

VERKOOPTECHNISCHE OMSCHRIJVING

GROENEWEI MEERSTAD | GRONINGEN

29 grondgebonden koopwoningen plan 'Karakter' | 08-09-2021





INHOUDSOPGAVE

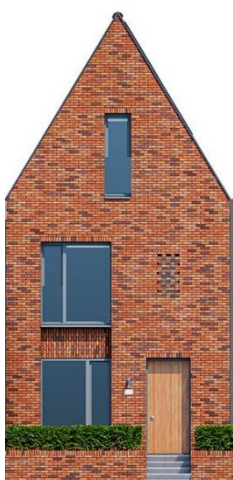
.....	1
INHOUDSOPGAVE	2
ALGEMEEN	3
1. Projectomschrijving	3
2. SWK-bepalingen	4
3. Terminologie Bouwbesluit	4
4. Peil	4
RUWBOUW	4
5. Grondwerk	4
6. Fundering	5
7. Vloeren	5
8. Gevels, buitenwanden en dragende wanden	5
9. Nestvoorziening	6
10. Daken	6
11. Goten en hemelwaterafvoer	6
12. Isolatiewaarden	6
AFBOUW	7
13. Buitenkozijnen, -deuren en ramen	7
14. Trappen	7
15. Binnenwanden	7
16. Binnenkozijnen, -deuren en vensterbanken	7
17. Hang- en sluitwerk	8
18. Beglazing	8
19. Stukadoorswerk	8
20. Schilderwerk	8
21. Binnentimmerwerk	8
INSTALLATIES	9
22. Buitenriolering	9
23. Binnenriolering	9
24. Waterinstallatie	9
25. Warmteinstallatie	9
26. Ventilatie	10
27. Elektrotechnische installatie	10
28. BENG en PV-panelen	11
29. Media en communicatie	11
AFWERKING TOILET, BADKAMER EN KEUKEN	11
30. Keukeninrichting	11
31. Tegelwerk/kunst- en natuursteen	11
32. Sanitair	11
TERREININRICHTING	12
33. Algemeen	12
34. Buitenberging	12
35. Bestrating	12
36. Parkeren	12
37. Tuinafwerking	12
38. Inrichting openbaar gebied, straten en plantsoenen	12
OPLEVERING	12
39. Schoonmaken en opleveren	12
KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	13
40. Kleur- en materiaalstaat exterieur	13
41. Kleur- en materiaalstaat interieur	14
42. Afwerkstaat interieur	15
43. Belangrijk	16



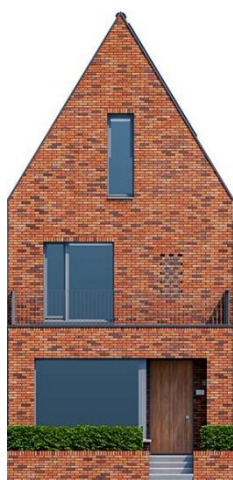
ALGEMEEN

1. Projectomschrijving

De 29 koopwoningen maken deel uit van het plan Groenewei, het project 'Karakter' komt in een nieuwe woonwijk van Meerstad te Groningen. In de verkooptechnische omschrijving staat de project specifieke informatie van de 29 grondgebonden koopwoningen van Dura Vermeer Bouw Hengelo. Het betreft particuliere koop, ontworpen onder architectuur van BDG Architecten. Voor alle woningen in dit plan zijn maatregelen getroffen omtrent bevestigingsbestendig bouwen. 'Karakter' bestaat uit een aantal woningtypes: Cachet, Sympathiek, Signatuur, Klasse, Kaliber, Markant en Elan.



Cachet



Sympathiek



Elan



Signatuur



Klasse



Kaliber



Markant



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. De woning dient te voldoen aan de nadere eisen van overheden en nutsbedrijven, waardoor planafwijkingen kunnen optreden. De op de tekeningen weergegeven buitenbergingen, tuinhekwerken, beplantingen, bestratingen en overige terreininrichtingen vallen niet onder de SWK-garantie.

3. Terminologie Bouwbesluit

In het Bouwbesluit worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in deze verkooptechnische omschrijving en op de tekeningen. In het Bouwbesluit wordt niet gesproken over woonkamer, hal of berging, maar over verblijfsruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte. Voor alle duidelijkheid vindt u op deze pagina een opsomming. Daar waar in de technische omschrijving en op de tekeningen de benamingen zijn aangehouden kan ook de desbetreffende benaming vanuit het Bouwbesluit worden gelezen:

FUNCTIE	BENAMING RUIMTE
Verblijfsruimte	Woonkamer / keuken / slaapkamer ¹
Verkeersruimte	Hal / overloop / trap
Toiletruimte	Toilet
Badruimte	Badkamer
Bergruimte	Berging
Meterruimte	Meterkast
Onbenoemde ruimte	Zolder / dakterras / balkon ²

¹ Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de ruimte-indeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op een enkele plaats enigszins in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode. De krijtstreepmethode is een wettig legitieme methode, wat erop neerkomt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsruimten voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat in betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

² Alleen van toepassing bij woningtype "Klasse" en "Sympathiek".

4. Peil

Als vloerpeil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning achter de voordeur. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het peil van de begane grondvloer ligt ongeveer 68 cm hoger ten opzichte van het peilniveau van de stoep, tenzij anders weergegeven op tekening. Het peil van de begane grond zal zich ten minste 5 cm boven het omliggende maaiveld bevinden.

RUWBOUW

5. Grondwerk

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



6. Fundering

De woning wordt gefundeerd op een betonnen fundatiesysteem.

De fundering van de houten buitenberging bestaat uit een betonnen vloer geplaatst op palen. De constructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

7. Vloeren

De begane grondvloer is een geïsoleerde kanaalplaatvloer van beton. Onder deze vloer is beperkte ruimte die bereikbaar is via het vloerluik in de hal. Deze ruimte is geen volwaardige kruipruimte. Daarnaast wordt de kruipruimte voorzien van een drainagesysteem.

De verdiepingvloeren zijn betonnen systeemvloeren. Bij dit vloertype blijven de onderlinge aansluitingen van de vloerplaten als v-naad zichtbaar in het plafond. Bij woningtype Klasse en Kaliber worden alle verdiepingvloeren in een betonnen systeemvloer uitgevoerd met uitzondering van de 3^{de} verdieping deze wordt uitgevoerd als houten verdiepingvloer.

Op alle betonvloeren komt een zandcementdekvloer met uitzondering van de buitenbergingvloer, de meterkast, ruimtes achter het knieschot en de betegelde gedeelten. Alle betonnen verdiepingvloeren worden aan de onderzijde afgewerkt. De houten verdiepingvloer worden afgewerkt met een houten plaatmateriaal, underlayment of gelijkwaardig. 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 buitenberging wordt geplaatst op een prefab betonplaat.

8. Gevels, buitenwanden en dragende wanden

De buitengevel van de woning bestaat uit een binnenspouwblad en een buitenspouwblad. Het buitenspouwblad is uitgevoerd in gevelmetselwerk. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in schoonmetselwerk, in wildverband. Enkele gevelvlakken krijgen een accent waarbij het metselwerk verdiept ligt, braziliaansverband en/of opstaandmetselwerk wordt uitgevoerd, de posities van deze accenten zijn zichtbaar op tekening. Gevelmetselwerk wordt voorzien van de benodigde dilatatievoegen om scheurvorming tegen te gaan. De kleuren van de gevelstenen en het voegwerk zijn in de kleur- en materiaalstaat weergegeven. Tussen het binnenspouwblad en het gemetselde buitenspouwblad bevindt zich een spouw.

TYPE WONING	BINNENSPOUWBLAD EN	BINNENSPOUWBLAD EN	VOOR- EN
	WONINGSCHIEDENDE WANDEN	WONINGSCHIEDENDE WANDEN	ACHTERGEVEL
	(BEGANE GROND/1 ^{STE} VERDIEPING)	(2 ^{DE} VERDIEPING/3 ^{DE} VERDIEPING ivt)	
3-woonlagen			
Cachet	Beton		Houtskeletbouw
Sympathiek	Beton		Houtskeletbouw
Signatuur	Beton		Houtskeletbouw
Elan	Beton	Houtskeletbouw	Houtskeletbouw
4-woonlagen			
Klasse	Beton	Houtskeletbouw	Houtskeletbouw
Kaliber	Beton	Houtskeletbouw	Houtskeletbouw



Voor de bovenstaande woningtypes zijn alle binnenspouwbladen van de kopgevels uitgevoerd in beton.

Bij woningtype Markant, de dwars gelegen woning op de kavel, zijn de binnenspouwmuren, voor- en achtergevel (lange zijde van de woning) uitgevoerd in houtskeletbouw. De woningscheidende wand en kopgevel (korte zijde) worden uitgevoerd in beton. Op de begane grond, aangegeven op tekening, wordt een staalconstructie toepast. Deze constructie bestaat uit drie stalen kolommen met een stalen ligger waar de verdiepingsvloer op rust. De staalconstructie wordt zoveel mogelijk weggewerkt in de muren en het plafond, maar blijven deels in het zicht.

Bij een aantal woningen worden beginnende groeiplanten geleverd en aangeplant. Deze planten worden in de groei via een draadscherm geleid. De posities zijn aangegeven op tekening als gevelgroen. Het gevelgroen is gedefinieerd in de kleur- en materiaalstaat.

9. Nestvoorziening

Een aantal woningen krijgen in de gevel een nestvoorziening voor zowel gierzwaluwen als vleermuizen. De posities en aantallen zijn aangegeven op tekening als gierzwaluw inbouwkast en vleermuis inbouwkast.

10. Daken

Woningtype Cachet, Sympathiek, Signatuur, Klasse en Markant hebben een schuin dak die wordt uitgevoerd als geïsoleerde houten elementen. Het schuine dak wordt bedekt met vlakke keramische dakpannen en indak-zonnepanelen. De binnenzijde van het schuine dak wordt afgewerkt met een fabrieksmatig wit afgelakte spaanplaat.

Woningtype Signatuur (gedeeltelijk), Markant (gedeeltelijk), Kaliber en Elan hebben een geïsoleerd plat dak die wordt uitgevoerd en voorzien van bitumineuze dakbedekking. Het platte dak van de berging wordt uitgevoerd als ongeïsoleerde houten elementen en wordt bedekt met bitumineuze dakbedekking. De dakrand van de platte daken worden voorzien van een aluminium afdekkap, volgens kleur- en materiaalstaat.

Op het dak komen dakdoorvoeren ten behoeve van installaties.

11. Goten en hemelwaterafvoer

De daken van de woningen worden voorzien van een verholten goot, de hemelwaterafvoer is verwerkt tussen het metselwerk. Het hemelwater wordt op de platte daken en dakterrassen opgevangen. Door middel van afschot op het platte dak wordt het water naar de voor- en/of achterzijde van de woningen gebracht. Het hemelwater wordt afgevoerd door een hemelwaterafvoer van gepoedercoat aluminium (op tekening weergegeven als 'hwa'). De positie van de hemelwaterafvoeren kan na uitwerking van de plannen nog wijzigen. De kleur wordt uitgevoerd volgens de kleur- en materiaalstaat.

Het platte dak van de buitenberging krijgt een hemelwaterafvoer van kunststof (pvc). De kleur wordt uitgevoerd volgens de kleur- en materiaalstaat. Het regenwater, dat op de houten berging terecht komt, wordt afgevoerd via een hemelwaterafvoer. Daar waar twee bergingen zijn geschakeld, worden de hemelwaterafvoeren aangebracht volgens (situatie)tekening.

De hemelwaterafvoeren van de woningen worden voorzien van een bladvanger.

12. 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 woning is afgestemd op 100% hernieuwbare energie (BENG 3), oftewel een energie neutrale woning.

De BENG wordt in belangrijke mate beïnvloed door de isolatiewaarden van de buitenschil van de woning. Deze isolatiewaarden zijn in onderstaande tabel weergegeven.

ONDERDEEL	ISOLATIEWAARDE
Begane grondvloer	$R_c \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Gevels metselwerk	$R_c \geq 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Dak	$R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Glas	HR++ isolatieglas (dubbel glas)
Houten berging	Ongeïsoleerd

AFBOUW

13. Buitenkozijnen, -deuren en ramen

De buitenkozijnen, -deuren en ramen worden uitgevoerd in hardhout. De meeste ramen zijn bedienbaar met het zogenaamde draaikiep beslag met uitzondering van een aantal ramen aangegeven op tekening. De kleur van de buitenkozijnen, -deuren en ramen zijn weergegeven in de kleur- en materiaalstaat.

De voordeur heeft een toplaag in eiken edelfineer. De voordeur van de woningen is een geïsoleerde deur met deurgreep en een briefplaat.

De kozijnen tot op vloerniveau krijgen een onderdorpel van zwart kunststof die niet wordt geschilderd. Bij de berging komt een hoekprofiel i.p.v. een onderdorpel. Onder de kozijnen die niet tot de vloer lopen komt een aluminium waterslag.

Bij woningtype “Sympathiek” wordt een betonnen afdekker geplaatst ter plaatse van de voorzijde van de erker.

14. Trappen

De trappen in de woningen zijn van vurenhout en worden voorzien van een trapleuning.

Bij woningtype Cachet, Sympathiek, Signatuur, Markant en Elan zijn alle trappen open. Bij woningtype Klasse en Kaliber is de trap van de 1^e naar de 2^e verdieping een dichte trap. De rest van de trappen in deze woningen zijn open trappen.

15. Binnenwanden

De binnenwanden op de begane grond en eerste verdieping zijn in cellenbeton. De tweede en indien van toepassing derde verdieping zijn de binnenwanden van houtskeletbouw dan wel in cellenbeton, volgens tekening. De houtskeletbouw wanden zijn tevens stabiliteitswanden, volgens opgave constructeur. De wanden worden m.u.v. de meterkast, trapkast en inpandige berging(en) behangklaar afgewerkt.

16. Binnenkozijnen, -deuren en vensterbanken

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte stalen deurkozijnen met een bovenlicht (enkel glas boven de deur). In de meterkast komt i.p.v. glas een dicht paneel. Tevens komt er op de 3^e (en eventueel 4^e) woonlaag (waar HSB-wanden worden toegepast) geen bovenlicht in het deurkozijn.



De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren van circa 2,30 m hoog zonder glasopening. De meterkastdeur wordt voorzien van een kunststof ventilatierooster. Onder de binnendeuren worden m.u.v. de badkamer en het toilet geen dorpels aangebracht.

De borstweringen van de raamkozijnen worden aan de binnenzijde afgedekt met een vensterbank van kunststeen met uitzondering van het raamkozijn in de badkamer, hier wordt de borstwering afgedekt met wandtegels. Bij woningtype "Sympathiek" wordt een grote vensterbank geplaatst ter plaatse van de erker aan de buitenzijde om de mogelijkheid van een zitfunctie te creëren, dit betreft een betonnen raamdorpel.

17. Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van alle gevelkozijnen, inclusief de deur van de buitenberging, is van deugdelijke kwaliteit en voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Alle draaiende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk. De buitendeuren van de woning en de deur van de buitenberging worden voorzien van gelijk-sluitende cilinders. Dat betekent dat u ze met één sleutel kunt afsluiten. De binnendeur van het toilet en de badkamer wordt voorzien van een vrij bezet slot. De meterkast heeft een kastslot en de overige binnendeuren hebben een loopslot, deze deuren zijn eenvoudig te sluiten en te openen zonder sleutel.

18. Beglazing

In alle glasopeningen van de buitenkozijnen, -deuren en ramen wordt dubbel glas toegepast. In de deur van de houten berging wordt enkel draad glas toegepast. In de voorgevels worden geluidsreducerende ventilatieroosters toegepast en bij een aantal woningen wordt geluidswerende beglazing geplaatst.

In de bovenlichten van de binnenkozijnen wordt (m.u.v. de trap- en meterkast en deuren die in HSB-wanden geplaatst zitten) enkel blank glas geplaatst.

19. Stukadoorswerk

Alle wanden in de woning worden "behangklaar" opgeleverd, met uitzondering van de meterkast, trapkast en inpandige berging(en). Behangklaar betekent dat u wellicht nog oneffenheden moet wegwerken waarna u hierop zelf behang kunt aanbrengen. De wanden boven het tegelwerk in het toilet en de betonplafonds worden afgewerkt met wit spuitwerk met fijne structuur. De wanden en het plafond van de meterkast en trapkast worden niet afgewerkt. Een en ander als beschreven in de kleur- en materiaalstaat.

20. Schilderwerk

Buitenschilderwerk

Alle houten buitenkozijnen, inclusief ramen en buitendeuren van de woning en van de buitenberging, worden in de fabriek dekkend geschilderd en krijgen op de bouw geen verdere behandeling. De kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Binnenschilderwerk

De trappen, de traphekken en de trapleuning worden in de grondverf gezet en verder niet afgewerkt. De binnenkozijnen en binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt en krijgen op de bouw geen verdere behandeling. Leidingen worden niet geschilderd. De onderkant van de dichte trap wordt niet geschilderd.

21. Binnentimmerwerk

Er worden aftimmerstroken aangebracht bij de vloerranden rondom de trapgaten en bij de naden van de dakelementen. De houten plafonds worden afgewerkt met gipsplaten, waarbij de naden zichtbaar blijven. Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht. Waar nodig worden houten aftimmeringen aangebracht bij de kozijnen.



INSTALLATIES

22. Buitenriolering

De buitenriolering is een gescheiden rioolsysteem voor vuilwater en voor hemelwater. Het vuilwaterriool van de woningen wordt op het gemeenteriool aangesloten. Het vuilwater wordt per woning afgevoerd. Het platte en/of hellende dak van de woningen is aangesloten op één of meer aluminium hemelwaterafvoeren aan de gevel, waarna het regenwater via een ondergrondse leiding wordt aangesloten op het gemeenteriool. Op dit systeem wordt ook de hemelwaterafvoer van de bergingen aangesloten. De hemelwaterafvoer van de buitenberging wordt uitgevoerd in kunststof (pvc) en de woningen worden voorzien van een aluminium hemelwaterafvoer, zoals omschreven wordt in de kleuren materiaalstaat. De hemelwaterafvoeren worden voorzien van een bladvanger. In de achtertuin wordt een inspectieput opgenomen. Daarnaast wordt er aan de achterzijde van de woning een aansluitpunt voor hemelwaterafvoer gerealiseerd waar u eventueel in de toekomst afwatering op aan kan sluiten.

23. Binnenriolering

De leidingen van de binnenriolering zijn van kunststof en wordt aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente. De afvoeren van het toilet, de keuken, de badkamer, de wasmachine en de warmtepomp worden aangesloten op het gemeenteriool.

De aansluitleidingen en sifons in de badkamer en op het toilet blijven in het zicht. De overige leidingen worden m.u.v. de installatieruimte op zolder weggewerkt.

24. Waterinstallatie

De watermeter komt in de meterkast. Vanaf hier worden koudwaterleidingen aangelegd naar het toilet, de keuken, de badkamer, de wasmachineaansluiting en de warmtepomp. Vanaf de warmtepomp worden warmwaterleidingen aangelegd naar de keuken en badkamer. De warmtepomp is voorzien van een losse boiler met een netto inhoud van 285 liter en voldoet aan de garantievoorwaarden van het SWK. De tijdsduur van het beschikbare warme water is afhankelijk van de hoeveelheid water die gevraagd wordt.

25. Warmteinstallatie

De woningen worden voorzien van een luchtwater warmtepomp (LWWP), deze installatie bestaat uit vloerverwarming, een warmtepomp en een buitenunit. De warmtepomp krijgt ook een koelmodule, waarmee (in de zomer) actief gekoeld kan worden. De warmtepomp wordt in de in pandige berging geplaatst. De buitenunit wordt tegen de buitenberging geplaatst, conform situatietekening. Vanaf de buitenunit worden leidingen aangebracht naar de warmtepomp.

Op alle verdiepingen van de woning wordt vloerverwarming toegepast voor de verwarming van de woning met uitzondering van woningtype Klasse en Kaliber. De verdiepingen waar vloerverwarming wordt toegepast krijgt op elke verdieping een verdeler, de posities van de vloerverwarmingverdelers zijn weergegeven op tekening.

Woningtype Klasse en Kaliber krijgen op de begane grond, 1^e en 2^e verdieping vloerverwarming. Op deze verdiepingen komen vloerverwarmingsverdelers die weergegeven zijn op tekening. Deze woningtypen krijgen op de 3^e verdieping convectoren radiatoren.

De convectoren radiatoren en vloerverwarming kunnen naast de ruimte verwarmen ook koelen. De koeling van zowel de vloerverwarming als de convectoren is niet te vergelijken met een airco. U moet rekening houden met een minimale afkoeling, de afkoeling is afhankelijk van de tijd dat de warmtepomp in koeling staat, het duurt even voordat de koeling is omgezet.



Er komt een hoofdthermostaat in de woonkamer, hiermee kan de temperatuur in de woonkamer/keuken worden bijgesteld. In de slaapkamers en in de badkamer worden (draadloze) thermostaten geplaatst waarmee (afhankelijk van de warmte-/koudevraag in de woonkamer) de temperatuur bijgesteld kan worden voor de afzonderlijke ruimtes. Op de gevel van de woning wordt een buitenvoeler geplaatst.

De te behalen temperaturen in de woning is conform de SWK-garantieregeling.

26. Ventilatie

Het ventilatiesysteem van de woning bestaat uit natuurlijke luchttoevoer en mechanische luchtafvoer met CO₂-sturing in de woonkamer en hoofdslaapkamer.

De aanvoer van lucht vindt plaats via zelfregelende ventilatieroosters, boven de kozijnen of op het glas, van de woonkamer/keuken en de slaapkamers. Positie en aantallen van de roosters zijn aangegeven op tekening. De roosters worden bepaald aan de hand van definitieve ventilatieberekeningen.

De luchtafvoer vindt plaats via afzuigventielen in het plafond of op de wand. Deze afzuigpunten bevinden zich in de keuken, de toiletten, de badkamer en op zolder. De plaats van de afzuigventielen is indicatief weergegeven op de tekeningen en kan in praktijk afwijken. De afzuigventielen zijn door kanalen en slangen aangesloten op de mechanische ventilatie-afzuigunit (mv-unit) op zolder. De kanalen worden ingestort in de vloeren of opgenomen in leidingkokers. In de technische ruimte blijven de luchtkanalen in het zicht. Op de mv-unit is tevens een afzuigventiel aangebracht t.b.v. de opstelplaats van de wasmachine. Het aan- en afvoerkanaal van de mv-unit met buiten wordt aangesloten op de doorvoer in het dak. Het ventilatiesysteem is vanuit de woonkamer te bedienen.

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 buitenberging, meterkast, schakelaar ter plaatse van de zolder 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:

AANSLUITPUNTEN	HOOGTE
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
thermostaat	150 cm
bediening mv-unit in woonkamer	150 cm
wandlichtpunt zolder	210 cm
wandcontactdoos wasmachine	125 cm
beldrukker naast de voordeur	120 cm
buitenlichtpunt bij de achterdeur van de woning	210 cm
verlichtingsarmatuur aan de buitenberging	210 cm
verlichtingsarmatuur naast de voordeur van de woning	180 cm
aansluitpunten (elektra) keuken en badkamer volgens betreffende 0-tekening	-
aansluitpunten ten behoeve van de installatie worden door de installateur bepaald.	-



De aansluitpunten worden gerealiseerd in het merk Busch Jaeger, type Balance SI. De installatie voldoet aan de voorschriften van het Energiebedrijf. Alle woningen worden voorzien van een deurbelinstallatie bij de voordeur.

In de hal, op de overloop van alle verdiepingen en op zolder worden rookmelders geplaatst. Voor woningtype Klasse en Kaliber geldt een strengere eis en wordt bijna elke ruimte voorzien van een rookmelder, posities volgens tekening. Deze worden op de elektrische installatie van de woning aangesloten. De rookmelders worden onderling gekoppeld, waardoor alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.

28. BENG en PV-panelen

Alle woningen in plan 'Karakter' krijgen een woning met een energieprestatie van BENG-3 is 100%, dit betekent een energie neutrale woning. Het aantal pv-panelen is gebaseerd op de BENG-berekening.

Op het dak van de woning komt een indak-systeem met pv-panelen. De ligging en aantallen van deze pv-panelen zijn weergegeven op tekening.

29. Media en communicatie

In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt een loze leiding aangebracht t.b.v. een CAI- of UTP-aansluiting. De loze leidingen worden uitgevoerd met een controledraad en een blinde afdekplaat. Aanleg-, aansluit- en abonnementskosten zijn niet in de koopsom opgenomen.

AFWERKING TOILET, BADKAMER EN KEUKEN

U koopt de woning inclusief afgewerkt toilet, badkamer en keuken via Showroom THUIS. Deze afwerking specificaties vindt u in de brochures van Showroom THUIS en u kunt het toilet, de badkamer en/of keuken aanpassen naar eigen wensen tegen een eventuele meerprijs. Het is niet mogelijk om het toilet, de badkamer en/of de keuken casco te laten opleveren.

30. Keukeninrichting

De woning wordt geleverd met een keuken van Showroom THUIS. De elektrapunten, water en riolering (de aansluitpunten) worden geplaatst, zoals deze gesitueerd zijn op de 0-tekening van Showroom THUIS. Het verplaatsen van deze situering is mogelijk tegen een eventuele meerprijs.

De keuken wordt verder gespecificeerd in de brochure van Showroom THUIS.

31. Tegelwerk/kunst- en natuursteen

De wandtegels worden in het toilet tot circa 1,5 m boven de vloer aangebracht en in de badkamer tot het plafond. De vloertegels worden aangebracht in het toilet en de badkamer.

Onder de raamkozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van kunststeen. In de badkamer wordt de binnenzijde betegeld.

32. Sanitair

De woning wordt inclusief sanitair aangeboden: dit wordt nader omschreven in de brochure van showroom THUIS.



TERREININRICHTING

33. Algemeen

Daar waar op de situatietekening weergegeven, worden erfafscheidingen aangebracht (tuinpoort, hekwerken, hедера aangeplant, enzovoort). Kleur en materiaalgebruik staan beschreven in de kleur- en materiaalstaat.

34. Buitenberging

De woningen worden voorzien van een houten, ongeïsoleerde, buitenberging. De buitenwanden van de berging bestaat uit houten stijl- en regelwerk met een bekleding van vurenhouten rabatdelen op kleur volgens kleur- en materiaalstaat. De binnenzijde is onafgewerkt. Aan de buitenzijde van de berging wordt een verlichtingsarmatuur geplaatst. Tevens wordt er een huisnummer aangebracht aan de kant van de parkeerplaatsen op de gevel van de buitenberging.

35. Bestrating

Vanaf het openbaar gebied tot aan de voordeur van de woning wordt een voetpad aangebracht van betontegels, volgens kleur- en materiaalstaat en is weergegeven op de situatietekening. De woningen hebben bij de entree een betontrap.

36. Parkeren

Elke woning wordt voorzien van twee parkeerplaatsen op eigen terrein, aangekleed met pergola's, met uitzondering van bouwnummers 1 t/m 4: deze woningen hebben parkeergelegenheid in het openbaar gebied ter hoogte van bouwnummer 1, aangegeven op situatietekening.

37. Tuinafwerking

De tuinen worden schuin aflopend afgewerkt met gebiedseigen grond. Hierdoor kan een hoogteverschil ontstaan over de diepte van de tuin waar bij de inrichting van de tuin rekening mee moet worden gehouden. Let op! Er dient voldoende afwaterings- en infiltratiemogelijkheid van regenwater in de eigen tuin aanwezig te zijn.

De voortuin is middels een trap vanaf openbaargebied te bereiken. Naast de trap wordt de tuin van het openbaar gebied gescheiden door een gemetselde tuinmuur en een haagbeuk (*Carpinus Betulus*).

Er worden diverse erfafscheidingen toegepast bestaande uit: schuttingen, hедера hekwerken en/of tuinmuren en haagbeuken e.a. als aangegeven op de situatietekening. Tussen de onderlinge kavels worden geen erfafscheidingen geplaatst.

38. Inrichting openbaar gebied, straten en plantsoenen

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

OPLEVERING

39. Schoonmaken en opleveren

Bij de oplevering zult u het sanitair, de tegels en het glas schoon aantreffen. De rest van de woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd.



KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

40. Kleur- en materiaalstaat exterieur

ONDERDEEL	MATERIAAL / TYPE	KLEUR
Gevels		
Gevelmetselwerk gevelsteen nr. 1	Gebakken gevelsteen / wildverband volgens monsterbord	Rood/oranje BMN: Oud Gronings, glad flash kolen voetsteen
Gevelmetselwerk gevelsteen nr. 2	Gebakken gevelsteen / wildverband volgens monsterbord	Rood/bruin BMN: Oud donkerrood kolen
Gevelmetselwerk gevelsteen nr. 3	Gebakken gevelsteen / wildverband volgens monsterbord	Wit BMN: VTS wit, gechipped
Voegwerk bij gevelsteen nr. 1 & 2	Doorstrijk mortel / terugliggend 3mm	Antraciet REMIX kl.code 300
Voegwerk bij gevelsteen nr. 3	Doorstrijkmortel / platvol	Wit gechipped REMIX kl.code 100
Gaashekwerk t.b.v. gevelgroen	Stalen gaashekwerk / gegalvaniseerd	Naturel
Kozijnen en deuren		
Voordeur	Eiken Edelfineer, toplaag / geïsoleerd	Gelakt, naturel
Lateien / geveldraggers	Staal, thermisch verzinkt, gecoat	i.r.t. metselwerk
Buitenkozijnen	Hardhout	Leigrijs
Waterslagen onder buitenkozijn	Aluminium, in kleur gemoffeld / met kopschot en antidreun	Leigrijs
Draai(kiep)ramen, tuindeuren, franse balkondeuren	Hardhout	Leigrijs
Maaiveldaansluiting kozijnen	Metselwerk / klamp metselwerk	
Deurkrukken, schilden en briefplaten	Aluminium, geanodiseerd	Naturel
Glas in kozijnen/ramen/deuren	Dubbel glas HR++	Naturel
Deurbel	Kunststof / rond	Antraciet
Huisnummers	Aluminium	Blank geanodiseerd
Buitenverlichting voordeur	Aluminium	Antraciet SLV QUAD wandarmatuur
Deur-beslag	RVS, geborsteld	Naturel
Brievenbus voordeur	RVS, geborsteld	Naturel
Dak en goten		
Dakgoot	Zink / verholten goot	Naturel
Hemelwaterafvoeren, voorzijde	Aluminium, vierkant 100 mm	Antracietgrijs, tussen metselwerk
Hemelwaterafvoeren ter hoogte verspringing voorgevel, voorzijde	Aluminium, vierkant 100 mm	i.r.t. metselwerk, tussen metselwerk
Hemelwaterafvoeren, achterzijde	Aluminium, vierkant 80 mm	Naturel, tussen metselwerk
PV panelen + frames	Glas + omranding / All-Black panelen indak-systeem	Zwart
Dakdoorvoer t.b.v. ontluchting en ventilatie	Kunststof	Zwart



ONDERDEEL	MATERIAAL / TYPE	KLEUR
Dakrandafwerking	Aluminium / muurafdekkers	Antracietgrijs
Balkonhek / balustraden	Staal, gemoffeld	Antracietgrijs
Dakpannen	Keramisch	Zwart vol donker Monier Tuile Plat
Dakbedekking (platte dak woning)	Bitumen 2-laags	Zwart
Buitenruimte en terreininrichting		
Trappen voorzijde	Beton / bloktreden	Standaard grijs
Tuinmuur voorzijde, 680 mm	Gevelsteen nr. 2 / keerwand met steenstrips	Rood/bruin BMN: Oud donkerrood kolen
Tuinschutting achterzijde	Hout / verticale houtdelen	Naturel, incl. schuttingdeur, gelijk uitgevoerd
Haagbeuk	Carpinus Betulus	
Buitenberging	Hout / verticale houtdelen	Naturel
Bergingsdeur	Meranti / stapeldorpeldeur	Leigrijs
Bergingskozijn	Meranti	Lichtgrijs
Hemelwaterafvoer buitenberging	Kunststof pvc	Grijs
Dakbedekking buitenberging	Bitumen 1-laags	Zwart
Gaashekwerk met hедера	Staal + hедера beplanting / dubbelstaafmat	Hek antraciet
Pergola	Hout en staal / douglas o.g. met hekwerk en hедера	Zwart / balken, grof bezaagd, op poer
Gierzwaluw neststeen	Houtbeton in het gevelmetselwerk	i.r.t. metselwerk Waveka neststeen nr. 25
Parkeerplaatsen	Beton / graskei, afmeting 21,5 x 11,5 cm	Naturel, MBI basic graskei 215x115x100
Pad naast parkeerplaatsen	Beton / tegel afmeting 30x30 cm	Naturel
Huisnummer op buitenberging	Dibond RVS Look, geborsteld / groot, hoogte 50 cm	
Gevelgroen	Clematis armandii	

41. Kleur- en materiaalstaat interieur

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Binnenwanden	Cellenbeton en houtskeletbouw: behangklaar afgewerkt.	Grijs/wit
Binnenkant buitenkozijnen	Hardhout	Binnen gelijk aan buitenzijde
Binnenkant buitenramen en buitendeuren	Hardhout	Binnen gelijk aan buitenzijde
Binnenkozijnen	Plaatstaal	Alpine – Wit
Binnendeuren (opdekdeuren)	Svedex - honingraatvulling	Alpine wit
Beglazing in bovenlichten	Enkel glas	Naturel
Hang- en sluitwerk	Metaal	Naturel
Elektra afdekplaten en schakelmateriaal/ventilatieventielen	Kunststof	Wit
Vensterbanken boven borstweringen	Kunststeen, ca. 20 mm dik, ca. 30 mm overstek	Wit 'gespikkeld'



Vensterbank buitenzijde t.b.v. type Sympathiek	Betondorpel	Naturel
Trappen en traphekken	Vurenhout	Wit grondverf
Muurleuning	Beukenhout	Blank gelakt
Vloeren	Zandcement dekvloer	Naturel
Vloerdorpels toilet en badkamer	Holonite o.g.	Antraciet
Convactor radiator	Staal, fabrieksmatig gelakt	Wit

42. Afwerkstaat interieur

RUIMTE	WAND	PLAFOND	VLOER
Entree	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Toilet	Wandtegels tot circa 1,5 m hoogte, daarboven structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk	Vloertegels
Keuken	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Meterkast	Houten panelen	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Woonkamer	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Overloop	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Badkamer	Wandtegels tot plafond	Structuurspuitwerk	Vloertegels
Slaapkamers	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zie hoofdstuk 7
Inpandige berging	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Zandcementdekvloer



43. Belangrijk

- In verband met de ambachtelijke verwerking van verschillende materialen en natuurproducten is kleurverschil mogelijk. Onder 'wit' wordt een wittint verstaan. De kleur wit verschilt per materiaal en per fabricaat.
- Beplanting wordt geplant in het juiste plantseizoen en is daarom wellicht bij oplevering nog niet aangeplant. Deze wordt dan nageleverd. De bewoners dienen hiervoor in de tuininrichting een zone vrij te houden ter breedte van 50 cm zodat de beplanting als weergegeven op de situatietekening kan worden aangeplant. Deze zone moet gevuld blijven met zwarte grond.
- 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. Hierdoor kunnen kleine afwijkingen ontstaan die niet te voorkomen zijn en geen aanleiding geven tot klachten of weigering van de oplevering.
- 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. Ondanks dat 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.
- In natte periodes van het jaar kan er onder de begane grondvloer water komen te staan.
- Artist impressies, foto's, plaatjes, 3D-visualisaties en dergelijke zijn impressies en bevatten, naar de creativiteit van de illustrator bedachte, elementen, kleuren en/of optionele aan- en uitbouwen die niet tot het gekochte (de koopsom) kunnen behoren en zijn aldus niet bindend voor de koop- en aannemingsovereenkomst.
- Indien tekeningen en de technische omschrijving strijdig zijn, is de technische omschrijving maatgevend. Tekst gaat voor tekening.
- Deze tekeningen en technische omschrijving wordt onderdeel van de aannemingsovereenkomst en als zodanig gespecificeerd in de aannemingsovereenkomst.
- 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 Bouwbesluit 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 leggen vloerafwerking. De koper dient ervoor te zorgen dat door de toepassing van vloerbedekking met voldoende dikte aan de bepaling in het Bouwbesluit wordt voldaan.
- De woningen zoals omschreven in deze technische omschrijving voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit.