



**Verkoop technische omschrijving  
De Suikerzijde D2  
51 appartementen  
2 april 2025**

## INHOUDSOPGAVE

### ALGEMEEN

1. PROJECTOMSCHRIJVING
2. SWK-BEPALINGEN
3. BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING
4. PEIL
5. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW
6. VERREKENPOSTEN
7. BENG EN ISOLATIEWAARDEN
8. CONSUMENTENDOSSIER
9. HUISHOUELIJK AFVAL
10. AANSLUITINGEN ALGEMEEN
11. VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING
12. ARCERINGEN
13. MAATVOERING
14. WERKZAAMHEDEN DOOR DERDEN
15. ALGEMEEN

### RUWBOUW

16. GRONDWERK
17. BUITENRIOLERING
18. FUNDERING
19. GEVELS, BUITENWANDEN EN DRAGENDE WANDEN
20. DAKEN
21. GOTEN EN HEMELWATERAFVOER
22. METAALWERKEN
23. VLOEREN
24. PREFAB BETON
25. HOUTEN CONSTRUCTIES

### AFBOUW

26. BUITENKOZIJNEN EN TOEGANGSDEUREN
27. TRAPPEN EN BALUSTRADEN
28. BINNENWANDEN
29. BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN
30. HANG- EN SLUITWERK
31. BEGLAZING
32. SCHILDERWERK
33. WAND EN PLAFONDAFWERKING
34. AFBOWTimmerwerk
35. DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

### 36. VLOERAFWERKING

#### INSTALLATIES

37. ALGEMEEN
38. AANSLUITINGEN NUTS ALGEMEEN
39. BRANDBESTRIJDINGSINSTALLATIES
40. BINNENRIOLERING
41. WATERINSTALLATIE
42. VERWARMINGSINSTALLATIE
43. VENTILATIE MET WARMTE TERUGWINNING
44. ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE
45. PV-PANELEN (ZONNEPANELEN)
46. MEDIA EN COMMUNICATIE
47. LIFT INSTALLATIE
48. GLAZENWASINSTALLATIE

#### AFWERKING

49. KEUKENINRICHTING
50. TEGELWERK/KUNST- EN NATUURSTEEN
51. SANITAIR

#### TERREININRICHTING

52. ALGEMEEN
53. PARKEREN
54. BESTRATING
55. BEPLANTING

#### OPLEVERING

56. SCHOONMAKEN EN OPLEVEREN
57. OPLEVERPROGNOSE
58. BOUWVOCHT
59. BOREN IN WAND EN VLOER
60. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR
61. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR - APPARTEMENTEN
62. AFWERKSTAAT INTERIEUR - APPARTEMENTEN
63. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR - ALGEMENE RUIMTE
64. AFWERKSTAAT INTERIEUR - ALGEMENE RUIMTE
65. BELANGRIJK

# ALGEMEEN

## 1. PROJECTOMSCHRIJVING

Het project omvat 51 diverse appartementen en een commerciële ruimte die zijn gebundeld in een modern zes-laags galerijcomplex, 'Vertex', gelegen in het nieuwe stadsdeel De *Suikerzijde* op het voormalige Suikerunieterrein.

De 51 appartementen bestaan uit:

Bouwnummer 1 t/m 5

- *Maisonnette woningen*

Bouwnummer 6 t/m 12, 16 t/m 22, 26 t/m 32, 36 t/m 42, 47 t/m 50

- *Galerij appartementen*

Bouwnummer 13 t/m 15, 23 t/m 25, 33 t/m 35, 43, 44, 51

- *Portiek appartementen*

Bouwnummer 45, 46

- *Penthouses*

## 2. 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. Het appartement 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](http://www.swk.nl).

## 3. BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (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 staat op deze pagina een opsomming. Daar waar in de technische omschrijving en op de tekeningen de *benamingen* zijn aangehouden kan ook de *functie* worden gelezen:

| <u>Benaming</u> | <u>Functie</u>                |
|-----------------|-------------------------------|
| Woonkamer       | Verblijfsruimte <sup>1)</sup> |
| Keuken          | Verblijfsruimte <sup>1)</sup> |
| Slaapkamer      | Verblijfsruimte <sup>1)</sup> |
| Badkamer        | Badruimte                     |

|           |                |
|-----------|----------------|
| Toilet    | Toiletruimte   |
| Hal       | Verkeersruimte |
| Meterkast | Meterruimte    |
| Trap      | Verkeersruimte |
| Berging   | Bergruimte     |

<sup>1)</sup> 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. Plaatselijk kan een slaap- en/of woonkamer niet voldoen aan de functie verblijfsruimte en zal deze als onbenoemde ruimte op de verkoop- en vergunningsstukken worden aangeduid. De ruimte blijft echter prima te gebruiken voor deze functies en voldoet behoudens de daglicht toetreding wel aan alle andere randvoorwaarden*

#### 4. PEIL

Als vloerpeil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer achter de entree van het appartementencomplex. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste hoogte van het vloerpeil wordt bepaald in samenwerking met de gemeente Groningen. Het peil van de begane grond zal zich boven het omliggende maaiveld bevinden, tenzij anders weergegeven.

Volgens het Besluit Bouwwerken Leefomgeving mag de drempel bij de voordeur van het appartement niet hoger zijn dan 20 mm. In de uitvoering zal ca. 35 mm worden aangehouden voor de bovenzijde van de drempel t.o.v. de dekvloer. Hierdoor is ca. 15 mm beschikbaar voor diverse vloerafwerkingen.

#### 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 het appartement. 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 e.d.) 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. VERREKENPOSTEN

Indien verrekenposten zijn opgenomen, wordt daaronder het bedrag van de verrekenposten in euro's verstaan. Deze posten zijn inclusief montage en inclusief BTW (tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven).

#### 7. BENG EN ISOLATIEWAARDEN

Sinds 1 januari 2021 is de EPC-berekening vervangen voor de BENG-berekening, dat staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. 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. Met andere woorden: het gebruik van de koelkast, het koken, de televisie, verlichting en dergelijke wordt niet gecompenseerd. De BENG-waardes worden in belangrijke mate beïnvloed door de isolatiewaarde van de buitenschil en U waardes van de gevelopeningen van het appartement.

Onderdeel

Begane grondvloer appartementen

Gevels appartementen

Daken appartementen

Onderdeel

Buitendeuren

Kozijnen

Isolatiewaarde

Rc  $\pm$  3,7 m<sup>2</sup> K/W\*

Rc  $\pm$  4,7 m<sup>2</sup> K/W\*

Rc  $\pm$  6,3 m<sup>2</sup> K/W\*

U-waardes

U  $\pm$  1,3 W/m<sup>2</sup> K\*

U  $\pm$  1,3 W/m<sup>2</sup> K\*

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

Het voorlopige energielabel voor een studio is A/A+, een maisonette A++, een galerij appartement, portiek appartement en penthouse A+/A++. Het definitieve energielabel volgt na oplevering.

## 8. CONSUMENTENDOSSIER

Vlak voordat je de sleutel van je nieuwe woning in ontvangst mag nemen, ontvang je van ons het 'consumentendossier'. Dit dossier wordt toegevoegd aan je 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.

## 9. HUISHOUELIJK AFVAL

In de nabije omgeving buiten het gebouw, op openbaar gebied, bevinden zich ondergrondse containers voor afval. Daarnaast zijn er in de omgeving verschillende plaatsen waar afval gescheiden kan worden aangeboden. Hiervoor verwijzen wij u naar de website van de gemeente Groningen. Hier is een kaart te vinden met de locaties. Toekomstige afvalcontainers worden na oplevering aan deze kaart toegevoegd.

## 10. AANSLUITINGEN ALGEMEEN

Uw woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. Tevens wordt de woning aangesloten op het collectieve warmte- en koude-systeem van WarmteStad. De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de VON-prijs van uw woning begrepen. De individuele water- en elektriciteitsmeters en worden voor oplevering van uw woning door de betreffende nutsbedrijven in de meterkast geplaatst en aangesloten. De warmte afleverset wordt in de techniekruimte geplaatst.

Door de vrije energiemarkt bent u vrij om uw eigen elektra leverancier te kiezen. Hiervoor dient u tijdig een energiecontract met uw leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van uw woning verzekerd bent van levering van elektra.

De aansluiting van drinkwater wordt voor oplevering van uw woning geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt. Koper dient zichzelf te melden bij waterbedrijf Groningen.

De levering van warmte wordt voor oplevering van uw woning geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt. Deze overeenkomst die u aangaat met WarmteStad is opgenomen als bijlage bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

Door de geliberaliseerde telecommarkt is het mogelijk dat uw woning niet wordt voorzien van een telefoon- en/of cai- en/of glasvezelaansluiting voor telefonie, internet en/of televisie. De leveranciers

zijn niet meer verplicht om standaard iedere woning aan te sluiten. U heeft de mogelijkheid om zelf een leverancier te kiezen. Wij adviseren u om uw aansluiting ruim op tijd aan te vragen zodat de door u gekozen leverancier de aansluiting voor oplevering van uw woning kan realiseren. De kosten voor een huisaansluiting en abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zitten niet in de VON-prijs van uw woning inbegrepen.

#### **11. VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING**

Binnen de huidige Arbowetgeving is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook voor toekomstige bewoners, niet toegestaan het bouwterrein te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw woning te bezichtigen, worden kijkmomenten georganiseerd. Alleen op deze momenten is het bouwterrein op eigen risico toegankelijk voor toekomstige bewoners. U ontvangt hiervoor een uitnodiging van uw kopersadviseur.

#### **12. ARCERINGEN**

Op de tekeningen zijn diverse arceringen weergegeven. Het betreft onder andere straatwerk, de gevels en tegels in het toilet en – badkamers. De arceringen geven niet de werkelijkheid weer. Tegelformaten kunnen afwijkend zijn en tegels kunnen in werkelijkheid anders worden aangebracht dan de arceringen doen vermoeden. Zaagwerk ter plaatse van randen en hoeken is onvermijdelijk.

#### **13. MAATVOERING**

De op tekening en in deze verkoop technische omschrijving vermelde maatvoering is nooit exact maar een goede benadering. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op tekening uitgedrukt in millimeters. De maatvoering van de ruimtes is tussen wanden en vloeren gemeten. Hierbij is geen rekening gehouden met wand- en/of vloerafwerking. De op tekening aangegeven hemelwaterafvoeren en de afmeting van de leidingkokers zijn indicatief en worden conform berekening en tekening van de installateurs uitgevoerd. Aan de op tekening vermelde maatvoering of vanaf tekening opgemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend.

#### **14. WERKZAAMHEDEN DOOR DERDEN**

Werkzaamheden door derden vóór de oplevering zijn niet toegestaan. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering is geheel voor risico van de koper en mag, indien van toepassing, alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente en/of de Vereniging van Eigenaren. Dergelijke wijzigingen vallen buiten de SWK-garantie.

#### **15. ALGEMEEN**

Door de toepassing van verschillende materialen en fabricaten is kleurverschil mogelijk. Bijvoorbeeld onder 'wit' wordt een wit tint verstaan. De kleur wit verschilt per materiaal en per fabricaat. In de kleur- en materiaalstaat aangegeven onderdelen en materialen kunnen daarom onderling kleine verschillen vertonen van kleur.

## **RUWBOUW**

#### **16. GRONDWERK**

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

## 17. BUITENRIOLERING

De buitenriolering is een vuilwatersysteem. Het vuilwater wordt per woning verzameld en gezamenlijk afgevoerd en op het gemeenteriool aangesloten. Het systeem wordt voorzien van ontstoppingsmogelijkheden en polderstukken uitgevoerd in kunststof. Regenwater wordt vanaf het dak middels (uitpandige) hemelwaterafvoeren via molgoten over het openbare binnenterrein afgevoerd richting de wadi's of het Hoendiep.

## 18. FUNDERING

Het appartementencomplex wordt gefundeerd op prefab betonnen funderingspalen en in het werk gestorte funderingsbalken. De constructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

## 19. GEVELS, BUITENWANDEN EN DRAGENDE WANDEN

De buitengevels van het appartementencomplex worden uitgevoerd in schoonmetselwerk in verschillende type bakstenen en voegkleuren conform kleur- en materiaalstaat. Enkele gevelvlakken krijgen een accent in de vorm van een andere steen- en/of voegkleur. Gevelmetselwerk wordt voorzien van de benodigde dilatatievoegen om scheurvorming tegen te gaan. De begane grond krijgt een dubbelhoge steen. De kleuren van de stenen en het voegwerk zijn in de kleur- en materiaalstaat weergegeven.

In de gevels worden een aantal nestkasten aangebracht voor de gierzwaluw. Deze nestkasten worden ingebouwd, de invliegopening is weergegeven op de geveltekening. Ter plaatse van deze nestvoorzieningen kan vervuiling optreden welke de gevel esthetisch kan aantasten. Deze aantasting valt buiten de garanties. Het is niet uitgesloten dat vogels overlast veroorzaken.

De binnenspouwbladen en dragende wanden worden gemaakt van kalkzandsteen, conform tekening. In de spouw tussen de kalkzandsteenwand en de buitengevel wordt isolatie van minerale wol aangebracht.

## 20. DAKEN

Het platte dak van het appartementencomplex bestaat uit een betonvloer waarop isolatie dakbedekking wordt aangebracht. Daar waar volgens tekening een dakterras wordt gerealiseerd is de dakbedekking voorzien van grijze betontegels op tegeldraggers. Deze dakterrassen zijn toegankelijk via een opstap naar buiten. Het deel van het dak, waar zich geen dakterrassen bevinden wordt voorzien van een groen dak, installaties of pv-panelen. Op het groendak zijn looppaden aanwezig van betontegels ten behoeve van het onderhoud. Voor de exacte indeling wordt verwezen naar de daktekening. Het dak is voor bevoegden toegankelijk middels een dakluik in de nabijheid van het trappenhuis op de 5e verdieping. De overige buitenruimtes worden uitgevoerd in een prefabbeton plaat, voorzien van antislip profiel. Deze prefab balkons mogen niet worden afgewerkt met tegels in verband met de extra belasting die hierdoor optreedt. De dakranden worden afgewerkt met aluminium, volgens de kleur- en materiaalstaat. De overige buitenruimtes worden uitgevoerd in een prefabbeton plaat, voorzien van antislip profiel. Deze prefab balkons mogen niet worden afgewerkt met tegels in verband met de extra belasting die hierdoor optreedt.

## 21. GOTEN EN HEMELWATERAFVOER

Regenwater wordt vanaf het dak middels (uitpandige) hemelwaterafvoeren via molgoten over het openbare binnenterrein afgevoerd richting de wadi's of het Hoendiep. Hierdoor mogen balkons/ dakterrassen alleen schoongemaakt worden met natuurlijk afbreekbaar schoonmaakmiddel (zonder chemicaliën) om te voorkomen dat er vervuiling optreedt in de aanwezige wadi's en hun ecosystemen. De posities van hemelwaterafvoeren zijn op de geveltekening indicatief weergegeven.

Het dak is voorzien van nood-overstorten. Deze overstorten zorgen ervoor dat bij verstopping van de hemelwaterdoorvoer het overtollige water via een dakspuwer wordt afgevoerd. Wanneer een overstort begint te spuwen is het belangrijk dat de regenwaterafvoer op verstopping wordt gecontroleerd.

## 22. METAALWERKEN

Voor de ondersteuning van het metselwerk boven de kozijnopeningen worden stalen lateien aangebracht. Voor de ondersteuning van metselwerkvlakken worden, indien noodzakelijk, geveldragers toegepast volgens de opgave van de constructeur. Ter plaatse van de balkons worden metalen hekwerken aangebracht, conform de geveltekening. Er wordt een stalen vluchtrap met kooi op de begane grond geplaatst. Deze is voorzien van een deur met een afschermplaat, zodat onbevoegden geen toegang tot dit noodtrappenhuis hebben. Hemelwaterafvoeren worden waar ze in het zicht zitten in aluminium uitgevoerd, voor de exacte uitvoering zie de kleur- en materiaalstaat. Dakrand afdekkers worden uitgevoerd in aluminium of beton, zie hiervoor het tekenwerk. Bij de vloerluiken in de begane grondvloer wordt een stalen vloerluikomranding aangebracht.

De postkasten en het bellentableau bij de entree worden volgens opgave in de kleur- en materiaalstaat uitgevoerd. Dit geldt tevens voor huisnummerbordjes bij de entreedeur van het appartement en bewegwijzering in de algemene ruimtes. De fietsenstallingen en beugels in de fietsenberging worden in staal uitgevoerd.

Stalen onderdelen die met de buitenlucht in aanraking komen worden thermisch verzinkt en waar ze buiten in het zicht komen worden ze tevens voorzien van een poedercoating op kleur. Stalen onderdelen die niet direct met de buitenlucht in aanraking komen worden voorzien van een grondverf en waar ze in het zicht blijven worden ze dekkend afgeschilderd. Aluminium onderdelen worden geanodiseerd of voorzien van een poedercoating. Leidingen en kanalen op het dak blijven onbehandeld.

## 23. VLOEREN

De begane grondvloer is een geïsoleerde geprefabriceerde kanaalplaatvloer met in het werk aangestorte naden. De verdiepings- en dakvloeren zijn geprefabriceerde breedplaatvloeren met in het werk gestort beton. De constructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd. Waar deze vloerplaten samen komen zal een V-naad zichtbaar blijven.

De in pandige verdiepingsvloeren van de maisonnette woningen (bouwnummers 1 t/m 5) worden gemaakt van CLT (Cross Laminated Timber = Kruislings Verlijmd Houten Lamellen).

In alle appartementen wordt een zwevende zandcementdekvloer toegepast (exclusief meterkast en exclusief op de CLT-verdiepingsvloer bij bouwnummers 1 t/m 5). De leidingen voor elektra, water en verwarming worden weggewerkt in de vloeren en wanden. Om die reden wordt boren in vloeren en wanden afgeraden. De leidingen in de meterkasten en techniekruimte worden als opbouw uitgevoerd.

Wij adviseren u om uw leverancier van de vloerafwerking op de hoogte te brengen van deze afwerkvloer met vlakheidsklasse 4, zodat uw leverancier het juiste advies kan geven in relatie tot vlakheid en geluidseisen.

## 24. PREFAB BETON

De kolommen, balken en wanden ter plaatse van de commerciële ruimte en entree, evenals de pergola kolommenstructuur ter plaatse van de galerijen en dakterassen, zijn uitgevoerd in prefab of in het werk gestorte betonelementen. De balkon- en galerijplaten zijn uitgevoerd in naturel prefabbeton en voorzien van een antislip profiel. De trappen en bordessen in het trappenhuis bestaan ook uit geprefabriceerd beton. De bovenzijde wordt voorzien van een antislip profiel. De constructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd volgens de kleur- en materiaalstaat.

## 25. HOUTEN CONSTRUCTIES

De maisonnettewoningen krijgen een CLT-tussenverdieping (bouwnummer 1 t/m 5), voor de exacte locatie verwijzen we naar de verkooptekeningen.

In de maisonnettewoningen wordt de tussenvloer en de onder- en bovenliggende wanden gemaakt van CLT. Voor de exacte locatie hiervan verwijzen we naar de technische verkooptekeningen. De wanden- en het plafond, die zich bevinden in de natte ruimte en gemaakt zijn van CLT, worden voorzien van een gipsplaten afwerking. De overige wanden en vloeren worden als onbehandeld CLT opgeleverd. Het is aan koper zelf aan te raden de vloer van een afwerking te voorzien, CLT is niet onbehandeld beloopbaar.

Een aantal andere woningen krijgt in plaats van een kalkzandsteen buitengevel een houten buitengevel (*bouwnummers 14/15/24/25/34/35/44/45/51*). Deze gevels zitten ter plaatse van de dakterrassen/balkons. Voor de exacte locatie verwijzen we naar de verkooptekeningen. Aan de buitenzijde is hier niets van te zien en blijft dit afgewerkt met schoonmetselwerk.

# AFBOUW

## 26. BUITENKOZIJNEN EN TOEGANGSDEUREN

De buitenkozijnen en ramen gelegen aan de galerij én de dakterrassen en balkons aan de westgevel zijn uitgevoerd in hardhout met FSC-keurmerk. De houten deurkozijnen zijn voorzien van een onderdorpel van kunststof die niet wordt geschilderd.

De inpandige voordeuren van de appartementen en bijbehorende kozijnen zijn ook uitgevoerd in hardhout met FSC-keurmerk of HPL (High Pressure Laminate). De houten deurkozijnen zijn voorzien van een onderdorpel van kunststof die niet wordt geschilderd. Deze inpandige voordeuren worden voorzien van een deurspion.

De overige kozijnen worden uitgevoerd aluminium. Aluminium kozijnen zijn voorzien van een aluminium dorpel. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van kierdichting. Onder de gevelkozijnen wordt een aluminium waterslag geplaatst. Ter plaatse van de entree komt een aluminium entree pui. De entreeduren aan de voor- en achterzijde van het pand en de toegangsdeuren van de fietsen berging worden voorzien van een draaideurautomaat. De kleuren en materialen van de kozijnen, deuren, ramen en dorpels staan vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

## 27. TRAPPEN EN BALUSTRADEN

De inpandige trappen in de algemene verkeersruimtes van het appartementencomplex worden uitgevoerd in prefabbeton. In het trappenhuis wordt eenzijdig een spijlenhekwerk aangebracht. Aan de andere zijde komt een muurleuning.

De inpandige trappen in de maisonnettewoningen worden uitgevoerd in hout. De uitwendige vluchttrap wordt uitgevoerd in staal, zie hiervoor hoofdstuk metaalwerken.

## 28. BINNENWANDEN

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in verdiepingshoge elementen van cellenbeton met een dikte van 7 of 10 cm, conform tekening. Uitzondering hierop zijn maisonnettewoningen op de begane grond, deze binnenwanden zijn opgebouwd in Metal-stud met andere afmetingen.

## 29. BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN

### Algemene ruimte

In de algemene ruimte zijn stalen toegangsdeuren en kozijnen voorzien ten behoeve van de brandwerendheid. Deze worden in de kleur conform kleur en materiaalstaat afgewerkt. De

installatiekasten zijn hiervan uitgezonderd en worden conform opgave van de nutspartijen/installateurs uitgevoerd. Daar waar nodig zijn volgens voorschriften en tekening deurdrangers toegepast.

#### Appartementen

De binnen kozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen deurkozijnen met bovenlicht. Alle meterkastkozijnen, technische ruimtes en bergingen worden voorzien van een dicht paneel ter plaatse van het bovenlicht. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren met en met een hoogte van 2315 mm. Uitzondering hierop zijn bouwnummers bnr. 1 t/m 5, deze appartementen worden volledig voorzien zonder bovenlicht. De appartementen van bouwnummer 8, 18, 28, 38, 43, 44, 45, 46 en 51 worden volledig voorzien van stompe deuren en kozijnen zonder bovenlicht. De meterkastdeuren zijn in de uitvoering conform de overige deuren en kozijnen, deze krijgen twee ventilatieroosters in de deur ten behoeve van ventilatie.

### 30. HANG- EN SLUITWERK

Alle draaiende delen in de kozijnen worden voorzien van deugdelijk systeem gebonden hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen is uitgevoerd in naturel aluminium en voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen ®. Alle deuren die toegang geven tot het appartement zijn zowel van binnen als van buiten met gelijksluitende cilinders af te sluiten.

De binnendeuren van de badkamer en/of het toilet zijn voorzien van een vrij- en bezetslot, de meterkast van een kastslot en de overige binnendeuren zijn voorzien van een (niet afsluitbaar) loopslot. Het deurbeslag van de binnendeuren wordt voorzien van standaard hang- en sluitwerk. Via de Svedex deurtool worden middels het meerwerk alternatieven aangeboden. Meer informatie hierover vindt u in uw digitale woondossier 'Mijn Thuis'. ([mijnthuis.duravermeer.nl](http://mijnthuis.duravermeer.nl)). De draairichtingen van de draaiende delen staan weergegeven op tekening. De kleur en de afwerking staan beschreven in de kleur- en materiaalstaat.

De algemene ruimtes en hoofdentree die in verbinding staan met de openbare ruimte zijn toegankelijk middels een tag die toegang verleent tot de ruimte. Aan de voorzijde van het pand zit in de postkasten een videofoon die gebruikt kan worden door en voor de appartementen op de verdiepingen. De maisonnette woningen zijn uitgesloten van dit systeem en de postkasten. Zij krijgen bij de woning een eigen deurbel en brievenbus met slot (*deze is niet gelijksluitend met de andere sleutels*).

### 31. BEGLAZING

In de kozijnen, ramen en deuren in de buitengevel van de appartementen wordt isolerende beglazing toegepast. In de boven- en zijlichten van de binnen kozijnen wordt (indien van toepassing) enkel blank glas geplaatst.

De NEN3569 is van toepassing. Dat wil zeggen dat glas lager dan 85cm vanaf de vloer, waar nodig, uitgevoerd is als letselbeperkend veiligheidsglas.

### 32. SCHILDERWERK

#### Buitenschilderwerk

Alle houten buitenkozijnen, inclusief ramen en deuren, worden in de fabriek dekkend geschilderd en krijgen op de bouw geen verdere behandeling, beschadigingen worden hersteld. De kleur van het schilderwerk staat beschreven in de kleur- en materiaalstaat.

#### Binnenschilderwerk

De stalen binnenkozijnen en binnendeuren worden fabrieksmatig afgewerkt en krijgen op de bouw geen verdere behandeling, beschadigingen worden hersteld. Waar in de algemene ruimte houten binnen

kozijnen en deuren worden toegepast worden deze dekkend op de bouw afgelakt. De kleur van het schilderwerk staat beschreven in de kleur- en materiaalstaat.

### 33. WAND EN PLAFONDAFWERKING

#### Algemene ruimten

De wanden van de entree, het centrale trappenhuis en de algemene verkeersruimtes, worden afgewerkt volgens afwerkstaat. De wanden van technische ruimten, zoals de flatkast, werkkast, hydrofoorroimte en CVZ-kast blijven onafgewerkt. De wanden van de fietsenberging blijven onafgewerkt, de plafonds worden voorzien van een isolerend plaatmateriaal welke niet nader wordt afgewerkt. De entree en verkeersruimte worden voorzien van plafonds volgens afwerkstaat. In de kleur- en materiaalstaat is een gedetailleerde omschrijving van de toegepaste kleuren en materialen weergegeven.

#### Appartement

Alle plafonds, behalve in de meterkast, worden voorzien van structuurspuitwerk. De wanden in de appartementen worden, m.u.v. de technische ruimte en meterkast, behangklaar conform TBA opgeleverd. In de badkamer en het toilet wordt tegelwerk, zie hiervoor het hoofdstuk tegelwerk/ kunst- en natuursteen verderop in de VTO. Voor sauskast of fijnere behangsoorten op de wanden dienen de wanden na oplevering vlakker te worden afgewerkt. Behangklaar houdt in dat de naden zijn gevuld. Oneffenheden en bewerkingsgroeven kleiner of gelijk aan 1mm zijn toegestaan, evenals kleurverschil. In de aangebrachte dunpleister zijn luchtbelgaten toegestaan tot 4mm.

Tijdens de bouw staan de wanden bloot aan regen en kou. In de eerste jaren na oplevering bevindt zich nog vocht in de wanden waardoor in de daaropvolgende jaren door droging scheurtjes kunnen ontstaan. Wij adviseren daarom om wanden en plafonds niet direct na oplevering te voorzien van een stuc laag. Voor een vlakke wandafwerking adviseren wij eerst glasvliesbehang aan te brengen en daarop latex of muurverf. De wanden in de meterkast en technische ruimte worden niet nader afgewerkt.

### 34. AFBOUWTIMMERWERK

Daar waar nodig wordt aftimmering aangebracht. Er worden geen plinten geleverd en aangebracht. De kleur van het timmerwerk is weergegeven in de kleur- en materiaalstaat.

### 35. DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

#### Algemene ruimten

De gemeenschappelijke verkeersruimten worden voorzien van een zandcementdek vloer.

#### Appartement

De vloeren (exclusief douchehoek) worden vlak afgewerkt met een zogenaamde zwevende cementdek afwerkvloer. In de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht. Een zwevende afwerkvloer is een vloer die ligt op een isolatielaag en dus losligt van de betonconstructie. Hierdoor wordt minder warmte afgedragen naar de onderliggende appartementen en het contactgeluid met de onderburen zoveel mogelijk voorkomen. De afwerkvloer bevat bouwvocht en moet na oplevering nog nadrogen. Hierdoor kunnen krimpscheurtjes in de vloer ontstaan. Bij toepassing van de latere afwerking en met name bij gietvloeren kunnen deze scheuren door de vloer heen zichtbaar worden. Dit is helaas niet te voorkomen. Laat u goed informeren door uw leverancier.

### 36. VLOERAFWERKING

Voor de vloerafwerking van appartementen (met uitzondering van badkamer en toilet) dient koper zelf na oplevering te zorgen. In de centrale verkeersruimte wordt de vloer afgewerkt met tegelwerk en een opstaande rand conform de kleur- en materiaalstaat. Ter plaatse van de centrale voordeur wordt een schoonloopmat aangebracht. De fietsenberging wordt voorzien van een dekvloer met slijtlaag en niet nader afgewerkt.

*Keuze vloerafwerking in de appartementen*

De vloerverwarming moet zijn warmte goed kunnen afgeven. Dit betekent dat niet alle typen vloerafwerkingen zomaar aangebracht kunnen worden. De na oplevering aan te brengen vloerafwerking mag een maximale isolatiewaarde hebben van  $R_{c-0,05} \text{ m}^2 \text{ K/W}$ , om een goede werking van het systeem te kunnen garanderen. Laat u hierover goed informeren door uw leverancier. In het portaal ([mijnthuis.duravermeer.nl](http://mijnthuis.duravermeer.nl)) staat meer informatie over de vloerafwerking in een nieuwbouwappartement.

Houd bij de keuze voor de vloerafwerking rekening met contactgeluid richting onderburen. De vloerafwerking moet zijn voorzien van voldoende geluidisolatie om contactgeluid te voorkomen. In het reglement van de VVE zal hierover ook het één en ander worden opgenomen.

Door droging en werking van de constructievloer en de in de bouw aangebrachte afwerkvloer kunnen krimp-scheurtjes ontstaan. Deze krimp-scheurtjes kunnen doorwerken in de door uzelf na oplevering aangebrachte afwerkvloer (tegelvloer, grindvloer, natuursteenvloer, enzovoort). Hiervoor zijn door ons geen speciale voorzieningen meegenomen. We raden u nadrukkelijk aan u goed te laten adviseren door uw vloerenleverancier en de juiste voorbehandelingen toe te passen om dit tot een minimum te beperken.

Hieronder staat wat voor maatregelen zelf genomen dienen te worden;

- Niet in de vloer boren of spijkeren in verband met de aanwezigheid van vloerverwarmingsleidingen;
- De vloerafwerking rondom voldoende vrijhouden van wanden, kozijnen en leidingen om contactgeluid richting de burens te voorkomen;
- Steenachtige vloeren (tegels, natuursteen en dergelijke) dienen middels geëigende kittens en lijmen op de dekvloer te worden aangebracht;
- Bij parket/laminaatvloeren is verlijming op de zwevende dekvloer sterk aan te raden. Losliggend parket/laminaat gelegd op een folie of dampscherm is wel mogelijk mits de dikte van de folie niet meer bedraagt dan 3mm en geschikt is voor vloerverwarming/vloerkoeling. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met het zogeheten 'klankkast-effect' hiervoor moet de vloer voldoende door de koper te worden geëgaliseerd en dient de juiste ondervloer met een zeer goede geluidsisolerende functie worden gekozen. Het risico blijft echter aanwezig waardoor wij altijd verlijming van de vloer adviseren.
- De plinten die aan de muur bevestigd worden, dienen vrij te blijven van de vloerafwerking. De naden kunnen worden afgewerkt door middel van een flexibele kit. De plinten mogen nadrukkelijk geen direct contact maken met de afwerkvloer, wanden, kozijnen, leidingen om contactgeluid door middel van trillingen zo veel mogelijk te voorkomen.
- Let op bij de plaatsing van vaste inrichting (*zoals bijvoorbeeld keukens en inbouwkasten*) dat deze geen starre koppeling veroorzaakt tussen de zwevende dekvloer en de wanden/ plafonds.
- Houd er rekening mee dat het vloerluis toegankelijk en bereikbaar blijft bij het plaatsen van de vloerafwerking, zodat het in de toekomst gemakkelijk te openen is voor onderhoud of inspectie.

## INSTALLATIES

### 37. ALGEMEEN

De exacte posities van de installaties zijn nog niet bepaald en kunnen om technische redenen nog worden aangepast. Dit geldt voor installatie-onderdelen zoals schakelaars, lichtpunten, rookmelders en dergelijke. Indien dit het geval is zal op de hoogte worden gebracht middels een nota van wijzigingen met toelichting waarom dit noodzakelijk is.

### 38. AANSLUITINGEN NUTS ALGEMEEN

Het appartement wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits-, riolerings- en Warmtenet (WarmteStad). De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de V.O.N.-prijs inbegrepen. Voor de algemene voorzieningen in het gebouw, zoals lift, verlichting en dergelijke wordt een CVZ-kast (centrale voorzieningen kast) geplaatst met daarin de water- en elektrameter voor gemeenschappelijk verbruik. De kosten van het verbruik komen voor rekening van de Vereniging van Eigenaren.

Voor telefoon, internet en/of televisie wordt een glasvezelkabel in de meterkast van het appartement aangebracht.

### 39. BRANDBESTRIJDINGSINSTALLATIES

De appartementen worden voorzien van rookmelders en elke voordeur van een appartement die niet grenst aan een buitenruimte heeft een vrijloopdeurdranger. De rookmelders staan indicatief op de plattegronden aangegeven. Deze zijn aangesloten op het lichtnet en staan met elkaar in verbinding. In het gebouw worden volgens regelgeving vluchtwegaanduidingen aangebracht.

### 40. BINNENRIOLERING

De binnenriolering wordt samengesteld uit kunststofbuizen met bijbehorende hulpstukken. De binnenriolering komt uit op het gemeentelijk riool en de volgende toestellen worden aangesloten:

- Closet en fontein in het toilet;
- Aansluiting keuken spoelbak en vaatwasser;
- Wastafel en douche in de badkamer;
- Ventilatie WTW en de afleverset van WarmteStad;
- Wasmachine- en droger middels T-stuk op afvoer

De aansluitleidingen van de binnenriolering in de technische ruimte/berging en in de keuken komen in het zicht en worden uitgevoerd in grijs of zwart kunststof. Aansluitleidingen in toilet en badkamer worden waar mogelijk uitgevoerd met een muurbuis <sup>\*1</sup> (geïntegreerd in de wand). De in het zicht blijvende aansluitleidingen (sifons) in de badkamer en toilet worden uitgevoerd conform de brochure van THUIS - de Showroom. De toiletten zijn vrij hangende toiletten met inbouwreservoir, waar tevens de afvoerleiding van de riolering in is weggewerkt. De binnenriolering wordt ontlucht via een doorvoer door het dak.

<sup>\*1</sup> Ter plaatse van het CLT in de maisonnettewoningen is het niet mogelijk een muurbuis uit te voeren en zullen vloerbuizen worden toegepast.

### 41. WATERINSTALLATIE

Vanaf de watermeter in de individuele meterkast wordt een koudwaterleiding aangebracht naar:

- Het closet en fontein in het toilet;
- De afgedopte leidingen voor de keukenkraan en de vaatwasser in de keuken;
- De wastafel en douche in de badkamer;
- Het closet in de badkamer; (indien van toepassing)
- Het aansluitpunt van de wasmachine (zie tekening voor positie);

De warmwaterleiding wordt vanaf de afleverset van de stadsverwarming in de technische ruimte aangesloten op de:

- De wastafel en douche in de badkamer;
- De afgedopte leidingen voor de keukenkraan in de keuken.

### 42. VERWARMINGSINSTALLATIE

De woningen worden verwarmd en gekoeld via collectief warmte- koude systeem van WarmteStad. Dit netwerk levert lokale, CO<sub>2</sub>-neutrale warmte, waarmee de woningen aardgasvrij worden verwarmd. De

woningen hebben een CW 5-klasse voor warm tapwater, wat garant staat voor een hoog comfortniveau. Uitgezonderd zijn bouwnummers 4 en 5 deze hebben een CW 4 klasse installatie.

De warmte wordt via een afleverset verdeeld naar de vloerverwarming in alle verblijfsruimtes<sup>\*1</sup>. Dit laagtemperatuursysteem is centraal geregeld met een master-slave thermostaat. De hoofdthermostaat komt in de woonkamer te hangen, de naregeling is de slaapkamers. De leidingen zijn in de vloer weggewerkt en de verdeler bevindt zich in de techniekruimte. De installatie voldoet aan de SWK-garantieregeling voor comfort en prestaties.

<sup>\*1</sup> Uitzondering hierop zijn de maisonnettewoningen waar op de CLT-tussenverdiepingen geen vloerverwarming wordt aangebracht.

De afleverset zorgt tevens voor het verwarmen van warm tapwater en distribueert dit naar de gewenste posities in de woning. Dankzij de CW-klasse wordt een hoog gebruikscomfort bereikt, bijvoorbeeld bij gelijktijdig gebruik van een douche en een kraan. Bij bouwnummers 4 en 5 is deze klasse lager en aangepast aan de gebruikers.

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.

#### 43. VENTILATIE MET WARMTERUGWINNING

Het ventilatiesysteem van het appartement bestaat uit een één zone mechanisch ventilatiesysteem voor zowel luchtaanvoer als luchtafvoer met warmterugwinning (WTW-unit). Dit betekent dat de restwarmte uit afgezogen lucht wordt benut om de verse lucht voor te verwarmen alvorens het de ruimten wordt ingeblazen. Dit ventilatiesysteem kan niet volledig worden uitgezet. De WTW-unit wordt ingeregeld met het oog op een goed en gezond binnenklimaat. De lucht aan- en afvoer vindt plaats via kunststof ventielen in plafond en/of wand en via de vrije ruimten onder de binnendeuren. Het aantal en de plaats van de ventielen zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen en worden aan de hand van de definitieve berekeningen van de installateur vastgesteld.

De ventielen zijn door kanalen en slangen aangesloten op de WTW-unit in de technische ruimte. De kanalen en slangen worden ingestort in de vloeren of opgenomen in leidingkokers. <sup>\*1</sup> Nabij de WTW-unit blijven de afvoerkanalen in het zicht. Op de WTW-unit is een afzuigventiel voorzien voor de afzuiging van de technische ruimte. Het toevoer- en afvoerkanaal van de WTW-unit wordt aangesloten op de collectieve leiding met doorvoer in het dak. Het ventilatiesysteem is in de badkamer te bedienen.

<sup>\*1</sup> Bij bouwnummer 4 en 5 komen de ventilatieschachten in het separate toilet door de ruimte in het zicht en worden niet afgewerkt.

Via de vrije ruimte onder de binnendeuren wordt ventilatielucht aangezogen. Daardoor is het van belang om deze ruimte van ten minste 2 cm hoogte ten alle tijde open te houden. Toepassing van een afzuigkap met recirculatiefunctie in de keuken is verplicht. Aansluiting op het ventilatiesysteem is in verband met vervuiling niet toegestaan. De kanalen in de technische ruimten blijven zichtbaar.

#### 44. ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE

De elektrotechnische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over meerdere groepen, naar diverse aansluitpunten. De verschillende aansluitpunten bevinden zich op de volgende hoogtes boven de vloer:

|                                                              |          |
|--------------------------------------------------------------|----------|
| – Wandcontactdozen (stopcontacten)                           | : 30 cm  |
| – Loze leidingen ten behoeve van media en communicatie       | : 30 cm  |
| – Combinatie van wandcontactdozen en schakelaars             | : 105 cm |
| – Overige wandcontactdozen en schakelaars                    | : 105 cm |
| – Beldrukker                                                 | : 120 cm |
| – Videofoon                                                  | : 150 cm |
| – Thermostaat                                                | : 150 cm |
| – Bediening WTW-unit in woonkamer/keuken                     | : 150 cm |
| – Wandcontactdozen huishoudelijk gebruik opstelplaats keuken | : 125 cm |
| – Loze leidingen bij de opstelplaats keuken                  | : 50 cm  |
| – Wandcontactdoos in de meterkast                            | : 105 cm |
| – Wandcontactdoos ten behoeve van koelkast keuken            | : 30 cm  |
| – Wandcontactdoos ten behoeve van oven                       | : 30 cm  |
| – Wandcontactdoos ten behoeve van vaatwasser                 | : 30 cm  |
| – Wandcontactdoos ten behoeve van een afzuigkap keuken       | : 230 cm |
| – Wandlichtpunt badkamer                                     | : 180 cm |
| – Wandcontactdoos wasmachine                                 | : 125 cm |
| – Wandcontactdoos droger                                     | : 125 cm |
| – Buitenlichtpunt                                            | : 210 cm |

Aansluitpunten ten behoeve van WTW-unit en stadsverwarming (WarmteStad) worden door de installateur bepaald.

De posities van 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 tussen ruimtes onderling uit het Bbl. Om geluidlekken te voorkomen mogen wandcontactdozen in dunne wanden niet met de achterkanten recht tegenover elkaar zijn aangebracht.

Alle dubbele elektrapunten worden met dubbele inbouwdozen horizontaal uitgevoerd, met uitzondering van de elektrapunten in de meterkast en technische ruimte. Deze worden als opbouw uitgevoerd. In de technische ruimte is een opstelplek en wandcontactdoos op een aparte groep voor de wasmachine en voor de droger meegenomen welke op tekening is weergegeven.

Alle appartementen worden voorzien van een videofoon (exclusief bouwnummer 1 t/m 5) en belinstallatie. Via de videofoon kan op afstand de deur worden geopend voor bezoek. Daarnaast kan zelf door middel van een tag deze deur worden geopend. De woningen zelf zijn te openen met een sleutel. Ter plaatse van de meterkast wordt een schel geplaatst en naast de voordeur een beldrukker.

##### **Elektra en armaturen algemene ruimtes:**

In de algemene ruimtes zijn de volgende LED-armaturen voorzien:

- Fietsenstalling, techniek ruimtes; plafondarmatuur opbouw.
- Entree ruimtes, verkeersruimtes en lifthal begane grond: inbouwspots in het plafond kleur en wandarmaturen rechthoekig.

Exacte aantallen en posities van de armaturen worden bepaald aan de hand van de lichtberekeningen en eisen conform uitgangspunten van PKVW (Politie Keurmerk Veilig Wonen).

Tevens wordt de centrale verkeersruimte voorzien van wandcontactdozen voor schoonmaakdoeleinden.

#### 45. PV-PANELEN (ZONNEPANELEN)

Het galerijcomplex wordt conform BENG eisen (bijna energieneutraal gebouw) voorzien van PV-panelen. Ieder appartement krijgt standaard twee eigen PV-panelen die middels een omvormer in de technische ruimte zijn aangesloten op de eigen meterkast.

#### 46. MEDIA EN COMMUNICATIE

Per appartement wordt in de woonkamer een loze leiding vanuit de meterkast aangebracht. Deze leidingen zijn bedoeld voor een aansluitpunt voor de telefoon, centrale antenne-inrichting of data en zijn onbedraad. De loze leidingen worden uitgevoerd met een controledraad en worden voorzien van een blinde afdekplaat (loos). Deze draad kan niet gebruikt worden voor het trekken van kabels. Aanleg-, aansluit- en abonnementskosten zijn niet in de koopsom opgenomen. De appartementen krijgen een bel-, video- en deuropeningsinstallatie (exclusief bouwnummer 1 t/m 5). De plaats van het bedieningselement staat op de tekening aangeven en is aangesloten op de hoofd entree-deur van het appartementengebouw. Elk appartement (exclusief bouwnummer 1 t/m 5) krijgt ter plaatse van de hoofdentree een eigen afsluitbare postkast. De bouwnummers 1 t/m 5 krijgen een ingebouwde brievenbus in het penant naast de voor- of achterdeur.

#### 47. LIFT INSTALLATIE

Het appartementencomplex wordt voorzien van een liftinstallatie met een stopplaats op iedere verdieping. De deuren zijn automatisch en telescopisch. De lift is aan de binnenzijde afgewerkt met onderhoudsarme materialen. In de lift wordt een leuning en een spiegel aangebracht. De liftkooi voldoet als brancardlift.

#### 48. GLAZENWASINSTALLATIE

Er wordt geen glazenwasinstallatie aangebracht. Alle beglazing dient van binnenuit gewassen te worden, vanaf het balkon en/of bijvoorbeeld met een hoogwerker vanaf het maaiveld.

## AFWERKING

Het appartement wordt inclusief toilet, badkamer en keuken via THUIS - de Showroom afgewerkt. Deze afwerkingsspecificaties vindt u in de brochure, opgenomen als bijlage van uw koop-aannemingsovereenkomst. Het toilet, de badkamer en de keuken kunnen naar eigen wens bij THUIS - de Showroom aangepast worden.

#### 49. KEUKENINRICHTING

Alle appartementen worden na de bouwkundige oplevering voorzien van een keuken conform de verkoopdocumentatie van THUIS - de Showroom. Naast de standaard keukeninrichting is er een uitgebreide keuzemogelijkheid bij THUIS - de Showroom. Meer informatie hierover vindt u in uw digitale woondossier ([mijnthuis.duravermeer.nl](https://mijnthuis.duravermeer.nl)).

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 1 t/m 3, 8, 14, 15, 18, 24, 25, 28, 34, 35, 38, 43, 45, 46 & 51 voor deze bouwnummers geldt een bedrag van €3.250,-.

#### 50. TEGELWERK/KUNST- EN NATUURSTEEN

Algemene ruimte

De hal, entree, verkeersruimten en de trap van de begane grond naar de 1<sup>e</sup> verdieping worden voorzien van tegels op de vloeren en een opstaande rand op de wand conform de kleur en materiaalstaat. Achter de uitstortgootsteen in de werkkast komen plaatselijk wandtegels.

#### Appartement

De appartementen worden standaard voorzien van tegelwerk in het toilet en de badkamer. De wandtegels worden in het toilet aangebracht tot ca. 1500 mm boven de vloer en in de badkamer wordt het tegelwerk aangebracht tot plafondhoogte. De vloertegels worden aangebracht in het toilet en in de badkamer. De wand- en vloertegels worden niet-strokend aangebracht. De wand- en vloertegels vallen in de vlakheidsklasse groep 2, van de uitvoeringsrichtlijn voor het aanbrengen van wand- en vloertegelwerk in reguliere toepassingen.

In de badkamer worden de vloertegels ter plaatse van de douchehoek onder afschot naar de afvoer aangelegd, waarbij het hoogteverschil in het tegelwerk aan de zijkant wordt opgevangen met een dorpel. Alle inwendige hoeken en aansluitingen op kozijnen worden afgekit, conform de standaard van THUIS - de Showroom. Alle uitwendige hoeken worden voorzien van hoekprofielen, conform de standaard van THUIS - de Showroom.

Naast de standaard tegels is er een uitgebreide keuzemogelijkheid ten aanzien van tegels bij THUIS - de Showroom. Meer informatie hierover vindt u in uw digitale woondossier ([mijnthuis.duravermeer.nl](https://mijnthuis.duravermeer.nl)).

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 2 cm. Dit geldt niet voor de ramen/deuren die toegang geven tot de dakterrassen, deze wordt voorzien van een houten opstapbare trede.

#### **51. SANITAIR**

De appartementen zijn standaard uitgevoerd met sanitair. Het sanitair wordt nader omschreven in de brochure van THUIS - de Showroom.

Naast het standaard sanitair is er een uitgebreide keuzemogelijkheid ten aanzien van sanitair bij THUIS - de Showroom. Meer informatie hierover vindt u in uw digitale woondossier ([mijnthuis.duravermeer.nl](https://mijnthuis.duravermeer.nl)).

## **TERREININRICHTING**

#### **52. ALGEMEEN**

De inrichting van het openbaar gebied (buiten het terrein) is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens, wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van Dura Vermeer. Wijzigingen daarvan en het beheer van het openbare gebied valt onder de verantwoordelijkheid van diverse partijen, waaronder de gemeente. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

#### **53. PARKEREN**

Voor de woningen in het appartementencomplex is het mogelijk om één parkeerplek te huren middels abonnement van de gemeente in de nabijgelegen buurtstalling, welke echter bij oplevering nog niet gereed zal zijn. In afwachting hiervan wordt er een tijdelijke parkeerlocatie in de buurt van het bouwveld voorzien waarvoor tevens een abonnement dient te worden afgesloten. 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 een tweede parkeerplek en voor bezoekers dient gebruik te worden gemaakt van een (nog) te realiseren commerciële parkeervoorziening tegen betaling.

Voor het parkeren van fietsen is er een gedeelde, inpandige fietsenberging die alleen toegankelijk is voor bewoners van het complex. De fietsenplekken worden op papier toegewezen maar niet voorzien van een huisnummer. Het is aan koper om via de VVE te beslissen hoe deze stalling daadwerkelijk zal worden gebruikt.

#### **54. BESTRATING**

Vanaf het openbaar gebied tot aan de entree van het appartementencomplex wordt straatwerk aangebracht volgens de situatietekening. Verdere inrichting zal door de Gemeente Groningen worden aangelegd.

#### **55. BEPLANTING**

Rondom het gebouw wordt beplanting aangebracht. Plaatselijk worden hiervoor spankabels en klimvoorzieningen meegenomen. Daarnaast komen er vaste plantenbakken met beplanting. Het geheel wordt ingericht conform de situatietekening. De beplanting wordt aangebracht in het juiste plantseizoen, waardoor deze bij oplevering mogelijk nog niet volledig is aangeplant. In dat geval wordt de Vereniging van Eigenaren tijdig geïnformeerd. Na oplevering is de Vereniging van Eigenaren verantwoordelijk voor het onderhoud van de beplanting.

## **OPLEVERING**

#### **56. SCHOONMAKEN EN OPLEVEREN**

Bij de oplevering is het sanitair, de tegels en het glas 'stofschoon'. De rest van het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd.

Minimaal drie weken voor de oplevering, worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het appartement. Bij oplevering van het appartement worden de gebruiksaanwijzingen van alle technische installaties verstrekt.

Voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten ontvangt het bestuur van de Vereniging van Eigenaars een uitnodiging. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten en ingericht conform de omschrijving en situatietekening.

De eerste weken na oplevering zal er veel verhuisd worden. Om de lift en algemene ruimtes te behoeden voor beschadigingen, zullen deze de eerste weken na oplevering beschermd worden met bescherming op de grond en houten beplating tegen de liftwanden.

#### **57. OPLEVERPROGNOSE**

Omdat er talrijke factoren zijn die de organisatie van een bouwwerk kunnen beïnvloeden, door bijvoorbeeld weersinvloeden, kan er vooraf geen exacte opleveringsdatum genoemd worden. In de koop-aannemingsovereenkomst zal het aantal werkbare werkdagen, waar binnen de appartementen gereed moeten zijn, worden vastgelegd. Uw kopersadviseur houdt u tijdens de bouwperiode op de hoogte van de opleverprognose middels nieuwsbrieven in het digitale portaal MijnThuis. Houdt er echter rekening mee dat dit een prognose is en kan afwijken door verschillende factoren.

#### 58. BOUWVOCHT

Een nieuwbouwappartement heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij aan in deze periode niet te hard te stoken. Het blijft mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan, omdat het appartement immers is gebouwd uit materialen die na de oplevering nog kunnen gaan werken. Het is raadzaam hiermee rekening te houden bij de wandafwerking en bijvoorbeeld in de beginperiode genoeg te nemen met het zogenaamde 'bouwbehang'. Door het aanwezige bouwvocht kunnen de stookkosten in de beginperiode hoger uitvallen. Dit komt doordat het vocht nog uit het appartement moet verdampen, dit vergt extra energie.

#### 59. BOREN IN WAND EN VLOER

In de dekvloeren lopen diverse leidingen, zoals verwarming, elektra en water. Om die reden is het niet toegestaan te hakken en/of boren in de afwerkvloer om schade aan leidingwerk te voorkomen. Pas ook op met hakken en boren in de wanden, ook de wanden kunnen leidingen bevatten.

## 60. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR

| Onderdeel                                                                   | Materiaal                                                            | Kleur                |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Gevelmetselwerk plint (buitenzijde gebouw)                                  | Baksteen dubbel waalformaat met schijnvoeg                           | Wit                  |
| Gevelmetselwerk plint accent (nis bij entree horeca ruimte en entreegebouw) | Baksteen dubbel waalformaat met schijnvoeg                           | Rood                 |
| Gevelmetselwerk overig plint (rondom binnentuin)                            | Baksteen dubbel waalformaat met schijnvoeg                           | Wit-beige            |
| Gevelmetselwerk verdiepingen                                                | Waalformaat met schijnvoeg                                           | Wit-beige            |
| Metselwerk plantenbakken                                                    | Dubbel waalformaat met schijnvoeg                                    | Wit                  |
| Voegwerk gevelmetselwerk                                                    | Verdiept gevoegd                                                     | Wit                  |
| Hekwerken balkons oostgevel en setback                                      | Staal                                                                | Grijs                |
| Hekwerken galerijen en overige balkons                                      | Staal                                                                | Wit-grijs            |
| Balkon (met antislip profiel)                                               | Prefab beton                                                         | Grijs-natuur         |
| Kozijnen t.p.v. galerij en terrassen                                        | Hout                                                                 | Wit-grijs            |
| Woningtoegangsdeuren aan galerij                                            | Hout                                                                 | Wit-grijs            |
| Kozijnen t.p.v. entree's                                                    | Aluminium                                                            | Rood                 |
| Kozijnen t.p.v. plint (uitgezonderd entree's)                               | Aluminium                                                            | Grijs                |
| Frontpaneel postkasten                                                      | N.t.b.                                                               | Rood                 |
| Deurbeslag                                                                  | Aluminium                                                            | Natuur               |
| Waterslagen buitenkozijnen                                                  | Aluminium                                                            | Conform kozijnkleur  |
| Beglazing                                                                   | Isolatieglas                                                         | Neutraal             |
| Lateien                                                                     | Staal                                                                | Wit                  |
| Noodoverstort                                                               | Aluminium                                                            | Wit                  |
| Muurafdekkers dakrand                                                       | Aluminium of Beton (Zie tekenwerk)                                   | Wit                  |
| Dakbedekking                                                                | Bitumen voorzien van kruidendak waar zich geen installaties bevinden | Natuur               |
| Plafondspots bij entreehal                                                  | Metaal                                                               | Conform plafondkleur |
| Verlichtingsarmatuur balkon                                                 | N.t.b.                                                               | N.t.b.               |
| Nestkasten                                                                  | Beton, ingemetseld                                                   | Natuur               |
| Hemelwaterafvoer galerij                                                    | Aluminium                                                            | Wit-grijs            |
| Hemelwaterafvoer overig                                                     | Aluminium                                                            | Grijs                |
| Privacyscherm staal                                                         | Staal                                                                | Wit-grijs            |
| Vluchttrap                                                                  | Staal                                                                | Wit-grijs            |

## 61. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR - APPARTEMENTEN

| Onderdeel                                                   | Materiaal         | Kleur                                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|
| Binnenkozijnen                                              | Plaatstaal        | Zuiverwit                               |
| Binnendeuren (BNR 8, 18, 28, 38, 43, 44, 45, 46 en 51)      | Stompe boarddeur  | Zuiverwit                               |
| Binnendeuren overige bouwnummers                            | Opdek boarddeur   | Zuiverwit                               |
| Woningtoegangsdeuren aan portiek                            | HPL-deur          | Rood (buitenzijde)<br>Wit (binnenzijde) |
| Overige Woningtoegangsdeuren                                |                   | Grijs-wit                               |
| Meterkastdeur                                               | Opdek boarddeur   | Zuiverwit                               |
| Beglazing bovenlichten * <sup>1</sup>                       | Enkel glas        | Naturel                                 |
| Bovenlichten meterkast en techniek* <sup>1</sup>            | Kunststof         | Zuiverwit                               |
| Hang- & sluitwerk                                           | Metaal            | Blank                                   |
| Elektra afdekplaten en schakelmateriaal/ventilatieventielen | Kunststof         | Zuiverwit                               |
| Vensterbanken boven borstweringen                           | Kunststeen        | Wit                                     |
| Vloerdorpels toilet en badkamer                             | Kunststeen        | Antraciet                               |
| Sanitair                                                    | Keramisch         | Wit                                     |
| Kranen                                                      |                   | Chroom                                  |
| Binnenzijde buitenkozijnen                                  | Hout of aluminium | Gelijk aan buitenzijde                  |

\*<sup>1</sup> Bouwnummers 1, 2, 3, 4, 5, 8, 18, 28, 38, 43, 44, 45, 46 en 51 hebben geen bovenlichten in de binnendeurkozijnen.

## 62. AFWERKSTAAT INTERIEUR - APPARTEMENTEN

| Ruimte             | Wand                                                     | Plafond            | Vloer              |
|--------------------|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Entree, gang       | Behangklaar                                              | Structuurspuitwerk | Zandcementdekvloer |
| Toilet             | Wandtegels tot ca. 1,5m.<br>Daarboven structuurspuitwerk | Structuurspuitwerk | Vloertegels        |
| Badkamer           | Wandtegels tot plafondhoogte                             | Structuurspuitwerk | Vloertegels        |
| Woonkamer          | Behangklaar                                              | Structuurspuitwerk | Zandcementdekvloer |
| Keuken             | Behangklaar                                              | Structuurspuitwerk | Zandcementdekvloer |
| Berging / techniek | Onafgewerkt                                              | Onafgewerkt        | Zandcementdekvloer |
| Slaapkamers        | Behangklaar                                              | Structuurspuitwerk | Zandcementdekvloer |
| Meterkast          | Onafgewerkt                                              | Onafgewerkt        | Onafgewerkt        |

### 63. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR – ALGEMENE RUIMTE

| Onderdeel                                                   | Materiaal           | Kleur               |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Binnenkozijnen                                              | Staal               | Rood                |
| Binnenkozijnen installatiekasten                            | Staal / Hout        | Zuiverwit           |
| Leuning en hekwerken                                        | Staal               | Rood                |
| Liftdeuren en omranding                                     | RVS                 | Onbehandeld         |
| Tegelwerk wanden tot ca. 40 cm                              | Keramisch           | Rood                |
| Tegelwerk vloer entree                                      | Keramisch           | Rood met wit accent |
| Tegelwerk vloeren portiek                                   | Keramisch           | Rood                |
| Trap begane grond naar 1 <sup>e</sup> verdieping            | Tegelwerk keramisch | Rood                |
| Overige trappen                                             | Beton               | Grijs-Naturel       |
| Beglazing                                                   | Enkel glas          | Naturel             |
| Hang- & sluitwerk                                           | Metaal              | Blank               |
| Elektra afdekplaten en schakelmateriaal/ventilatieventielen | Kunststof           | Zuiverwit           |
| Vensterbanken                                               | Tegelwerk keramisch | Rood                |
| Wanden                                                      | Sputwerk            | Wit                 |

### 64. AFWERKSTAAT INTERIEUR - ALGEMENE RUIMTE

| Ruimte                   | Wand          | Plafond              | Vloer       |
|--------------------------|---------------|----------------------|-------------|
| Entreehal                | Sputwerk      | Akoestisch spuitwerk | Tegelwerk   |
| Portieken (verdiepingen) | Sputwerk      | Akoestisch spuitwerk | Tegelwerk   |
| Fietsenstalling          | Onafgewerkt   | Onafgewerkt          | Onafgewerkt |
| Meterkast<br>Techniek    | / Onafgewerkt | Onafgewerkt          | Onafgewerkt |

#### 65. BELANGRIJK

- De op de tekeningen weergegeven maten zullen uiteraard zo nauwkeurig mogelijk worden aangehouden. Zoals reeds vermeld wordt er onder andere gewerkt met natuurlijke materialen, die ambachtelijk worden verwerkt. De dikte van een wand kan daardoor in plaats van 10 cm wel eens 9 of 11 cm worden. Ook dit kan niet worden voorkomen en kan geen aanleiding geven tot klachten of weigering van de oplevering.
  - Om zaken op te hangen aan de Metalstud wanden in de woning moet gebruik worden gemaakt van pluggen die voor dit wandtype geschikt zijn. Let hier op bij het aanbrengen en laat u goed adviseren.
  - Artist impressies, foto's, plaatjes, 3D-visualisaties en dergelijke zijn impressies en bevatten, naar de creativiteit van de illustrator bedachte, elementen, kleuren die niet tot het gekochte (de koopsom) kunnen behoren en zijn aldus niet bindend voor de koop-/ aannemingsovereenkomst.
  - Indien tekeningen en de verkoop technische omschrijving strijdig zijn, is de verkoop technische omschrijving maatgevend. Tekst gaat voor tekening.
  - Deze tekeningen en verkoop technische omschrijving worden onderdeel van de koop-aannemingsovereenkomst en als zodanig gespecificeerd in de koop-/ aannemingsovereenkomst.
-