



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

landelijke boerderijvilla te Nuenen

Kavel 4 en 5

d.d. 4-07-2025



**Inleiding**

Het nieuwbouwproject Boord in Nuenen bestaat uit 7 woningen. De woningen zijn allen voorzien van een tuin met garage / buitenberging. De positionering is conform de situatietekening.

Aannemer BanBouw

De woningen in het nieuwbouwplan Boord worden door BanBouw uit Nuenen voor u gerealiseerd. BanBouw is een bedrijf dat niet uitsluitend de focus heeft op het bouwen, maar ook begrijpt welke waarde de woning heeft voor u als eindgebruiker. Om u te informeren wat u mag verwachten, is deze '*Technische omschrijving*' opgesteld. In dit document staat omschreven op welke wijze uw woning voor u wordt gebouwd, welke materialen worden toegepast en op welk niveau de woning in basis wordt afgewerkt. Deze technische omschrijving vormt een geheel met de (losse) verkooptekening(en). In werkelijkheid kunnen, vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven, (geringe) afwijkingen ten opzichte van de verkooptekening of technische omschrijving mogelijk zijn. Hoewel we proberen de informatie zo duidelijk mogelijk te beschrijven, ontkomen we – op onderdelen - niet aan technische termen. Mocht u hierover vragen hebben, dan beantwoorden wij die uiteraard graag.

Woningborg

De woningen worden gebouwd onder Woningborg garantie. Het project is reeds aangemeld bij Woningborg. Ongeacht wat in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn of nadeliger mocht zijn voor u als koper, prevaleren steeds de bovenliggende bepalingen van Woningborg.



Inhoud

Inhoud	3
1. OPENBARE RUIMTE	5
2. PEIL VAN DE WONING	5
3. GRONDWERK	5
4. RIOLERINGSWERKEN	5
4.1 BUITENRIOLERING	6
4.2 BINNENRIOLERING	6
5. TERREININRICHTING	6
5.1 ERFAFSCHIEDING – BEPLANTING – BESTRATING – BESTAANDE BOMEN	6
5.2 BUITENBERGING / GARAGE	6
5.3 HUISVUIL	7
6. FUNDERING	8
7. VLOEREN	8
8. MUREN	8
8.1 BUITENMUREN	8
8.2 BINNENMUREN	9
9. DAKCONSTRUCTIES/BEDEKKING	9
10. DAK-/ HEMELWATERAFVOEREN	9
11. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	10
11.1 BUITENKOZIJN, BUITENDEUREN	10
11.2 BINNENDEURKOZIJNEN EN BINNENDEUREN	10
11.3 BEGLAZING	10
11.4 VENSTERBANKEN	10
11.5 DORPELS	10
11.6 HANG- EN SLUITWERK	10
12. TRAPPEN EN HEKWERKEN	11
13. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING	11
13.1 VLOERAFWERKING	11
13.2 WANDAFWERKING	11
13.3 PLAFONDAFWERKING	11
14. TEGELWERK	12
14.1 ALGEMEEN	12
15. AFBOUWTIMMERWERK	13
16. SCHILDERWERK	13
17. KEUKENINRICHTING	13
17.1 ALGEMEEN	13
18. SANITAIR	14
18.1 ALGEMEEN	14
19. WATERINSTALLATIE	16
20. VERWARMINGSINSTALLATIE	17
21. VENTILATIE	18
22. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	19
22.1 ELEKTRA-AANSLUITINGEN	19



22.2	COMMUNICATIEVOORZIENINGEN	20
22.3	METERKAST	20
22.4	ELEKTRISCH OPLADEN VOERTUIGEN	20
23.	KLEUR- EN MATERIAALSCHEMA	21
	Exterieur kavel 4 en 5	21
	Interieur	22
BIJLAGEN		23
1	Algemene kopersinformatie	23
1.1	Woningborg-bepalingen	23
1.2	Uitvoeringsduur	23
1.3	Tekeningen	23
1.4	Maatvoering	23
1.5	Situatietekening	23
1.6	BENG berekeningen (Bijna Energie Neutraal Gebouw)	24
2.	Aankoopprocedure.....	24
2.1	Koop- en aannemingsovereenkomst	24
2.2	Hypothecaire lening	24
2.3	Verzekering	25
2.4	Prijswijzigingen	25
2.5	Vrij-op-naam (V.O.N.)	25
2.6	Betalingsvoorwaarden	25
2.7	Schoonmaken	26
2.8	Oplevering.....	26
3.	Woning op maat.....	26
3.1	Optielijst – 'Woning op maat'	26
3.2	Sanitair	26
3.3	Tegelwerk	26
3.4	Keuken	26
3.5	Algemeen	27
3.6	Overige wensen	27
3.7	Bezichtigingen	27
4.	Bijzonderheden	28
4.1	Bouwbesluit.....	28
5.	Slotbepalingen	29

1. OPENBARE RUIMTE

- De planning van de definitieve inrichting van de wegen en het groen is afhankelijk van de bouwwerkzaamheden en de plantseizoenen. Uiteraard wordt ervoor gezorgd dat de woningen bij oplevering op een goede manier bereikbaar en toegankelijk zijn.
- Voor zover er openbare ruimte ontstaat die nog geen eigendom is van de gemeente wordt dit na oplevering van het openbaar gebied (juridisch) overgedragen aan de gemeente. Vanaf dat moment is de gemeente verantwoordelijk voor het onderhoud en het beheer.
- De inrichting van de openbare ruimte is conform de bij ons bekende gegevens en verwerkt op de situatietekening.

2. PEIL VAN DE WONING

- Het peil -P- waaruit alle hoogten worden gemeten komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. Met afgewerkte vloer wordt bedoeld de afwerkvloer (cementdekvloer).
- De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Nuenen.
- Aan de binnenzijde van de woningen wordt standaard ca. 15 mm ruimte gereserveerd voor het (in eigen beheer) aanbrengen van een vloerafwerking na oplevering.

3. GRONDWERK

- Ten behoeve van eventuele werkzaamheden voor fundering(en), riolering, kabels en leidingen en bestrating wordt het nodige grondwerk verricht.
- De tuinen van de kavels worden aangevuld met uit de ontgraving vrijgekomen grond. Voor oplevering wordt de tuin circa 50 cm diep omgespit.
- Werkzaamheden ten behoeven van de tuinaanleg, zoals bijvoorbeeld drainage en de levering van straatzand of teelaarde, is niet in de koopsom inbegrepen.
- Ten behoeve van de opstelplaats van auto's worden op het privéperceel opritten gerealiseerd. De opritten zijn weergegeven op de situatietekening.
- De oprit gesitueerd vóór de buitenberging / garage wordt aangebracht middels een nader te bepalen waterdoorlatende halfverharding.

4. RIOLERINGSWERKEN

Voor het afvoeren van huishoudelijk afvalwater en hemelwater wordt voldaan aan de NEN 3215.

4.1 BUITENRIOLERING

- Het afvalwater en het hemelwater wordt via een gescheiden rioleringssysteem aangesloten op het gemeenteriool.
- Woningen voorzien van een kap met goten en hemelwaterafvoer (HWA) zijn verplicht het hemelwater via infiltratiekratten onder de oprit op eigen terrein te bufferen. De infiltratievoorziening die wordt aangebracht is via een overstort gekoppeld aan het HWA-infiltratieriool wat in openbaar gebied is aangelegd.
- Het rioleringssysteem bestaat uit kunststof leidingen en wordt waar nodig voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.
- De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de vrij op naam-prijs inbegrepen.

4.2 BINNENRIOLERING

- De rioleringsbuizen en hulpstukken zijn van kunststof. De aansluitpunten worden gerealiseerd ten behoeve van de standaard sanitaire voorzieningen in de woning, alsmede de opstelplaats van de wasmachine en de spoelbak en vaatwasmachine in de keuken.
- Het vuilwaterrioleringsstelsel wordt belucht middels een ontspanningsleiding.

5. TERREININRICHTING

5.1 ERFAFSCHIEDING – BEPLANTING – BESTRATING – BESTAANDE BOMEN

- Ter plaatsen van de erfafscheiding met het openbaar gebied en tussen de privépercelen wordt een beukenhaag aangebracht.
- De positie en hoogte van de beukenhaag is conform de situatietekening. Na oplevering van het plan moeten de beukenhagen volgroeien. Dit betekent dat het hekwerk in het beginstadium nog in het zicht zal zijn.
- Er wordt een gaashekwerk geplaatst van ca. 180 cm conform de situatietekening.
- De parkeerplaatsen die op de situatietekening zijn weergegeven dienen in stand te worden gehouden. Ter plaatsen van deze parkeerplaatsen wordt een nader te bepalen waterdoorlatende halfverharding aangebracht.
- Het project wordt gerealiseerd in een bestaande groene omgeving. Voor het behoud van de bestaande en nieuwe groenstructuur zijn bomen en hagen geborgd in het bestemmingsplan. Voor het toekomstige gebruik van uw tuin en de mogelijkheden met de bomen verwijzen wij u naar het bestemmingsplan. Op de situatietekening is indicatief weergegeven welke bomen behouden dienen te worden.

5.2 BUITENBERGING / GARAGE

- Conform het bouwbesluit dient nabij of in de woning bergruimte gerealiseerd te worden. Deze buitenberging wordt hoogwaardig afgewerkt. Echter, de berging wordt niet meegenomen in de BENG berekening van uw woning. Dit geeft u in de toekomst de flexibiliteit om zelf invulling te geven aan het gebruik. Zo kan de berging fungeren als stallingsruimte voor uw auto, maar ook als kantoorruimte.

- De buitenberging / garage wordt in de (achter)tuin geplaatst. De afmeting van de enkele buitenberging / garage betreft circa 4 x 8 m1.
- De fundering bestaat uit een palenfundering met funderingsstroken en een geïsoleerde systeemvloer.
- De vloer wordt uitgevoerd middels een cementdekvloer.
- De buitenwanden worden geïsoleerd. De RC-waarde van de gevel is gelijk aan het hoofdgebouw.
- Daar waar de buitengevel evenwijdig langs een haag loopt, en daardoor niet in het zicht, wordt de buitenwand uitgevoerd in schoon metselwerk.
- Daar waar de buitenwand niet evenwijdig langs een haag loopt, en daardoor wel in het zicht, wordt de buitengevel bekleed met verticaal aangebracht verduurzaamd hout, kleur conform kleuren en materiaalstaat.
- De binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken.
- De 1e verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als houten balklaag met underlayment.
- De 1e verdiepingsvloer wordt gedeeltelijk uitgevoerd, dat wil zeggen niet over de volledige lengte.
- De buitenberging/garage wordt voorzien van een geïsoleerde sectionaaldeur. Deze deur is voorzien van verticale houten latten in dezelfde kleur als de houten gevelbekleding.
- De buitenkozijnen, - deuren en -ramen worden uitgevoerd in aluminium, waarvan de draaiende raamdelen worden uitgevoerd als draai- en/of kiepramen.
- De kleuren van de kozijnen, ramen en deuren zijn gelijk aan het hoofdgebouw en vastgesteld in de kleur- en materialenstaat.
- Aan de onderzijde van de kozijnen, welke niet tot het maaiveld lopen, wordt een aluminium onderdorpel/waterslag toegepast.
- De hellende dakconstructie wordt samengesteld uit geprefabriceerde geïsoleerde zelfdragende houten dakelementen. De dakbekleding/-afwerking is een vlakke keramische dakpan, kleur conform kleuren en materiaalstaat.
- De buitenberging/garage wordt niet verwarmd.
- De binnenzijde blijft onafgewerkt. Hierdoor blijft de wand- en dakconstructie in het zicht.
- Voor de elektra zijn de volgende voorzieningen aanwezig: een buitenlichtpunt, een lichtpunt (centraaldoos) en dubbele wandcontactdozen. De elektra wordt als zogenaamd inbouwsysteem uitgevoerd, wat betekent dat alleen de wandcontactdozen, centraaldozen en schakelaars zichtbaar zijn. De posities en aantallen van de elektrapunten zijn weergegeven op de verkooptekening.

5.3 HUISVUIL

Afhankelijk van het gemeentelijke beleid zal het huisvuil individueel worden verzameld door middel van gescheiden afvalcontainers. Deze zijn na oplevering te verkrijgen via de gemeente. Er is één centrale opstelplaatsen voorzien voor het ledigen van de afvalcontainers. De opstelplaatsen is conform de situatietekening.

6. FUNDERING

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt een funderingssysteem op palen toegepast, volgens opgave van de constructeur en ter goedkeuring van de gemeente Nuenen.

7. VLOEREN

- De begane grond is een geïsoleerde betonnen systeemvloer. Onder de woning bevindt zich geen kruipruimte.
- De 1^e verdiepingvloer wordt uitgevoerd als betonnen breedplaatvloer.
- De 2^e verdiepingvloer wordt uitgevoerd als houten balklaag, waarvan de bovenzijde is voorzien van plaatmateriaal.
- Op diverse plekken in de woning zijn vides aanwezig. Een vide is een open ruimte die over twee verdiepingen doorloopt. De vides zijn aanwezig vanaf de begane grond naar de eerste verdieping en vanaf de eerste verdieping naar het dak. Daar waar vides aanwezig zijn wordt geen verdiepingvloer geplaatst. De posities van de vides zijn weergegeven op de verkooptekening middels een gestippeld kruis in de betreffende ruimte.

8. MUREN

8.1 BUITENMUREN

Er wordt in en rondom het project veel aandacht besteed aan Flora en Fauna. Ten behoeven van de bevordering hiervan worden de woningen voorzien van een 'open spouw'. De open spouw is toegankelijk via open stootvoegen.

8.1.1 Buitengevelmetselwerk

- Bouwnummer 5 wordt gedeeltelijk in schoonmetselwerk uitgevoerd.
- Het buitengevelmetselwerk wordt in wildverband aangebracht in de kleur conform de kleuren- en materiaalstaat.
- De voegen worden terugliggend / verdiept uitgevoerd.
- De spouwmuren worden geïsoleerd (RC-waarde isolatie volgens de BENG-berekening).
- Het gevelmetselwerk wordt daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen.
- Boven de kozijnen wordt het metselwerk ondersteund door een verzinkt en gepoedercoat stalen latei, kleur conform kleur- en materialenstaat.

8.1.2 Gevelbekleding met houten latten

- Voor de woningen die niet geheel in schoonmetselwerkverband worden uitgevoerd geldt dat de gevels (deels) worden voorzien van houten latten als gevelbekleding.
- Voor de gevels van bouwnummer 4 geldt dat ze geheel bekleed zijn met houten latten.
- Voor de gevels van bouwnummer 5 geldt dat ze gedeeltelijk bekleed zijn met houten latten.

- De houten latten worden verticaal aangebracht en uitgevoerd in verduurzaamd hout. De kleur is conform de kleur en materiaalstaat.
- De muren worden geïsoleerd (RC-waarde isolatie volgens de BENG-berekening).

8.2 BINNENMUREN

- Het binnenspouwblad van de voor-, achter- en zijgevels welke onderdeel vormen van de hoofddraagconstructie, worden uitgevoerd als dragende kalkzandsteen wanden.
- De woningscheidende binnenwanden van bouwnummer 4 en 5 welke onderdeel vormen van de hoofddraagconstructie worden uitgevoerd als dragende kalkzandsteen wanden.
- Niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd als kalkzandsteenwanden.
- Niet dragende binnenwanden ter plaatsen van een schuifdeur worden uitgevoerd in houtskeletbouw afgewerkt met stucplaten.
- Op de vlizozolder worden de niet dragende binnenwanden uitgevoerd in kalkzandsteen, gips- of gasbetonblokken.

9. DAKCONSTRUCTIES/BEDEKKING

9.1 Algemeen

- De dakbedekking van de woningen wordt uitgevoerd met een keramische vlakke dakpan kleur conform de kleuren- en materiaalstaat.
- De hellende dakconstructie van de woning wordt samengesteld uit geprefabriceerde geïsoleerde zelfdragende houten dakelementen.
- De onderzijde van de dakelementen welke direct zichtbaar zijn worden afgewerkt met stucplaten.
- De onderzijde van de dakelementen op de bergzolder bestaat uit een onafgewerkte groene of / bruine houten plaat. Waar nodig worden aftimmerlatten geplaatst.

9.2 Dakkapel

De woning wordt voorzien van meerdere dakkapellen. De posities en aantallen zijn conform verkooptekening. Deze dakkapel is opgebouwd uit:

- Houtskeletbouw zijwangen, bekleed met aluminium zetwerk;
- Platdakconstructie van een houtenbalklaag (afmetingen conform opgave constructeur) met een vochtbestendige spaanplaat;
- Keramische vlakke dakpannen als dakbedekking (kleur conform de kleur- en materialenstaat).

10. DAK-/HEMELWATERAFVOEREN

Het hemelwater (regenwater) dat op het hellende dak van de woning valt wordt opgevangen in aluminium of zinken dakgoten. Vanuit de goten wordt het hemelwater afgevoerd middels aluminium of zinken afvoeren.

11. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

11.1 BUITENKOZIJN, BUITENDEUREN

- De buitenkozijnen worden uitgevoerd van aluminium met een elegant en slank profiel.
 - De draaiende raamdelen worden uitgevoerd als draai- en/of kiepramen.
 - De kleuren van de kozijnen, ramen en deuren zijn vastgesteld in de kleur- en materialenstaat.
 - Aan de onderzijde van de kozijnen wordt een aluminium onderdorpel / waterslag toegepast.
- De voordeur van de woning, wordt uitgevoerd als een aluminium deur voorzien van vast glas en geen briefplaat. Na oplevering dient koper zelf een brievenbuskast te plaatsen op eigen perceel.
- De achterdeur van de woning wordt uitgevoerd als een aluminium deur voorzien van vast glas.

11.2 BINNENDEURKOZIJNEN EN BINNENDEUREN

- De binnendeurkozijnen bestaan uit hardhouten binnendeurkozijnen zonder bovenlicht en zijn voorzien van stompe deuren. De binnendeuren worden fabrieksmatig voorzien van loopsloten. De badkamer en het toilet worden voorzien van 'vrij en bezet'-sloten.
- Ter plaatsen van de entree naar de woonkamer en van de entree naar de keuken worden 'stalen taatsdeuren met glas' toegepast. De deuren zijn aangegeven op de verkooptekening.

11.3 BEGLAZING

- De buitenkozijnen, -deuren en -ramen van de woningen worden voorzien van triple isolatieglas (isolatiewaarde glas conform de BENG berekeningen).
- De toe te passen beglazing voldoet aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit.

11.4 VENSTERBANKEN

- Onder de raamkozijnen met een gemetselde borstwering worden aan de binnenzijde natuursteen Dolomit vensterbanken toegepast van ca. 3 cm dik.
- De vensterbanken steken op de begane grond ca. 5 cm voorbij de wand en op de verdiepingen ca. 3 cm.

11.5 DORPELS

De binnendeurkozijnen van de woningen worden ter plaatse van de badkamer en toilet(ten) voorzien van een hardsteen binnendeurdorpel, kleur grijs / antraciet, zodanig dat de ventilatie onder de deur gegarandeerd is.

11.6 HANG- EN SLUITWERK

- De buitenkozijnen van de woning worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk (skg**).
- Sloten van de binnendeuren in de woning worden als volgt uitgevoerd:
 - toilet: vrij- en bezetslot;

- badkamer: vrij- en bezetslot;
- meterkast: kastslot;
- overige deuren: loopslot.

12. TRAPPEN EN HEKWERKEN

- De trap van de begane grond naar de 1^e verdieping wordt uitgevoerd als 'open stalen trap' met een middenboom en eikenhouten traptreden.
- Langs de open zijde / vide van de trap komt een stalen trapleuning met glasplaten.
- Langs de wandzijde van de trap komt een stalen zwarte leuning.
- Ter plaatsen van de vide op de 1^e verdieping wordt als hekwerk een gelaagde glasplaat aangebracht.
- Ter plaatsen van draaiende delen bij buitenkozijnen op de eerste verdieping kan het noodzakelijk zijn dat vanwege bouweisen doorvalbeveiliging geplaatst wordt. Deze doorvalbeveiliging, ook wel frans balkon genoemd, wordt uitgevoerd als een gelaagde glazen plaat in de kleur naturel/blanc. De posities zijn weergegeven op de verkooptekening.
- De trap van de 1^e verdieping naar de 2^e verdieping (bergzolder) wordt uitgevoerd als vlizo trap.

13. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

13.1 VLOERAFWERKING

- De niet betegelde vloeren van de woning worden voorzien van een afwerkvloer.
- In de afwerkvloer worden de leidingen voor de vloerverwarming opgenomen.
- Afhankelijk van de definitieve vloerafwerking is het mogelijk dat de vloer een voorbereiding nodig heeft. Dit dient u af te stemmen met de leverancier van uw vloerafwerking.
- In de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht.
- In de afwerkvloeren lopen diverse water-, elektra- en (vloer)verwarmingsleidingen. Het is daarom niet mogelijk in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkers etc.
- In verband met de vloerverwarming wordt rondom de afwerkvloer een foamlaag aangebracht tussen de afwerkvloer en de wanden op de ruwe vloer.

13.2 WANDAFWERKING

- De wanden van de woning worden, voor zover niet betegeld, als glad pleisterwerk opgeleverd.
- De wanden in de berging en technische ruimtes (meterkast + ruimte op de 2^e verdieping) blijven onafgewerkt.

13.3 PLAFONDAFWERKING

- Het plafond van de 1^e verdieping wordt uitgevoerd als stucplaten op een houten regelwerk.

- Alle plafonds in de woning (incl. de onderzijde van de dakplaten op de 1^e verdieping) worden als glad pleisterwerk opgeleverd, met uitzondering van het plafond in de meterkast, de 2^e verdieping en overige onbenoemde ruimtes.

14. TEGELWERK

14.1 ALGEMEEN

Voor het tegelwerk in de toiletruimtes en de badkamers is een stelpost gereserveerd. Met deze stelpost kan een marktconforme luxe vloer- en wandtegels worden geleverd. Om u te laten zien wat voor deze stelpost mogelijk is heeft Van Heugten Baddesign uit Gemert op zorgvuldige wijze een basisselectie samengesteld. Deze selectie is te bekijken in het specificatieboekwerk en in de showroom van Van Heugten waar u van harte welkom bent.

- Het volledige specificatieboekwerk van de vloer- en wandtegels is te downloaden via de projectwebsite. Het basistegelwerk bestaat uit de volgende onderdelen.

Toiletruimte begane grond en eerste verdieping

Wandtegels

- Grespania Distrito (o.g.) wandtegels van ca. 45 x 120 cm;
- De wandtegels worden staand aangebracht tot een hoogte van ca. 120 cm;
- De kleur van de wandtegels is in de basis wit/crème. Afwijkende kleuren zijn op aanvraag te verkrijgen;
- Boven de wandtegels wordt de wand strak en glad gestuct, gelijk met de voorzijde van de wandtegels.

Vloertegels

- Aluminio Distrito (o.g.) vloertegels van ca. 60 x 60 cm;
- De kleur van de vloertegels is in de basis donkerblauw / antraciet. Afwijkende kleuren zijn op aanvraag te verkrijgen.

Masterbedroom badkamer en badkamer 2 (kinder-/logeerbadkamer)

Wandtegels

- Grespania Distrito (o.g.) wandtegels van ca. 45 x 120 cm;
- De wandtegels worden liggend aangebracht tot aan het plafond;
- De kleur van de wandtegels is in de basis wit/crème. Afwijkende kleuren zijn op aanvraag te verkrijgen;

Vloertegels

- Aluminio Distrito (o.g.) vloertegels van ca. 60 x 60 cm;
 - De kleur van de vloertegels is in de basis donkerblauw / antraciet. Afwijkende kleuren zijn op aanvraag te verkrijgen;
 - Daar waar geen wandtegels worden aangebracht wordt een plintstrook van ca. 10 cm hoog geplaatst, gelijksoortig als de vloertegel. Indien een plintstrook wordt geplaatst, wordt de wand boven de plintstrook strak en glad gestuct, gelijk met de voorzijde van de plint.
- Uiteraard is het mogelijk om het tegelwerk volledig naar wens aan te passen. Door Van Heugten (en in samenwerking met aannemer BanBouw) ontvangt u op dat moment een maatwerkaanbieding.

- Indien u gebruik wenst te maken van uw eigen tegelspecialist krijgt u de gereserveerde stelpost retour en worden de betegelde ruimtes 'casco' opgeleverd.
- Een keuze van een zogenoemde 'casco' oplevering betekent dat u afstand neemt van de garantie omtrent de waterdichtheid en werking van de installaties in de badkamer en toilet. BanBouw kan immers geen garantie geven op onderdelen die niet door hun worden uitgevoerd.

15. AFBOUWTIMMERWERK

- In de woning worden geen vloerplinten aangebracht. De aansluiting van wandafwerking op de vloerafwerking dient door de koper na oplevering met de desbetreffende onderdelen te worden meegenomen.
- Indien de verdeler van de vloerverwarming zich in een verblijfsruimte bevindt, dan wordt deze voorzien van een houten omtimmering van beplating. De verdelers in de technische ruimtes worden niet omkast.
- Al het niet met naam genoemde maar wel noodzakelijke afbouwtimmerwerk aan de binnenzijde van de woning wordt aangebracht.

16. SCHILDERWERK

- Alle voorkomende schilderwerken op hout worden uitgevoerd in een dekkend verfsysteem.
- Het binnenschilderwerk ter plaatsen van de binnenkozijnen wordt uitgevoerd in de kleur wit.
- Al het niet met naam genoemde maar wel noodzakelijke schilderwerk aan de binnenzijde van de woning wordt eveneens in de kleur wit uitgevoerd.

17. KEUKENINRICHTING

17.1 ALGEMEEN

Voor de keukenopstelling in de woonkamer is een stelpost gereserveerd. Met deze stelpost kan een marktconforme luxe keuken worden geleverd. Om u te laten zien wat voor deze stelpost mogelijk is heeft ASWA Keukens uit Helmond op zorgvuldige wijze een basiskeuken voor u samengesteld. Deze keuken is te bekijken in de keukenspecificaties en in de showroom van ASWA waar u van harte welkom bent.

- De volledige keukenspecificatie is te downloaden via de projectwebsite. De basiskeuken bestaat uit de volgende onderdelen.
 - Een luxe SieMatic keuken bestaande uit een hoge kastenwand en kookeiland met Siemens apparatuur, te verkrijgen in diverse kleuren.
 - De hoge kastenwand bevat:
 - een hoge koelkast;
 - een hoge vrieskast;

- een bakoven met stoomfunctie en
 - een bakoven met magnetron functie;
- Het kookeiland met composiet werkblad bevat:
 - een RVS spoelbak met Quooker kraan
 - een vaatwasser;
 - een inductiekookplaat met afzuigsysteem.
- Uiteraard is het mogelijk om de keuken volledig naar wens aan te passen. Door ASWA (en in samenwerking met aannemer BanBouw) ontvangt u op dat moment een maatwerkaanbieding.
- Wanneer u gebruik wenst te maken van uw eigen keukenspecialist, krijgt u de gereserveerde stelpost retour en wordt de keuken 'casco' opgeleverd.
- Een keuze van een zogenoemde 'casco' oplevering betekent dat u afstand neemt van de garantie omtrent de werking van de installaties in de keuken. BanBouw kan immers geen garantie geven op onderdelen die niet door hun worden uitgevoerd.

18. SANITAIR

18.1 ALGEMEEN

Voor het sanitair (en de kranen) in de toiletruimtes en de badkamers is een stelpost gereserveerd. Met deze stelpost kan een marktconforme luxe afwerking worden geleverd. Net als voor het tegelwerk geldt dat Van Heugten Baddesign uit Gemert een zorgvuldige basisselectie heeft samengesteld voor het sanitair en de kranen om u te laten zien wat voor deze stelpost mogelijk is. De basisselectie is te bekijken in het specificatieboekwerk en in de showroom van Van Heugten waar u van harte welkom bent.

- Het volledige specificatieboekwerk van het sanitair en de kranen is te downloaden via de projectwebsite. Het bevat de volgende onderdelen.

Toiletruimte begane grond

Closet combinatie

- Villeroy & Boch Diepspoelcloset Subway 2.0 DirectFlush;
- Inbouwreservoir Geberit met bedieningspaneel Sigma 20;

Fontein combinatie

- Fontein Collaro, afm. 45 x 37 cm;
- Wastafelonderkast Collaro afm. 41 x 54,6 x 34,4 cm;
- Hansgrohe AXOR Uno fonteinkraan;
- Hansgrohe afvoergarnituur;
- Spiegel met verlichting, afm. 37 x 75 cm.

Masterbedroom badkamer

Bad combinatie van toepassing bij bnr 02 en 03

- Villeroy & Boch vrijstaand bad Loop & Friends (Acryl), afm. 180 x 80 cm;
- Hansgrohe AXOR One vrijstaande badmengkraan met handdouche;

Bad combinatie van toepassing bij bnr 04 t/m 11

- Villeroy & Boch back to wall bad Loop & Friends (Acryl), afm. 180 x 80 cm;

- Villeroy & Boch geïntegreerde watertoevoer;
- Hansgrohe AXOR One thermostaatmodule.
- Hansgrohe AXOR One handdouche

Douche combinatie

- Douchegoot Easy Drain Compact 30, afm. 80 cm;
- Hansgrohe AXOR One thermostaatmodule;
- Hansgrohe AXOR ShowerSolutions Porter wandhouder;
- Hansgrohe AXOR One handdouche;
- Hansgrohe AXOR ShowerSolutions hoofddouche;
- Hansgrohe Axor ShowerSolutions douchearm.

Wastafelmeubel combinatie

- Wastafelonderkast Collaro, 4 lade greeploos met softclose sluiting, afm. 160 x 54,8 x 50 cm;
- 2x ronde opzetwastafel Collaro, afm. Ø 40 cm;
- 2x Hansgrohe AXOR One wandkraan met 22,5 cm afdekset wastafelkraan;
- 2x Hansgrohe Universeel afvoerplug;
- Spiegel met verlichting, afm. 160 x 75 cm.

Closet combinatie

- Villeroy & Boch Diepspoelcloset Subway 2.0 DirectFlush;
- Inbouwreservoir Geberit met bedieningspaneel Sigma 20.

Badkamer 2 (kinder-/logeerbadkamer)

Douche combinatie

- Douchegoot Easy Drain Compact 30, afm. 80 cm;
- Hansgrohe AXOR One thermostaatmodule;
- Hansgrohe AXOR One glijstangset.

Wastafelmeubel combinatie

- Wastafelonderkast Collaro, 4 lade greeploos met softclose sluiting, afm. 160 x 54,8 x 50 cm;
- 2x ronde opzetwastafel Collaro, afm. Ø 40 cm;
- 2x Hansgrohe AXOR ééngreeps wastafelmengkraan;
- 2x Hansgrohe Universeel afvoerplug;
- Spiegel met verlichting, afm. 160 x 75 cm.

Toiletruimte eerste verdieping

Closet combinatie

- Villeroy & Boch Diepspoelcloset Subway 2.0 DirectFlush;
- Inbouwreservoir Geberit met bedieningspaneel Sigma 20.
- Uiteraard is het mogelijk om het sanitair volledig naar wens aan te passen. Door Van Heugten (en in samenwerking met aannemer BanBouw) ontvangt u op dat moment een maatwerkaanbieding.
- Indien u gebruik wenst te maken van uw eigen sanitairspecialist krijgt u de gereserveerde stelpost retour en worden de toilet- en/of badkamerruimtes 'casco' opgeleverd.
- Een keuze van een zogenoemde 'casco' oplevering betekent dat u afstand neemt van de garantie omtrent de waterdichtheid en werking van de installaties in de badkamer

en toilet. BanBouw kan immers geen garantie geven op onderdelen die niet door hun worden uitgevoerd.

19. WATERINSTALLATIE

- De aanleg-, aansluit- en ingebruiknamekosten van de waterinstallatie zijn bij de vrij op naam-prijs inbegrepen. De kosten van gebruik van het water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.
- De waterleidingen worden zoveel als mogelijk weggewerkt. Dat wil zeggen dat in de badkamer en toiletruimtes waterleidingen in de wand of vloer worden opgenomen.
- Ten behoeve van de woning wordt de koud waterleiding aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast, en is afsluit-/aftapbaar.
- De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter naar de volgende tappunten:

Keuken

- De gootsteen mengkraan;
- Aansluitpunt t.b.v. vaatwasser;

Toiletruimte(s)

- Het closet;
- Het fonteintje;

Badkamer(s)

- De wastafels;
- De douche;
- De bad-combinatie;

Bijkeuken

- Aansluitpunt t.b.v. wasmachine;
- vorstvrije buitenkraan t.p.v. de achtergevel.

Let op: de buitenkraan wordt uitgevoerd zonder afvoerputje en is niet afsluitbaar in de meterkast.

Technische ruimte/berging

- Aansluitpunt t.b.v. het warmwatertoestel, voorzien van inlaatcombinatie.

- De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf het warmwatertoestel naar de volgende tappunten:

Keuken

- De gootsteen mengkraan in de keuken;

Badkamer(s)

- De wastafels;
- De douche;
- De bad-combinatie.

20. VERWARMINGSINSTALLATIE

Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel

- De woning wordt voorzien van warm water en wordt verwarmd door een individuele volledig elektrische gevoede verticale bodemwarmtepompinstallatie.
- De bodemwarmtepompinstallatie onttrekt warmte aan de bodem. Met deze warmte wordt water verwarmd in een boilervat. Het boilervat heeft een inhoud van circa 280 liter. Het voorverwarmde water wordt verder verwarmd tot de vereiste temperatuur met een elektrische naverwarmer. Deze bodemwarmtepomp wordt geplaatst in de technische ruimte op de begane grond. De warmtepomp dient te allen tijde bereikbaar te zijn voor onderhoud en inspectie.
- In de zomer onttrekt de bodemwarmtepompinstallatie warmte aan de woning middels het vloerverwarmingssysteem en brengt deze warmte terug in de bodem. De begane grond van de woning koelt daarbij enkele graden af ten opzichte van de buitentemperatuur. Omdat gebruik wordt gemaakt van een boilervat is de beschikbare hoeveelheid warm water limitatief. U dient hiermee rekening te houden in het gebruik.
- De berekening van het verwarmingsvermogen geschied overeenkomstig de ISSO publicatie 51 'Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen' – zonder nachtverlaging.
- Er wordt gebruik gemaakt van een lage temperatuurverwarming systeem (LTV).
- De verwarming wordt op de begane grond en de eerste verdieping wordt uitgevoerd door middel van vloerverwarming. De vloerverwarming bestaat uit kunststof leidingen die in de dekvloer worden gelegd vanaf de verdeler(s) in de woning.
- De positie, aantallen en afmetingen van de verdeelers zijn ter indicatie op de verkooptekeningen aangegeven. De werkelijke plaats en afmeting kan hiervan afwijken als dat noodzakelijk is op grond van de (nog te vervaardigen) transmissieberekeningen van de installateur.
- Op de verkooptekening zijn de posities van de kamerthermostaten weergegeven. De temperaturen van de ruimtes waar een kamerthermostaat is voorzien, zijn per ruimte te reguleren / aan te sturen.

Onderstaande temperaturen kunnen onder normale omstandigheden worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een buitentemperatuur van tenminste -10° Celsius.

• entreehal	18°C	vloerverwarming
• woonkamer	22°C	vloerverwarming
• keuken	22°C	vloerverwarming
• toilet BG en 1 ^e verdieping	18°C	vloerverwarming
• slaapkamers	22°C	vloerverwarming
• badkamer	22°C	elektrische radiator/vloerverwarming
• overloop	18°C	vloerverwarming
• 2 ^e verdieping	18°C	geen voorzieningen
• Technische ruimte	15°C	geen voorzieningen

Er mag geen nachtverlaging in de woning worden toegepast, aangezien vloerverwarming traag reageert en dit in extra energieverbruik resulteert.

- Bij het maken van de transmissieberekeningen wordt standaard uitgegaan van de volgende vloerafwerkingen met bijbehorende R-waardes. Voor de verblijfsruimten is er een Rc-waarde; 0,07 m²K/W aangehouden en voor de badkamer (tegelwerk) 0,02 m²K/W. Wanneer een andere vloerafwerking wordt gekozen met een hogere R-waarde dan hierboven vermeld, kan dit ertoe leiden dat de genoemde temperatuur niet kan worden behaald. Uw leverancier van de vloerafwerkingen kan u adviseren welke afwerkingen geschikt zijn voor vloerverwarming.

AANDACHTSPUNT: De keuze van vloerbedekking is van invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming. De vloerbedekking kan tot een verlaging van het afgegeven vermogen leiden. Alhoewel een steenachtige afwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum, tapijt) mogelijk indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) < 0,10 m²K/W is. Een negatieve factor op de warmteafgifte kan zijn vloerkleden, grote meubels en dergelijke. Wij raden u aan om u bij de keuze van vloerafwerking te laten adviseren door een deskundige.

21. VENTILATIE

- Ten behoeve van de ventilatie wordt de woning voorzien van een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning, bestaande uit een ventilatie WTW-unit, welke wordt geplaatst in de technische ruimte op de begane grond.
- Voor de lucht toe -en afvoer in de woning worden stalen plafond- of wandventielen toegepast. De posities van de plafond- of wandventielen zijn indicatief weergegeven op de verkooptekening.
- De hoofdbediening van het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de woonkamer.
- Het ventilatiesysteem wordt uitgevoerd met CO² sensoren in de verblijfsruimtes op de begane grond en de eerste verdieping.
- Voor de afvoer van lucht zijn de volgende ruimtes hierop aangesloten:
 - De toiletruimtes;
 - De keuken;
 - De badkamer;
 - De opstelplaats van de wasmachine.
 - De aanvoer van lucht is voorzien en aangesloten in de verblijfsruimtes op de begane grond en de eerste verdieping.
- De luchttoevoer in de badkamer en toiletruimte vindt plaats via de ruimte tussen de onderzijde van de deur en de onderdorpel.

22. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

- De aanleg-, aansluit- en ingebruiknamekosten van de elektrisch installatie zijn bij de vrij op naam-prijs inbegrepen. De kosten voor het gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

22.1 ELEKTRA-AANSLUITINGEN

- In de woning wordt de installatie overeenkomstig NEN 1010 aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld in groepen naar diverse aansluitpunten zoals aangegeven op de verkooptekening van de woning.
- De woning wordt aangesloten op een slimme elektriciteitsmeter van de betreffende netbeheerder.
- De installatie wordt uitgevoerd als centraaldoosysteem met kunststof inbouwdozen (met uitzondering van de meterkast en de berging waar de leidingen en schakelaar/wandcontactdozen opbouw zijn).
- In de woonkamer, de keuken en de badkamers worden voorzieningen aangebracht voor lichtspots in de plafonds. De posities en aantallen zijn weergegeven op de verkooptekening.
- Schakelaars worden, tenzij anders aangegeven, aangebracht op een hoogte van ca. 105 cm boven de afgewerkte vloer. Het type schakelaar, de positie en de aantallen zijn weergegeven op de verkooptekening.
- De wandcontactdozen worden in verblijfsruimten, tenzij anders aangegeven, aangebracht op een hoogte van ca. 30 cm boven de afgewerkte vloer.
- De wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik boven het aanrecht worden aangebracht op een hoogte van ca. 110 cm boven de afgewerkte vloer.
- Een schakelaar wordt, eventueel gecombineerd met een wandcontactdoos, aangebracht op een hoogte van ca. 105 cm boven de afgewerkte vloer, tenzij anders aangegeven.
- Thermostaat / temperatuurregelaars en eventueel benodigde CO²-meters, worden aangebracht op een hoogte van ca. 150 cm boven de vloer.
- Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in de kleur wit.
- De aantallen en de posities van thermostaat regelaar(s), CO₂-meter, wandcontactdozen, schakelaars, loze leidingen en lichtaansluitpunten zijn weergegeven op de verkooptekening van de woning.
- De woning wordt voorzien van rookmelders conform bouwbesluit, aangesloten op het lichtnet en voorzien van een back-up batterij.
- Ter voorbereiding op eventuele buitenverlichting in de tuin wordt een loze leiding geplaatst vanaf de meterkast welke uitkomt bij de buitengevel van de woning aan de tuinzijde.
- De woning wordt aan de voorzijde voorzien van een buitenwandlichtpunt op schemersschakeling exclusief armatuur, positie nabij de voordeur.
- De woning wordt aan de achter-/tuinzijde op meerdere posities voorzien van een buitenwandlichtpunt op schemersschakeling (exclusief armatuur).
- De woning wordt voorzien van een beldrukker nabij de voordeur, positie nader te bepalen.

- De woning wordt voorzien van PV-panelen. Het aantal panelen en de posities worden bepaald op basis van de BENG berekeningen. De PV-panelen worden aangesloten op de elektrische installatie van de woning middels een omvormer.

22.2 COMMUNICATIEVOORZIENINGEN

- Er wordt een centraal aansluitpunt op het (glasvezel)netwerk in de meterkast van de woning aangebracht voor de voorgeschreven NUTS partijen. Echter wordt deze pas bruikbaar als hiervoor een abonnement is afgesloten met een provider.
- Eventuele abonnementen en hieraan verbonden kosten voor telefoon, internet en televisie zijn voor rekening van de koper en dient koper zelf te verzorgen.

22.3 METERKAST

- In de meterkast op de begane grond komen alle nutsvoorzieningen voor de woning binnen. U ontvangt van de betreffende leverancier (elektriciteit en water) een eigen factuur.
- De aansluitwaarde van de huisaansluiting wordt door de installateur bepaald. De basis van de elektrische installatie bestaat uit maximaal 12 groepen. Eventuele wijzigingen op basis van uw persoonlijke wensen kunt u met de kopersbegeleiding bespreken en zullen separaat worden geoffreerd.

22.4 ELEKTRISCH OPLADEN VOERTUIGEN

Bij uw woning hoort de verplichting om meerdere privéparkeerplaatsen te realiseren en in stand te houden. Via de keuze opties kan er gekozen worden om aanvullend een oplaadmogelijkheid op eigen terrein te laten realiseren door aannemer BanBouw. Ter voorbereiding hier op wordt een loze leiding (diameter minimaal rond 70mm) vanuit de meterkast naar de gevel aangelegd, waarvan de positie is weergegeven op de verkooptekening.



23. KLEUR- EN MATERIAALSCHEMA

Exterieur kavel 4 en 5

	Kavel 4		Kavel 5	
Onderdeel	Materiaal	Kleur	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	n.v.t.	n.v.t.	Baksteen, wildverband	Lichtrood, licht genuanceerd
Voegwerk	n.v.t.	n.v.t.	Doorstrijkmortel	Lichtgrijs
Gevelbekleding woning	Verduurzaamd hout, verticaal aangebracht	Zwart	Verduurzaamd hout, verticaal aangebracht	Zwart
Gevelbekleding buitenberging / garage	Verduurzaamd hout, verticaal aangebracht	Zwart	Verduurzaamd hout, verticaal aangebracht	Grijsbruin
Luiken t.p.v. gevelbekleding (positie conform tekening)	Verduurzaamd hout, horizontaal aangebracht	Zwart	Verduurzaamd hout, horizontaal aangebracht	Zwart
Luiken t.p.v. metselwerk (positie conform tekening)	n.v.t.	n.v.t.	Aluminium	Lichtbrons / lichtgrijs
Latei boven kozijn t.b.v. metselwerk	n.v.t.	n.v.t.	Staal	Lichtbrons / lichtgrijs
Muurafdekker kopgevel	Aluminium	Lichtbrons / lichtgrijs	Aluminium	Lichtbrons / lichtgrijs
Onderdorpels - Kozijnen tot maaiveld - Overige kozijnen	- Natuursteen - Aluminium	- Lichtgrijs - Lichtbrons / lichtgrijs	- Natuursteen - Natuursteen	- Lichtgrijs - Lichtgrijs
Waterslag - Kozijnen dakkapel - Overige kozijnen	- Aluminium - Aluminium	- Lichtbrons / lichtgrijs - Brons / antraciet	- Aluminium - n.v.t.	- Lichtbrons / lichtgrijs - n.v.t.
Buitenkozijnen - T.p.v. houten gevelbekleding - T.p.v. voordeur	- Aluminium - Aluminium	- Brons / antraciet - Lichtbrons / lichtgrijs	- Aluminium - Aluminium	- Brons / antraciet - Lichtbrons / lichtgrijs
Ramen - T.p.v. houten gevelbekleding - T.p.v. voordeur en dakkapel	- Aluminium - Aluminium	- Lichtbrons / lichtgrijs - Lichtbrons / lichtgrijs	- Aluminium - Aluminium	- Lichtbrons / lichtgrijs - Lichtbrons / lichtgrijs
Voordeur	- Aluminium	- Lichtbrons / lichtgrijs	- Aluminium	- Lichtbrons / lichtgrijs
Doorvalbeveiliging / frans balkon	Glasplaat	Blanc	Glasplaat	Blanc
Dakbedekking woning	Keramische vlakke dakpan	Donkergrijs	Keramische vlakke dakpan	Donkergrijs
Dakbedekking buitenberging / garage	Keramische vlakke dakpan	Donkergrijs	Keramische vlakke dakpan	Donkergrijs
Dakkapel - Zijwangen - Kozijnen - Dagkanten kozijnen - Dak	- Aluminium zetwerk - Aluminium - Aluminium zetwerk - Keramische vlakke dakpan	- Lichtbrons / lichtgrijs - Lichtbrons / lichtgrijs - Lichtbrons / lichtgrijs - Donkergrijs	- Aluminium zetwerk - Aluminium - Aluminium zetwerk - Keramische vlakke dakpan	- Lichtbrons / lichtgrijs - Zwart - Lichtbrons / lichtgrijs - Donkergrijs
HWA en dakgoten voor- en/of achterzijde	Zink of aluminium	Lichtgrijs / naturel	Zink of aluminium	Lichtgrijs / naturel

Ten gevolge van verschillende manieren van afwerken (in het werk aangebracht/ compleet geleverd) en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen. Dit overzicht heeft nog definitieve goedkeuring van de gemeente. Aan de gevel- en interieurimpressies kunnen geen rechten worden ontleend.





Interieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Binnendeurkozijnen	Hout	Wit
Binnendeur	Hout / stomp uitgevoerd	Wit
Binnendeur 2x (gang naar woonkamer en keuken)	Stalen taatsdeur	zwart
Binnenzijde buitenkozijnen	Aluminium	als buitenzijde
Vensterbanken	Composiet	Grijs
Beglazing	HR +++ isolatieglas	
Plafonds	Glad pleisterwerk	Wit
Wanden	Glad pleisterwerk (daar waar geen tegels worden geplaatst)	Wit
Hang- en sluitwerk	Metaal	Naturel

Ten gevolge van verschillende manieren van afwerken (in het werk aangebracht/ compleet geleverd) en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen. Dit overzicht heeft nog definitieve goedkeuring van de gemeente. Aan de gevel- en interieurimpressies kunnen geen rechten worden ontleend.



BIJLAGEN

1 Algemene kopersinformatie

Het kopen van een eigen woning is geen alledaagse bezigheid. Daarom brengen wij graag onderstaande zaken onder uw aandacht.

1.1 Woningborg-bepalingen

Uw woning wordt met Woningborg garantie gebouwd en ongeacht wat 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 bepalingen in deze technische omschrijving onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor koper, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkooptekening(en) en deze technische omschrijving dan geldt dat deze technische omschrijving prevaleert boven de verkooptekening(en).

1.2 Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van uw woning bedraagt maximaal het aantal werkbare werkdagen zoals aangegeven in de aannemingsovereenkomst, gerekend vanaf het tijdstip dat met de bouwkundige werkzaamheden wordt gestart. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en ATV-dagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en/of vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de *Algemene Voorwaarden* van de Woningborg.

1.3 Tekeningen

De eventueel op tekeningen aangegeven huishoudelijke apparaten en inrichtingselementen behoren niet tot de levering, behoudens datgene wat nadrukkelijk in deze technische omschrijving is aangegeven.

1.4 Maatvoering

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven, zijn alle maten uitgedrukt in millimeters met dien verstande dat maten zijn afgerond op gehele centimeters. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten, geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

1.5 Situatietekening

De nummers bij de woningen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan u bekend gemaakt.

Getekende openbare voorzieningen, bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de erf grenzen, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.

1.6 BENG berekeningen (Bijna Energie Neutraal Gebouw)

De eisen die gesteld worden aan nieuwbouw vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Voor deze nieuwbouwwoningen geldt dat ze minimaal energieneutraal dienen te zijn (energieprestatiecoëfficiënt= nul).

De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

De BENG-eisen houden rekening met het gebouwgebonden energieverbruik per m². Er geldt een aparte eis voor de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te beperken. Dit noemen we BENG 1. Ook moet de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan: de BENG 3-eis. En tenslotte moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt: BENG 2. De hoogte van de eisen verschilt per type woning of gebruiksfunctie.

en is terug te vinden in het Bouwbesluit. Ook is er een eis toegevoegd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort te weten de TOjuli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli).

Bij oplevering van uw woning ontvangt u een energielabel. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald. Voordat de bouw van de woning kan starten, wordt er een BENG-berekening gemaakt. De berekening is gebaseerd op de standaard woning, zoals ondernemer deze in verkoop brengt. Het definitieve energielabel wordt nogmaals berekend vlak voor de oplevering van uw woning. Zo zullen de keuzes voor de eventueel door u gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij uw woning. De keuze van sommige opties kan een nadelige invloed hebben op de BENG indicatoren van de woning.

2. Aankoopprocedure

Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

2.1 Koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom, terwijl de ondernemer zich verplicht tot het bouwen van de woning. Nadat de overeenkomsten door alle partijen zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Aansluitend wordt door de notaris de notariële akte van eigendomsoverdracht opgemaakt.

2.2 Hypothecaire lening

Voor de aankoop van de woning kan een hypothecaire geldlening gewenst, dan wel noodzakelijk zijn. Hiervoor kunt u zich tot een bank of tussenpersoon wenden, die u

informatie kan verstrekken over de diverse hypotheekvormen. De kosten voor (het aangaan van) een hypothecaire lening zijn voor uw rekening. Dit zijn onder andere: notariskosten van de hypotheekakte, bemiddelingsvergoeding, premie voor risicolevensverzekering en renteverlies over de grond en over de vervallen bouwtermijnen.

2.3 Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is de woning door de ondernemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld inboedelverzekering, opstalverzekering e.d.) te zorgen.

2.4 Prijswijzigingen

De met u in de koop- en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.-tarief. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

2.5 Vrij-op-naam (V.O.N.)

De koopsom en de aanneemsom van de woning zijn vrij op naam, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Vrij op naam wil zeggen: dat de hieronder genoemde kosten (exclusief de koperskeuze / meer- en minderwerk), die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, bij de koopsom of aanneemsom zijn inbegrepen:

- Sloopkosten;
- kosten bouw- en woonrijp maken;
- grondkosten;
- bouwkosten;
- architectenhonorarium;
- constructeur-/adviseurshonorarium;
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht van de woning;
- indien van toepassing de makelaarscourtage;
- leges;
- indien van toepassing de kosten Woningborg;
- overdrachtsbelasting en B.T.W. (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting;
- de eenmalige aansluitkosten voor water en elektra op het distributienet van de betreffende leverancier;
- de eenmalige aansluitkosten voor de riolering en eventuele inritkosten;

2.6 Betalingsvoorwaarden

De aanneemsom wordt gefactureerd in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw.

De koop- en de aannemingsovereenkomst geven aan dat u, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht heeft op uitstel van betaling. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u echter wel de termijnnota's. Op de datum van notarieel transport dient u deze bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente te voldoen. Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. U dient de nota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.

2.7 Schoonmaken

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de binnen- en buitenbeglazing worden 1x nat gereinigd.

2.8 Oplevering

Minimaal twee weken vóór de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren.

Tijdens deze oplevering worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd als zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering' dat door beide partijen wordt ondertekend. De desbetreffende punten dienen, voor zover mogelijk, vervolgens binnen 15 werkbare werkdagen te worden hersteld.

Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw woning.

3. Woning op maat

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen. Wij hebben een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. De wijzigingen c.q. aanpassingen zijn onderverdeeld in de volgende groepen.

3.1 Optielijst – 'Woning op maat'

Om aan uw wensen tegemoet te komen bieden wij vele extra mogelijkheden om uw woning op basis van uw specifieke woonwensen te wijzigen. Deze optionele mogelijkheden zijn voor u omschreven en uitgewerkt in de optielijst waarin uiteraard ook de prijzen zijn opgenomen. Afhankelijk van de fase van uitvoering van uw woning, zijn er nog vele andere aanpassingen mogelijk. De kopersbegeleider staat u persoonlijk bij tijdens het gehele verkooptraject en bouwproces en is dan ook uw aanspreekpunt gedurende de bouw.

3.2 Sanitair

Voor het bezichtigen van het sanitair, kunt u een afspraak maken met de verkoopmedewerkers van Van Heugten Baddesign. Zij kunnen, indien u wijzigingen wenst aan te brengen op de omschreven uitvoering, adviseren over de mogelijkheden. Alle wijzigingen, inclusief eventuele bouwkundige aanpassingen en wijzigingen van aansluitpunten als elektra, water, riolering e.d. worden direct opgenomen in de offerte. De offerte ontvangt u rechtstreeks van dit bedrijf.

3.3 Tegelwerk

Voor het bezichtigen van het tegelwerk kunt u een afspraak maken met de verkoopmedewerkers van Van Heugten Baddesign. U heeft de mogelijkheid om tegen verrekening af te wijken van het standaard aangeboden tegelwerk. Het aanbrengen van de standaardtegel is in de stelpost dus koopsom begrepen.

3.4 Keuken

De woning wordt voorzien van een basiskeuken, geleverd door ASWA Keukens in Helmond. De aansluitpunten voor deze keuken zijn weergegeven op de verkooptekening. Indien u wijzigingen aan wenst te brengen, heeft u daar de mogelijkheid toe. Indien u een correct



gemaatvoerde keukentekening aanlevert dan beoordeeld de kopersbegeleider of uw wensen mogelijk zijn. Tevens worden de consequenties (bouwkundig en financieel) in kaart gebracht. Uitgangspunten hierbij zijn dat de aangepaste aansluitpunten tijdig worden opgegeven op een goed gemaatvoerde tekening. Voor de keukenafzuiging dient u uit te gaan van een recirculatiekap.

3.5 Algemeen

Wij wijzen u erop dat de woning niet per definitie compleet opgeleverd hoeft te worden. Het tegelwerk en het sanitair kan niet vervallen in verband met de garanties op de waterdichte afwerking van de sanitaire ruimten.

Uiteraard zijn wij natuurlijk wel graag bereid uw leidingwerk, indien mogelijk, te verleggen op de door u gewenste plaats. Van deze wijzigingen krijgt u van tevoren een meerwerkopgave, welke u voor akkoord dient te ondertekenen en retourneren.

3.6 Overige wensen

Mocht u nog andere wijzigingen aan willen brengen aan de door u gekochte woning, dan is dat (onder bepaalde voorwaarden) mogelijk. Dit kunt u kenbaar maken aan de kopersbegeleider van BanBouw. Indien uw wensen bouwtechnisch en constructief mogelijk zijn en voldoen aan de geldende eisen en voorschriften, ontvangt u een offerte en wordt aangegeven hoe u verder dient te handelen.

Door u gewenste wijzigingen kunnen om moverende redenen worden afgewezen.

Het verdient derhalve aanbeveling afwijkende woonwensen tijdig te bespreken. Voor de goede orde wijzen wij u nog op een aantal aspecten die bij het meer- en minderwerk van belang zijn:

- Werkzaamheden in en om de woning door u en/of derden zijn vóór het opleveren van de woning niet toegestaan.
- Wijzigingen aan buitengevels met uitzondering van wijzigingen zoals opgenomen in de optielijst, zijn niet mogelijk.
- Bij woningen die verkocht worden na de start van de bouw, behoudt BanBouw zich het recht voor het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de optielijst, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren. Alle meer- en minderwerken die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving, alsmede normen en richtlijnen van Woningborg.

3.7 Bezichtigingen

Het bezichtigen van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op nader vast te stellen kijkdagen. Deze zullen door de kopersbegeleider gecommuniceerd worden via het klantportaal, waar u een uitnodiging voor zult ontvangen. De aannemer is tijdens de uitvoering (de daadwerkelijke bouw), onder de huidige ARBO wet, verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zakekundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zakekundige onderaannemers op het bouwterrein toe laten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te

betreden. De kopersbegeleider zal u regelmatig informeren over de voortgang van de bouw middels het versturen van nieuwsbrieven en uitnodiging voor kijkmiddagen op de bouw.

4. Bijzonderheden

4.1 Bouwbesluit

De bouwbesluitregelgeving, zoals die ten tijde van het indienen van de aanvraag van omgevingsvergunning van toepassing is, is van toepassing voor uw woning. Eventuele daarmee samenhangende noodzakelijke bouwkundige en/of installatietechnische aanpassingen, zullen in uw woning worden verwerkt. Om deze verkoopdocumentatie voor u, leesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het Bouwbesluit niet in de tekst te hanteren. Op deze wijze blijven de teksten voor u duidelijk leesbaar. Om u toch volledig te informeren geven wij u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd.

• Entree	-	verkeersruimte
• Toilet	-	toiletruimte
• Technische ruimte	-	technische ruimte
• Installatieruimte	-	technische ruimte
• Woonkamer / keuken	-	verblijfsruimte
• Meterkast (mk)	-	meterruimte
• Slaapkamer	-	verblijfsruimte
• Badkamer	-	badruimte
• Berging	-	onbenoemde ruimte

Tevens wordt er in het Bouwbesluit gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van de woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Wij attenderen u erop dat:

- Aan de buitenzijde van de isolerende beglazing, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van de seizoenswisselingen, condensvorming (het zogenaamde beslaan) kan optreden.
- Tussen de voordeur en het trottoir kunnen verschillen in hoogtematen voorkomen.
- Wanneer de wandafwerking als 'behangklaar' staat omschreven, dit betekent dat deze wanden geschuurd moeten worden alvorens ze kunnen worden voorzien van behang en een nadere behandeling nodig hebben alvorens ze kunnen worden voorzien van sauswerk e.d.
- Het mogelijk is dat er kleurverschillen ontstaan tussen de beglazingsvlakken onderling als gevolg van eventuele benodigde (plaatselijke) zonwerende en/of veiligheidsbeglazing,.
- Het mogelijk is dat er kleur- of tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende leveranciers.



5. Slotbepalingen

Deze verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument van de woning die u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behoudt BanBouw zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt (indien noodzakelijk zonder de koper vooraf hiervan in kennis te stellen). De koper kan geen rechten ontleen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal BanBouw dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden en te beperken. Een en ander zal echter geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de overeenkomst.

De illustratie(s) in de verkoopdocumentatie is/zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het opstellen van deze verkoopdocumentatie bekend waren. De illustratie is echter een vrije impressie van de illustrator. Aan deze tekening en de kleurstelling hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de tekeningen in de verkoopdocumentatie eventueel opgenomen (terrein)inrichting en huishoudelijke apparaten e.d. De verkooptekening en deze technische omschrijving zijn onderdeel van het contract en daarmee leidend. Bij tegenstrijdigheden tussen verkooptekening en technische omschrijving is de technische omschrijving leidend.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.