

TECHNISCHE OMSCHRIJVING La Cour Cantina MN8

25-10-2018



INHOUD

PLANOMSCHIJVING.....	2
INLEIDING.....	2
LOCATIE.....	2
STEDENBOUW EN ARCHITECTUUR.....	2
ALGEMEEN.....	2
GEEN MISVERSTANDEN.....	2
DE ZEKERHEID VAN WONINGBORG.....	3
BOUWBESLUIT.....	3
UITVOERINGSDUUR EN BOUWVOLGORDE.....	4
MILIEU.....	4
UW WONING IN DETAIL.....	5
SITUATIE en KAVEL.....	5
UW WONING.....	8
UW AANVULLENDE WENSEN.....	14
WEGWIJZER BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING.....	14
VRIJ OP NAAM.....	14
DE KOOPOVEREENKOMST EN DE AANNEMINGSOVEREENKOMST.....	15
EIGENDOMSOVERDRACHT.....	15
TEN SLOTTE.....	15

PLANOMSCHRIJVING

INLEIDING

Als onderdeel van de nieuwbouw op de Kazerterreinen in Ede worden diverse nieuwbouwwoningen gebouwd. De ligging van La Cour Cantina direct aan de bosrand, waar de historische monumentale kazernesgebouwen het gebied karakter geven, maakt de locatie uniek. In de afgelopen periode heeft het Kazerneterrein steeds meer vorm gekregen als hoogwaardig woongebied. In de komende jaren staan veel ontwikkelingen gepland, voor een actueel beeld kunt u de website <https://www.veluwsepoort.nl/> bezoeken.

Door middel van deze omschrijving willen wij u zo goed mogelijk voorlichten over het plan, de woningen en alles wat bij de aankoop van een woning komt kijken. Indien u een woning in het plan wordt toegewezen zal een persoonlijk gesprek plaatsvinden met één van onze verkoopmedewerkers.

LOCATIE

De uitwerking van de deelgebieden op het Kazerneterrein wordt verzorgd door verschillende projectontwikkelaars. De gemeente heeft de verschillende ontwikkelvelden voorzien van werknamen en uw woning bevindt zich op het veld "Maurits-Noord 8". De commerciële naam is "La Cour Cantina". La Cour Cantina bestaat uit 11 levensloopbestendige/starterswoningen en 12 ééngezinswoningen. Rondom de locatie liggen oude kazernesgebouwen. Ten noorden de Arthur Koolkazerne, ten oosten de Bergansiuskazerne en aan de westzijde het KMAR-gebouw. Direct ten zuiden van de locatie ligt 'Gebouw 8', een waardevol historisch pand wat vroeger de functie had van een soldatenkantine. Dit gebouw zal getransformeerd worden naar circa 8 appartementen met op de begane grond ruimte voor niet-wonen functies. De levensloopbestendige/starterswoningen, de ééngezinswoningen en het te transformeren gebouw vormen gezamenlijk een hof. De ééngezinswoningen en "Gebouw 8" sluiten in het binnengebied op elkaar aan, zie hiervoor ook de tekeningen.

STEDENBOUW EN ARCHITECTUUR

De woningen zijn ontworpen door LAP Landscape & Urban design uit Rotterdam. Het ontwerp integreert de karakteristieke detaillering van de historische gebouwen en speelt daarnaast met de symmetrie, repetitie en eenvoud van de militaire architectuur.

Door in te spelen op het bestaande hoogteverschil kon het parkeren uit het zicht worden gehouden. Onder het noordelijk deel van het woonhof komt parkeergelegenheid voor het project. Bovenop het parkeren komt een hofuin vol kleurrijke, wuivende beplanting. Aan de hofuin staat een cour van levensloopbestendige/starterswoningen met de voordeur en een private buitenruimte aan het hof. Door met de goot- en nokhoogtes een kleine sprong te maken ontstaat er -dankzij het hoogteverschil in het terrein- aan de zuidkant van het hof ruimte om drielaagse rijwoningen te realiseren. In het hof is er toegang tot de achtertuinen die worden omsloten met een hoge beukenhaag. Aan de buitenkant van het hof aan de straatkanten liggen de voordeuren met eveneens een voortuin.

ALGEMEEN

GEEN MISVERSTANDEN

Bij aankoop van de woning zult u een koopovereenkomst sluiten met BPD Ontwikkeling B.V. voor de levering van het perceel (de grond). En een aannemingsovereenkomst met Bouwbedrijf Kreeft B.V voor de bouw van uw woning. Beide overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Deze technische omschrijving is met de meeste nauwkeurigheid en zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en andere adviseurs die bij dit plan betrokken zijn. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, nutsbedrijven en andere betrokkenen en belanghebbenden.

De perspectieftekeningen, impressies en overige tekeningen in de verkoopbrochure geven een impressie van de woning en omgeving. Het zijn met recht artist impressions, waarin de maker zich wat artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van onder andere metselwerk, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinaanleg en de inrichting van de openbare ruimte is naar

fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. In de praktijk kunnen de maten gering afwijken van de op tekening vermelde maten.

De definitieve afmeting van leidingkokers wordt bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kan daarom nog wijzigen. De op de tekeningen aangegeven radiatoren kunnen voor wat betreft breedte en diepte afwijken van de daadwerkelijk te plaatsen verwarmingselementen.

Daar waar in deze brochure merken en/of materiaalsoorten zijn vermeld, dient hieraan toegevoegd te worden: "of een gelijkwaardige uitvoering ter keuze van de ondernemer".

De op de tekeningen aangegeven koperskeuzes behoren niet tot de basislevering. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

Er worden geen behang, plinten en losse kasten geleverd.

DE ZEKERHEID VAN WONINGBORG

U koopt een woning van Bouwbedrijf Kreeft B.V. met Woningborg garantie. Woningborg heeft als doel het bevorderen van de kwaliteit van koophuizen en koopappartementen in Nederland, het bevorderen van vertrouwen tussen koper en ondernemer en het verschaffen van waarborgen en het aanbieden van oplossingen voor het geval er iets misgaat. Voor uw woning is de garantie- en waarborgregeling 2016 van toepassing. Voor meer informatie kunt u terecht op www.woningborggroep.nl.

Wat betekent dit concreet voor u:

- Bouwbedrijf Kreeft B.V. garandeert de kwaliteit van uw woning conform de garantie- en waarborgregeling van Woningborg.
- De teksten van zowel de koop- als de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg. U heeft dus een 'veilig' contract.
- Bij het tekenen van de aannemingsovereenkomst ontvangt u de Woningborg folder 'Garantie- en waarborgregeling 2016'.
- U ontvangt het Woningborg-certificaat zodra het project in aanbouw wordt genomen.
- U blijft nooit met een niet afgebouwd huis zitten wanneer er iets tijdens de bouw mis mocht gaan met de bouwondernemer. Door bemiddeling van het Woningborg wordt uw huis door een andere bouwer afgebouwd, terwijl de schade tot een bepaald maximum door het Woningborg wordt gedragen.
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van de woning kan Woningborg uitspraak doen die bindend is voor koper én bouwer.

Ongeacht hetgeen in deze brochure is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, prevaleren bepalingen van Woningborg. De buitenberging en aangegeven terreininrichting (hagen, tuinmuren, hekwerken etc.) vallen niet onder de Woningborg garantie, evenals zaken die u na oplevering zelf aanbrengt, zoals vloer- en wandafwerking.

BOUWBESLUIT

In het Bouwbesluit worden ruimten in de woning anders benoemd dan in deze brochure is vermeld. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit namelijk niet gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. De ruimten voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen:

Gewoonlijk bekend als:

Woonkamer / keuken / slaapkamer
Hal / entree / gang / overloop
Toilet of WC
Badkamer / douche
Berging
Meterkast / CV-ruimte
Zolder / kast

Benaming volgens Bouwbesluit:

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Toiletruimte
Badruimte
Bergingruimte
Technische ruimte
Onbenoemde ruimte

De hoeveelheid daglichttoetreding en de ventilatievoorziening van de woning zijn gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied. Voor enkele woningen is de krijtstreepmethode toegepast. Dit betekent dat de verblijfsgebieden binnen een woning naar beneden gecorrigeerd kunnen zijn binnen de kaders van de nederlandse bouwwetgeving. Deze bouwwetgeving staat bekend als het Bouwbesluit.

UITVOERINGSDUUR EN BOUWVOLGORDE

De uitvoeringsduur van de woningen bedraagt maximaal 200 werkbare werkdagen, gerekend vanaf de datum van het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer. Eventueel meerwerk kan het bouwproces verlengen en kan derhalve tot een overschrijding leiden van het hierboven genoemde aantal werkbare werkdagen. De bouwvolgorde waarin de woningen worden gebouwd en opgeleverd, wordt nader bepaald door het uitvoeringsteam.

MILIEU

Bouwsysteem

Uw woning wordt gebouwd in een door Bouwbedrijf Kreeft B.V. secuur geëngineerd bouwsysteem, waarbij zoveel als mogelijk gebruik gemaakt wordt van geprefabriceerde elementen. Met dit bouwsysteem wordt het bouwproces veel beter beheersbaar. Grote voordelen hiervan zijn dat er fors minder bouwafval ontstaat en de bouw van de woning op een kwalitatief zeer hoog niveau staat. Doordat de elementen zodanig op elkaar afgestemd worden, worden de details bijvoorbeeld zeer luchtdicht uitgevoerd, zodat er geen onnodige tocht ontstaat en geen onnodig energieverlies optreedt.

Energieverbruik

Uw woning wordt voorzien van de onderstaande isolatievoorzieningen:

- begane grondvloer: thermische isolatie
- spouwmuur gevel: thermische isolatie
- dichte gevelpanelen: thermische isolatie
- zijwangen en plat dak dakkapellen: thermische isolatie
- hellend dak: thermische isolatie
- glas: isolerende HR++ buitengevelbeglazing
- brievenbus: met tochtwering
- kruipluik (ééngesinswoningen): geïsoleerd

Kunststof

Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kunststofproducten die minder schadelijk zijn voor het milieu. De gebruikte PUR schuim voor het dichten van naden en kieren zijn CFK-vrij.

Bouwafval

Afval wordt al tijdens de bouw gescheiden ingezameld. Verder wordt getracht de hoeveelheid afval tijdens de uitvoering te beperken door zoveel mogelijk geprefabriceerde onderdelen te gebruiken, afbouwmaterialen in containers aan te voeren en door verpakkingsmateriaal te retourneren.

UW WONING IN DETAIL

SITUATIE en KAVEL

Situatieschets

De situatieschets is bedoeld om u een indruk te geven van de ligging en situering van de bouw kavels in het bouwplan. De situatieschets vormt geen onderdeel van de contractstukken en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ook de inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, straatverlichting etc.) geeft slechts een impressie, ontleend aan de gegevens van de gemeente en/of andere daarvoor verantwoordelijke instanties. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen c.q. reeds gewijzigd zijn na het ter perse gaan van deze situatieschets. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende toekomstige c.q. bestaande bebouwing, verwijzen wij u naar de gemeente. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan Bouwbedrijf Kreeft B.V. geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden.

Onderdeel van de overeenkomst is een zogenaamde juridische situatietekening. Hierop zijn de 23 woningen weergegeven en een aantal zaken zoals de gemeenschappelijke delen, de parkeerplaatsen, instandhoudingsverplichtingen en erfafscheidingen. Deze tekening is eveneens een verbeelding van een aantal zaken die in de akte van levering van de grond zijn verwoord.

De kavelgrenzen worden, waar nodig en waar mogelijk, aangegeven door middel van houten paaltjes op de hoeken van de kavel.

De exacte maten van de kavels worden door het Kadaster vastgesteld.

Parkeren

De stallingsgarage bestaat uit betonnen wanden en kolommen. De vloer bestaat uit beton klinkers (straatwerk), en het plafond van het dek bestaat uit een betonnen vloer, welke t.p.v. de woningen geïsoleerd wordt en vervolgens bekleed wordt met heraklith o.g. Parkeervakken en voetpaden worden middels belijning aangegeven. Op diverse plaatsen in de garage zijn de installaties in het zicht.

Via een betonnen trap of personenlift is voor bewoners mogelijk om vanuit de stallinggarage naar de binnentuin te komen.

Parkeren mag alleen in de daarvoor bestemde vakken op openbaar gebied en op de parkeerplaatsen in de stallingsgarage, welke alleen toegankelijk is voor u als eigenaar. De toegang naar de stallingsgarage zal worden geregeld middels een rolhek. U krijgt een toegangscontrole sticker welke u achter de voorruit van uw auto kunt plakken. Het rolhek zal openen wanneer u met uw auto bij het hek komt aanrijden. Het rolhek sluit zich automatisch na opening. Het beheer van de stickers/toegangscontrole zal bij de nader op te richten VVE worden ondergebracht. Naast het rolhek zal een losse poort worden aangebracht voor de toegang per fiets of als voetganger. De poort is vanaf de buitenzijde met een sleutel te openen. Bij calamiteiten kan de poort vanaf de binnenzijde handmatig geopend worden. U ontvangt als eigenaar een zogenaamd "parkeerrecht" wat betekent dat u binnen de stallingsgarage op elke willekeurige parkeerplaats kunt gaan staan.

Peil

Als peil (-P-) geldt de bovenkant van de afwerk vloer van de begane grondvloer van de woning ter plaatse van de voordeur. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het vloerniveau van de berging ligt lager dan dat van de woning.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel van de toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 2 cm. boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 3,5 cm worden aangehouden om problemen met de door u te kiezen vloerafwerking te voorkomen.

Grondwerk

De tuin van de ééngezinswoningen wordt ontdaan van bouwresten, op hoogte gebracht en geëgaliseerd. De levensloopbestendige/starterswoningen hebben een terras grenzend aan hun woning, zie hiervoor ook de tekeningen. De bodemafluiting in de kruipruimte onder de begane grondvloer bestaat uit circa 10 cm zand. De hoogte van de kruipruimte is echter wel afhankelijk van de grondwaterstand. De levensloopbestendige/starterswoningen welke boven de stallingsgarage zijn gelegen, hebben geen kruipruimte.

Buitenriolering

Er is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. Het regenwater van de woningen wordt via de zinken regenpijpen langs de gevels aangesloten op het riool van de gemeente. Het regenwater van de bergingen wordt geloosd op het maaiveld.

Huishoudelijk afvalwater wordt door middel van kunststof buizen aangesloten op het riool van de gemeente. Bij iedere woning wordt bij de erfgrans een zogenaamd ontstoppingsstuk aangebracht. Op deze wijze kunnen eventuele verstoppingen in de huisaansluiting worden verholpen.

Beide rioleringen liggen in de voor- en/of achtertuin. U dient hier met uw tuinaanleg rekening mee te houden. De rioleringen worden voorzien van de benodigde ontstoppingsstukken en uitgevoerd in recyclebaar kunststof.

Waterhuishouding

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en soms, nog vervelender, water in de kruipruimte of berging. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning te voorkomen adviseren wij u bij de aanleg en inrichting van uw tuin rekening te houden met het volgende:

- Zorg voor afschot van bestrating lopend vanaf de woning en/of berging naar de openbare perceelsgrens.
- Beperk het aanbrengen van waterdichte bestrating om te zorgen dat het regenwater beter de grond in kan dringen.
- Indien u toch het overgrote deel van uw tuin gaat bestraten adviseren wij u maatregelen te nemen om het water op eigen terrein in de grond te brengen (bijvoorbeeld door aqua-drains) of om te kiezen voor een waterdoorlatende bestrating.
- Leg geen waterdichte bestrating rondom uw berging maar laat een strook open voor bijvoorbeeld gras of waterdoorlatende bestrating.
- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in uw tuin.

Bepanting, erfafscheidingen, bestrating en terreininventaris

Om de woningen direct bij oplevering, maar ook in de toekomst een fraai uiterlijk te geven worden ter plaatse van de voor- en achtertuinen, langs de erfgrans met het openbaar gebied, hagen aangebracht:

- Haagbepanting voortuin (van de hoekwoningen), zijtuin en achtertuinen: haagbeuk, *Fagus Sylvatica*.
 - Losse lage houten toegangspoorten naar de achtertuinen van de ééngesinswoningen, aangebracht tussen de haagbepanting.
 - Haagbepanting in de achtertuinen van de ééngesinswoningen, t.p.v. erfafscheiding met de burens.
 - Haagbepanting in de voortuinen van de woningen aan het hof, t.p.v. erfafscheiding met de burens.
- Afhankelijk van het jaargetijde waarin de woning wordt opgeleverd, kan het voorkomen dat het groen (enige tijd) na oplevering wordt geplant. Om een goede aanplant mogelijk te maken, dient u een strook van 50 cm op eigen terrein vrij te houden ten behoeve van de hagen e.d.

De bestrating op eigen terrein en de voorzieningen op het binnen hof bestaan uit:

- Voetpaden van de stoep en/of het binnenhof naar de voordeuren bestaande uit betonklinkers.
- Op het dek zijn de gehele tuinen bestraat met betonklinkers
- Het gemeenschappelijk pad achter de eengezinswoningen en op het binnen hof wordt bestraat met betonklinkers.
- Het binnenhof wordt in de basis door de landschapsarchitect ontworpen. De bepanting wordt hierbij voorgeselecteerd door de landschapsarchitect. De bewoners krijgen de mogelijkheid om op een later moment van de bouw hun favoriete keuze(n) te maken vanuit de door de landschapsarchitect voorgeselecteerde bepanting.
- De bestrating en verharding rondom de kavel (openbaar gebied) wordt aangelegd door derden en valt buiten de werking van deze brochure.

De overzichtstekeningen van het binnenhof en het terrein geven een impressie van de omgeving. Nadere invulling van het binnenhof en het terrein zal in een later stadium definitief vorm gaan krijgen.

Buitenberging

De houten buitenbergingen worden samengesteld uit:

- een betonnen fundering en vloer;
- houten prefab buitenwanden met aan de buitenzijde voorzien van verduurzaamd vuren rabatdelen;
- kozijnen en deuren van hardhout;
- een niet geïsoleerd plat dak met dakbedekking;

Inpandige bergingen (in stallinggarage)

De inpandige bergingen worden samengesteld uit:

- betonvloer;
- buitenwanden van kalkzandsteen vellingblokken;
- kozijnen en deuren van hardhout;
- dak van de stallinggarage is tevens het dak van de berging;

Afval

Vanuit de gemeente Ede zullen er geen klike's geleverd worden. Er worden er in de omgeving 3 ondergrondse afvalcontainers gerealiseerd voor restafval, oud papier en GFT-afval. Plastic, blik en drinkpakken kunnen in de daarvoor bestemde vuilniszakken aan de straat gezet worden en zullen op de daarvoor bestemde dagen door de ACV worden opgehaald. De posities van deze afvalcontainers staan in het inrichtingsplan, welke bij de gemeente Ede ter inzage ligt.

UW WONING

Fundering, vloeren, dragende wanden en daken

Fundering

Onder de ééngezinswoningen worden betonnen funderingsbalken aangebracht. Tussen de funderingsbalken bevindt zich een kruipruimte, hoogte is afhankelijk van de grondwaterstand. Deze ruimte is eventueel beperkt toegankelijk via een geïsoleerd vloerluik met een metalen omranding, afgedicht door middel van een tochtband. De overige woningen worden boven de stallingsruimte gebouwd. Het is mogelijk dat er in sommige perioden van het jaar, grondwater in de kruipruimte zal staan.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als prefab betonnen systeemvloer met isolatie, afgewerkt met een zandcementdekvloer, dik circa 70 mm.

De verdiepingsvloeren worden gemaakt van prefab betonnen systeemvloeren. Aan de onderzijde blijven, ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de vloerplaten, V-naden in het zicht. Deze vloeren worden voorzien van een zandcementdekvloer, dik circa 50 mm. Achter de knieschotten van de kap, en in de meterkast wordt geen dekvloer aangebracht.

De op de verkooptekeningen in de doorsneden afgebeelde vloeren en vloerplaatverdeling zijn indicatief.

De betonnen plafonds van de woning worden, met uitzondering van de meterkast en berging afgewerkt met wit spuitpleisterwerk.

Wanden

De woningscheidende dragende wanden (gespouwde bouwmuur), de binnenspouwbladen en eventuele stabiliteitswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen of een gelijkwaardig materiaal.

Daken

De hellende dakconstructie wordt samengesteld uit geïsoleerde zelfdragende dakelementen (sporenkap). Deze dakelementen worden ondersteund door knieschotten, welke onderdeel uitmaken van de constructie van de woning en niet mogen worden verwijderd of aangepast. Daarnaast zullen de levensloopbestendige/starterswoningen enkele constructieve houten gordingen, en indien noodzakelijk stalen voorzieningen onder de kap krijgen, welke in het zicht blijven. Dit geldt ook voor woningtype B4.

Bij bouwnummers 1 t/m 3 en 15 t/m 23 bestaan de onderzijde van de dakelementen en de binnenzijde van de knieschotten uit een constructieve, niet nader afgewerkte groene of bruine houtvezelplaat.

Bij bouwnummers 4 t/m 14 bestaan de onderzijde van de dakelementen en de binnenzijde van de knieschotten uit een constructieve, witte melamine plaat.

De schuine daken van de woningen worden gedekt met keramische dakpannen. De platte daken van de dakkapellen zijn van hout en worden afgewerkt met een dakbedekking.

Gevel

Metselwerk

De buitengevels worden gemetseld in baksteen en waar op tekening aangegeven voorzien van een accent. Boven de buitenkozijnen komen, waar nodig, in kleur gecoate stalen lateien of geveldragers. Ter plaatse van gemetselde borstweringen onder de kozijnen, komen aan de buitenzijde, betonnen raamdorpels.

Ten behoeve van de ventilatie in de stallingsgarage, brengen we rondom de stallingsgarage diverse vlakken met "Braziliaans metselwerk" aan, en zoals de naam al doet vermoeden laat het metselwerk weinig aan de verbeelding over. Door de grote hoeveelheid openingen kijkt u zo de stallingsgarage in, en zorgt het tegelijk voor een goede afvoer van de uitlaatgassen. Daarnaast worden er aan de noordzijde ook nog 2 "koekoeken" gerealiseerd om de doorstroom van de lucht te bevorderen.

In de spouw van de gevels wordt isolatiemateriaal aangebracht.

Aan de binnenzijde bij raamkozijnen met een borstwering worden kunststeen of composiet vensterbanken aangebracht. Bij het kozijn van de badkamer wordt het wandtegelwerk omgezet.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in kunststof. De kunststof kozijnen krijgen een uitstraling met een houtnerf. De voordeurkozijnen incl. deuren zullen worden uitgevoerd in hardhout. De binnen- en buitenzijde, inclusief de bijbehorende aftimmerlatten worden afgewerkt in dezelfde kleur. De houten voordeur/bergingskozijnen incl. deuren + alle aftimmerlatten worden voorzien van dekkend schilderwerk. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen.

De voordeur is, conform tekening, een vlakke houten deur met glasopeningen en een brievenseulf.

De kozijnen worden, waar nodig, voorzien van een rooster boven het kozijn dat ontworpen is voor onzichtbare plaatsing op een houten kozijn achter het buitenspouwblad.

Onder de buitendeuren op de begane grond en tot peil doorlopende kozijnen worden glasvezelversterkte dorpels of gelijkwaardig toegepast.

De dakramen worden eveneens uitgevoerd in hout en zijn aan de binnenzijde fabrieksmatig afgelakt. Dakramen worden alleen aangebracht conform de tekeningen, maar optioneel zijn er in overleg meer mogelijkheden.

Hang- en sluitwerk

Het in de buitenkozijnen toe te passen hang- en sluitwerk is, waar nodig, inbraakvertragend overeenkomstig het Bouwbesluit (inbraakwerendheidsklasse 2).

Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

- meerpuntssluitingen op de buitendeuren.
- meerpuntssluitingen op de ramen.
- insteekcilindersloten op de deur van de houten buitenbergingen en inpanelige bergingen;
- gelijke cilinders op de voordeur, de achterdeur en de deur van de buitenberging;

Buitenbeglazing

Het glas in de gevelkozijnen van de woning wordt uitgevoerd in isolerende HR++ beglazing. In de glasopening van de deur van de houten buitenberging wordt bruut enkel draadglas geplaatst.

De binnenzijde

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden van cellenbeton en behangklaar afgewerkt, met uitzondering van de meterkast, berging en technische ruimte.

De wanden van het toilet worden betegeld tot een hoogte tot circa 120 cm boven de vloer, daarboven wordt structuurspuitwerk aangebracht. De wanden van de badkamer worden betegeld tot het plafond.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in gemoffeld metaal (zonder stofdorpel), kleur wit en voorzien van een bovenlicht voorzien van enkel blank glas, met uitzondering van de meterkast en trapkast, hier wordt een paneel in het bovenlicht geplaatst.

De opdek binnendeuren zijn van hardboard met honingraat vulling in de kleur wit, en hebben aan de onderzijde een vrije opening van ca. 35mm in verband met de ventilatie en eventuele vloerafwerking. De deurkrukken met bijbehorende schilden zijn van geanodiseerd aluminium.

De kozijnen van de toiletdeur en de badkamerdeur worden voorzien van kunststenen dorpels.

Trappen en hekken

Alle trappen worden uitgevoerd in vurenhout. De trappen van de begane grond naar de eerste verdieping bouwnummers 1 t/m 7, 9, 10 12 t/m 23 worden uitgevoerd als dichte trap. De trappen van de begane grond naar de eerste verdieping bouwnummer 8 + 11 en voor alle woningen van de eerste verdieping naar de tweede verdieping worden uitgevoerd als open trap. Langs één wand van de trap komt een houten leuning op leuninghouders. Daar waar geen wand staat wordt langs het trapgat een houten traphek of in verband met overklauterbaarheid een gesloten paneelhekwerk aangebracht. Trappen en traphekken worden fabrieksmatig voorzien van grondverf en niet nader afgeschilderd.

Sanitair, tegelwerk en kranen

Het volgende sanitair wordt voor standaard geleverd.

- Toiletruimte:
 - Villeroy & Boch Avento met wandcloset diepspoel DirectFlush inclusief Slimseat closetzitting met softclose en quick release, wit;
 - Villeroy & Boch Architectura fontein, wit. Erkalinea Colorado fonteinkraan en een designbekersifon met muurbuis;
- Badkamer:
 - Villeroy & Boch Omnia Avento wastafel, wit geglazuurd, 80x47 cm met Hansgrohe wastafelmengkraan, type Logis, een rechthoekige spiegel, muurbuis en sifon;
 - Villeroy & Boch Avento met wandcloset diepspoel DirectFlush inclusief Slimseat closetzitting met softclose en quick release, wit;
 - Hansgrohe Crometta thermostatische douchemengkraan met douchegarnituur;
 - een betegelde doucheplaats op afschot naar een douchegoot.

De standaard wandtegels, kleur wit (glanzend of mat) hebben een afmeting van 15x30 cm en worden naar keuze liggend of staand aangebracht. Het voegwerk is naar keuze grijs of wit.

De standaard vloertegels, kleur donker grijs, hebben een afmeting van 45x45 cm. Het voegwerk is grijs. De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt.

Het standaard sanitair en tegelwerk is in de aangestelde showroom te bezichtigen.

Installaties

Loodgieterswerk

De waterleidingen worden uitgevoerd in koperen en/of kunststof leidingen.

De binnenriolering is van recyclebaar kunststof.

Een koud- en warmwaterleiding worden aangelegd naar:

- de opstelplaats van het keukenblok (wordt aangesloten door keukenleverancier)
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer
- de douchemengkraan

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- het spoelreservoir toilet
- het fontein in het toilet
- de wasmachinekraan (met beluchter)

In de keuken worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen op de standaard plaats boven de vloer afgedopt door Bouwbedrijf Kreeft B.V., en na oplevering aangesloten door de keukenleverancier. Bij het bepalen van deze standaard plaats wordt uitgegaan van de op tekening gestippeld aangegeven keukenopstelling.

Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd door stadsverwarming via de biomassacentrale van Warmtebedrijf Ede, vergelijkbaar met een CW6 aansluiting van een CV-ketel, zie ook de bijgevoegde flyer. De in het zicht blijvende leidingen worden uitgevoerd in metaal, de niet zichtbare (in de dekvloeren) in kunststof. De plaats van de verdeelunits ten behoeve van de CV-leidingen wordt in de uitvoering bepaald. De installatie wordt geregeld door een in de woonkamer geplaatste kamerthermostaat.

Onderstaande temperaturen kunnen worden bereikt bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken.

- | | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| • entree / hal | 15 °C |
| • woonkamer / keuken / eetkamer | 20 °C |
| • overloop | 15 °C (geen radiator) |
| • slaapkamers | 20 °C |
| • badkamer | 22 °C |
| • toilet | 15 °C (geen radiator) |
| • zolder / onbenoemde ruimte | 15 °C (radiator indien getekend) |

Op de begane grond wordt vloerverwarming toegepast en op de verdieping radiatoren. De positie en afmeting van de radiatoren zijn ter indicatie op de verkoopteekeningen aangegeven. De werkelijke

plaats en afmeting kan hiervan afwijken als dat op grond van de berekeningen noodzakelijk blijkt te zijn. De radiatoren zijn standaard fabrieksmatig wit afgelakt.

Mechanische ventilatie

In de woning wordt een CO2 gestuurd mechanisch ventilatiesysteem geplaatst. Deze installatie zuigt uit de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats voor de wasmachine lucht af. Via ventilatieroosters in de gevelkozijnen wordt buitenlucht aangevoerd. De ventilatie-unit wordt geplaatst op zolder, de plaats is indicatief. Ventilatiekanalen op zolder zijn in het zicht. De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de betonnen vloeren weggewerkt.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en staat aangegeven op de plattegronden.

Met uitzondering van de meterkast, berging en de opstelplaats van de MV-box en de wasmachine en de wasdroger wordt er wit inbouw materiaal toegepast waarbij de leidingen worden weggewerkt. De dubbele wandcontactdozen worden in semi opbouw uitgevoerd. Bij de opstelplaats van de MV-box, wasmachine, wasdroger, meterkast en berging wordt wit opbouw materiaal aangebracht, de leidingen komen daar in het zicht. De wandcontactdozen achter de opstelplaats voor het keukenblok worden eveneens uitgevoerd in opbouw. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

De wandcontactdozen worden op circa 30 cm boven de vloer aangebracht, boven het aanrecht op circa 120 cm en ten behoeve van de waskap op circa 245 cm. Ter plaatse van de buitendeuren worden, daar waar aangegeven op tekening, aansluitpunten voor buitenverlichting aangebracht.

In de houten buitenberging bevindt zich één enkele wandcontactdoos, één schakelaar, één lichtaansluitpunt aan het plafond en één lichtaansluitpunt (inclusief armatuur) buiten. De inpandige berging in de stallinggarage zal worden voorzien van één schakelaar, en één lichtaansluitpunt (exclusief armatuur). De elektra van de inpandige bergingen (stallinggarage) wordt aangesloten op één elektra aansluiting van de stallinggarage welke onder het beheer valt van een nader op te stellen VVE. Deze elektrakosten worden gerekend met de bewoners binnen de VVE. De elektra installatie binnen de inpandige bergingen (stallinggarage) zal daarom in 24V worden uitgevoerd. Daarbij blijft het in gezamenlijk belang wenselijk om geen zware apparatuur in de bergingen te installeren. Denk hierbij aan een elektrische fiets, koelkast en dergelijke. Het lichtaansluitpunt bij de voordeur wordt voorzien van een armatuur

Loze leidingen ten behoeve van Centrale Antenne Inrichting (CAI) en telefoonaansluiting

Ten behoeve van CAI en telefoon worden loze buisleidingen aangebracht naar de op tekening aangegeven ruimten, op circa 30 cm. boven de vloer.

In de koopsom zijn geen aansluit- en abonnementskosten voor kabel/CAI/telefoon opgenomen.

Materialen en kleuren

In onderstaande tabellen zijn de toegepaste materialen en kleuren aangegeven.

Exterieur

Onderdeel	Materiaal/type	Kleur
Gevelmetselwerk	Baksteen, stootvoegloos	Rood genuanceerd
Voegwerk lichtbruin metselwerk	Doorstrijkmortel, terugliggend	Antraciet
Betonelementen, spekbanden en raamdorpels onder kozijnen	Beton (architectonisch)	Grijs
Kaders voordeuren	Kunststeen	Grijs
Wanden bergingen kelder	Kalkzandsteen	Wit
Bekleding buitenbergingen	Hout	Naturel
Dakpannen woningen	Keramisch	Antraciet
Hemelwaterafvoeren	Zink, rond (bergingen in pvc)	Naturel
Goten en dakoverstek	Hout, geschilderd	Creme wit
Gootrandafwerking	Zink	Naturel
Dakbedekking bergingen	Bitumen o.g.	Zwart
Daktrim bergingen	Aluminium o.g.	Naturel
Kozijnen incl. draaiende delen	Kunststof	Creme wit
Voordeurkozijnen/voordeuren	Hout	Creme wit
Kozijnen en deuren bergingen	Hout	Grijs
Onderdorpels t.p.v. maaiveld	Glasvezelversterkt og.	Antraciet / zwart
Dakraam	Hout	Wit
Lateien/geveldragers	Metaal, gecoat	Als metselwerk

Interieur

Onderdeel	Materiaal/type	Kleur
Binnenzijde buitengevelkozijnen, -ramen en -deuren	Kunststof / hout	Gelijk aan buitenzijde
Binnenkozijnen	Metaal / staal	Wit
Binnendeuren	Opdekdeur	Wit
Trappen	Vuren hout	Wit, gegrond
Trapbomen, trapspillen en traphekken	Hout	Wit, gegrond
Trappleuning	Hout	Wit, gegrond
Vensterbanken	Kunststeen/composiet o.g.	Grijs
Dorpels toilet en badkamer	Kunststeen	Antraciet
Sanitair	Geglazuurd	Wit

De hierboven benoemde kleuren zijn richtinggevend en worden door de architect nog definitief vastgesteld. De definitieve RAL-kleuren worden vastgelegd in de kleur- en materialenstaat welke u bij de oplevering krijgt.

Onder de kleur wit wordt verstaan een wittint. De kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet gelijk.

Staat van afwerking

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Entree / gang / hal	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Meterkast	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt
Toilet ⁽¹⁾	Vloertegels	Wandtegels	Structuurspuitwerk
Trapkast	Afwerkvloer	Behangklaar	Niet afgewerkt
Woonkamer	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Overloop bouwnrs.4, 7, 13 & 14	Afwerkvloer	Behangklaar	Niet afgewerkt
Overloop overige bouwnummers	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Structuurspuitwerk
Slaapkamer(s) bouwnrs. 4, 7 t/m 11, 13 & 14	Afwerkvloer	Behangklaar	Niet afgewerkt
Slaapkamer(s) overige bouwnummers	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Zolder	Afwerkvloer	Behangklaar	Niet afgewerkt
Technische ruimte	Afwerkvloer	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt
Berging (stallinggarage)	Betonvloer	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt
Buitenberging	Betontegels / beton	Niet afgewerkt	Houten balken plafond, niet nader afgewerkt
Berging bouwnummer 8 + 11	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk

(1) tot circa 120 cm boven de vloer, daarboven structuurspuitwerk

Structuurspuitwerk in de kleur wit.

UW AANVULLENDE WENSEN

Koperskeuzelijst

Bij de overeenkomst behoort een koperskeuzelijst waarmee de indeling en het afwerkings- c.q. uitrustingsniveau van uw woning nader kan worden uitgebreid tegen de in deze lijst vermelde prijzen. De koper zal de gelegenheid krijgen hieruit zijn persoonlijke keuze te maken, waarbij de stand van de bouwwerkzaamheden op de ondertekeningdatum van de koop-/aannemingsovereenkomst bepalend is voor de koperskeuzen die op dat moment nog mogelijk zijn. Hiertoe worden door Bouwbedrijf Kreeft B.V. sluitingsdata bepaald, welke vermeld staan op de voorbladen van de koperskeuzelijsten.

In de woning is uitgegaan van wand- en vloertegels en sanitair, zoals in de materiaalspecificatie van deze technische omschrijving is weergegeven. Ten aanzien van het tegelwerk en sanitair wordt u in de gelegenheid gesteld het afwerkingsniveau van de badkamer en het toilet geheel naar persoonlijke wens te realiseren in een nader bekend te maken showroom.

Afhankelijk van het woningtype heeft u de mogelijkheid om een uitbouw te laten realiseren. U dient er rekening mee te houden dat een uitbouw voor een klein deel over de erfgrens wordt gebouwd. Eventuele uitbouwen en aanbouwen van uw burens staan dus voor een klein deel op uw grondgebied. In de akte van levering is een bepaling opgenomen, die dit juridisch reguleert.

Keuken

In uw woning is standaard geen keuken aanwezig. Voor dit plan wordt echter wel samengewerkt met Velthuizen Keukens te Woudenberg. U zult een aanbieding voor een aantal standaard keukens ontvangen, maar u heeft ook de mogelijkheid om uw keuken geheel naar eigen wens uit laten werken door Velthuizen Keukens. Bijkomend voordeel is dat de standaard aansluitpunten kosteloos worden verplaatst, mits u voor sluitingsdatum (zoals vermeld in de koperskeuzelijst) een keuze maakt. Wanneer u besluit uw keuken bij een andere keukenleverancier te kopen zullen wij de verplaatsingskosten van de standaard aansluitpunten ten behoeve van u keuken naar u in rekening brengen. De keuken wordt na oplevering geleverd en gemonteerd door Velthuizen Keukens of uw andere leverancier. De keukenopstelling valt niet onder de Woningborg garantieregeling.

WEGWIJZER BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING

VRIJ OP NAAM

De koopsom van de grond en de aanneemsom van de woning zijn Vrij Op Naam (V.O.N.), hetgeen wil zeggen, dat onder meer de hieronder genoemde kosten in de koopsom zijn begrepen:

- grondkosten;
- bouw- en installatiekosten;
- toilet en badkamer;
- ontwerp- en adviseurskosten;
- verkoop- en notariskosten;
- leges;
- kosten van het kadaster;
- aansluitkosten voor stadsverwarming, elektra, water en riool;
- verzekering tijdens de bouw;
- kosten van het Woningborg garantiecertificaat;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

De kosten die verband houden met de aankoop en financiering van uw woning zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- Afsluitprovisie en advieskosten van uw hypothecaire geldlening;
- notaris- en kadasterkosten inzake hypotheekakte;
- renteverlies tijdens de bouw over de grond en de vervallen termijnen na de contractdatum.

Andere kosten die niet in de koopsom zijn opgenomen:

- abonnee-/aansluitkosten voor kabel/CAI etc.;
- kosten eventueel meerwerk;
- kosten van inrichting/tuinaanleg.

DE KOOPOVEREENKOMST EN DE AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop- en de aannemingsprijs, terwijl de combinatie BPD Ontwikkeling B.V. en Bouwbedrijf Kreeft B.V. zich verplicht tot levering van de grond en Bouwbedrijf Kreeft B.V. voor de bouw van uw woning. Nadat de overeenkomsten door koper én verkopers zijn ondertekend ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden door BPD Ontwikkeling B.V. en Bouwbedrijf Kreeft B.V. naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

EIGENDOMSOVERDRACHT

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van transport' bij de notaris. De notaris maakt met u een afspraak voor de datum van transport. Vóór die datum krijgt u van de notaris een afrekening toegestuurd, waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag omvat de grondkosten en bijkomende kosten en eventueel rente over reeds vervallen, maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum.

**TEN SLOTTE**

Bij het kopen van een woning komt nogal wat kijken. Diegene die al eens een huis heeft gekocht kan daar vast wel over meepraten. Tekeningen, overeenkomsten, brieven, folders enzovoorts kunnen een en ander danig onoverzichtelijk maken, waardoor u door de bomen het bos niet meer ziet. Wij helpen u graag tijdens het gehele proces van koop tot oplevering en daarna. Voor de Woningborg-garantieperiode kunt u terecht bij Bouwbedrijf Kreeft B.V.