. De luchtafvoer gebeurt via kunststof afzuigventielen, geplaatst in het plafond of op de wand, in de keuken, het toilet en de badkamer. In de keuken zijn afzuigventielen voorzien voor een efficiënte ventilatie van deze ruimte. Posities en aantallen zijn indicatief weergegeven op de tekeningen. Tevens is de wasmachineopstelling voorzien van een afzuiging die is aangesloten op de balansventilatie-unit voor een optimale luchtcirculatie in dit gebied.

De afzuigventielen zijn door middel van ventilatiekanalen verbonden met de balansventilatie-unit in de techniekruimte. Deze kanalen zijn uitgevoerd in metaal of kunststof en worden waar mogelijk ingesloten in de vloeren of geïntegreerd in leidingkokers. Nabij de balansventilatie-unit blijven de afvoerkanalen zichtbaar.

Het afvoerkanaal van de balansventilatie-unit naar buiten wordt aangesloten met een dak- of geveldoorvoer. Het ventilatiesysteem is vanuit de woonkamer met de hoofdbediening te bedienen, vanuit de badkamer is het mogelijk deze aan te sturen met een bediening.

Om de verspreiding van ventilatielucht mogelijk te maken, wordt onder de binnendeuren ruimte vrijgehouden om een overstroom te creëren. Deze ruimte is noodzakelijk voor een goed binnenklimaat en mag daarom niet worden afgesloten. De toegang van de woning, ter plaatse van de hal achter de naar binnendraaiende voordeur, overschrijdt het gestelde maximum hoogteverschil van 2 cm zoals in het Bbl is gesteld. In de uitvoering zal circa 3,5 cm worden aangehouden. Hierdoor ontstaat een ruimte van circa 1,5 cm voor een later door de bewoner aan te brengen vloerafwerking. De koper dient ervoor te zorgen dat door de toepassing van vloerbedekking met voldoende dikte aan de bepaling in het Bbl wordt voldaan.

De op verkooptekening aangegeven aantallen, afmetingen en posities van de afzuigventielen zijn indicatief en worden aan de hand van de definitieve berekeningen van de installateur vastgesteld. Op de afzuigventielen in de keuken mag geen afzuigkap (wasemkap) worden aangesloten. De afzuigkap dient met een recirculatiefunctie te worden toegepast.

27. ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE

Vanuit de meterkast wordt de elektrische installatie aangelegd, verdeeld over meerdere groepen, naar diverse aansluitpunten. Schakelaars, wandcontactdozen en dergelijken worden horizontaal uitgevoerd met wit kunststof inbouw materiaal met uitzondering van de meterkast, techniekruimte en wasmachineopstelling. Op deze plekken wordt opbouw materiaal en leidingwerk toegepast. De aansluitpunten zijn aangegeven op de tekening. De plaatsaanduiding is indicatief en kan enigszins afwijken van de tekening. Hieronder de circa hoogtes van de aansluitpunten:

• Wandcontactdozen (aansluitpunten/ loze leidingen):	30 cm
• (Combinatie van wandcontactdozen en) schakelaars:	105 cm
• Thermostaat / ventilatiesturing:	150 cm
• Keuken wandcontactdoos boven aanrechtblad:	125 cm
• Keuken wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap:	230 cm
• Wandlichtpunt zolder:	210 cm
• Wandlichtpunt badkamer:	180 cm
• Wandlichtpunt toilet:	220 cm
• Wandcontactdoos naast wastafel:	105 cm
• Wandcontactdoos wasmachine:	125 cm
• Wandcontactdoos droger:	125 cm
• Meterkast wandcontactdoos:	105 cm
• Buitenlichtpunt*:	210 cm
• Beldrukker naast voordeur:	120 cm
• Aansluitpunten ten behoeve van de aflevering van WarmteStad zijn op verkooptekening indicatief weergegeven en worden door de installateur bepaald.	

* Uitgezonderd zijn bouwnummers 52 t/m 58, 66 t/m 70, 74 t/m 79 en 85 t/m 93. Hier worden spots in het plafond voorzien ter plaatse van de voordeur.

De wandcontactdozen, schakelaars, lichtpunten, aansluitpunten en dergelijke staan op de verkooptekeningen. De plaatsaanduiding is indicatief en kan enigszins afwijken van tekening. Dit in verband met de geluidsvoorschriften uit het Bbl die gelden voor ruimten onderling. Om geluidlekken te voorkomen mogen wandcontactdozen in dunne wanden niet met de achterkanten recht tegenover elkaar zijn aangebracht. Alle elektrapunten worden met inbouwdozen uitgevoerd, met uitzondering van de elektrapunten in de berging, in de meterkast en in de techniekruimte. Deze worden als opbouw uitgevoerd. In de techniekruimte is een opstelplek en wandcontactdoos op een aparte groep voor de wasmachine en voor de droger meegenomen welke op tekening is weergegeven.

De dubbele wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst. Daar waar op verkooptekening weergegeven, wordt een rookmelder geplaatst. Die wordt aangesloten op de elektrotechnische installatie en tevens wordt voorzien van batterijen. De rookmelders staan ook onderling met elkaar in verbinding.

De woningen worden voorzien van een deurbelinstallatie. Ter plaatse van de meterkast wordt een schel geplaatst en buiten naast de voordeur komt een beldrukker.

28. PV-PANELEN (ZONNEPANELEN)

Op het dak van de woning komt een opdak-systeem met PV-panelen. De ligging en aantallen van de PV-panelen zijn weergegeven op de verkooptekening.

29. MEDIA EN COMMUNICATIE

Per woning wordt in de woonkamer vanuit de meterkast één loze leiding aangebracht. Deze leiding is bedoeld als aansluitpunt voor de centrale antenne-inrichting of een data aansluiting en zijn niet bedraad. De loze leiding wordt voorzien van een blinde afdekplaat in een gecombineerd frame met een dubbele wandcontactdoos en uitgevoerd met een controledraad. De inbouwdoos wordt gemonteerd op een hoogte van circa 30 cm. Aanleg-, aansluit- en abonnementskosten zijn niet in de koopsom opgenomen.

AFWERKING

30. KEUKENINRICHTING

De woningen worden na de bouwkundige oplevering voorzien van een keuken conform de brochure van THUIS - de Showroom. Voor alle woningen geldt een retourbedrag indien geen keuken wordt genomen van € 2.750,-. Uitgezonderd zijn de woningen met de bouwnummers 52 t/m 58, 66 t/m 70 en 89 t/m 93 voor deze bouwnummers geldt een bedrag van €3.250,-.

31. TEGELWERK EN KUNSTSTEEN

De wandtegels worden in het toilet tot ca. 1,50 meter boven de vloer aangebracht en in de badkamer tot plafondhoogte. De vloertegels worden aangebracht in het toilet en de badkamer. E.e.a. conform de brochure van THUIS - de Showroom.

De deurkozijnen van het toilet en van de badkamer worden voorzien van kunststenen onderdorpels. Onder de raamkozijnen met gemetselde borstweringen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van kunststeen met een overstek van circa 1 cm, met uitzondering van de badkamer.

32. SANITAIR

De woningen worden opgeleverd met sanitair conform de brochure van THUIS - de Showroom. Voor alle woningen geldt een retourbedrag indien geen sanitair wordt genomen van € 3.000,-. Uitgezonderd zijn de woningen met de bouwnummers 52 t/m 58, 66 t/m 79 en 85 t/m 93 voor deze bouwnummers geldt een bedrag van €3.500,-.*

Voor alle woningen geldt een retourbedrag indien er geen toilet wordt genomen van € 1.500,-.*

* Dit is het totaalbedrag, inclusief het laten vervallen van tegelwerk.

TERREININRICHTING

33. ALGEMEEN

Daar waar op de situatietekening weergegeven, worden erfafscheidingen aangebracht (tuinpoort, tuinmuren, tuinkasten, hagen aangeplant, enzovoort). Een en ander volgens de situatietekening.

34. TUINAFWERKING EN ERFAFSCHIEDING

Er worden diverse erfafscheidingen toegepast bestaande uit: hekwerk met beplanting, tuinkasten en tuinmuren. De posities en verdere specificaties zijn aangegeven op de situatietekening. Tussen de onderlinge kavels worden geen erfafscheidingen geplaatst.

Tussen de woningen onderling kunnen binnen het plangebied verschillen in peilmaten voorkomen. Dit kan betekenen dat de hoogte van de tuin afwijkt van de maaiveldhoogten van de aangrenzende percelen. Dit hoogteverschil wordt (indien aanwezig) voor zover niet anders omschreven, ter plaatse van erfgronden middels een zogenaamd natuurlijk talud opgevangen. Mogelijk betekent dit dat de tuin enigszins glooiend wordt afgewerkt. Houdt altijd voldoende afwaterings- en infiltratiemogelijkheden in de eigen tuin.

Beplanting wordt geplant in het juiste plantseizoen en is daarom wellicht bij oplevering nog niet aangeplant. Dit betreft een nalevering. De bewoners dienen hiervoor in de tuininrichting een zone vrij te houden zodat de beplanting, zoals weergegeven op de situatietekening, kan worden aangeplant. Nalevering van de beplanting geeft de koper geen recht betaling van (een gedeelte van) de koopsom aan te houden. Let op dat de hagen worden voorzien van voldoende water en dat de stam van de plant vrij wordt gehouden van onkruid.

Geadviseerd wordt om met de inrichting van de tuinen rekening te houden met het toekomstig inklinken van de bodem waardoor later aanvullingen nodig kunnen zijn.

35. TUINKAST

Bij iedere woning wordt één tuinkast geplaatst, met afmetingen zoals weergegeven op tekening. De tuinkast staat op een betonnen vloer (of gelijkwaardig) en is gebouwd met vuren stijlen en rachelwerk. De tuinkast beschikt over een afsluitbare kastdeur met slot. Het platte dak van de tuinkast is afgewerkt met een EPDM-dakbedekking, inclusief een deklijst van zink, voor een goede bescherming tegen weersinvloeden. De tuinkast wordt aan de bovenzijde voorzien van een sedum dak.

36. BESTRATING

Bestrating op eigen terrein wordt aangelegd conform de situatietekening. Op de tekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.

37. BINNENTERREIN

In De Suikerzijde loopt uw tuin naadloos over in de gezamenlijke deeltuin. Deze tuin biedt ruimte om samen met uw burens te tuinieren, elkaar te ontmoeten of tot rust te komen. Het binnenterrein wordt via appartementsrechten uitgegeven. Dit betekent dat u samen met de andere eigenaren mede-eigenaar bent van het binnenterrein. Dura Vermeer richt hiervoor een Vereniging van Eigenaren (VvE) op. Het ontwerp en de aanleg worden door Dura Vermeer verzorgd, het onderhoud wordt gezamenlijk uitgevoerd of via de VvE de kosten voor dit onderhoud zijn niet bij de koop inbegrepen. Alle grondgebonden woningen en portiekappartementen hebben straks toegang tot de deeltuin.

38. PARKEREN

In het bouwveld krijgen de bouwnummers zoals weergegeven in de prijslijst een eigen parkeerplek op maaiveld. Het terrein is toegankelijk via een afsluitbare poort die door middel van een app is te bedienen. Voor de overige woningen is het mogelijk om een parkeerplek te huren van de gemeente in de nabijgelegen buurtstalling, welke echter bij oplevering nog niet gereed zal zijn. In afwachting hiervan wordt er tijdelijk een andere parkeerlocatie in de buurt van het bouwveld voorzien. Zowel in de buurtstalling als de tijdelijke parkeervoorziening die de gemeente realiseert worden een aantal

parkeerplaatsen voorzien van een laadpaal. Er worden in de tijdelijke parkeervoorziening en buurtstalling geen parkeerplekken toegewezen.

Voor het parkeren van fietsen is er een gedeelde, inpandige fietsenberging die alleen toegankelijk is voor bewoners van het complex. Voor de grondgebonden woningen bevindt de fietsenberging zich op de begane grond van het portiekappartementencomplex en als zelfstandig gebouw in de gedeelde tuin. De fietsenplekken worden toegewezen, voor de exacte toewijzing wordt verwezen naar de hierbij behorende documentatie.

39. INRICHTING OPENBAAR GEBIED, STRATEN EN PLANTSOENEN

Het openbaar gebied grenst aan de buitenzijde van het plan. De gemeente Groningen legt het openbaar gebied aan. De exacte inrichting hiervan wordt door de gemeente Groningen bepaald en kan afwijken van de situatietekening. Aan het op tekening weergegeven openbaar gebied kunnen geen rechten worden ontleend.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

40. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR

Woningen ontworpen door Korth Tielens (Bnr 52 t/m 70)

Onderdeel / materiaal	Kleur
Gevelstenen (metselwerk halfsteens verband)	Dubbel waalformaat wit
Gevelstenen t.p.v. nis (metselwerk halfsteens verband)	Dubbel waalformaat met schijnvoeg wit
Voeg doorstrijkmortel	100 (wit) max. 5 mm verdiept
Lateien, verzinkt en gecoat (staal)	Kleur metselwerk
Aluminium waterslagen	Gepoedercoat parelwit
Gevelkozijnen en ramen (hout)	Grijs
Onderdorpel deurkozijnen (kunststeen)	Antraciet
Hemelwaterafvoer (aluminium)	Champagne
Spuwer (aluminium)	Gepoedercoat parelwit
Doorvalbeveiliging (staal)	Gepoedercoat Champagne

Woningen ontworpen door Bedaux de Brouwer (Bnr 71 t/m 100)

Onderdeel / materiaal	Kleur
Gevelstenen (metselwerk wildverband)	Waalformaat waterstrich wit genuanceerd
Plint (metselwerk staand tegelverband)	Waalformaat waterstrich wit genuanceerd
Spiegelstukken	Waalformaat waterstrich wit
Voeg doorstrijkmortel	Beige-grijs
Lateien, verzinkt en gecoat (staal)	Kleur metselwerk
Waterslagen beton	Naturel
Gevelkozijnen en ramen (hout)	Kwartsgrijs
Afdekkers	Beton naturel
Onderdorpel deurkozijnen (kunststeen)	Antraciet
Hemelwaterafvoer (zink)	Naturel
Spuwer (aluminium)	Naturel
Hekwerk (stripstaal, verzinkt en gecoat)	Kwartsgrijs

41. KLEUR EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR

ONDERDEEL / MATERIAAL	KLEUR
Honingraad binnendeuren	Zuiverwit
Plaatstalen binnenkozijnen	Zuiverwit
Kunststeendorpel badkamer/toilet	Antraciet
Kunststeen vensterbank	Wit
Houten trap	Geground in RAL 9010
Houten trapleuning	Gelakt
Spackspuitwerk betonplafond	wit
Wandtegels	Conform opgave THUIS - de Showroom
Vloertegels	Conform opgave THUIS - de Showroom
Voegkleur tegelwerk	Conform opgave THUIS - de Showroom
Sanitair	Conform opgave THUIS - de Showroom
Schakelmateriaal	Wit

42. AFWERKINGSSTAAT INTERIEUR

Ruimte	Wand	Plafond	Vloer
<i>Begane grond</i>			
Entree	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Toilet	Wandtegels tot ca. 1,5m, daarboven structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk	Vloertegels
Keuken	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
<i>Verdieping(en)</i>			
Overloop	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Woonkamer	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Badkamer	Wandtegels tot plafond	Structuurspuitwerk	Vloertegels
Slaapkamer	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Techniekrimte	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Zandcementdekvloer
(eventuele) onbenoemde ruimte	Betonwanden behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer

43. TUINKAST

ONDERDEEL / MATERIAAL	KLEUR
Stijlen en rachelwerk	Vuren gewolmaniseerd (onbehandeld)
Verticale planken	Behandeld vuren
Tuinkastdeur	Gelijk aan gevelbekleding
EPDM dakbedekking	Antractiet
Groen dak	Sedum
Sendzimir kap	Zink grijs (naturel)
Slot	Kastdeurslot (niet gelijk sluitend)

44. BELANGRIJK

- In verband met de ambachtelijke verwerking van verschillende materialen en natuurproducten is kleurverschil mogelijk.
 - Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode niet te hard te stoken. Desondanks blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan, omdat de woning immers gebouwd is uit materialen die na de oplevering nog kunnen gaan werken. Het is raadzaam hiermee rekening te houden bij het afwerken van de wanden. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren enzovoort kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de constructievloer en de in de bouw aangebrachte afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes. Deze krimpscheurtjes kunnen worden doorgegeven aan de door uzelf of door uw vloerenleverancier aangebrachte afwerkvloer. Speciale voorzieningen in deze afwerkvloer zijn in dit geval noodzakelijk. Wij verzoeken u uw vloerenleverancier hierop te attenderen.
-