

Nieuwbouwplan Vogelwikke



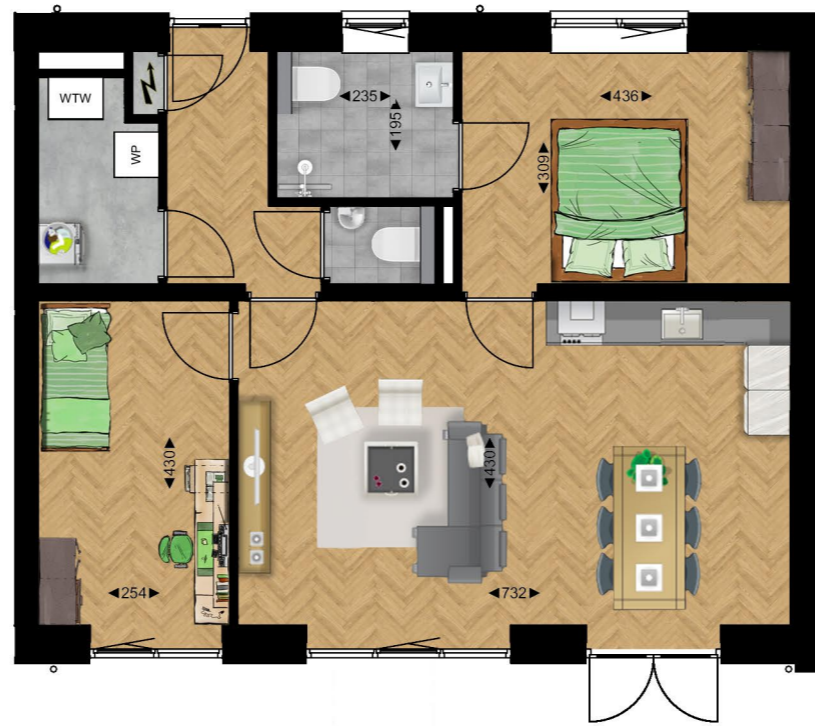






Type B





Appartementen Vogelwikke, Bladel

type B

1:100

17 oktober 2022

Bladel

Etten-Leur

Boxtel

www.gewoonarchitecten.nl

Industrieweg 2d

Brouwerstraat 3

Boscheweg 107

0497-360054

076-5011240

0411-700250

geWOON
architecten

Technische omschrijving

Project	Oprichten appartementen aan de Vogelwikke te Bladel
Werknummer	16021
Datum	24 juli 2023

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Project: Nieuwbouw 6 appartementen aan de Vogelwikke te Bladel

Type: 4 koopappartementen, type B – D – E – F

Werknummer: 16021

Datum: 24 juli 2023

Projectontwikkeling: Pico Beheer BV
Egyptischedijk 4
5531 NE Bladel

Architect: geWOON architecten BV
Industrieweg 2d
5531 AD Bladel
www.gewoonarchitecten.nl

Makelaar: Roijmans Makelaardij
Horizon 6
5531 XM Bladel
Tel:0497-380103
www.roijmans.nl

Aannemer: Aannemersbedrijf J A Van Gisbergen BV
De Luther 1-3
5095 AC Hooge Mierde
www.vangisbergen.nl

HET PLAN

Het plan bestaat uit de nieuwbouw van 6 appartementen, waarvan 4 koopappartementen. Deze zijn onderverdeeld in onderstaande appartemententypes.

KOOPINFORMATIE

Type	Gebruiksopp.	Begane grond	1e verdieping	2e verdieping	Inhoud	Terras/Balkon	Berging
B	± 69 m ²	± 69 m ²	n.v.t	n.v.t	± 285 m ³	n.t.b.	± 5 m ²
D	± 120 m ²	n.v.t	± 72 m ²	± 48 m ²	± 478 m ³	± 4 m ²	± 5 m ²
E	± 111 m ²	n.v.t	± 68 m ²	± 43 m ²	± 439 m ³	± 4 m ²	± 5 m ²
F	± 106 m ²	n.v.t	± 68 m ²	± 38 m ²	± 451 m ³	± 5 m ²	± 5 m ²

Tevens beschikt elk appartement over 1 eigen parkeerplaats.

Prijzen conform afzonderlijke prijslijst.

Woningborg-bepalingen

De woning wordt met Woningborg garantie gebouwd. Eventuele optie(s) vallen ook onder de Woningborggarantie mits de optie(s) door de aannemer worden uitgevoerd. Hiervoor gelden de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Afwerking en beperkte Woningborg garantie

Als de keuken vervalt in de woning geldt een gelimiteerde Woningborg garantie voor het niet plaatsen van de keuken en de afbouw van de sanitaire ruimten, aangezien de woning zonder deze onderdelen wordt opgeleverd. Hiervoor ontvang je een limitering op je Woningborgcertificaat. Met inachtneming van de limitering op het Woningborgcertificaat, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.

Begripsbepalingen Bouwbesluit

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woon- en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Voor de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" aanduidingen. Om je toch volledig te informeren vind je hieronder de benaming, zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd:

Ruimtebenaming tekeningen

Hal – entree – overloop – gang
 Meterkast – technische ruimte
 Keuken – woonkamer – slaapkamer
 Toilet
 Badkamer
 Kast – werkkast – berging
 Zolder - zolderkamer
 Berging

Ruimtebenaming Bouwbesluit

Verkeersruimte
 Technische ruimte
 Verblijfsruimte
 Toiletruimte
 Badruimte
 Overige gebruiksfunctie
 Onbenoemde ruimte
 Bergruimte

Woonkeur

Op dit plan is woonkeur nieuwbouw basispakket van toepassing. WoonKeur is hét certificaat voor woontechnische kwaliteit. Het wordt afgegeven aan woningen die een voldoende niveau aan toegankelijkheid, gebruikskwaliteit, aanpasbaarheid en flexibiliteit bezitten. Het doel hiervan is om woningen levensloopbestendig te maken.

BOUWBESCHIEDEN

Het werk wordt uitgevoerd volgens deze technische omschrijving. Deze technische omschrijving geeft een gedetailleerde omschrijving van elk onderdeel. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen welke voortvloeien uit eisen van de overheid en / of nutsbedrijven.

De eventueel opgenomen perspectieftekeningen zijn "artist-impressions". Er kunnen dus verschillen zijn tussen deze impressies en de daadwerkelijke kleurstelling en uitvoering. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Geringe afwijkingen in maten en plaats van installatieonderdelen zijn mogelijk. Indien maatvoering tussen wanden is aangegeven is geen rekening gehouden met wandafwerking. Maten dienen derhalve gelezen te worden als circa maten.

Daar waar in de brochure en op tekening "merknamen" zijn vermeld dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen. Ditzelfde geldt voor de kleuren, deze worden beoordeeld door de bouwdirectie en kunnen worden aangepast.

TEKENINGEN VAN GEWOON ARCHITECTEN B.V.

Tekeningen zoals deze bij de brochure zijn bijgevoegd en waarop staat aangegeven de:

- situatie
- voorgevel
- achtergevel
- zijgevel
- doorsnede
- begane grond
- verdieping
- zolder (type D – E – F)
- berging
- artist impression

TECHNISCHE OMSCHRIJVINGEN

00. ALGEMEEN

00.00 Het werk bestaat in hoofdzaak uit het bouwen van 6 woningen waarvan 4 verkoopwoningen.

00.02. Van toepassing zijnde bepalingen:

01. Het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening alsmede de aanvullende bepalingen van Gemeente Bladel hierop.
02. De voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven.
03. De veiligheidsvoorschriften van de Arbeidsinspectie.

00.09. Diversen:

01. Peil is de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grondvloer. Definitieve peil in afstemming met gemeente.
02. Meer- en minderwerk is mogelijk, indien tijdig bekend en gekozen en technisch verantwoord, maar wordt alleen uitgevoerd en verrekend indien schriftelijk overeengekomen. Dit meer- en minderwerk dient rechtstreeks te worden verrekend met de aannemer. Het meer- en minderwerk zal zich beperken tot kleine verschuiving en eventuele afbouw materiaalkeuzes.
03. Definitieve aansluitkosten zijn voor rekening van ontwikkelaar te weten:
 - water.
 - elektra.
 - riolering.
04. Schoonmaken en opruimen:
Voor de oplevering zal alle puin, kalkresten, overtollige grond e.d. worden afgevoerd. De vloeren van alle vertrekken worden bezemschoon opgeleverd. Sanitair, betegelde wanden, betegelde vloeren, vensterbanken en alle beglazing worden nat gereinigd.
05. De 2e verdieping is niet afgewerkt (zie ook deze technische omschrijving). Dakplaten en leidingwerk zitten in het zicht cq. zijn opbouw.
06. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan.

12. GRONDWERK

12.00. Algemeen:

01. Alle overtollige grond afvoeren cq. eventueel tekort komende grond aanvoeren en aanvullen.
02. Het gehele terrein wordt, waar mogelijk, afwaterend van de woningen geëgaliseerd.

12.01. Ontgraven:

01. Ontgraven t.p.v. het te bebouwen gedeelte.
02. De ontgravingen t.b.v. funderingssleuven, poeren, leidingen en riolerings-sleuven.

12.02. Aanvullingen met uitkomende grond:

01. De riolerings sleuven.
02. De eventueel noodzakelijke aanvullingen rondom de woningen.

12.03. Aanvullingen met zand:

01. Onder de vloeren een aanvulling van zuiver gele grond, in lagen van 300mm mechanisch te verdichten.
02. De eventuele grondverbeteringen conform opgave constructeur.

14. BUITENRIOLERING

14.00. Algemeen:

01. De gehele buitenriolering uitvoeren in gescheiden systeem, inclusief hulpstukken, ontstoppingsstukken etc. in eerste soort PVC met KOMO keur.
02. Vuilwaterafvoer aansluiten op het gemeenteriool, e.e.a. volgens tekening en geldende voorschriften.
03. Schoonwaterafvoer aansluiten conform voorschriften van de gemeente.
04. Kleur van de rioleringsbuizen van het vuilwater en het schoonwater conform voorschriften van de gemeente.

15. BESTRATINGEN

15.00. Algemeen:

01. De inrit en de parkeerplaatsen worden voorzien van verharding geschikt voor gebruik door auto's. Voor de bergingen komt een looppad van betontegels 300*300 en ook aan de achterzijde van het gebouw komt een looppad ter verbinding van de buitendeuren en de buitentrap naar het pad van de bergingen. Het pad voor de berging wordt aangesloten bij het openbaar trottoir. Verder zijn er geen verhardingen opgenomen.

21. BETONWERK

21.00. Algemeen:

01. Afhankelijk van de sonderingen wordt door de constructeur het type fundering bepaald.
02. De funderingen te storten in de daarvoor geschikte bekisting.
03. Alle gewapende betonconstructies volgens berekening en tekening van de constructeur en ter goedkeuring van bouw- en woningtoezicht.
04. Prefab beton galerijvloerplaat op de 1^e verdieping buiten met antislippatroon
05. De buitenbergingen worden voorzien van een lichtgewicht fundering/betonvloer

21.02. Beton voorzien van de vereiste wapening volgens opgave constructeur:

01. De betonnen funderingsstroken, balken en poeren in afmetingen volgens berekening en tekening constructeur.
02. De woningen worden uitgevoerd met een geïsoleerde begane grondvloer van gewapend beton, gestort op een verdicht zandbed.
03. Het beton voor de toe te passen systeenvloeren.

21.09. Diversen:

01. De beganegrondvloer van de woning isoleren met geëxpandeerde PS-schuimplaat ($R_c \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$) en aanbrengen op een doorlopende PE-folie.

22. METSELWERK

22.01. Machinale, handvorm gevelstenen, waalformaat volgens monsters:

01. Gevelmetselwerk wordt uitgevoerd met handvorm bakstenen in waalformaat en in de kleur rood-bruin, verwerkt in wild verband.

22.02. Kalkzandsteen lijmelementen cq. blokken:

01. De dragende wanden, dikte conform berekening constructeur en zoals op tekening is aangegeven.
02. De woning scheidende wanden.

22.03. Lichte verdiepingshoge scheidingswanden:

01. Alle niet-dragende wanden in de woningen.

22.04. Voegwerk:

01. Het voegwerk van in zicht blijvend buitenmetselwerk wordt naar oordeel van de architect uitgevoerd.
02. Het voegwerk van het gevelmetselwerk in kleur lichtgrijs/donkergrijs volgens monster.

22.05. Diversen:

01. Ten behoeve van de spouwisolatie tegen het binnenspouwblad minerale wol ($R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$) aanbrengen en deze bevestigen met de benodigde hulpmiddelen volgens voorschriften van de fabrikant.
02. Ter plaatse van het dichtsteken van de spouwmuren, als spouwafdichting bij eindgevels, op beton- cq. stalen lateien langs kozijnen e.d., vochtwerende stroken folie van voldoende breedte aanbrengen.
03. Daar waar van toepassing loodvervanger van voldoende dikte indekken, t.p.v. opgaand werk met de platte daken.

23. SYSTEEMVLOEREN EN PREFAB BETON

23.00. Systeemvloeren:

01. De vloer van de eerste en tweede verdieping uitvoeren als gewapend betonnen systeemvloer volgens berekening van de constructeur.

24. RUWBOUWTIMMERWERK

24.00. Algemeen:

01. Balklagen en regelwerken uitvoeren in Europees vurenhout.

24.01. Balklagen:

01. De balken, gordingen, muurplaten en ravelingen conform tekening en berekening van de constructeur.
Het dak van vrijstaande berging uitvoeren als balklaag.

24.02. Beschietingen:

01. Gevelbetimmeringen hoofdgebouw uitvoering in Rockpanel genageld
02. De gevels van de buitenberging uitvoeren in-halfhouts vuren Waxedwood rabatdelen verticaal gemonteerd en voorzien van Woodstain spuitwerk aan de zichtzijde)

24.03. Dak elementen:

01. Op de schuine dakvlakken van de woningen geïsoleerde dak elementen ($R_c \geq 6.3 \text{ m}^2\text{K/W}$), voorzien van tengels en panlatten.
02. De naden tussen de dakplaten en de aansluiting met de bouwmuren afdichten.

24.05. Diversen:

01. De balklagen voorzien van de vereiste haak-, grip-, stormankers en koppel-strippen in verzinkte uitvoering.

25. METAALCONSTRUCTIEWERK

25.00. Algemeen:

01. Alle staalwerken, welke in contact komen met de buitenlucht, in thermisch verzinkte uitvoering.
02. Alle overige staalwerken meniën.
03. De galerijconstructie, trappomen(excl. treden) en balustrades worden gepoedercoat in een nader te bepalen kleur

30. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

30.00. Algemeen:

01. Het gehele hang- en sluitwerk (buiten) uitgevoerd volgens Bouwbesluit in geanodiseerd aluminium (inbraakwerendheidsklasse 2).
02. Tochtprofielen langs alle ramen en buitendeuren m.u.v. buitendeur berging.

30.01. Buitenkozijnen en -ramen:

01. Alle kozijnen en ramen uitvoeren in kunststof tenzij anders vermeld.
02. De buitenramen worden, daar waar op tekening aangegeven, uitgevoerd als draaikiepramen.
03. Het kozijn van de buitenberging uitvoeren in hout.
04. Kozijnen van de algemene ruimten en voordeurkozijnen uitvoeren in hout
05. Zolders worden voorzien van een dakvenster cf. tekening.

30.02. Buitendeuren:

01. De voordeur uitvoeren met glaspaneel conform tekening.

30.03. Binnenkozijnen en -deuren:

01. Alle binnendeurkozijnen uitvoeren als stalen nastelkozijnen met bovenlichten en geschikt voor opdekdeuren.

30.04. Binnendeuren, uitvoering opdek:

01. Alle op tekening aangegeven binnendeuren.
02. Alle binnendeuren, gelakte opdek boarddeuren met honingraatvulling.
03. Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkt met een witte afwerklaag.
04. De deur van meterkast wordt voorzien van de benodigde ventilatie openingen volgens voorschriften plaatselijke nutsbedrijven.

30.05. Hang- en sluitwerk van de buitendeuren en -ramen uitvoeren volgens SKG **, inbraakwerendheidsklasse 2, in geanodiseerd aluminium.

01. Badkamer- en wc-deur:
 - Vrij-/bezetslot.
02. Meterkastdeur:
 - Kastslot.
03. Overige binnendeur:
 - Loopslot.

32. TRAPPEN EN BALUSTRADEN

32.01. Trappen:

01. De toegang naar zolder (type D – E – F) d.m.v. een vaste open vurenhouten trap.
02. in de algemene entree een hardhouten gesloten trap met onderkwart en tussenbordes met een blank gelakte afwerking op meranti hout
- 03 Bij de achtergevel een thermisch verzinkt stalen trap met stalen treden voorzien van doorgedrukte antislipgaten en stalen spijlenleuning en – balustrades

33. DAKBEDEKKINGEN

33.01. Bitumineuze dakbedekking:

01. De platte daken voorzien van een bitumineuze dakbedekking.
02. Bij platte daken, dakranden rondom voorzien van aluminium daktrim, kleur antraciet. Op de balkons wordt de dakbedekking voorzien van daktegels Solidor 500*500*50 op tegel dragers

33.02. Hellende daken:

01. Alle schuine dakvlakken van de woningen dekken met betonpannen, kleur antraciet Monier Stonewold of gelijkwaardig e.e.a. ter keuze architect, compleet met bijbehorende hulpstukken.

34. BEGLAZING

- 34.01. Meerbladig hoog rendement isolerende triple beglazing, $u=0,6$ W/m²K in de kunststof buitenkozijnen, -ramen en -deuren. Overige buitenkozijnen en deuren standaard HR++ glas. De buitendeur van de buitenberging wordt voorzien van enkel gelaagd glas.
02. Eventueel volgens de geldende NEN voorschriften wordt daar waar het verplicht is veiligheidsbeglazing toegepast.

34.02. Enkelbladig glas:

01. In de bovenlichten van de binnen kozijnen.

35. NATUUR- EN KUNSTSTEEN

35.01. Vensterbanken:

01. Aan de binnenzijde onder de raamkozijnen worden vensterbanken dik 20 mm en ca. 30 mm overkragend t.p.v. de gemetselde borstweringen aangebracht m.u.v. de betegelde ruimtes.

35.02. Onderdorpels bij deurkozijnen:

01. De binnendeurdorpels t.p.v. toilet en badkamer worden uitgevoerd in composiet of hardsteen.
02. De buitendorpels worden uitgevoerd in kunststeen.

35.03. Raamdorpels:

01. Aan de buitenzijde onder de raamkozijnen, aansluitend op een spekband, met gemetselde borstweringen zullen hardstenen waterslagen worden aangebracht.
02. Aan de buitenzijde onder de overige raamkozijnen met gemetselde borstweringen zullen aluminium waterslagen worden aangebracht.
03. Bij de inpandige balkons wordt op de gemetselde borstwering een hardstenen muurafdekker geplaatst

36. VOEGVULLINGEN

36.01. Voegvulling met elastische kit:

01. De inwendige hoeken van het wandtegelwerk.
02. De aansluiting van wandtegelwerk op binnen kozijnen.
03. De aansluiting van wandtegelwerk op vloertegelwerk.

40. STUCADOORWERK

40.01. Stucwerk:

01. Alle naden van de lijmblokken van wanden op de begane grond en op de 1e verdieping zullen worden uitgevlakt, behoudens t.p.v. de te betegelen wanden en de binnenwanden van de meterkast. Deze uitgevlakte wanden zijn geschikt voor behangwerk.
02. Wand en op de zolder blijven onafgewerkt.
03. Bij de schuine dakgedeelten op de zolder blijven dakplaten en ongeschilderde gordingen en/of vuren regels in het zicht.

40.02. Spuitpleisterwerk:

01. De vlakke plafonds op de begane grond en 1e verdieping m.u.v. trapkast, meterkast en buitenberging worden voorzien van spuitpleisterwerk.
02. De verticale wanden boven tegelwerk in de toiletten worden voorzien van spuitpleisterwerk.
03. De V-naden in plafonds zullen niet worden weggewerkt. In deze V-naden kan scheurvorming ontstaan. Het behoort tot groot onderhoud van de verkrijger om deze weg te werken.
04. Aansluitingen van plafonds aan schuine schoonwerk dakplaten uit te voeren in gipsplaat met spuitwerk.

41. TEGELWERK

41.01 Algemeen:

01. Leveren en aanbrengen is voor rekening aannemer.

41.02. Wandtegelwerk:

01. Voor aankoop wandtegels (afmeting 300*200 liggend verwerkt) is een verrekenpost van € 33,- / m2 inclusief BTW opgenomen
Tegels afwijkend in formaat over verwerkingswijze en in prijs kunnen in een nader te bepalen showroom worden uitgekozen en de eventuele prijsconsequenties worden daar kenbaar gemaakt.
02. De wanden van de toiletten van vloer tot ± 1.200 mm boven afgewerkte vloer.
03. De verticale wanden van de badkamer van vloer tot plafond.
04. De wanden t.p.v. keuken worden niet betegeld. Deze wandafwerking behoort bij de stelpost van de keuken.

41.03 Vloertegelwerk:

01. Voor aankoop vloertegels 300*300 mm. is een verrekenpost van € 40,- / m2 inclusief BTW opgenomen
Tegels afwijkend in formaat over verwerkingswijze en in prijs kunnen in een nader te bepalen showroom worden uitgekozen en de eventuele prijsconsequenties worden daar kenbaar gemaakt.
02. De vloer van de badkamer.
03. De vloer van de toiletruimte.

41.04. Voegwerk:

01. Alle wandtegelwerk inwassen met voegmortel in standaard kleur.
02. Alle vloertegelwerk inwassen met voegmortel in standaard kleur

42. VLOERAFWERKING

42.01 Zwevende cementdekvloeren:

01. In alle ruimten op begane grond en 1e verdieping uitvoeren als zwevende cementdekvloer. (m.u.v. de betegelde douchehoek)

42.02 Cementdekvloeren:

01. Op de zolders een uitvoeren als hechtende cementdekvloer.

43. METAAL- EN KUNSTSTOFWERK

43.01. Staal:

01. De vereiste haakankers, koppelstrippen, stormankers, gripankers, kozijnankers, spouwankers en bevestigingsmiddelen.

02. De nodige zinken bakgoten, HWA's, verholen goten en kilgoten.

45. TIMMERWERK

45.01. Buitenbetimmeringen:

01. Gevelbetimmeringen uitvoering in Rockpanel genageld.

02. De overige aftimmeringen conform tekening.

03. Bekleding wanden buitenberging zie hiervoor

45.02. Binnenbetimmeringen:

01. Er worden geen plinten geleverd en aangebracht.

02. Dagkanten buitenkozijnen worden afgetimmerd met gipsplaten

03. De overige aftimmeringen conform tekening.

04. Aan de binnenzijde van de buitenbergingen blijft regelwerk in het zicht.

45.09. Diversen:

01 In de meterkast een rugwand aanbrengen van houten OSB beplating.

02 De schuine gedeelten op de zolder blijven onafgewerkt. De dakplaten en gordingen/muurplaten blijven hier in het zicht.

46. SCHILDERWERK

46.00. Algemeen:

01. kleurstelling conform (nader) advies architect.

02. Kleuren van binnen kozijnen: wit fabrieksmatig gelakt

03. Kleuren van binnendeuren: fabrieksmatig wit afgewerkt.

04. Texwerken van wanden zijn niet opgenomen.

05. Vurenhouten trappen; trapspil, trapbomen, trapleuning en de hekwerken op de zoldervloer zijn afgelakt. De treden worden niet afgelakt. De trapleuning is een mahoniehouten blank gelakte leuning alle overige is vurenhout / wit.

06. voordeur en voordeurkozijn dekkend schilderwerk in kleur conform opgave architect.

07. In algemene ruimte de binnendeuren en -kozijnen dekkend geschilderd in kleur conform opgave architect. Woning toegangsdeuren in algemene ruimte worden fabrieksmatig wit afgewerkt.

47. BINNENINRICHTING

47.01 Keukeninrichting:

01. Voor het leveren en aanbrengen van een keuken is een stelpost van €5.500,-- inclusief BTW opgenomen.

48. BEHANGWERK

48.01 Bouwbehang:

01. Niet van toepassing, wandafwerking is voor rekening koper.

50. DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

50.01. Hemelwaterafvoeren:

01. Regenwaterafvoerbuizen, diameter 80 mm, in zinken uitvoering.
02. Boven het maaiveld bladvangertjes te plaatsen in de regenwaterafvoerbuizen.

50.02. Dakgoten:

01. De op tekening aangegeven goten uitvoeren als zinken bakgoten.

50.09. Diversen:

01. De hemelwaterafvoeren apart aansluiten volgens voorschriften gemeente.

51. BINNENRIOLERING

51.00. Algemeen:

01. De binnen riolering met hulpstukken van PVC buis (gerecycled) volgens KIWA-keur en KOMO-eisen. Uitvoeren volgens tekening en geldende voorschriften.

52. WATERINSTALLATIE

52.00. Algemeen:

01. Geheel uitvoeren met leidingen van voldoende diameter, volgens de eisen van het nutsbedrijf en voorzien van de benodigde hoekstop- en aftapkranen en aangesloten op het waterleidingnet van het nutsbedrijf.
02. Alle leidingen zoveel mogelijk wegwerken.
03. Leidingverloop in overleg en ter goedkeuring van directie.

52.01. Koud waterleiding:

De koud waterleiding vanaf de watermeter in de meterkast naar:

01. Toilet:

- aansluitpunt reservoir.
- aansluitpunt fonteintje.

02. Keuken:

- aansluitpunt keukenmengkraan.

03. Badkamer:

- aansluitpunt wastafelmengkraan.
- aansluitpunt douchemengkraan.
- aansluitpunt reservoir toilet.

04. Berging:

- tapkraan voor de wasautomaat.
- aansluitpunt warmtepomp.

52.02 Warmwaterleiding:

De warmwaterleiding vanaf de warmtepomp naar:

01. Keuken:

- aansluitpunt keukenmengkraan.

02. Badkamer:

- aansluitpunt wastafelmengkraan.
- aansluitpunt douchemengkraan.

53. SANITAIR

53.00. Sanitair algemeen:

01. Het basis sanitair wordt geleverd en gemonteerd. Het basis sanitair is van Villeroy & Boch type Onovo in de standaard kleur wit met Grohe kranen.

53.01. Toilet:

01. Toiletcombinatie bestaande uit:

- porseleinen vrij hangend diepspoel toilet met inbouwreservoir.
- closetzitting met deksel kleur wit.

02. Fonteincombinatie bestaande uit:

- fonteincombinatie kleur wit met verchroomde sifon en fonteinkraan.

53.02. Badkamer:

01. Wastafelcombinatie bestaande uit:

- wastafel wit
- plugbekersifon verchroomd.
- verchroomde eengatsmengkraan.
- spiegel met verchroomde klemmen rechthoekig.
- wit porseleinen planchet.
- elektrische radiator

02. Douchecombinatie bestaande uit:

- draingoot
- douchemengkraan.
- glijstangset, 60 cm lang met doucheslang en handdouche.

03. Toiletcombinatie bestaande uit:

- porseleinen vrij hangend diepspoeltoilet met inbouw reservoir.
- closetzitting met deksel kleur wit.

03. Tapkraan:

01. Tapkraan wasmachine bestaande uit:

- keerklep.
- beluchtertapkraan.

60. VERWARMINGSINSTALLATIE

60.00. Algemeen:

01. De berekening van de capaciteit dient te geschieden volgens de geldende voorschriften waarbij gerekend dient te worden met een minimale toeslag voor het opwarmen, gebaseerd op een nachtverlaging van 2°C.
02. Verwarming vindt plaats door middel van vloerverwarming op de begane grond en 1e verdieping.

60.01. Temperaturen:

01. Bij een buitentemperatuur van -10 °C en een windsnelheid van 5 m/sec. worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken de volgende temperaturen gegarandeerd:
 - woonkamer 22 °C
 - keuken 22 °C
 - hal en overloop 18 °C
 - berging 15 °C
 - slaapkamers 22 °C
 - badkamer 22 °C
 - toilet 18 °C
 - zolder ruimte onverwarmd

60.02. Ketel en temperatuurregeling:

01. In de woning wordt een lucht-water warmtepomp toegepast, welke bestaat uit een binnenunit, buitenunit en een (geïntegreerd) boilervat. De lucht-water warmtepomp onttrekt energie uit de buitenlucht. Deze energie wordt omgezet in warm water voor ruimteverwarming en warm tapwater. De afmetingen en locatie van de installaties en van de buitenunit zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening, deze worden door de installateur bepaald.
De temperatuurregeling geschiedt door middel van een centrale kamerthermostaat, een buitenvoeler en een naregeling per vertrek waarmee eventueel de verwarming aangestuurd kan worden mits ook de centrale thermostaat een warmtevraag signaleert.

60.03. Opvullen:

01. Het eenmaal opvullen van de installatie na montage behoort tot de levering, inclusief vulslang van voldoende lengte en ontluchtings sleuteltje.

61. VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIE

61.01. Mechanische ventilatie:

01. De woning wordt voorzien van een warmteterugwinning installatie.
02. De ventilator bedrijfsklaar aansluiten en afmonteren met instelbare kunststof witte afzuigventielen.
03. De afzuigkap is niet inbegrepen en is onderdeel van de stelpost van de keuken.
Wanneer u een afzuigkap kiest dan dient deze op basis van recirculatie te functioneren.

70. ELECTROTECHNISCHE INSTALLATIE

70.00. Algemeen:

01. De gehele installatie uitvoeren volgens de NEN 1010, de voorschriften van het plaatselijk nutsbedrijf en het Bouwbesluit.
02. De gehele installatie inbouw behoudens buitenberging en zolder, deze uitvoeren als opbouw.
03. Alle lichtpunten uitvoeren als plafondlichtpunt tenzij anders omschreven.
04. De schakelaars op ca. 1.050 mm boven de vloer.
05. De wandcontactdozen op ca. 300 mm boven de vloer in woon- en slaapkamers.
06. Alle overige wandcontactdozen op ca. 1.050 mm boven de vloer.
07. Schakelaars en wandcontactdozen in standaard kleur wit.
08. Aansluitpunten t.b.v. keukenapparatuur volgens opgave leverancier. Extra aansluitpunten worden verrekend. Opgenomen aansluiten zijn:

- 2x op aparte groep voor b.v. een oven of magnetron,
 - aansluiting elektrische kookplaat,
 - wandcontactdoos voor koelkast
 - wandcontactdoos voor afzuigkap
 - aansluiting voor vaatwasser
 - 2x wcd boven aanrecht
 - 2 loze leidingen
09. De aarding van leidingen enz. volgens voorschriften.
10. Er is 1 laadpaal voorzien.

70.01. Per woning monteren:

- 01. De meter plaatsen in de meterkast en over de nodige groepen verdeeld uitvoeren als centraal dozensysteem.
- 02. Elektrische aansluitingen conform verkooptekening.

VERKOOPVOORWAARDEN

Waarvoor dient deze brochure?

U overweegt een nieuw te bouwen woning te kopen. Maar u wilt graag zoveel mogelijk informatie over waar u dan rekening mee moet houden en welke mogelijkheden er zoal zijn.

Dan is het goed dit hoofdstuk eens te lezen. Het geeft u op een veel vragen antwoord.

Deze brochure hoort bij de zgn. koop-aannemingsovereenkomst. Wanneer u, als koper, samen met de verkoper de koop-aannemingsovereenkomst ondertekent, wordt ook deze brochure als contractstuk bijgevoegd. Koper en verkoper waarmerken samen de brochure, waardoor deze deel uit gaat maken van de koop-aannemingsovereenkomst.

Start bouw?

De start van de bouw van de woningen zal plaats vinden zodra 3 van de 4 koopappartementen zijn verkocht.

Hoe gaat het met de eigendomsoverdracht?

De eigendomsoverdracht geschiedt via een "akte van transport", die wordt opgesteld door de notaris. In de koop-aannemingsovereenkomst staat aangegeven wanneer deze akte uiterlijk moet zijn opgesteld. Bovendien dient u rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van het notarieel transport stuurt de notaris u een afrekening, waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Op de afrekening wordt eveneens vermeld welk bedrag u naar de notaris moet overmaken. Nadat u deze bedragen betaald heeft, blijft er een hypotheekbedrag in depot. Dat bedrag moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum verschuldigde bouwtermijnen. Is dat niet het geval, dan zult u het ontbrekende bedrag moeten aanvullen uit eigen middelen. Op de transportdatum zelf worden over het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht én de hypotheekakte.

Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs, terwijl wij ons door mede ondertekening, verplichten tot de bouw van de woning, nadat de omgevingsvergunning is verleend, en de oplevering van de daarbij behorende grond.

Nadat de overeenkomst door koper en verkoper zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie.

Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht zal gaan opmaken.

Verschuldigde termijnen

Mochten er voor de datum van notariële eigendomsoverdracht reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent de verkoper uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht, aangezien de kans bestaat dat u op dat moment niet over voldoende geld beschikt om deze termijnen te voldoen. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en) wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële eigendomsoverdracht met u verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dient u wel te wachten op de desbetreffende nota's (dat wil zeggen niet vooruit betalen).

Grondrente

Rentekosten over de grond starten 4 maanden na afgifte omgevingsvergunning of 4 maanden nadat de grond bouwrijp is gemaakt. De rente zal verrekend worden volgens de wettelijke percentages.

Waarvoor dient de hypotheek tijdens de bouw?

Na de notariële overdracht sturen wij u steeds in tweevoud nota's over de vervallen termijnen. De kopie stuurt u zo snel mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldgever, die dan voor de betaling zorgdraagt. Vanaf de transportdatum betaalt u ook tijdens de bouw hypotheekrente. Deze rente wordt berekend door de rente over het gehele hypotheekbedrag te verminderen met de rente die u krijgt over het in depot staande bedrag.

Wat kunnen we nog meer voor u betekenen?

Vanzelfsprekend proberen wij u zo goed mogelijk van dienst te zijn. Om die reden kunt u bij ons dan ook kiezen uit een brede variëteit aan mogelijkheden: het zgn. "meerwerk".

Deze mogelijkheden zullen door een verkoopbegeleider welke door de aannemer is aangesteld, met u worden besproken.

We zetten de mogelijkheden hiervoor graag voor u op een rijtje:

Bij al onze projecten worden kopers in de gelegenheid gesteld wijzigingen aan te brengen mits deze op een verantwoorde manier mogelijk zijn. Op die manier kan de woning maximaal worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen kunt u rechtstreeks bespreken met de aannemer.

Hoewel wij graag zoveel mogelijk met individuele wensen rekening houden, is het helaas niet mogelijk iedere vraag te honoreren. Redenen hiervoor zijn de seriematigheid van het bouwproject en/of constructieve redenen. Wijzigingen aan in de vorm van veranderde gevelindelingen (bijvoorbeeld het verplaatsen van ramen of deuren) zijn helaas niet mogelijk vanwege architectonische, procedurele en constructieve redenen.

De woning dient bij oplevering te voldoen aan het Bouwbesluit, de NEN-normen en de eisen van de Nutsbedrijven. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het weglaten cq. verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk.

Het laten vervallen van afwerkvloeren is helaas niet mogelijk. De reden daarvan is dat in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en de oplevering beschermd dienen te zijn. Wilt u de afwerkvloer voorzien van een tegelvloer, dan kan dat door gebruik te maken van speciale lijmp producten die voor dat doel in de handel verkrijgbaar zijn. De tegelleverancier zal u hierover gaarne informeren.

In verband met regelgeving dienen de wanden en vloeren van badruimten voorzien te zijn van een waterdichte afwerking in de vorm van tegelwerk. Tevens dienen badkamers in ieder geval te zijn voorzien van een wastafel en douche. Het is niet mogelijk een woning zonder sanitair op te leveren. Als u individuele verzoeken hebt met betrekking tot wijzigingen in de badkamer, kunt u zich in verbinding stellen met de verkoopbegeleider. Hij kan al uw vragen snel en volledig beantwoorden, ook daar waar het gaat om informatie over uitgebrachte offertes. De verkoopbegeleider zorgt bovendien voor de coördinatie ten aanzien van het werk van de loodgieter, de elektricien, de CV-installateur en de aannemer. De verkoopbegeleider is volledig op de hoogte van de voortgang van het bouwproces en kan daarover vragen beantwoorden. In sommige gevallen is bij de start van de verkoop de sanitair leverancier nog niet bekend. Zodra de keuze wel bepaald is, zullen wij u hierover direct berichten.

Voor alle wijzigingen ten aanzien van het tegelwerk geldt dezelfde procedure als voor het sanitair. Hier is de verkoopbegeleider degene die uitsluitend kan geven over al uw vragen en wensen. Indien u besluit in eigen beheer uw keuken te laten plaatsen moet u uw keuken laten installeren na de oplevering. Zie onder hoofdstuk 47 "Binneninrichting". Indien u uw keuken elders aankoopt zullen de standaard aansluitpunten van water en afvoeren afgedopt opgeleverd worden. De elektrapunten worden eveneens aangebracht op een standaard plaats. Het aanpassen van de installaties is op uw verzoek als meerwerk mogelijk. Het aansluiten van uw keuken dient te geschieden door uw keukenleverancier. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van een door u geïnstalleerde keuken. Om problemen tijdens de montage te voorkomen dient de exacte maatvoering van de keukenwanden alsmede de plaats van de aansluitpunten door de keukenleverancier in het werk te worden opgemeten.

Meer- en minderwerk

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

Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer geregeld te worden.

Sommige meerwerkopdrachten houden niet in, dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een dakraam of het laten plaatsen van een tussenwand op de 'zolder' houdt niet in dat er sprake is van een 'slaapkamer' welke aan alle Bouwbesluit-eisen voldoet; indien u dit wenst dient u vooroverleg te voeren met de garantie plichtige ondernemer.

Als voor de gewenste wijzigingen de ingediende omgevingsvergunning aangepast moet worden, dan zullen de daarvoor gemaakte kosten aan u doorberekend worden.

Wanneer is de oplevering/sleuteloverhandiging?

Wanneer het huis gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met ons uw huis te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden

schriftelijk vastgelegd. Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van transport van het huis is gepasseerd, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw huis.

Garantie op technische gebreken na oplevering

Enkele aandachtspunten:

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld bij aannemer.
- de klacht dient schriftelijk te worden ingediend bij de aannemer.
- er bestaat een mogelijkheid, dat de aannemer u inspectiekosten in rekening brengt.
- u dient de aannemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen.
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de aannemer in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie.

Waarmee moet u tijdens het wonen in eerste instantie rekening houden?

Een nieuwbouwhuis heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te verwarmen. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan.

Tegelvloeren, parketvloeren, natuursteenvloeren etc. kunnen eveneens niet direct op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van onderliggende constructie- en afwerkvloeren kunnen krimpscheurtjes ontstaan, die doorgegeven worden aan de daarop liggende afwerking. Speciale voorzieningen in de afwerking zijn daarom van groot belang.

Hoe zit het in de onderhoudsperiode?

Eventuele onvolkomenheden geconstateerd tijdens de oplevering, worden zo snel mogelijk verholpen. Indien er in de eerste drie maanden onvolkomenheden ontstaan die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het werken van materialen, verzoeken wij u dat ons schriftelijk mee te delen. Nadat alle schriftelijk gemelde onvolkomenheden zijn verholpen, worden wij geacht aan onze verplichtingen te hebben voldaan.

Is de inhoud van deze brochure definitief?

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan.

Desondanks kunnen er wijzigingen optreden als gevolg van onder andere een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc.

Bovendien behouden wij ons het recht voor, op of aan de opstellen, de naar ons oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen, indien de noodzakelijkheid daarvan bij uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning.

Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn "circa" maten. Eventuele maatverschillen in de perceeloppervlakten zijn niet verrekenbaar. De situatietekeningen die in de brochure zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, parkeervoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

Prijslijst

Project	Oprichten appartementen aan de Vogelwikke te Bladel
Werknummer	16021
Datum	24 juli 2023

KOOPINFORMATIE

App type	Verkoopprijs
B	€357500
D	€399000
E	€387500
F	€377500

De woning wordt 'vrij op naam' aan u verkocht en bovengenoemde prijzen zijn inclusief 21% BTW en vast in prijs.

Vast in prijs wil zeggen dat buiten de reeds in de bouwsom opgenomen loon- en materiaalprijsstijgingen geen nieuwe loonwijzingen of tussentijdse verhogingen van materiaalprijzen bij u in rekening zullen worden gebracht. Alleen de kosten die voortvloeien uit van overheidswege geëiste aanvullingen en / of wijzingen worden doorberekend.

In de koopsom zijn begrepen:

- de koopsom van de grond
- de totale bouwsom met bijbehorende technische installaties
- de notariskosten voor de grond transportakte
- de aansluitkosten voor water, elektra, en riolering
- de kosten voor de architect, adviseurs, constructeurs en toezicht
- de kosten van verkoopbegeleiding
- legeskosten voor de omgevingsvergunning
- makelaarscourtage
- kadastrale inmeting.

In de koopsom zijn NIET inbegrepen:

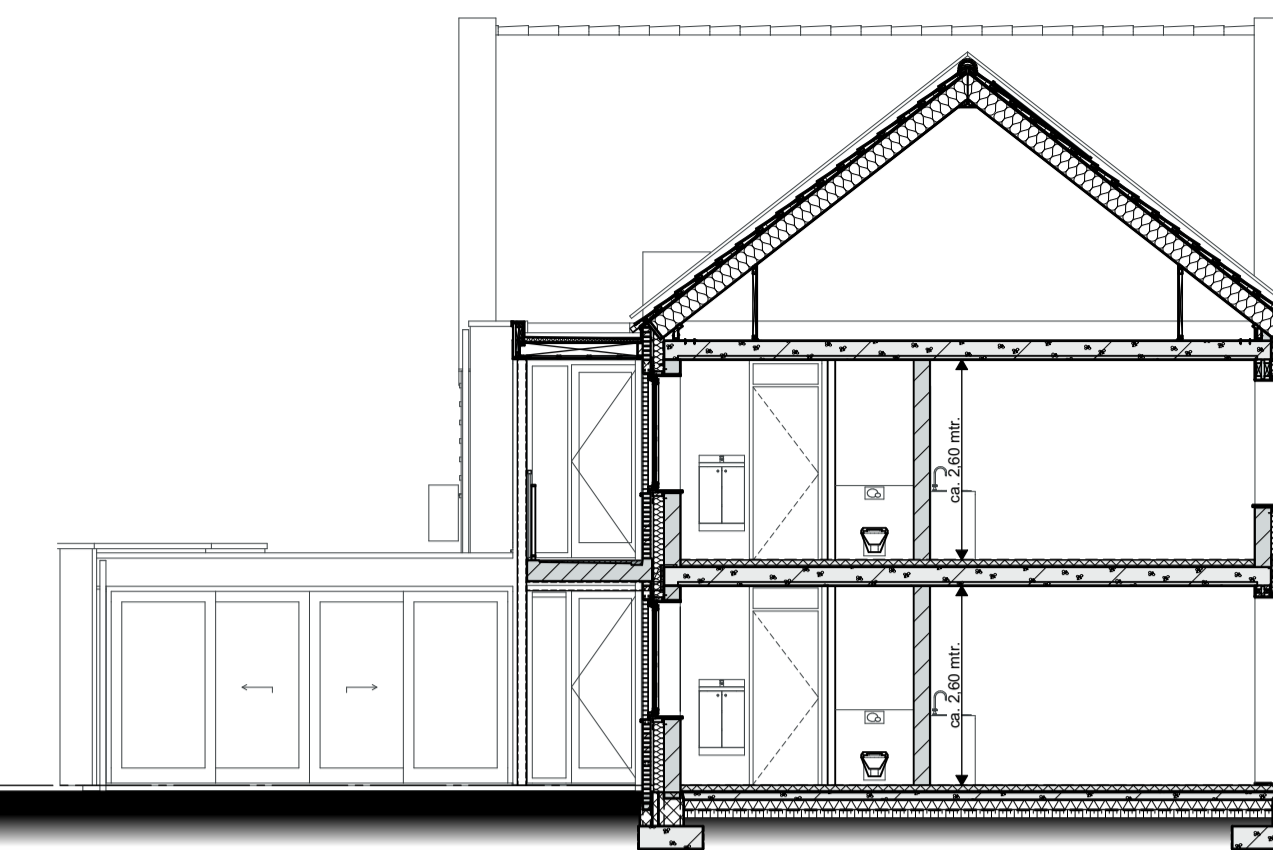
- de kosten van ingebruikstelling vanaf het moment van oplevering van water, elektra, telefoon, CAI en glasvezel
- de aansluitkosten voor telefoon, CAI en internet: voorzieningen hiervoor zijn echter wel in de woningen opgenomen
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheek akte
- de afsluitprovisie voor het beschrijven van de hypotheek omdat deze afhankelijk zijn van de benodigde hypotheek
- wijzigingen overheid en/of nutsbedrijven.



LINKER GEVEL



VOORGEVEL



DOORSNEDE



RECHTER GEVEL



ACHTER GEVEL

DOORSNEDE B-B

RENVOOI

ALLE MATEN IN MILLIMETERS

ALLE OP TEKENING AANGEGEVEN MAATVOERING IS INDICATIEF

De maatvoering van de bergingen is afhankelijk van het bouwkevel.

Het aantal en positie van de leidingsschachten, warmtepomp, MV-unit, ventilatiecoasters, HWA's zijn indicatief weergegeven. De definitieve positie van deze installaties worden bepaald door de installateurs.

kleuren en materialen volgens kleur- en materiaalstaat

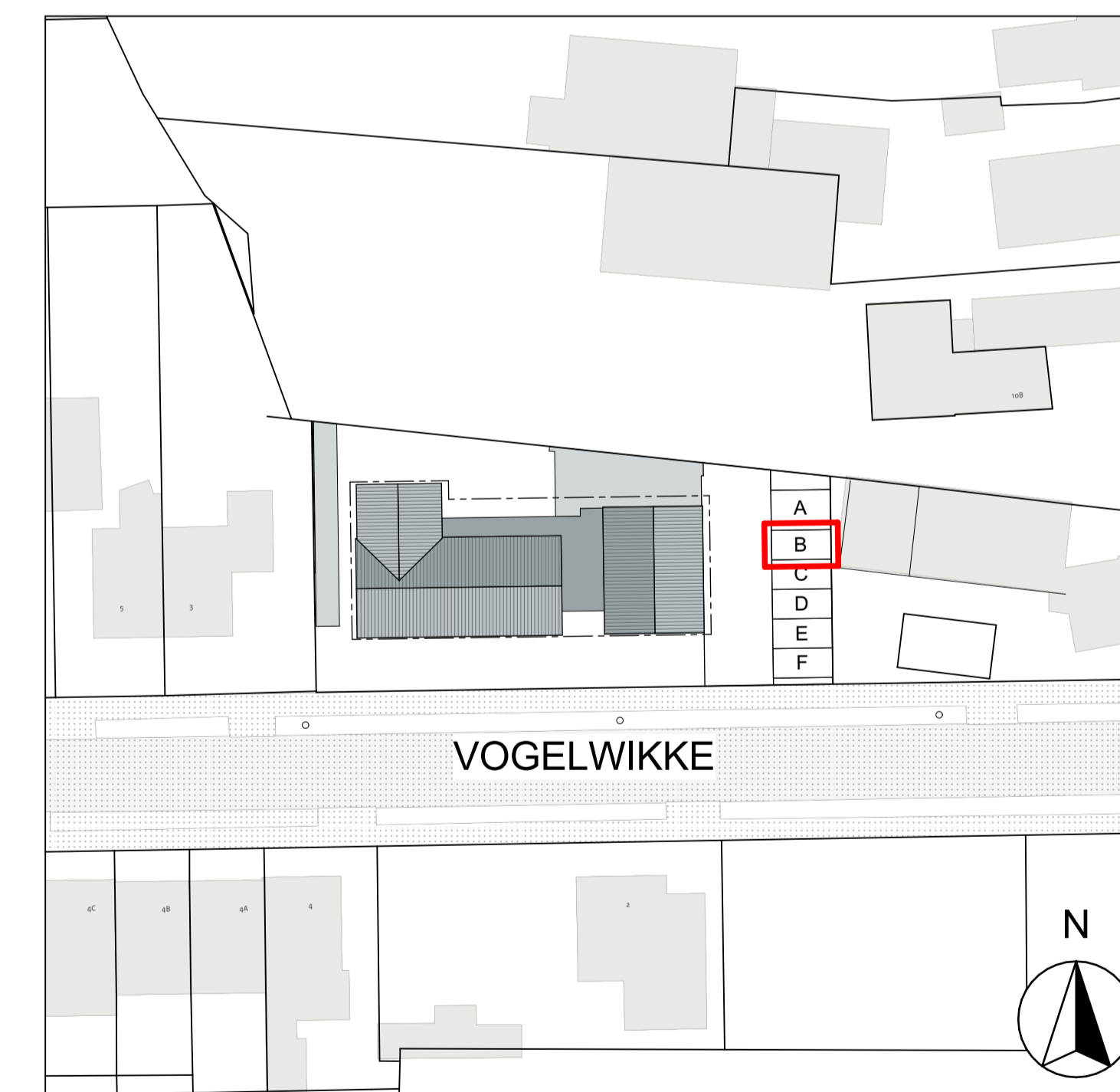
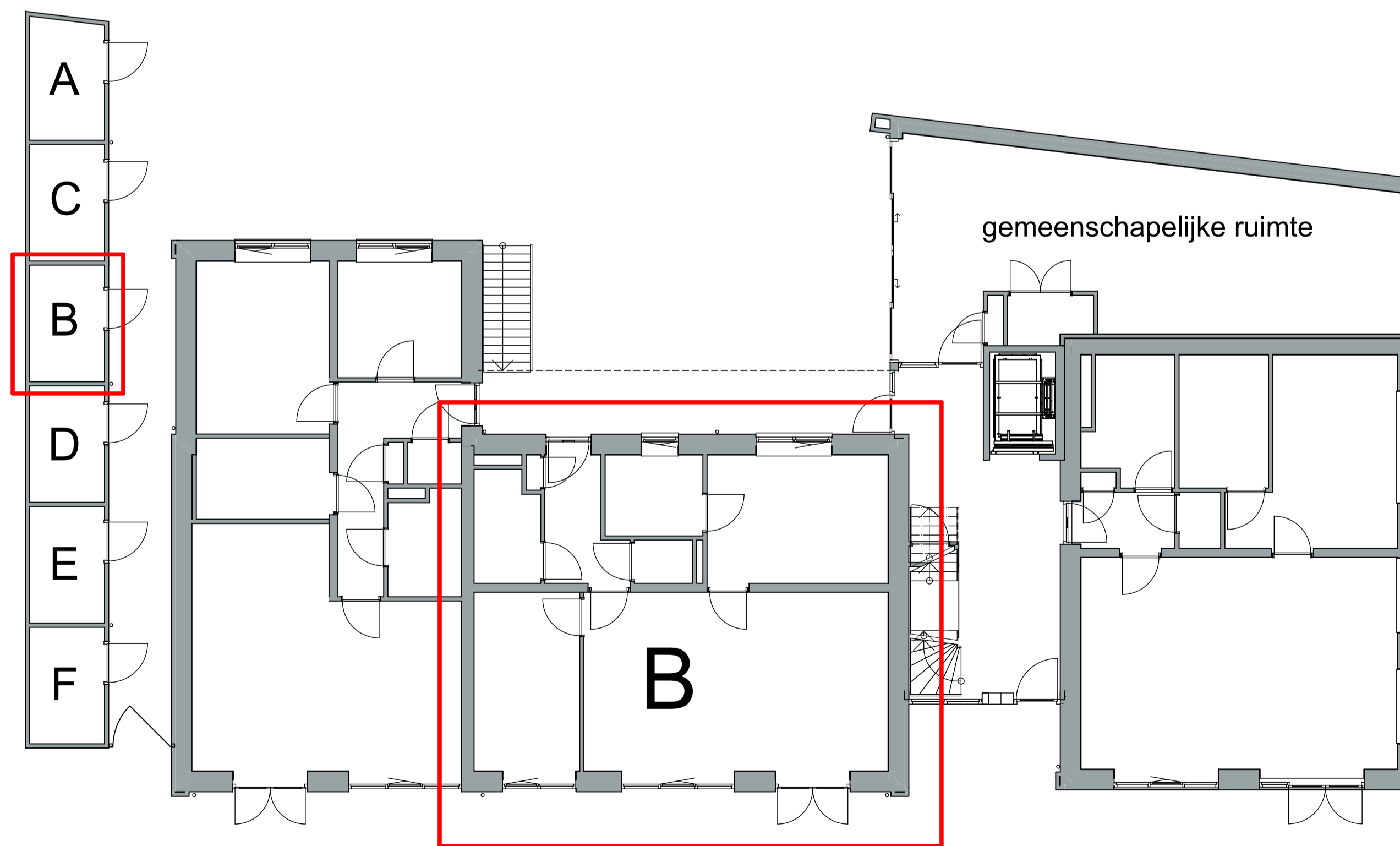
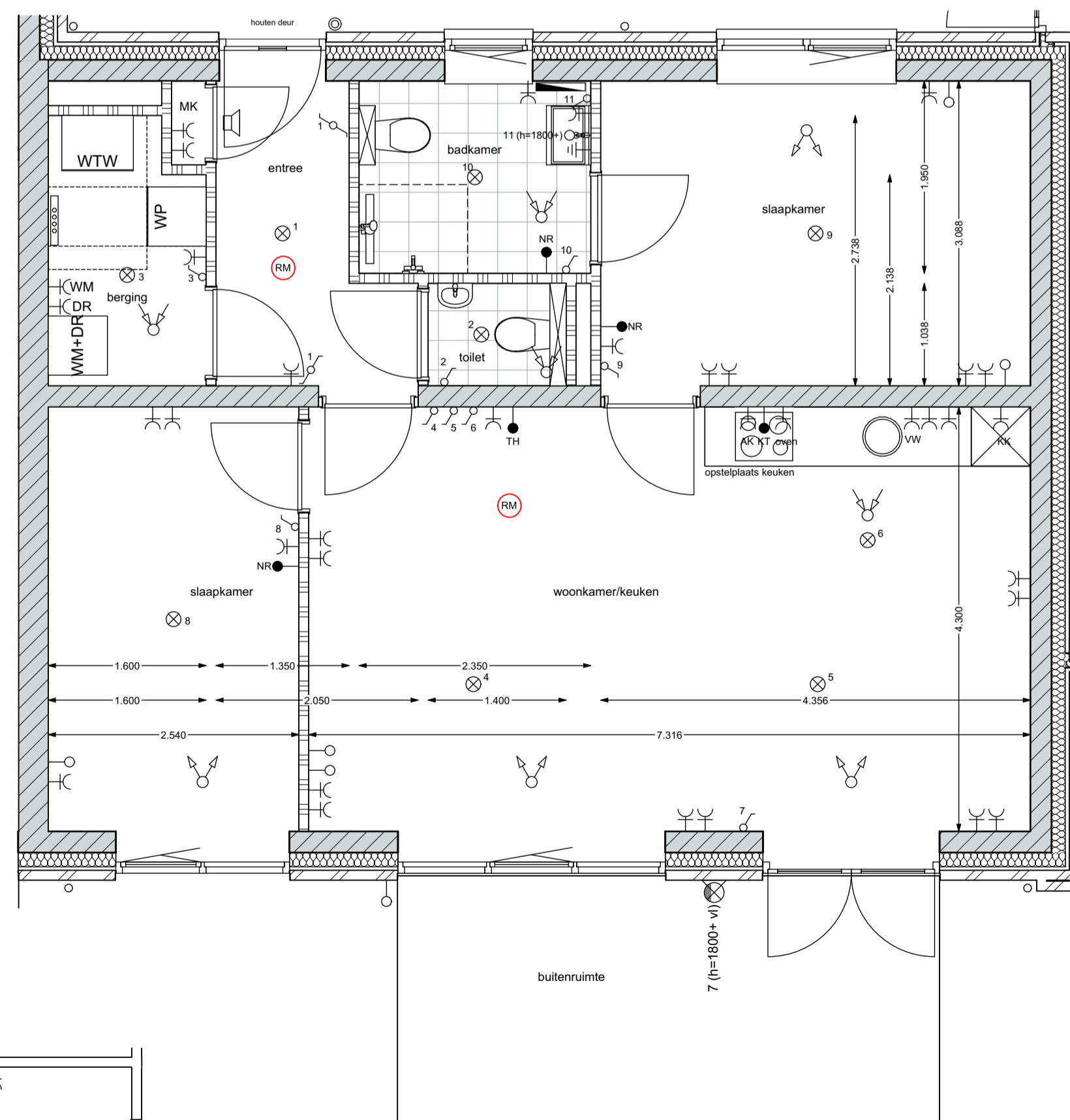
maatgevende constructie vigs. tekening en berekening constructeur

- verdelers vloerverwarming
- elektrische radiator
- afvoerpunt (in plafond) t.b.v. gebalanceerde ventilatie
- toevoerpunt (in plafond) t.b.v. gebalanceerde ventilatie
- rookmelder

Electra-aansluitingen:

- wandlichtpunt
- plafondlichtpunt
- enkelpolige schakelaar
- wisselschakelaar
- krusschakelaar
- wandcontactdoos met randaarde
- drukkings deurbel
- bel / zoemer
- bedrade leiding t.b.v aansluiting
- loze leiding t.b.v aansluiting
- AK = afzuigkap
- DR = droger
- KK = koelkast
- KT = kooktoestel
- NR = na-regeling verwarming
- MK = meterkast
- TH = thermostaat
- Vent = ventilatie-unit
- VW = vaatwasser
- WM = wasmachine
- WP = warmtepomp

Standaardhoogte schakelmateriaal 1.050+ vloerpeil
Wandcontactdozen en aansluitpunten, behalve in badkamer toilet, bijkeuken en berging, plaatsen op 300+ vloerpeil
WCD ter plaatse van lichtschaakelaar combineren op 1.050+ vloerpeil



VERKOOPTEKENING

Project:	Oprichten 6 appartementen aan de Vogelwikke ong. te Bladel	Onderdeel:	Type B Plattegronden, gevels en doorsnede
Datum:	24 juli 2023	Datum gewijzigd:	
Getekend:	RL	A:-	D:-
Schaal:	1:50/100	B:-	E:-
Formaat:	A1	C:-	F:-
Projectnummer:	16021	Bladnummer:	VK-B
Bladel:	Industrieweg 2d	0497-360054	
Etten-Leur:	Brouwerstraat 3	076-5011240	
Boxtel:	Bossheweg 107	0411-700250	