



HAASE
BOUW

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

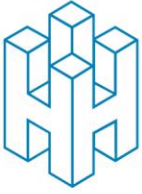


Plan : Nieuwbouw 8 appartementen 'Voorsterhove' in Voorst

Realisatie : Haase Bouw BV

Versie : 1

Datum : 2 februari 2026



Inleiding

Beste (potentiële) klant,

Gefeliciteerd met uw voornemen een nieuwe woning te kopen.

Voor u ligt de Technische Omschrijving van het project 'Nieuwbouw 8 appartementen Voorsterhove' te Voorst.

In deze Technische Omschrijving wordt in het kort omschreven hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze Technische Omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekeningen. Appartementen worden in deze Technische Omschrijving aangeduid als woningen.

Deze Technische Omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Wij moeten echter een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen van de overheid en/of nutsbedrijven. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van de woning.

De aannemer zorgt voor verzekering van het gebouwde tot de dag van oplevering.

Deze Technische Omschrijving vormt één geheel met de tekeningen. Deze Technische Omschrijving is de basisomschrijving voor uw woning. Eventuele aanvullingen hierop worden apart met u vastgelegd. Bij verschillen tussen de verkoopcontracttekeningen en de tekst in deze Technische Omschrijving prevaleert de tekst van de Technische Omschrijving.

Voor deze woning zal door de garantie plichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd worden conform de Woningborg garantie- en waarborgregeling 2024. De bij deze Woningborgregeling behorende brochure dient vóór het waarmerken van de Technische Omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

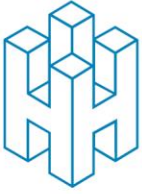


Inhoud

Technische Omschrijving	5
00 ALGEMEEN	5
01 VOOR HET WERK GELDENDE VOORWAARDEN	5
12 GRONDWERK	7
14 BUITENRIOLERING	7
16 BEPLANTING	8
17 TERREININRICHTING	8
20 FUNDERING	9
21 BETONWERK	9
22 METSELWERKEN	9
23 VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE ELEMENTEN	11
24 RUWBOUWTIMMERWERK	11
25 METAALCONSTRUCTIE	12
30 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	12
32 TRAPPEN EN BALUSTRADEN	14
33 DAKBEDEKKINGEN	14
34 BEGLAZING	15
35 NATUUR- EN KUNSTSTEEN	16
36 KITVOEGEN	16
40 STUKADOORSWERK	16
41 TEGELWERK	17
42 DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN	18
45 AFBOUWTIMMERWERKEN	19
46 SCHILDERWERK	19
47 BINNENINRICHTING	20
48 BEHANGWERK, VLOERBEDEKKING EN STOFFERING	21
50 DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	21
51 BINNENRIOLERING	21
52 WATERINSTALLATIE	22
53 SANITAIR	23
60 VERWARMINGSINSTALLATIE	23
61 VENTILATIE - LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIES	25



70	ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	26
80	LIFTINSTALLATIE	27
86	SCHOONMAAK EN OPLEVERING.....	28
88	WIJZIGINGEN	28
	VERENIGING VAN EIGENAARS (VvE)	29
	Kleur- en materiaalstaat	32
	Bijlage sanitair	36



Technische Omschrijving

00

ALGEMEEN

Algemene omschrijving

Het project bestaat uit de nieuwbouw van 8 appartementen aan de Rijksstraatweg te Voorst.

Algemene projectgegevens

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Voorst.

01

VOOR HET WERK GELDENDE VOORWAARDEN

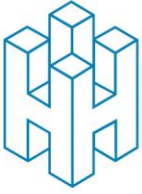
Woningborg

Ongeacht hetgeen overigens in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle aanpassingen/meerwerkopdrachten met Haase Bouw B.V. schriftelijk geregeld te worden. U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken, op het proces-verbaal van oplevering, de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.



Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

Betalingen

Zie aannemingsovereenkomst.

Bijna Energie Neutraal Gebouw

De BENG (**B**ijna **E**nergie **N**eutraal **G**ebouw) is een rekenmethodiek waarmee de energie prestatie van de woning wordt bepaald en geeft aan hoe energiezuinig jouw woning is. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt vast hoe energiezuinig nieuwbouwwoningen moeten zijn. De woning wordt gebouwd conform de BENG-eisen geldend op de datum van indiening van de omgevingsvergunning. Deze woningen hebben een voorlopig energielabel A+++. Aanvullende meerwerkopties kunnen invloed hebben op het label van de basiswoning.

Wijzigingsmogelijkheden

Wijzigingen zijn mogelijk, maar zijn niet in deze Technische Omschrijving opgenomen.

Diversen

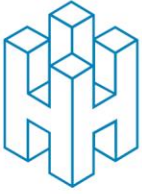
De op de situatietekening aangegeven erfafscheidingen vallen niet onder de garantie van Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de Artist Impressions en sfeerplattegronden.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de op de situatietekening aangegeven indelingen en inrichtingen van het openbaar gebied.

Voor de berekening van daglichttoetreding is de krijtstreepmethode toegepast.

Eventuele wijzigingen voorbehouden, bijvoorbeeld die voortvloeien uit voorschriften van de overheid en/of nutsbedrijven.



Aan de naamgeving van ruimten anders dan die van het Bbl vallen geen rechten te ontlelen.

De ondernemer behoudt zich het recht voor om op verzoek van de gemeente af te wijken van de kleuren welke genoemd zijn in de kleur- en materiaalstaat. Ook is het toegestaan in verband met levertijden andere, gelijkwaardige gevelstenen toe te passen. De ondernemer zal in voorkomende gevallen de verkrijger hiervan schriftelijk op de hoogte stellen.

Als de verkrijger schade heeft veroorzaakt door boren, zagen, hakken en frezen in vloeren, wanden, houten draagconstructies enz. is herstel hiervan niet voor rekening van de ondernemer.

Tijdens de bouw is de woning volledig verzekerd tegen brand- en stormschade door middel van een "Construction-All-Risk"(CAR) verzekering. Op het moment dat de woning is opgeleverd en de sleutel is overgedragen, vervalt deze verzekering. Vanaf dat moment dient de verkrijger zelf zorg te dragen voor een verzekering.

12

GRONDWERK

Algemeen

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor de funderingen, liftput, leidingen en paden. De aanleg van het buitenterrein komt voor rekening van de ontwikkelaar.

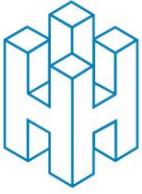
Uitgegraven grond en zand wordt waar mogelijk herverdeeld over de kavel. Het terrein wordt ontdaan van eventuele bouwresten en geëgaliseerd met uitkomende gebiedseigen grond.

14

BUITENRIOLERING

Buitenriolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de (koop-) aanneemsom inbegrepen. De buitenriolering wordt tot aan de kavelgrens uitgevoerd in een pvc-buis klasse 34 (KOMO keur). Daar wordt de riolering aangesloten op het gemeenteriool.



Het rioleringsysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Er wordt een gescheiden rioleringsysteem toegepast. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op een infiltratiesysteem. Het leveren, aanbrengen en aansluiten van de benodigde infiltratiekratten wordt door de ontwikkelaar uitgevoerd. De infiltratiekratten komen op de grond van appartement 3, zoals op de situatietekening is aangegeven. Koper dient hier rekening mee te houden bij de inrichting en beplanting van de tuin en in geval van onderhoud dient de koper hiervoor toegang te verlenen.

Drainage

Drainage in de kruipruimte is niet van toepassing.

16

BEPLANTING

Beplanting

Daar waar aangegeven op de situatietekening wordt een groene hoge haag of een groene lage haag aangeplant. Ook worden er leibomen geplant, zoals staat aangegeven.

Daar waar aangegeven op de situatietekening wordt een erfafscheiding geplaatst.

Alle beplanting en erfafscheidingen worden door de ontwikkelaar uitgevoerd.

17

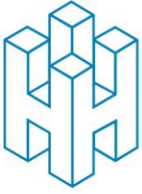
TERREININRICHTING

Terreininrichting

De bestrating naar de voor- en achter toegang van het gebouw wordt uitgevoerd met donkergrijze betonklinkers. Aan de zijkant van het gebouw wordt ook een bestrating aangelegd met betonklinkers. Aan de achterzijde van het gebouw worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd met donkergrijze betonklinkers. Ter plaatse van de parkeerplaatsen komt buitenverlichting daar waar aangegeven op de situatietekening.

De terrassen op de begane grond worden uitgevoerd met grijze betontegels 60x60cm.

Aan de achterzijde van het gebouw worden houten ongeïsoleerde bergingen geplaatst zoals op de situatietekening is aangegeven.



20

FUNDERING

Fundering

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen/het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het navolgende funderingssysteem toegepast:

- volgens opgaaf constructeur, fundering met mortelschroefpalen en funderingsbalken.

21

BETONWERK

Betonwerk

Alle gewapende betonconstructies worden uitgevoerd volgens berekening van de constructeur en ter goedkeuring van bouw- en woningtoezicht.

De kruipruimte wordt geventileerd door middel van muisdichte roosters in de voor-, achter- en/of zijgevels.

De funderingsplaat van de houten bergingen.

22

METSELWERKEN

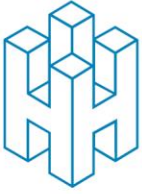
Metselwerk

De gevels van het gebouw worden uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuurconstructie, met een binnenspouwblad van kalkzandsteen, spouwisolatie en een buitenspouwblad uitgevoerd in metselwerk.

Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in wildverband, kleur volgens bijgevoegde kleur- en materiaalstaat. Het metselwerk ter plaatse van de verdieping wordt uitgevoerd in sauswerk. Ook worden er banden in het metselwerk gesausd, zoals op de geveltekening is aangegeven.

In de gevels worden de nodige stalen en/of betonnen lateien opgenomen. De onderste strook metselwerk kan sneller vervuilen/groen worden door optrekkend vocht. Periodiek onderhoud hiervan behoort tot de taken van de VvE.

Er bestaat een geringe kans dat door salpeter uit het gevelmetselwerk er zogenoemde 'uitbloei' ontstaat op het metselwerk.



Binnenspouwbladen en dragende wanden op de tekening aangegeven:

- Begane grond: kalkzandsteen elementen en/of blokken;
- 1^e verdieping: kalkzandsteen elementen en/of blokken;
- 2^e verdieping (topgevels): kalkzandsteen elementen.

Lichte scheidingswanden:

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte gasbeton (ytong) scheidingswanden.

Voor de isolatie van de gevels (Rc waarde volgens BENG berekening) wordt traditionele spouwisolatie toegepast en verwerkt volgens voorschriften fabrikant.

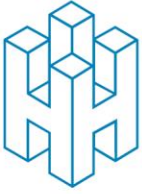
De schoonmetselwerk muren worden gepointerd, de kleur van de voeg en het soort voeg volgens kleur conform kleur- en materiaalstaat. De ondernemer behoudt het recht voor om te voegen, in plaats van te pointeren.

In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. Deze open stootvoegen worden voorzien van kunststof stootvoegroosters.

Waar nodig worden in het metselwerk dilataties opgenomen. De dilatatievoegen van het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt of voorzien van compressieband. In de dragende binnenwanden worden mogelijk dilatatievoegen toegepast welke niet afgewerkt worden met een zogenaamd stucstopprofiel; het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp) scheur ontstaat.

In het gevelmetselwerk worden betonnen raamdorpels aangebracht onder de buitenkozijnen, voor zover zij niet aansluiten op het aansluitende maaiveld. De kleur en het materiaal van de betondorpels zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

In de gevels worden geen nestkasten ingemetseld. De aannemer behoudt het recht voor het aanbrengen van nestkasten tenzij dit in de vergunning wordt vermeld.



23

VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE ELEMENTEN

Betonnen vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een geïsoleerde betonnen kanaalplaatvloer.

De eerste verdiepingvloer wordt uitgevoerd in een betonnen breedplaatvloer met KOMO-certificaat.

De dakvloer wordt uitgevoerd in een kanaalplaatvloer. Alle vloeren worden gelegd volgens het voorschrift van de fabrikant/leverancier.

Diversen

De vloeren worden voorzien van de nodige springen, raveelijzers enz.

Voor de toegang tot de kruipruimte van de woningen op de begane grond wordt een sparing gemaakt in de begane grondvloer op een door de ondernemer te bepalen plaats. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik met ingelaten ring.

24

RUWBOUWTIMMERWERK

Algemeen

De afmetingen van de houten balken en dergelijke zijn afhankelijk van de constructieberekeningen en van de goedkeuring van bouw- en woningtoezicht.

Al het hout voor balklagen, gordingen, sporen en dergelijke wordt geleverd onder KOMO-certificaat.

De toe te passen spaanplaat voldoet aan KOMO-klasse E1.

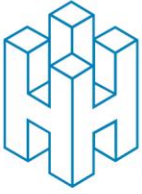
Al het plaatmateriaal wordt gespijkerd en geschroefd.

Gevel

Ter plaatse van de entree aan voor- en achterzijde wordt houten gevelbekleding aangebracht, Cape Cod of gelijkwaardig, kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Ook de wanden van de nis voor de entree worden uitgevoerd met dezelfde houten gevelbekleding. Het plafond in de nis t.p.v. de voor- en achtergevel wordt afgewerkt met houtwol cementplaat.

Dakconstructies

De dakconstructie van het gebouw bestaat uit een prefab geïsoleerde kap.



Dakoverstekken, dakranden enz. worden samengesteld uit de nodige klossen, regels, rockpanel geschroefd en dergelijke.

De houten bergingen worden samengesteld uit de nodige klossen, regels en dergelijke. De houten bergingen worden regenwerend uitgevoerd.

25

METAALCONSTRUCTIE

Staalconstructiewerk

Waar dit nodig is worden volgens opgave van de constructeur de nodige stalen balken, kolommen en/of lateien aangebracht. Daar waar deze staalconstructie in het zicht komt, wordt deze (waar nodig brandwerend) afgewerkt.

Sierelementen

In de gevels worden verschillende sierelementen in staal opgenomen. In de voorgevel komen ankers in de kleur zwart en zonnewijzers in de kleur wit. In de achtergevel komen zonnewijzers in de kleur zwart.

30

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

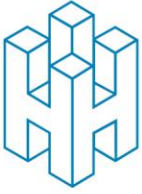
Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren van de woningen worden uitgevoerd in kunststof, kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De kunststofkozijnen worden geplaatst in houten stelkozijnen. De draai- en/of kieprichting van de deuren en ramen is vastgelegd op de verkoopcontracttekeningen. Alle vaste en draaiende delen zijn voorzien van de noodzakelijke beglazings- en tochtweringsprofielen. In het glas worden conform de voorschriften ventilatieroosters opgenomen.

De onderdorpels van de buitendeurkozijnen worden in kunststof (o.g.) uitgevoerd.

Postkasten

Ter plaatse van de entree, aan de buitenzijde onder het overdekte gedeelte, worden de benodigde aantallen postkasten geplaatst, zoals aangegeven op de tekeningen. Bij de entreedeur bevindt zich ook het bellentableau voor de videofoon installatie. Zowel de brievenbuskleppen als de beldrukken worden uitgevoerd in RVS.



Aanduidingsborden

Het appartementengebouw wordt voorzien van de benodigde standaard huisnummerbordjes en verdiepingsnummers.

Binnenkozijnen en -deuren

De toegangsdeuren naar de woningen worden uitgevoerd in houten binnenkozijnen en deuren. De voordeuren van de appartementen zijn voorzien van een vrijloopdeurdranger, aangesloten op de rookmelder. De entreeddeuren van de woningen worden voorzien van een deurspion.

De metalen binnendeurkozijnen zijn geschikt voor opdekdeuren. Ter plaatse van lichte scheidingswanden zijn deze kozijnen voorzien van bovenlichten.

De bovenlichten van de meterkast, technische ruimte en trapkast worden voorzien van boardpanelen. De aannemer behoudt het recht om deze uit te voeren zonder bovenlicht.

De metalen binnendeurkozijnen worden voorzien van afgelakte witte deuren in opdekuitvoering. De afstand van de onderkant deur tot de bovenkant vloer bedraagt bij alle deuren ongeveer 28 mm in verband met de toevoer van ventilatielucht.

Ten behoeve van de ventilatie van de meterkast worden er in de opdekdeur zowel boven- als onderin de deur kunststof ventilatieroosters aangebracht volgens de richtlijnen van de Nutsbedrijven.

Als het niet anders staat omschreven worden er geen dorpels onder de binnendeurkozijnen aangebracht.

Hang- en sluitwerk

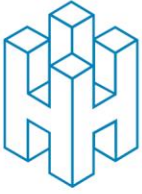
Buitendeuren

Het hang- en sluitwerk dat wordt toegepast voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2, passend in het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

De overige buitendeuren van de woning worden voorzien van:

- veiligheidsglijlagerscharnier;
- meerpuntssluiting;
- balkon-/terrasdeur veiligheidsgarnituur.

De loopdeur van de houten buitenberging wordt voorzien van hang en sluitwerk volgens opgave van de fabrikant van deze bergingen.



Alle buitendeuren, inclusief de berging worden voorzien van gelijksluitende profielcilinders. De sleutel van het appartement past ook op de hoofdentreedeur.

Binnendeuren

- standaard model beslag;
- de toilet- en badkamerdeur worden voorzien van een vrij- en bezetslot;
- de meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot;
- overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot;
- deurkrukken komen op de standaardhoogte.

32

TRAPPEN EN BALUSTRADEN

Trappen en balustraden

De trappen in de algemene ruimten worden uitgevoerd als een betonnen trap. De bovenzijde van de prefab betontrappen zijn voorzien van een anti-slip structuur.

Ter plaatse van het trappenhuis komt een hekwerk met ronde leuning en ronde stalen spijlen, kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

De trappen worden uitgevoerd in grijze prefab beton. De prefab beton kan kleurnuances bevatten, deze blijven in het zicht, de trappen worden niet geschilderd of gesaust.

Ter plaatse van de balkons aan de voorzijde op de eerste verdieping wordt een stalen lamellen hekwerk aangebracht, kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Aan de achterzijde bij de terrassen op de eerste verdieping wordt op de afdekker een hekwerk geplaatst, met onder en boven een platte koker en daartussen stalen platte strip, kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

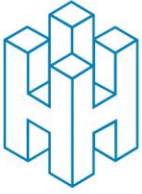
33

DAKBEDEKKINGEN

Dakbedekkingen

De hellende dakvlakken worden afgedekt met pannen zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat. De nodige hulpstukken worden bijgeleverd. Het fabricaat van de dakpannen wordt door de ondernemer bepaald.

De verankering van de dakpannen wordt conform de voorschriften van het Bbl uitgevoerd.



Het platte dak van het gebouw wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking en isolatie (Rc waarde volgens BENG berekening).

De platte dakvlakken van de bergingen worden voorzien van bitumineuze dakbedekking inclusief isolatie.

De dakranden van de platte daken worden afgewerkt met een plastisol dakkap. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Op de daken worden voorzieningen opgenomen om veilig onderhoud te kunnen uitvoeren.

34

BEGLAZING

Beglazing

De isolerende buitenbeglazing (HR++glas) is gasgevuld en wordt fabrieksmatig aangebracht (gelijk met kozijnen). Er wordt zonwerende beglazing toegepast i.v.m. de BENG berekening. U-waarde van het glas volgens BENG berekening.

De ondernemer houdt het recht om het glas op de bouwplaats te plaatsen.

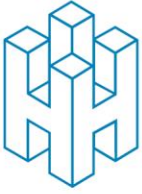
De bovenlichten van de kozijnen in de lichte scheidingswanden voorzien van helder glas.

De glasopening van de houten buitenberging wordt voorzien van gelaagd glas met matte folie.

Diversen

Er bestaat een geringe kans dat door salpeter uit het gevelmetselwerk er zogenoemde 'lekstroken' ontstaan op het glaswerk. Dit is grotendeels te voorkomen door regelmatig de ramen te wassen.

Waar de ondernemer dit nodig acht wordt veiligheidsglas toegepast. Dit glas kan in tint en dikte enigszins afwijken van de overige beglazing.



35

NATUUR- EN KUNSTSTEEN

Natuur- en kunststeen

Op de borstweringen onder de buitenraamkozijnen worden 'Bianco C' vensterbanken met een overstek van circa 25 mm en dikte van 20 mm aangebracht.

Onder raamkozijnen in betegelde wanden worden geen vensterbanken aangebracht, het wandtegelwerk wordt hier doorgezet.

T.p.v. de sanitaire ruimten komt een hardsteen dorpel.

36

KITVOEGEN

Kitvoegen

De kleurkeuze van de kitvoeg is ter beoordeling van de ondernemer. Dit zal een kleur zijn die dicht bij de kleur van het tegel- en voegwerk ligt.

Bij aansluitingen tegelwerk in de badkamer.

Bij aansluitingen tegelwerk in het toilet.

De boven- en zijkanten van de wastafels.

Rondom de wandclosetten, waarbij aan de onderzijde een opening gelaten wordt.

Rondom de waterleidingen en afvoeren in het tegelwerk.

40

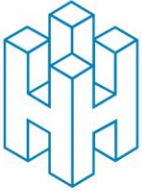
STUKADOORSWERK

Plafondafwerking

Alle horizontale, betonnen plafonds (m.u.v. de meterkast) van de begane grond en de 1^e verdieping worden voorzien van spackspuitwerk, kleur standaard wit.

De plafond v-naden van de betonvloeren worden dichtgezet.

De plafonds van de algemene ruimten worden voorzien van een akoestische afwerking volgens kleur- en materiaallijst.



Wandafwerking

De wanden in de woning, worden, met uitzondering van de betegelde wanden, meterkast en techniekruimte/berging, behangklaar afgewerkt. Behangklaar is een term voor de vlakheid van de wanden. De uitgangspunten voor behangklare wanden zijn als volgt:

- Er kunnen kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen aanwezig zijn;
- Er wordt van uitgegaan, dat er na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden.
- In de zone waar plinten aangebracht kunnen worden mogen de afwijkingen nog iets groter zijn.

Voordat u de wanden kunt behangen dient u deze licht op te schuren en te voorzien van een primer om de zuigende werking te reduceren.

Wanden boven de wandtegels in toilet (minimaal 1200+) voorzien van spackspuitwerk.

De uitwendige hoeken worden, daar waar nodig, voorzien van een hoekbeschermer.

41

TEGELWERK

Vloertegels

Omschrijving toe te passen vloertegels in de navolgende ruimten:

Toilet en badkamer:

- Motto Basic Line Vloertegel 300X300mm, grijs mat

Wandtegels

Omschrijving toe te passen wandtegels in de navolgende ruimten:

Toilet en badkamer:

- Motto Basic Line Wandtegels 250X330mm, wit glans. De tegels worden staand verwerkt.

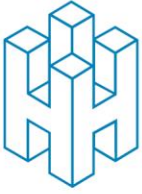
Verwerking tegelwerk

Toiletruimte tot minimaal 1200+.

Badkamerruimte tot plafondhoogte.

Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

De inbouwreservoirs van de toiletten worden betegeld met wandtegels.



Diversen

Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels ongeveer één tegeldikte verlaagd aangebracht. De verlaagde douchehoek wordt standaard voorzien van aluminium rondprofielen.

Indien op de systeemvloeren door of namens de verkrijger een tegelvloer, grindvloer of iets dergelijks wordt aangebracht, dienen op initiatief van de verkrijger voorzieningen getroffen te worden om de kans op krimp-scheuren te verkleinen.

De uitwendige hoeken in het tegelwerk worden standaard voorzien van PVC rondprofielen.

42

DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

Cementdekvloeren

Op alle vloeren van de woningen wordt een zandcementvloer aangebracht. Dikte 70mm. De vloer van de meterkast wordt niet voorzien van een dekvloer. Op alle vloeren wordt onder de dekvloer een contactgeluiddempende isolatieplaat aangebracht (m.u.v. de badkamer).

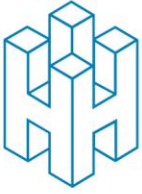
Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bbl, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

De hoogte van de bovenkant van de aluminium dorpel onder de buitendeurkozijnen tot de bovenkant van de vloer bedraagt maximaal 35 mm. We gaan ervan uit dat door de verkrijger vloerbedekking of een andere vloerafwerking wordt aangebracht met een minimale dikte van 15 mm zodat de hoogte van de bovenkant van deze dorpels tot de bovenkant van de afgewerkte vloer maximaal 20 mm zal bedragen, volgens de eisen van het Bbl.

De zandcementvloeren worden uitgevoerd als vlakheidsklasse 4.

In de vloeren lopen diverse water-, vloerverwarming en elektraleidingen. Het is raadzaam om niet in deze vloeren te boren, schroeven, spijkeren enz.

Ter plaatse van de badkamer wordt een vloeropstorting aangebracht waarin de aan- en afvoerleidingen worden verwerkt.



De vloeren zijn geschikt voor losliggende vloerbedekking. Indien andere vloerbedekking wordt toegepast zijn eventuele kosten van egaliseren of iets dergelijks niet voor rekening van de ondernemer.

45

AFBOUWTIMMERWERKEN

Afbouwtimmerwerk

De trapgatranden worden afgewerkt met een multiplex aftimmering.

De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van aftimmering in de dagkanten t.b.v. overgang spouwlat/stucwerk indien van toepassing.

Eventuele koven worden afgewerkt met multiplex of MDF.

Indien er t.b.v. de installatie een aanvullende koof of aftimmering gemaakt moet worden, welke niet op de verkooptekening is aangegeven, dan behouden wij het recht om deze te maken. De kosten hiervan zijn voor de aannemer.

De meterkast wordt voorzien van een meterbord op rachelwerk.

Er worden geen vloer- en plafondplinten aangebracht in de appartementen.

Er wordt geen betimmering rondom de binnen kozijnen aangebracht.

De buitenbetimmering zoals boeien, dakgoten, etc. zullen uitgevoerd worden in Rockpanel geschroefd, kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

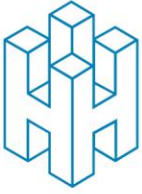
Ter plaatse van de naar achter vallende kozijnen in de schuine kap wordt rondom zetwerk aangebracht.

46

SCHILDERWERK

Algemeen

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'. Met name als er is gekozen voor donkere kleuren, is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.



Kleurenschema

Conform de kleur- en materiaalstaat.

Buitenschilderwerk

Een deel van het gevelmetselwerk wordt gesausd, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Binnenschilderwerk

Al het houtwerk/aftimmerwerk aan de binnenkant van de woning wordt gegrond opgeleverd.

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig gegrond en worden op de bouw niet behandeld.

Betimmering langs de buitenkozijnen (aan de binnenzijde) wordt gegrond opgeleverd.

Voor zover niet anders omschreven worden in het zicht komende leidingen niet geschilderd.

47

BINNENINRICHTING

Keuken

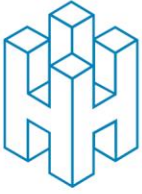
De keukeninrichting valt buiten de opdracht.

Het leidingwerk t.b.v. de standaard keuken wordt afgedopt opgeleverd (locatie volgens 0-tekening keuken).

Standaard dient de keuken, door u, te worden voorzien van een recirculatie afzuigkap, er wordt geen uitblaaspunt in de gevel gemaakt. Dit is ook niet optioneel mogelijk. Het is bij mechanische afvoer niet toegestaan om afzuigkappen met motor aan te sluiten op het systeem. Er wordt dringend afgeraden om afzuigkappen zonder motor aan te sluiten, omdat dat het systeem onnodig vervuult.

Diversen

Losse kasten zijn niet bij de aanneemsom inbegrepen.



48

BEHANGWERK, VLOERBEDEKKING EN STOFFERING

Vloeren

T.p.v. de toegangsdeur bij de hoofdentree op de begane grond wordt een droogloopmat gelegd, kleur volgens kleur- en materiaalstaat. De vloeren van de algemene ruimten worden voorzien van een PVC strokenvloer.

Overige vloerbedekkingen en stofferingen vallen buiten de opdracht.

Behang

De wanden van de algemene ruimtes worden voorzien van scanbehang en worden gesausd, kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

50

DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Algemeen

Langs de druipeinden van de dakvlakken worden goten van zink aangebracht. Deze zijn voorzien van afvoeren. De kleur van de hemelwaterafvoeren is zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

Hemelwaterafvoeren uitgevoerd in rond zink en voorzien van een bladvanger.

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de infiltratie.

De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden niet aangesloten op de riolering, deze zullen het water bovengronds afvoeren.

51

BINNENRIOLERING

Binnenriolering

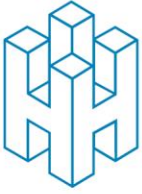
De binnenriolering wordt uitgevoerd in pvc-buis tot aan de kavelgrens. Daar wordt de riolering aangesloten op het gemeenteriool.

Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Aansluiting binnenriolering

De onder hoofdstuk 53 omschreven closetcombinaties, fonteintjes, wastafels en vloersifons.

De spoelbakaansluiting in de keuken.



De wasmachineaansluiting in de berging.

Warmtepomp in de berging.

De op tekening aangegeven leidingen van de riolering zijn ter indicatie.

52

WATERINSTALLATIE

Algemeen

Het maken en indienen van de nodige aanvragen met tekeningen is bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen. De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn eveneens inbegrepen in de (koop-)aanneemsom.

Verloop van kanalen, leidingen en posities van koven wordt in nader overleg met de installateur bepaald.

De appartementen worden middels een individuele watermeter aangesloten op het openbare net. Indien het noodzakelijk is vanwege een te lage waterdruk vanuit het water leverend bedrijf wordt er een hydrofoorinstallatie toegepast. Deze wordt geplaatst onder de trap op de begane grond.

De watermeter bevindt zich in de meterkast.

Koud- en warm waterinstallatie

Het leidingwerk wordt uitgevoerd volgens voorschrift van het water leverend bedrijf.

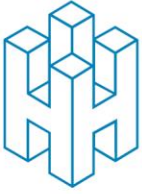
Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- De aansluitpunten nabij de opstelplaats van het keukenblok (eindigend met hoekstopkranen);
- De douchemengkraan in de badkamer;
- De wastafelmengkraan in de badkamer;
- De warmtepompinstallatie.

De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten.

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- De spoelbak van het toilet;
- De fonteinkraan in het toilet;
- De opstelplaats van de wasmachine.



Warmwatertoestel

De woningen worden verwarmd door middel van een lucht/water warmtepomp. De buiten-unit van de warmtepomp komt op het dak, de binnen-unit wordt in de technische ruimte geplaatst, met een boiler van 180 liter voor het warmtapwater.

Het is belangrijk om uw warmtapwater comfort wens goed af te stemmen met de uitgezochte sanitaire verbruikstoestellen, en uw eventuele beoogde gelijktijdige gebruiken hierbij. Bij een warmtepompinstallatie heeft gelijktijdig gebruik een grote invloed op de tijdsduur voor het verbruik van warmtapwater, maar ook voor de levensduur en verbruikskosten van de warmtepomp.

53

SANITAIR

Sanitair

Het sanitair wordt standaard uitgevoerd volgens de bijgevoegde specificatie (zie bijlage sanitair).

De in de bijgevoegde documentatie omschreven handdouches zijn waterbesparende handdouches.

De in de bijgevoegde documentatie omschreven closetcombinaties hebben een reservoir van 6 liter en zijn voorzien van een spaarknop.

De in de bijgevoegde documentatie omschreven wastafelkranen zijn voorzien van volumestroom begrenzers of waterbesparende perlators, KIWA keur, klasse Z met een maximaal debiet van 9 liter per minuut.

Diversen

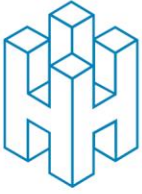
Ten behoeve van de aansluiting van de wasmachine wordt een kraan met slangwartel aangebracht bij de opstelplaats van de wasmachine.

60

VERWARMINGSINSTALLATIE

Algemeen

Het maken en indienen van de nodige aanvragen met tekeningen is bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen. De aanleg- en aansluitkosten van de verwarmingsinstallatie zijn eveneens inbegrepen in de (koop-)aanneemsom.



De berekening van de capaciteit geschiedt overeenkomstig de ISSO publicatie 51 'Warmteverliesberekening voor woningen en gebouwen'. De te behalen en te handhaven temperatuur bedraagt tenminste, indien de te verwarmen ruimte betreft:

- entree / hal 18°C
- woonkamer / keuken 22°C
- slaapkamer(s) 22°C
- badkamer 22°C
- toilet 18°C
- technische ruimte / berging geen temperatuurseis

Warmtebron

De woning wordt verwarmd door middel van een lucht/water warmtepomp. De woning wordt voorzien van een 180L warmwaterboiler + buffer t.b.v. de warmwatervoorziening.

De temperatuurregeling van een warmtepompinstallatie wijkt af van de temperatuurregeling van een CV-installatie. Een warmtepompinstallatie in combinatie met vloerverwarming is een zogenaamd traag lage temperatuur verwarmingssysteem. Dit houdt in dat het geruime tijd duurt voordat een temperatuur verhoging of -verlaging wordt ervaren. Het toepassen van nachtverlaging of verlaging bij korte afwezigheid wordt dringend afgeraden.

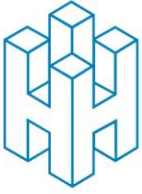
De temperatuur in de woonkamer / keuken wordt geregeld door middel van een thermostaat in de woonkamer / keuken.

De temperatuur in iedere slaapkamer wordt geregeld door middel van een thermostaat in de betreffende slaapkamer.

De temperatuur in de badkamer wordt geregeld door middel van een thermostaat in de badkamer.

Leidingen en radiatoren

In de badkamer wordt ter ondersteuning een elektrische radiator geplaatst. De afmeting van de radiator wordt bepaald door de installateur. De plek zoals aangegeven op de verkooptekening is ter indicatie.



Vloerverwarming

Voor het verwarmen van de woning wordt gebruik gemaakt van vloerverwarming. De vloerverwarming wordt uitgevoerd volgens voorschriften van de installateur.

Leidingen

Voor het leidingwerk wordt een kunststof leidingsysteem toegepast. Het leidingverloop wordt door de ondernemer vastgesteld.

Opmerking: De vloeren worden ter plaatse van de kunststofleidingen in de afwerkvloer verwarmd. Het is erg belangrijk dat u een vloerbedekking kiest die geschikt is voor vloerverwarming zoals bijvoorbeeld keramische tegels, woonbeton, natuursteen, linoleum of PVC. In ieder geval moet het een materiaal zijn dat slecht warmte isoleert en goede warmtegeleiding heeft. De vloerverwarming in uw woning heeft een zodanige capaciteit dat de vloerbedekking een maximale warmteweerstand mag hebben van $R=0,05 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Parket en laminaatvloeren (met een aluminium onderlaag) remmen het verwarmingsvermogen dusdanig veel dat er warmteklachten kunnen ontstaan.

De verdeler van de vloerverwarming worden in de technische ruimte / berging geplaatst zoals indicatief op tekening is aangegeven.

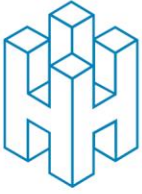
61

VENTILATIE - LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIES

Algemeen

De woning wordt voorzien van een mechanisch CO₂ gestuurd ventilatiesysteem. Dit systeem houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd en verse lucht natuurlijk wordt aangevoerd. De afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats van de wasmachine. De verse lucht wordt aangevoerd via ventilatieroosters boven de gevelkozijnen.

In de woonkamer en de hoofdslaapkamer worden de CO₂-sensors van het systeem geplaatst. Bij een (te) hoog CO₂-gehalte schakelt het ventilatiesysteem automatisch in een hogere stand. Middels de CO₂-sensor in de woonkamer kan tevens het mechanisch ventilatiesysteem worden bediend. De luchtverversing van de woon- en slaapkamers gebeurt door middel van deuren, ramen en roosters boven de buitenkozijnen (waar noodzakelijk). De ventilatie-unit is tevens voorzien van een vochtsensor. Deze schakelt bij een verhoging van het vochtpercentage de ventilator naar een hoger toerental.



Voor de luchtafvoer uit de keuken, toilet, badkamer en opstelplaats wasmachine worden de nodige ventilatiekanalen aangebracht. Het leidingverloop van deze ventilatiekanalen is nog niet bekend en wordt nader door de ondernemer bepaald.

De unit voor de mechanische ventilatie wordt in de technische ruimte / berging geplaatst, kanalen in de technische ruimte / berging zijn opbouw.

Het op tekening aangegeven verloop van de mechanische ventilatie en afzuigpunten zijn ter indicatie.

70

ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES

Algemeen

Het maken en indienen van de nodige aanvragen met tekeningen is bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen. De aanleg- en aansluitkosten van de elektrotechnische installatie zijn eveneens inbegrepen in de (koop-)aanneemsom.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens Bbl en NEN Normen, verder dienen alle voorschriften van fabrikanten in acht worden genomen.

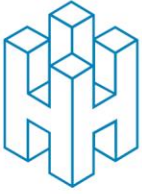
Leidingen worden -voor zover mogelijk- weggewerkt in de wanden en de vloeren.

De leidingen in de technische ruimte worden als opbouw, in het zicht gemonteerd.

Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen staat op tekening aangegeven.

De lichtschakelaars worden ongeveer op deurkrukhoogte geplaatst, de wandcontactdozen worden op een hoogte van circa 300 mm boven de vloer aangebracht met uitzondering van de wandcontactdozen in combinatie met een lichtschakelaar.

In de hal en waar nodig worden rookmelders aangebracht. De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij en worden onderling gekoppeld en allen aangesloten op dezelfde groep in de meterkast.



Al het schakelmateriaal is van de fabrikant Gira systeem 55 kleur zuiver wit en wordt uitgevoerd volgens het dubbeldoos systeem.

Er worden geen verlichtingsarmaturen geleverd en gemonteerd.

Het is belangrijk dat de keukentekening tijdig in ons bezit is i.v.m. de aansluitpunten.

Voor zowel de wasmachine als de wasdroger wordt een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht.

In de houten berging wordt een wandlichtpunt met schakelaar en enkele wandcontactdoos aangebracht.

PV-panelen

Standaard komen er geen PV-panelen op het gebouw, deze zijn niet benodigd volgens de BENG berekening.

Diversen

Voor de aansluiting van telefoon/internet wordt een data aansluiting aangebracht in de woonkamer. In de hoofdslaapkamer wordt een loze leiding naar de meterkast aangebracht. De aanvraag- en aansluitkosten voor telefoon/internet zijn niet bij de aanneemsom inbegrepen.

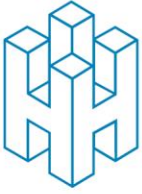
Het appartement wordt voorzien van een videofooninstallatie. Meldt zich een bezoeker bij de hoofdentree dan kunt u met het videofoon toestel in het appartement spreken met degene die voor de deur staat. U bepaalt dan wie u wel of niet binnenlaat. Via het bedieningspaneel ontgrendelt u door middel van de elektrische sluitplaat de buitendeur van de hoofdentree. Het appartementencomplex is zo alleen toegankelijk voor u als bewoner en voor bezoekers, die door middel van de videofooninstallatie toegang hebben verkregen. Naast de entree deur van het appartement zit een deurbel die ook op de videofooninstallatie is aangesloten.

LIFTINSTALLATIE

Liftinstallatie

Personenlift (rolstoel toegankelijk) met twee stopplaatsen.

De liftcabine is voorzien van een handleuning. De interieurkleuren worden nader bepaald door de architect.



86

SCHOONMAAK EN OPLEVERING

Schoonmaken/oplevering

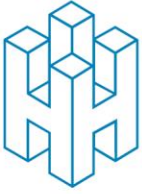
Ongeveer vijf weken voor de oplevering van uw woning ontvangt u van ons een voorlopige opleverdatum. Circa twee weken voor oplevering ontvangt u de definitieve uitnodiging met daarin de exacte datum, het tijdstip en de benodigde informatie omtrent de oplevering. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de beglazing worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwafval en puinresten.

88

WIJZIGINGEN

Wijzigingen

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook aan het Bbl. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.



VERENIGING VAN EIGENAARS (VvE)

Algemeen

Door de koop van een appartement wordt u eigenaar van een appartementsrecht. Ook wordt u (mede-) eigenaar van de grond behorende bij het gebouw en de algemene ruimten in het gebouw. Op de splitsingstekening is weergegeven waar u (mede)eigenaar van wordt.

Als eigenaar van een appartementsrecht bent u met de andere appartements-eigenaars in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid schept een band tussen de eigenaars.

De exploitatie van het hele gebouw brengt kosten met zich mee. Deze worden over alle eigenaars van de appartementsrechten middels een verdeelsleutel omgeslagen zoals in de akte staat aangegeven.

In de wet zijn regels opgenomen waaraan een Vereniging van Eigenaars moet voldoen. Zo moet de vereniging ledenvergaderingen hebben, de zogeheten 'vergadering van eigenaars'.

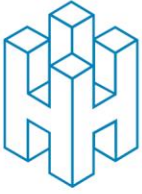
De wet schrijft voor dat deze ten minste een maal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en voorschotbijdrage per appartementsrecht vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering. Het bestuur van de vereniging en/of de vergadering van eigenaars neemt alle beslissingen over het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement.

Splitsingsakte

De splitsingsakte, opgesteld door een notaris, vertelt hoe het pand is 'opgesplitst' en wie waar recht op heeft (de appartementsrechten). In de splitsingsakte moet staan:

- De locatie van het gebouw en de grond.
- Een omschrijving van wat er allemaal bij het gebouw hoort, en welke delen gemeenschappelijk zijn en welke privé.
- Hoe de appartementen bij het Kadaster zijn vastgelegd en wie de appartementseigenaar is.
- Welk splitsingsreglement van toepassing is.

In de splitsingsakte staat ook het recht van overpad voor de belendende percelen en de gemeente voor onderhoud van het achtergelegen gebied 'Veentje'.



Splitsingsreglement

Het splitsingsreglement van een VvE is een onderdeel van de splitsingsakte en bepaalt de rechten en plichten van een VvE en de verschillende appartementseigenaren. In het splitsingsreglement moeten onder meer bepalingen staan over:

- De kosten en schulden die voor rekening van de gezamenlijk appartementseigenaren komen.
- Het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes en zaken.
- Hoe het gebouw verzekerd is.
- De oprichting en statuten van de VvE
- Welk aantal stemmen iedere appartementseigenaar heeft.

Vergadering

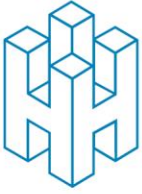
Eenmaal per jaar komen alle leden/eigenaars in vergadering bijeen en (her)benoemen vanuit hun midden een bestuur (bestuursleden); dat bestuur kiest uit hun midden een voorzitter, secretaris en penningmeester. Er wordt dan met het bestuur overlegd over de exploitatiekosten van het afgelopen jaar en de begroting van het komende jaar. Met het aan u toekomende stemrecht, stemt u mee met de besluitvorming over deze zaken.

Geldelijke bijdrage

Gebruikelijk is dat de bijdrage aan de VvE periodiek wordt betaald. Bij de eerste vergadering van de VvE, die gehouden wordt voordat de oplevering van de appartementen plaatsvindt, wordt bepaald hoe hoog de bijdrage is. De bijdrage is niet van de belasting aftrekbaar en zijn lasten die u heeft naast uw hypotheeklasten. De oprichting van de VvE vindt plaats op het moment dat de splitsingsakte op het notaris kantoor wordt ondertekend. De verkoper zal een deskundige VvE beheerder aanwijzen die, op kosten van de verkoper, het eerste jaar de vereniging zal adviseren op het gebied van het beheer van het gebouw en een voorstel zal doen voor de te betalen maandelijkse bijdrage.

Tot de gezamenlijke kosten worden gerekend:

- kosten die gemaakt worden in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de daartoe behorende installaties of tot het onderhoud daarvan;
- herstelwerkzaamheden en vernieuwingen voor zover deze niet volgens de bepalingen van de akte van splitsing ten laste komen van (een) bepaalde eigenaar/eigenaars;



- kosten die verband houden met de externe beheerder en de uitvoering van haar taken;
- de verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voor zover de eigenaars daarin niet individueel worden aangeslagen;
- het schoonhouden, de verlichting en/of de verwarming van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en het energiegebruik van de gemeenschappelijke installaties;
- alle overige kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaars of door gezamenlijk eigenaars als zodanig verschuldigd.

Verzekeringen

De opstalverzekering is voor de VvE verplicht. Sluit je als VvE een opstalverzekering af, laat hier dan een appartementenclausule in opnemen. Deze speciale appartementenclausule regelt dat als een eigenaar de schade heeft veroorzaakt, de verzekeraar niet kan weigeren de schadepeningen aan de VvE uit te keren. Controleer daarnaast of glas is meeverzekerd; vaak heb je een aparte glasverzekering nodig. Naast een opstalverzekering is vanaf het Modelreglement 1983 een aansprakelijkheidsverzekering verplicht. Deze dekt bijvoorbeeld schade aan een auto als een stuk dakbedekking naar beneden valt. Verzekeringen die niet verplicht zijn maar wel aan te raden, zijn een aansprakelijkheidsverzekering voor bestuurders en een rechtsbijstandsverzekering. Hiermee ben je verzekerd bij schade door het handelen van een bestuurder en bij een juridisch conflict met bijvoorbeeld een aannemer.

Huishoudelijk reglement

In een huishoudelijk reglement staan de leefregels die de eigenaren met elkaar hebben afgesproken. Voorbeelden hiervan zijn afspraken over het leggen van harde vloeren (in verband met geluidsoverlast) of over het niet ophangen van de was aan de voorzijde van het gebouw. De regels in het huishoudelijk reglement zijn bedoeld om het appartementen gebouw er goed uit te laten zien en het woonplezier van de bewoners te vergroten. De regels in een huishoudelijk reglement mogen slechts aanvullend zijn op het splitsingsreglement.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Project : **Nieuwbouw 8 appartementen Voorsterhove**

Opdrachtgever : **Junco B.V.**

Architect : **VAB Architecten & Adviseurs**

Versie : **1**

Datum : **2-2-2026**

ONDERDEEL EXTERIEUR		MATERIAAL	TYPE	KLEUR/AFWERKING
GEVELS				
Gevels		Gevelsteen	Wildverband	Rood/bruin genuanceerd
		Gevelsteen	Sauswerk	Sauswerk wit
Voeg gevels		Voeg mortel	Doorgestreken mortel	Antracietgrijs, Remix 300
Horizontale banden in metselwerk		Gevelsteen	Sauswerk	Sauswerk wit
Sierelement muuranker voorgevel		Staal		Zwart
Sierelement zonnewijzer voorgevel		Staal		Wit
Sierelement zonnewijzer achtergevel		Staal		Zwart
Kader t.p.v. entree voor		Cape cod		Passend bij steen
Aftrimming wanden in nis t.p.v. voor- en achtergevel		Cape cod		Passend bij steen
Plafond in nis t.p.v. voor- en achtergevel		Houtwol cementplaat		Bruinachtig

GEVELOPENINGEN			
Kozijnen	Kunststof	Houtnerf aan buitenzijde, binnenzijde glad	Wit RAL 9010, bi-bu
Draaiende delen	Kunststof	Houtnerf aan buitenzijde, binnenzijde glad	Wit RAL 9010, bi-bu
Ventilatieroosters	Aluminium		Blank geanodiseerd
Waterslagen t.p.v. kozijnen	Beton	Naturel	Grijs
Balkonhek	Staal	Gepoedercoat	RAL 9005 gitzwart
Balkonvloer	Beton	Afmeting 30x30cm	Standaard beton tegel
Muurafdekkers balkon achtergevel	Plastisol zetwerk		RAL 9005 gitzwart
Muurafdekkers t.p.v. platte dak	Plastisol zetwerk		RAL 9005 gitzwart

Daken			
Hellende daken	Dakpan	Keramische dakpan	Zwart
Plat dak	Bitumen		Zwart
Hemelwaterafvoeren	Zink	Rond	
Aftimmering dakgoten	Rockpanel	Geschoefd	Wit
Aftimmering boeien	Rockpanel	Geschoefd	Wit
Dak bergingen	Bitumen/EPDM		Zwart
Bergingen			
Gevels	Hout	Horizontale delen	Natuur
Bergingsdeuren met mat glas	Hout		Beigegrijs RAL 7006
Daktrim	Plastisol netwerk		RAL 9005 gitzwart
Kozijnen	Hardhout		Beigegrijs RAL 7006

ONDERDEEL INTERIEUR	MATERIAAL	TYPE	KLEUR/AFWERKING
VLOERAFWERKING APPARTEMENTEN			
Vloeren	Cement dekvloer		Grijs
Vloer badkamer en toilet	Vloertegels	30x30cm	Antraciet

WANDAFWERKING APPARTEMENTEN			
Wanden	Behangklaar		
Wanden toilet	Wandtegels tot 1200+, daarboven spacksputwerk	25x33cm	Wit
Wanden badkamer	Wandtegels tot plafond	25x33cm	Wit

PLAFONDAFWERKING APPARTEMENTEN			
Plafonds	Sputwerk		Wit

KOZIJNEN / DRAAIENDE DELEN APPARTEMENTEN			
Voordeur met kozijn	Hout		Grijsbruin
Binnendeurkozijnen	Metaal		Wit
Binnendeuren met bovenlicht	Hout	Opdekdeuren	Wit

AFWERKING ALGEMENE RUIMTEN			
Vloeren	PVC stroken vloer	Straq P600 (Runivloeren)	ntb
Plinten	Hardhout		Wit RAL 9010
Mat	Droogloopmat		Zwart
Wanden	Scanbehang en sauswerk		Wit
Plafonds	Geluidsabsorberend materiaal		Wit
Bellentableau en brievenbuskleppen	Opgenomen in trespa		RVS look RAL 9006
Huisnummers	Standaard bordje		Zwartgrijs RAL 7021
Trapleuningen trappenhuis	Staal		Zwartgrijs RAL 7021
Lichtarmatuur voordeur			Wit
Lichtarmatuur achterdeur			Wit
Lichtarmatuur algemene ruimten			Wit

Toiletcombinatie

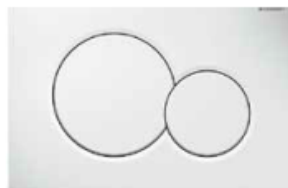
Inbouwreservoir

Merk Geberit
Type Duofix inbouwreservoir
Kleur



Bedieningspaneel

Merk Geberit
Type Sigma01 bedieningsplaat
Kleur Wit



Wandcloset

Merk Geberit
Type 300 Basic 28 Wandcloset Pack
diepspoel Rimfree incl. zitting
Kleur Wit



Fonteincombinatie

Wastafel

Merk Geberit

Type 300 Basic Fontein 36x25cm

Kleur Wit



Kraan

Merk Grohe

Type Costa-L toiletkraan laag

Kleur Chroom



Sifon

Merk Viega

Type plugbeker- sifon

Kleur Chroom



Manchet

Merk Otto Haas

Type Overgangsstuk pvc/metaal 40/30

Kleur Rubber zwart



Hoekstopkraan

Merk Schell

Type

Kleur Verchroomd



Wastafelcombinatie

Wastafel

Merk Geberit
Type 300 Basic Wastafel 60x47,5cm
Kleur Wit



Mengkraan

Merk Grohe
Type Eurosmart S-Size Wastafelmengkraan
Kleur Chroom



Spiegel

Merk Sanibel
Type 1001 spiegel rechthoekig A21
600 x 400 mm
Kleur



Sifon

Merk Viega
Type bekersifon 5/4
Kleur Verchroomd



Douchecombinatie

Douchemengkraan

Merk Grohe
Type Grohtherm 1000
Kleur Chroom



Glijstang

Merk Grohe
Type Glijstang 600mm
Kleur Chroom



Draingoot

Merk Easydrain
Type Compact 30mm douchegoot 600mm
sifon zijuitloop m. rooster
Kleur



Badkamerradiator

Merk Vasco
Type Bano EL radiator 500W 500x1174
Kleur Wit RAL 9016

