

## 1730 OHK 119 - Karaat

Project: Karaat  
Onderwerp: Technische omschrijving appartementen  
Datum: 20.11.2019  
Versie: 8 - Definitief

---

### TECHNISCHE OMSCHRIJVING

#### Algemeen

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Wij moeten echter een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen vanuit de overheid en/of nutsbedrijven. De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzaak bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van de appartementen en het appartementsgebouw. Een en ander ter beoordeling van de ondernemer. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van minder- of meerkosten.

#### Tekeningen

De nummers bij de appartementen zoals op de verkooptekeningen staan aangegeven, zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle participanten gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. De huisnummers zijn pas kort voor de oplevering van de appartementen bekend.

De in de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten" in millimeters. Voor de maatvoering tussen de wanden geldt dat geen rekening is gehouden met enige wandafwerking. De verkooptekeningen zijn opgesteld onder voorbehoud van de gevolgen van nadere uitwerking en berekeningen van constructies en installaties. De exacte wanddikten en exacte aantallen en positie van bijvoorbeeld PV-panelen, aan-/afzuigpunten en ventilatieroosters wordt hierbij nog bepaald.

De opgenomen perspectieftekeningen geven een "artist-impressie" weer; aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Tuinaanleg en gemeentelijke groenvoorzieningen op de "artist-impressie" zijn een fantasie van de illustrator. De definitieve terreininrichting van de binnentuin (het middengebied) met parkeerplaatsen wordt nader uitgewerkt in een inrichtingsplan. De bebouwing op het aangrenzende gebied (weerszijden) van het onderhavige bouwplan, aanleg van wegen en de inrichting van het openbare gebied, zijn ontleend aan de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen en de status daarvan vallen buiten onze verantwoordelijkheid. Voor vragen over de inrichting van de openbare ruimte kunt u zich tot de gemeente Groningen wenden.

#### Uitvoering

Voor de bouw van het appartementsgebouw zijn een maximumaantal werkbare werkdagen uitgetrokken. Dit aantal staat vermeld in de aannemingsovereenkomst. De werkbare werkdagen worden gerekend vanaf de start van de bouw. Afhankelijk van het jaargetijde kan de oplevering van buitenschilderwerk en aanplant van groen op een later tijdstip plaatsvinden.

#### Hoogteligging

Als peil (P) geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de entree op de begane grond. De hoogte van dit peil ten opzichte van het omliggende terrein wordt door de gemeente vastgesteld.

#### Terreininrichting en binnentuin

Ten behoeve van de bouw van het appartementsgebouw wordt het benodigde grondwerk verricht. Het terrein om het gebouw wordt op hoogte gebracht en geëgaliseerd met uitkomende/aanwezige grond.

---

De inrichting van de binnentuin met parkeerplaatsen wordt nader uitgewerkt in een inrichtingsplan. De volgende inrichting van de binnentuin behoort tot de levering:

- Bestrating parkeerplaatsen, inrit vanaf openbaar gebied (onderdoorgang) en voetpad naar de bergingen;
- Verlichting;
- Beplanting en bomen;
- Erfafscheiding achtererfgrens.

Voor het onderhoud van de tuinaanleg wordt bij oplevering een onderhoudsadvies afgegeven aan de VVE.

### **Parkeren**

De parkeerplaatsen in de binnentuin worden separaat verkocht en vormen geen onderdeel van deze aanneemovereenkomst. U kunt een van de beschikbare parkeerplaatsen kopen, tezamen met een appartement, of parkeren op de openbare weg. Aan bewoners van dit appartementsgebouw wordt door de gemeente GEEN parkeervergunning afgegeven. Dit wordt in de koopovereenkomst en akte van levering nader omschreven.

### **Buitenriolering**

De riolering bestaat uit een gescheiden stelsel voor de afvoer van fecaliën en hemelwater. De uitgaande grondleidingen worden respectievelijk aangesloten op het vuil- en schoonwaterriool van de gemeente. De leidingen bestaan uit recyclebaar kunststof (PVC). De leidingen zijn voorzien van de benodigde ontstoppingsstukken.

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de aanneemsom inbegrepen. Bij oplevering wordt door de ondernemer een revisietekening geleverd van het verloop van de leidingen.

### **Fundering**

De fundering van het appartementsgebouw bestaat uit betonnen balken op betonnen funderingspalen en wordt uitgevoerd volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur. Evenals de fundering van de liften (liftputten). Het appartementsgebouw wordt voorzien van een kruipruimte onder de begane grondvloer, welke wordt afgewerkt met een laag schoon zand. Het aantal en de positie van de kruipluiken wordt nog door de constructeur bepaald.

### **Begane grondvloer**

De begane grondvloer van het appartementsgebouw is een geïsoleerde kanaalplaatvloer met een isolatiewaarde van  $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ . In de bergingen en algemene ruimten wordt de begane grondvloer afgewerkt met een cementdekvloer. De dekvloer heeft een dikte van circa 70 mm. In de centrale entrees en trappenhuizen wordt daarover een afwerking van vloertegels aangebracht, zoals omschreven in het hoofdstuk 'vloer- en wandafwerking' in deze omschrijving en de kleur- en materialenstaat.

### **Verdiepings- en dakvloeren**

De vloeren van de verdiepingen en de daken zijn breedplaatvloeren, m.u.v. het dak van de bergingen. De daken worden geïsoleerd en hebben een isolatiewaarde van  $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ . De verdiepingvloeren worden, voor zover niet betegeld of in het buitenmilieu zijn gelegen, afgewerkt met een cementdekvloer. De dekvloer heeft een dikte van circa 70 mm.

De dakvloer van de bergingen, buiten het hoofdgebouw, wordt uitgevoerd als kanaalplaatvloer.

De hoogte in het appartement, gemeten tussen de bovenzijde van de cementdekvloer en de onderzijde van het plafond, bedraagt minimaal 2600 mm.

### **Dakbedekking**

De platte daken van het appartementsgebouw, dakterrassen en de daken van de bergingen worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking.

Op de dakbedekking ter plaatse van de dakterrassen en loggia's, daar waar aangegeven op de verkooptekeningen, worden speciale betonnen 'daktegels' aangebracht op oplegrubbers.

### **Gevelmetselwerk**

De buitengevel van het appartementsgebouw wordt uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuur. De isolatiewaarde van de geïsoleerde spouwmuur bedraagt  $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ . De spouw wordt gedeeltelijk gevuld met isolatiemateriaal en bestaat deels uit lucht. Het buitenspouwblad bestaat uit gebakken gevelstenen in een bruin/zwart genuanceerde kleurstelling, gemetseld in een halfsteensverband. De exacte kleur, het type en formaat van de gevelsteen is conform monster. De doorgestreeken voeg aan de buitenzijde wordt verdiept aangebracht. In de binnen- en buitenspouwbladen worden de benodigde dilataties opgenomen volgens advies van de steenfabrikant. Tevens worden in het gemetselde buitenspouwblad open stootvoegen toegepast ten behoeve van ventilatie van de luchtspouw.

Op de bovenzijde van het metselwerk ter plaatse van de dakranden, dakterrassen en loggia's worden aluminium muurafdekkers toegepast in de kleur zwart.

Op de begane grond wordt de gevel gedeeltelijk voorzien van beplating in plaats van gevelmetselwerk, in de kleur goud/messing. E.e.a. zoals aangegeven op de geveltekeningen behorende bij deze overeenkomst. De exacte uitvoering en profilering wordt nader uitgewerkt door de architect.

### **Hemelwaterafvoeren**

De hemelwaterafvoeren van het gebouw zijn van recyclebaar kunststof (PVC) in de kleur grijs en worden aangesloten op het schoonwaterriool. De hemelwaterafvoeren van de platte daken worden in de leidingschachten van het gebouw opgenomen. De hemelwaterafvoeren van de galerijen worden ter plaatse van aan het binnenterrein aan de buitengevels aangebracht.

Ten behoeve van de noodoverstort van platte daken, dakterrassen en loggia's worden aluminium spuwers aangebracht, die door het gevelmetselwerk naar buiten steken. Aantallen en positie conform opgave constructeur. Aan de balkons wordt geen hemelwaterafvoer aangebracht, maar een overstort.

### **Binnenwanden**

De hoofddragconstructie van het gebouw bestaat uit betonwanden. Het dragende binnenspouwblad van de buitengevels en alle dragende binnenwanden, inclusief de appartement scheidende wanden, worden uitgevoerd in beton met verschillende dikten. De wanden van de bergingen en de zijwanden ter plaatse van de nutsinvoeren worden uitgevoerd in kalkzandsteen. In alle wanden worden waar nodig boven wandopeningen of kozijnen lateien opgenomen. Alle wanddikten en lateien zijn conform opgave constructeur.

Het niet dragende binnenspouwblad van buitengevels wordt uitgevoerd in houtskeletbouw. De wandopbouw is volgens opgave constructeur. De niet dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden, bestaande uit cellenbeton, met een dikte van 100 mm.

### **Metalen constructies**

Ten behoeve van de vloer- en gevelconstructies worden de benodigde stalen kolommen, liggers, lateien, raveelijzers en ankers aangebracht, conform opgave constructeur. Daar waar dit vereist is, worden de stalen elementen en liggers (brandwerend) omtimmerd. Alle stalen lateien boven kozijnen in de buitengevels worden gepoedercoat in de kleur zwart.

Verder zullen die metalen onderdelen en bevestigingsmiddelen aangebracht worden, welke door de ondernemer en/of de constructeur nader worden vereist.

### **Buitenkozijnen, -ramen en -deuren**

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de centrale entrees en de commerciële ruimten op de begane grond worden uitgevoerd in aluminium in de kleur goud/messing. Dit geldt tevens voor de kozijnen op de verdiepingen, gelegen direct boven Entree 2.

De kozijnen, ramen en deuren van de (overige) algemene ruimten en bergingen zijn van hardhout dat dekkend wordt geschilderd. De deuren van de bergingen zijn dichte houten vlakke deuren, welke

tevens dekkend worden geschilderd. In sommige ramen van de algemene ruimten wordt een ventilatierooster in het glas aangebracht.

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen worden uitgevoerd in kunststof, voorzien van een goudkleur. De kozijnen worden voorzien van draai-/kiepramen en -deuren. Alle bewegende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen. Het voordeurkozijn en de voordeur van de appartementen die grenzen aan een galerij zijn tevens van kunststof. De voordeur is een dicht model (zonder glasopening). Het voordeurkozijn van de appartementen, die grenzen aan een portaal, worden uitgevoerd in hardhout, waarbij de deur bestaat uit een dichte houten vlakke deur.

Het model en de draairichting van alle ramen en deuren is aangegeven op de verkooptekeningen bij deze overeenkomst. De kleuren van alle kozijnen, ramen en deuren staan aangegeven op de kleur-/materialenstaat.

Ter plaatse van de inrit/onderdoorgang naar de binnentuin met parkeerplaatsen wordt een door middel van een zender te openen hekwerk opgenomen, bedoeld voor het in-/uitrijden met een auto. Naast dit hek is een loopdeur opgenomen voor voetgangers en fietsers. Het hek wordt gepoedercoat in de kleur goud/geel. Exacte uitvoering en model wordt door de architect nader bepaald.

Onder de gevelkozijnen van de appartementen wordt ter plaatse van gemetselde borstweringen aan de buitenzijde een aluminium lekdorpel aangebracht in de kleur zwart. Indien een borstwering aanwezig is, wordt deze aan de binnenzijde voorzien van een kunststeen vensterbank met een overstek van circa 20mm in de kleur licht grijs.

#### **Binnenkozijnen en -deuren appartementen**

De binnendeurkozijnen van de appartementen zijn fabrieksmatig afgelakte stalen kozijnen met een bovenlicht in de kleur zuiver wit. De binnendeuren in de appartementen zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in de kleur zuiver wit. De deur van de meterkast wordt voorzien van een dicht paneel in plaats van een bovenlicht.

Er wordt een kunststeen onderdorpel aangebracht onder de deuren van de badkamer en het toilet in de appartementen. Bij de overige deuren wordt geen onderdorpel aangebracht.

#### **Hang- en sluitwerk**

Het hang- en sluitwerk is van deugdelijke kwaliteit waarbij de inbraakwerendheid van de buitenkozijnen voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. De appartementen hebben een sleutelsysteem met sleutelcertificaat zodat ieder appartement met één sleutel kan volstaan voor toegang naar de centrale entree, het trappenhuis vanuit het middengebied, de entreedeur van het appartement, de berging en de loopdeur naast het hekwerk bij de onderdoorgang.

Het hang- en sluitwerk van de binnenkozijnen in de appartementen is van woningbouw kwaliteit, volgens monster. De binnendeuren van de badkamer en het toilet worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot, de overige binnendeursloten zijn loopsloten.

#### **Trappen, hekwerken en balkons**

In de trappenhuisen ter plaatse van de liftschachten worden de trappen in prefabbeton uitgevoerd. De afwerking is glad beton, waarbij het loopvlak voorzien is van een antislip profilering. Langs de vrije zijden van de betontrappen en schalmgaten, wordt een gepoedercoat metalen spijlenhekwerk aangebracht met de nodige balusters en langs de muurkanten (éénzijdig) een gepoedercoat stalen buisleuning in de kleur zwart.

De balkons worden tevens uitgevoerd in prefabbeton met een gladde afwerking. Het loopvlak (bovenzijde) wordt voorzien van een antislip profilering.

De trappen aan de buitenzijde aan de galerijen, tevens vluchttrappen, worden uitgevoerd in staal, gepoedercoat in de kleur zwart. Langs de vrije zijde van de stalen trappen, langs de galerijen en balkons worden gepoedercoat metalen spijlenhekwerken aangebracht met de nodige balusters. Het exacte model van het spijlenhekwerk wordt nader door de architect bepaald.

Daar waar de dakterrassen en balkons een gemetselde borstwering hebben, wordt een gepoedercoat stalen buisrailing aangebracht in de kleur zwart. E.e.a. conform verkooptekeningen bij deze overeenkomst. Tussen dakterrassen onderling wordt een scheiding aangebracht, model en exacte uitvoering conform nadere opgave van de architect.

### **Keuken**

Het appartement wordt standaard zonder keukenmeubel en keukenapparatuur opgeleverd. De binnenriolering wordt afgedopt opgeleverd op de standaard plaats zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

### **Afbouwtimmerwerk**

De zijwanden en plafonds van de loggia's worden afgewerkt met plaatmateriaal, dekkend geschilderd in de kleur goud/geel.

De centrale entrees op de begane grond worden voorzien van een verlaagd plafond, bestaande uit beplating op regelwerk, welke wordt afgewerkt met spuitwerk in de kleur wit.

Aan de plafonds van de bergingen worden de diverse leidingkokers en kabelgoten afgetimmerd met plaatmateriaal, welke dekkend worden geschilderd in de kleur wit. Het plafond van de bergingen wordt afgewerkt met cementgebonden plafondplaten.

In de meterkasten worden de achter- en zijwand bekleed met multiplex op achterhout.

Aan de binnenzijde van de buitenkozijnen worden de dagkanten behangklaar afgewerkt, voorzien van een aftimmerlijst. De aftimmerlijst wordt opgeleverd in witte grondverf.

Er worden in de appartementen geen vloerplinten geleverd en/of aangebracht. Alle verder voor een goede uitvoering benodigde timmerwerken zullen worden uitgevoerd zoals uit de aard van het werk blijkt.

### **Tegelwerk sanitaire ruimten appartementen**

Voor het tegelwerk in de badkamer en het toilet is een standaard keuzemogelijkheid samengesteld, welke u op monsterborden kunt bekijken:

Standaard gebakken geglazuurde wandtegels (kleur en afmetingen conform monster), aangebracht in:

- Toilet, tot circa 1200 mm+ vloer;
- Badkamer, tot onderzijde plafond.

Het voegwerk van de wandtegels is standaard zilvergrijs.

Standaard gebakken vloertegels (kleur en afmetingen conform monster), aangebracht in:

- Toilet;
- Badkamer.

Het voegwerk van de vloertegels is standaard grijs.

In de inwendige hoeken van het tegelwerk, alsmede tussen het wandtegelwerk en het plafond, zal een elastische kitvoeg worden aangebracht. De uitwendige hoeken van het tegelwerk worden voorzien van een kunststof hoekprofiel in gelijkwaardige kleur van de tegel.

### **Vloer- en wandafwerking**

De wand- en vloerafwerking is per ruimte aangegeven in de kleuren- en materialenstaat bij deze overeenkomst.

#### **Vloerafwerking**

In de centrale entrees op de begane grond wordt achter de toegangsdeur een schoonloopmat aangebracht. In de entrees en de algemene/technische ruimten op de begane grond worden vloertegels aangebracht in de kleur antracietgrijs/zwart met een afmeting van 60x60 cm. De kleur van het voegwerk is antracietgrijs/zwart.

De vloeren van de trappenhuizen, de galerijen en de balkons zijn van beton en glad afgewerkt, voorzien van een antislip profilering. In de gangen naar de bergingen wordt de betonvloer glad

afgewerkt. In de voorportalen naar de bergingen wordt bestrating aangebracht, conform de bestrating in de binnentuin.

De vloerafwerking in de appartementen is niet inbegrepen, de appartementen worden opgeleverd met een cementdekvloer. Let op: door de toepassing van vloerverwarming kan er een beperking zijn in de keuze van de definitieve vloerafwerking. Laat u hierover juist informeren door de leverancier.

#### Stuc- en spuitwerk

De binnenplafonds in de appartementen worden afgewerkt met wit spuitwerk. Het spuitwerk heeft een kleine structuur. V-naden blijven hierbij in het zicht.

Alle wanden in de appartementen worden behangklaar afgewerkt, met uitzondering van de wanden die worden voorzien van tegelwerk en de wanden in de meterkast. Afwerking is tot ca 40 mm boven de vloer. Behangklaar houdt in dat het behang direct op de ondergrond kan worden aangebracht. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het verwijderen van kleine oneffenheden (licht opschuren), het vullen van kleine gaatjes en het voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden. Het wandgedeelte boven het tegelwerk in het toilet in de appartementen wordt afgewerkt met wit spuitwerk.

#### Bewegwijzering en postbussen

Naast de voordeur van de centrale entrees wordt de huisnummering met naamkaarten opgenomen in een paneel met bellentableau en intercominstallatie. Elk appartement wordt individueel voorzien van een huisnummer naast de voordeur. De postkasten, tevens voorzien van een huisnummer, worden aangebracht in de centrale entrees. Exacte uitvoering en model wordt nader bepaald door de architect.

In de centrale entrees en per verdieping in de trappenhuisen zullen verzamelverwijsplaten worden aangebracht welke verwijzen naar de ligging van de huisnummers per verdieping en appartement.

De bergingen krijgen allen een individueel nummer, bevestigd op de berging deur.

#### Beglazing

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden voorzien van isolerende dubbele beglazing: HR++ glas. Daar waar vereist, wordt de beglazing uitgevoerd in brandwerend- en/of veiligheidsglas.

De bovenlichten van de binnenkozijnen van de appartementen worden bezet met blank floatglas, het bovenlicht van de meterkast krijgt een dicht paneel in de kleur wit.

---

---

## INSTALLATIES

### **Binnenriolering**

Vanaf de diverse aansluitpunten in de appartementen worden recyclebaar kunststof (PVC) afvoerleidingen gelegd en aangesloten op de vuilwaterriolering. De volgende afvoerpunten worden op de riolering aangesloten:

- toilet: closetpot en fonteintje;
- badkamer: wastafel en doucheput;
- keuken: gootsteen en vaatwasmachine (afgedopt op vloerniveau);
- technische ruimte: warmwater toestel en wasmachineafvoer.

### **Sanitair en kranen**

De standaard aantallen en de standaardplaats van het sanitair en de kranen staan aangegeven op de verkooptekeningen. Het sanitair is van het merk Ideal Standard (wastafels model Cube) in de kleur (glanzend) wit. De wastafel en het fonteintje krijgen een verchromde afvoerbuis. De kranen zijn van het merk Venlo Nimbus, uitvoering in chroom. E.e.a. conform het sanitair boekje en/of -lijst van de installateur en monsters in de showroom. Bij de opstelplaats voor de wasmachine in de technische ruimte, wordt een tapkraan voor de wasmachine aangebracht.

*In het toilet wordt aangebracht:*

- 1 wandcloset, diepspoel;
- 1 closetzitting met deksel, wit kunststof;
- 1 spoelreservoir inclusief een witte 2-knops frontbediening;
- 1 fontein ca. 400 mm;
- 1 fonteinkraan, chroom;
- 1 plugbekersifon en afvoerbuis, chroom.

*In de badkamer wordt aangebracht:*

- 1 wastafel 600 mm;
- 1 wastafelmengkraan, chroom;
- 1 plugbekersifon en afvoerbuis, chroom;
- 1 planchet 600 mm, keramisch;
- 1 spiegel, inclusief spiegelklemmen;
- 1 thermostatische douchekraan, chroom;
- 1 glijstangset (bestaande uit handdouche, glijstang en doucheslang);
- 1 RVS-douchepplug/-put (in betegelde douche hoek).

### **Verwarmingsinstallatie en comfortkoeling**

Voor het gebouw wordt de warmteopwekking verzorgd door een gasloos WKO-systeem (warmte- en koudeopslag). Elk appartement beschikt over een individuele warmtepomp die is gesitueerd in de technische ruimte van het appartement. Deze warmtepomp is aangesloten op een collectief bodemenergiesysteem. In de winter wordt er warmte uit de bodem onttrokken en naar het appartement gepompt. De individuele warmtepomp zet deze warmte om in warmte ten behoeve van de vloerverwarming en warm tapwater. In de zomer werkt dit proces omgekeerd zodat het appartement middels vloerverwarming 'comfort gekoeld' kan worden. Comfortkoeling betekent een paar graden koeler dan de omgevingstemperatuur van het appartement.

De warmtepomp en het volledige collectieve bodemsysteem zijn in eigendom van een professionele exploitant. Zij zijn ook verantwoordelijk voor de exploitatie van de warmte- en koude levering onder de warmtewet. Als koper bent u verplicht het appartement aangesloten te houden op de WKO-installatie en daarvoor zal een leverings- en huurovereenkomst worden afgesloten met de exploitant. Een model van deze overeenkomst en een inschatting van kosten voor het aansluiten op het bronsysteem en de huur van de warmtepomp zijn opgenomen in de bijlage van de koopovereenkomst van het appartement.

De appartementen zullen worden voorzien van een combiwarmtepomp, die een hoog rendement warmte en warm tapwater kan bereiden. Ten behoeve van de temperatuurregeling in het appartement

is in de woonkamer een kamerthermostaat gesitueerd. De vloerverwarming bestaat uit een kunststof leidingnetwerk inclusief isolatie, opgenomen in de cementdekvloer. De centrale vloerverwarmingsverdeel-unit wordt geplaatst in de technische ruimte. NB: Het vloerverwarmingssysteem kan eisen stellen aan of een beperking opleveren in de mogelijk toe te passen vloerafwerking.

### **Watervoorziening**

Het warme water voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd door de warm tapwatervoorziening die is geïntegreerd in de individuele warmtepomp per appartement. De koud- en warmwaterleidingen zijn uitgevoerd in koper en/of kunststof en worden zoveel mogelijk weggewerkt in de wanden en vloeren.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast naar de volgende aansluitpunten:

- toilet: toiletkraan en fonteinkraan;
- badkamer: wastafelmengkraan en douchemengkraan;
- keuken: keukenkraan en vaatwasmachine (afgedopte leiding op vloerniveau);
- technische ruimte: wasmachinekraan en warmtepomp.

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmtepomp naar de volgende aansluitpunten:

- badkamer: wastafelmengkraan en douchemengkraan;
- keuken: keukenkraan (afgedopte leiding op vloerniveau).

Voor het algemene gebruik van het appartementsgebouw wordt in de werkkast per entree een uitstortgootsteen geplaatst. Naar de bijbehorende mengkraan wordt vanaf de centrale meterkast een koud- en warmwaterleiding aangelegd. In het middengebied (binnentuin) wordt een buitenkraan aangebracht, welke wordt aangesloten op de koudwaterleiding vanaf de centrale meterkast. De positie van de buitenkraan wordt bepaald door de installateur.

### **Ventilatie**

De ventilatie van de appartementen is gebaseerd op gebalanceerde ventilatie. De appartementen worden elk voorzien van een warmteterugwinunit (WTW-unit) in de technische ruimte. In de keuken, de badkamer, het toilet en de technische ruimte van het appartement bevinden zich afzuigpunten in het plafond voor afvoer van lucht. De toevoer van verse lucht geschiedt door middel van inblaaspunten in het plafond van de woonkamer en slaapkamers, welke CO<sub>2</sub> zijn gestuurd. De aan- en afvoerpunten worden door kanalen in de betonvloer aangesloten op de WTW-unit. De driestandenschakelaar van de balansventilatie (hoog-, laag- en nachtstand) bevindt zich in de keuken. De aan- en afvoer van de WTW-unit worden aangesloten op een combinatiekanaal in de leidingschacht van het appartement en aangesloten op een dakdoorvoer die op het dak wordt aangebracht. De installateur bepaalt de exacte plaats en aantallen van de aan- en afvoerpunten.

Algemene voorzieningen:

De ventilatietoevoer van de algemene verkeersruimten geschiedt op natuurlijke wijze met mechanische afzuiging. Hierbij wordt een mechanische ventilatiebox in de algemene technische ruimte geïnstalleerd, welke tevens wordt aangesloten op kanalen door de leidingkokers naar een dakdoorvoer op het dak. Daar waar nodig worden ventilatieroosters opgenomen de ramen/beglazing van de algemene ruimten. Het exacte aantal en positie wordt bepaald door de installateur.

### **Elektrische installatie**

De positie en aantallen van de lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen zijn op de verkooptekeningen aangegeven. De hoogte van de wandcontactdozen is aangegeven op de verkooptekeningen.

De leidingen worden weggewerkt in de wanden en de vloeren met uitzondering van de (centrale-) meterkast(en), deze worden uitgevoerd als zichtleidingen.

Al het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in de kleur (helder) wit kunststof en volledig inbouw. De wandcontactdozen worden uitgevoerd in de kleur (helder) wit kunststof, volledig inbouw en voorzien van randaarde. Ter plaatse van de ruimten waar zichtleidingen worden aangebracht, worden opbouw wandcontactdozen en opbouw schakelmateriaal toegepast in de kleur standaard wit. De centraaldozen in het plafond voor lichtaansluitpunten worden voorzien van een dekplaat met



lamphaak. Lichtpunten worden zonder armatuur geleverd, behoudens het wandlichtpunt naast de voordeur van elk appartement. Deze laatste wordt voorzien van een buitenarmatuur.

In de entree van elk appartement wordt een gecertificeerde rookmelder met akoestisch signaal aangebracht. De rookmelder is aangesloten op het lichtnet.

Bij de bergingen wordt de elektrische installatie aangesloten op de algemene meterkast en voorzien van een plafondlichtpunt met schakelaar.

Er wordt in de algemene ruimten een noodverlichtingsinstallatie aangebracht. Hierbij worden, conform de voorschriften van de brandweer, verlichte verwijsbordjes naar de uitgang(en) aangebracht. Het juiste aantal en de bijbehorende plaats zal, in overleg met de brandweer, nog nader worden bepaald.

In alle algemene ruimten worden, conform de geldende voorschriften, op de nog nader in overleg met de installateur te bepalen plaatsen, lichtpunten met armaturen aangebracht. Deze lichtpunten worden aangesloten op de centrale meterkast. Tevens wordt per lifthal één wandcontactdoos (220 volt) aangebracht. Deze lichtpunten en wandcontactdozen worden aangesloten en de lichtpunten worden geschakeld met een schemer-schakelaar in de centrale meterkast.

Ten behoeve van de liftinstallatie wordt in de liftkooi een telefoonaansluiting met doormelding aangebracht. Deze telefoonaansluiting, waarvan de aansluit- en abonnementskosten voor rekening komen van de VVE, wordt aangesloten in de algemene meterkast.

Op een deel van de platte daken worden zonnepanelen (PV-panelen) aangebracht, die in een deel van de stroomlevering voorzien. De panelen worden aangesloten op de algemene meterkast. De exacte aantallen en positie wordt nader bepaald.

Algemene voorzieningen in de algemene meterkast:

- Aansluiting toegangshek binnentuin;
- Aansluiting liftinstallaties;
- Aansluiting mechanisch ventilatiesysteem van de algemene ruimten;
- Noodverlichtingsinstallatie;
- Schakeling algemene verlichting en wandcontactdozen;
- Telefoonaansluiting liftinstallatie;
- Toelevering elektra van PV-panelen;
- Verlichting bergingen.

### **Intercom- en belinstallatie**

Ieder appartement is voorzien van een intercominstallatie, hetgeen betekent dat er mondeling (tweezijdig) contact kan worden gemaakt met het betreffende intercompaneel naast de voordeur van de entree van het appartementsgebouw. De intercom bevindt zich in de woonkamer van het appartement. Vanuit het appartement kan middels een druk op de knop de toegangsdeur van de centrale entree worden geopend. Het geheel is aangesloten op het bellentableau ter plaatse van de betreffende voordeur op de begane grond. Het paneel is voorzien van drukknoppen, huisnummers en naamkaarhouders.

Naast de voordeur van elk appartement wordt een beldrukker geplaatst, die aangesloten wordt op een bel in de entree van het appartement.

### **Radio- en TV-aansluiting**

In de woonkamer van elk appartement wordt een bedrade en afgemonteerde buisleiding met één doos aangebracht ten behoeve van een aansluitpunt voor radio en TV. In slaapkamer 1 wordt een loze buisleiding met 1 doos aangebracht.

### **Telefoonaansluiting**

In de woonkamer van elk appartement wordt een bedrade en afgemonteerde buisleiding met één doos aangebracht ten behoeve van een aansluitpunt voor telefoon. In slaapkamer 1 wordt een loze buisleiding met 1 doos aangebracht.

### **Aansluitingen Nutsbedrijven**

Het aanvragen van de aansluitingen voor water, elektra en riolering wordt door de ondernemer verzorgd. De aansluitkosten zijn in de aanneemsom inbegrepen. Om de installatie te kunnen beproeven, vindt de aansluiting enkele weken voor oplevering plaats. De energiekosten tot aan de oplevering van het appartement zijn voor rekening van de ondernemer. Vanaf de oplevering zijn de leverings- en abonnementskosten voor de koper.

De kosten voor het aansluiten op het bronsysteem van de WKO en de huur van de warmtepomp zijn inbegrepen in de maandelijkse bijdrage bij de gebruiksovereenkomst voor de WKO-installatie, die u sluit met de exploitant. De kosten voor elektriciteit ten behoeve van de warmtepomp komen ten laste van de koper.

Als koper dient u rechtstreeks contact op te nemen met de nutsbedrijven voor de leveringen van water en elektriciteit. Dit geldt eveneens voor de telefoon en CAI/glasvezel. Over het tijdstip hiervan wordt u door de ondernemer op de hoogte gesteld.

De aansluitingen op het telefoonnet en CAI/glasvezel dienen door de koper zelf te worden verzorgd. Deze aansluitkosten en/of entreekosten zijn niet bij de aanneemsom inbegrepen.

### **Liftinstallatie**

Het appartementsgebouw is voorzien van twee elektrische liften. In entree 1 een lift (rolstoel-/brancardlift) geschikt voor 13 personen of 1.000 kg en in entree 02 een lift (rolstoellift) geschikt voor 9 personen of 675 kg. De schachttoegangen worden in gepoedercoat zincor plaatmateriaal vervaardigd in de kleur van de wand. De liftdeuren worden uitgevoerd in geborsteld RVS. De liftcabine wordt aan één kant voorzien van een leuning en een spiegel op de achterwand. De vloer van de liftcabine wordt afgewerkt met een rubberen mat. De wanden zijn vervaardigd van gecoat metaal. Het verlaagd plafond in de liftcabine is voorzien van TI-verlichting. Per verdieping is een stopplaats.

### **Werkzaamheden derden**

Werkzaamheden door derden, aangesteld door de koper, zijn vóór de oplevering van het appartement niet toegestaan.

---

## WONINGBORG, BETALING EN OPLEVERING

### **Algemeen**

Woningborg is het garantie-instituut waaronder appartementsgebouw Karaat wordt gebouwd. De ondernemer is hierbij aangesloten. Bij aankoop ontvangt u (voor de levering) het Woningborg garantie-certificaat, waarmee u meer zekerheid heeft bij de aankoop van een appartement.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### **Wat betekent Woningborg-garantie voor u?**

Als u een appartement met Woningborg-garantie koopt, betekent dat onder andere het volgende:

1. Met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het Woningborg-garantie certificaat, verplicht de bouwondernemer zich tot garantie op de kwaliteit van de appartementen en het appartementsgebouw;
2. De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg. U heeft dus altijd een veilig contract;
3. De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
4. Bij het tekenen van de aannemingsovereenkomst ontvangt u het Woningborg-boekje, waarin u nog gedetailleerder alle bijzonderheden over de garantie en de instantie Woningborg kunt vinden;
5. De bouwondernemer en haar bouwplannen worden beoordeeld en tijdens de bouw kunnen inspecties worden uitgevoerd;
6. U blijft nooit met een half afgebouwd appartement zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de bouwondernemer. Door bemiddeling van Woningborg worden de appartementen door een ander afgebouwd, terwijl de schade tot een bepaald maximum door Woningborg wordt gedragen;
7. Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van het appartement en het appartementsgebouw kan Woningborg een uitspraak doen die bindend is voor koper en bouwer.

### **Een appartement met zekerheid**

Om deze zekerheid te kunnen geven werkt de ontwikkelaar uitsluitend met bouwondernemingen die zijn aangesloten bij een garantie-instituut als Woningborg, Bouwgarant of SWK. Deze instanties hanteren strenge selectienormen voordat een bouwondernemer ingeschreven kan worden. Deze zijn: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders, kredietwaardigheid etc. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt niet alleen nauwkeurig bekeken of het voldoet aan alle technische eisen die door het instituut worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de bouwondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag het appartement onder Woningborg-garantie worden verkocht en ontvangt de koper na het tekenen van de overeenkomst het garantie-certificaat.

### **Het tekenen van de aannemingsovereenkomst**

Met het ondertekenen van deze overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de aanneemsom terwijl de bouwondernemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van het appartement en het appartementsgebouw. Nadat de overeenkomst door koper en ondernemer is getekend, ontvangt u hiervan een exemplaar. Een kopie wordt rechtstreeks naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken. Bij dit project koopt u de grond van BPD Ontwikkeling BV, waarvoor u een koopovereenkomst ondertekent, en tegelijkertijd sluit u een aannemingsovereenkomst met Salverda Bouw BV voor de realisatie van uw appartement. Deze twee overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

### **Aanvraag hypotheek**

Na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst kan een hypotheekadviseur u behulpzaam zijn bij uw aanvraag voor een hypothecaire geldlening. Een hypotheek is maatwerk. Het is naast het kopen van het appartement, een van de belangrijkste beslissingen die u moet nemen. Juist omdat in de toekomst allerlei omstandigheden kunnen wijzigen. Let daarom ook op de flexibiliteit van de verschillende hypotheekvormen.

### **Eigendomsoverdracht**

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van levering vermeld, terwijl tevens rekening moet worden gehouden met de geldigheidsduur van uw hypotheekofferte. Het 'passeren' van de eventuele hypotheekakte geschiedt tegelijkertijd met de levering van het appartementsrecht. Voor de datum van de notariële levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit overzicht is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de leverdatum;
- de notariskosten voor het opmaken/passeren van uw eventuele hypotheekakte;
- de afsluitkosten van uw hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet minimaal gelijk zijn aan de vanaf de leverdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

### **Bijkomende kosten**

Kosten welke niet in de koop- en/of aannemingsovereenkomst zijn opgenomen kunnen zijn:

1. de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de leverdatum;
2. de notariskosten voor het opmaken van uw hypotheekakte;
3. de afsluitkosten/-provisie voor uw hypotheekverstrekker;
4. eventuele aanvraag van een Nationale Hypotheek Garantie;
5. eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

### **Wanneer moet u gaan betalen**

U gaat pas betalen nadat u eigenaar bent geworden van het appartementsrecht door de levering bij de notaris. Tot die tijd heeft u automatisch uitstel van betaling, zoals in de aannemingsovereenkomst staat. U wacht gewoon af tot u een factuur gestuurd wordt overeenkomstig de termijnregeling, die in de overeenkomst is opgenomen. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

1. Als u "eigen geld" heeft en u bent reeds eigenaar, dan betaalt u de factuur;
2. Heeft u (nog) geen "eigen geld" en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U wacht dan tot het moment van levering bij de notaris. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend;
3. Maakt u gebruik van een hypotheek en is de eigendomsoverdracht geweest? Dan stuurt u een kopie van de factuur, voorzien van uw handtekening/akkoord, zo spoedig mogelijk naar uw geldverstrekker, welke voor betaling kan zorgdragen.

Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u van de ondernemer een verzoek tot betaling.

### **Prijsstijgingen**

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast. Stijgingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden dus niet doorberekend. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

### **Appartementsrecht en VVE**

Indien u een appartement koopt, maakt het door u gekochte appartement deel uit van een complex van appartementen (het gebouw). Om te voorkomen dat de eigenaar van een appartement op de begane grond ook eigenaar wordt van de bovengelegen appartementen, wordt het appartementsgebouw gesplitst in appartementsrechten. U koopt in dat geval dus niet het eigendomsrecht op een huis, maar het appartementsrecht in een gebouw. Met andere woorden: u ontvangt in de eerste plaats het exclusieve gebruiksrecht van een gedeelte van het gebouw (het appartement zelf). Daarnaast wordt u mede-eigenaar van het hele gebouw. Dit houdt in, dat u behalve voor uw eigen appartement ook verantwoordelijk bent voor bijvoorbeeld de buitenkant van het gebouw, de fundering, het dak, de algemene ruimten, de lift, etc.

Omdat u medeverantwoordelijkheid draagt, stelt de wetgever dat u verplicht bent lid te worden van de Vereniging van Eigenaren (VVE). De verkoper richt voorafgaand aan de oplevering van het gebouw

alvast een VVE voor u op. Ook wordt voor de eerste periode van het VVE-beheer alvast een contract gesloten met een beheerder. De kosten hiervan komen voor rekening van de VVE. Nadien is de VVE vrij om deze beheerovereenkomst te verlengen, te beëindigen en/of anders in te vullen.

De vereniging dient minimaal één keer per jaar te vergaderen, waarbij allerlei belangrijke beslissingen worden genomen. Zoals de te treffen voorzieningen en maatregelen om het gebouw in goede staat te houden, de verdeling onder de leden van de gemeenschappelijke kosten, wie de administratie van de vereniging voert, het opstellen van een huishoudelijk reglement voor het gebruik van de algemene ruimten, etc. De vereniging sluit ook een opstalverzekering af voor het gehele gebouw. De premie daarvan wordt in de servicekosten doorberekend. U hoeft dus geen afzonderlijke opstalverzekering voor uw appartement af te sluiten.

De servicekosten, ofwel VVE-bijdrage, worden vastgesteld zodra een begroting is opgesteld voor het onderhoud, het beheer en de algemene kosten van het gebouw. Bij aankoop van een appartement krijgt u hiervan een indicatie opgegeven.

Appartementsrechten ontstaan door middel van een zogenaamde akte van splitsing. Daarin is een reglement opgenomen, waarmee de onderlinge belangen van de eigenaren – waar dat nodig is – worden geregeld. In de akte van splitsing wordt elk appartementsrecht aangeduid met een cijfer, voorafgaand door het zogenaamde complexnummer van het gebouw. Dit complexnummer wordt vastgesteld door het Kadaster.

### **Verzekeringen**

Tijdens de bouw is het gebouw met alle appartementen volledig verzekerd tegen brand- en stormschade middels een zogenaamde “Constructie- All-Risk (CAR)” verzekering van de ondernemer.

### **Wijzigingen**

Indien het appartement gekocht wordt terwijl deze al gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van het appartement.

### **Oplevering en sleuteloverdracht**

Uiterlijk 14 dagen voordat het appartement helemaal gereed is en de notariële levering van het appartement en de eventuele hypotheekakte is geweest, krijgt u van de ondernemer een uitnodiging voor de ‘oplevering’. Dit is het moment dat het appartement aan u wordt overgedragen.

Bij oplevering wordt het appartement door de ondernemer met u opgenomen en worden eventuele geconstateerde gebreken genoteerd. Indien u dat wenst, kunt u bij oplevering gebruik maken van ondersteuning door een gecertificeerd expert, bijvoorbeeld via Vereniging Eigen Huis. Na deze opname en wederzijds akkoord over de opgenomen gebreken, ontvangt u van de ondernemer de sleutels. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het appartement aan u is opgeleverd.

Vóór oplevering moet u aan al uw financiële verplichtingen hebben voldaan. Ter zekerheid van het herstel van eventuele gebreken, heeft de ondernemer ten gunste van u als verkrijger een bankgarantie gesteld bij zijn notaris ter hoogte van (maximaal) 5% van de overeengekomen aanneemsom.

Tot slot wensen wij u veel plezier en geluk in uw nieuwe appartement.