

Technische omschrijving:

Project: In de Fabriek Enka terrein Ede
Aantal woningen: 55 woningen bouwnummer 1 - 55
Datum: 10 april 2020

Omschrijving project

De technische omschrijving heeft betrekking op het realiseren van 55 woningen in diverse varianten in het project In de Fabriek Enka terrein Ede.

Opdrachtgever / verkoper

De opdrachtgever is AM B.V.

Realisatie

De woningen worden gebouwd door Reinbouw B.V.

Architect

Bokkers van der Veen Architecten

-
1. Wegwijzer bij aankoop woning
 2. Technische omschrijving
 3. Ruimte afwerkstaat
 4. Kleuren en materialenstaat
 5. Overige bepalingen

Bijlagen;

1. Koperscontracttekeningen



1) Wegwijzer bij aankoop van een woning

U staat op het punt om eigenaar te worden van een gloednieuwe woning In de Fabriek Enka terrein Ede. Daarmee feliciteren we u van harte! U mag zich met veel plezier gaan buigen over de inrichting, kleuren en materialen zodat u van dit huis uw eigen droomhuis maakt.

Een woning kopen is een grote stap. Deze gaat gepaard met tal van procedures en voorwaarden. Wij leggen u in deze Wegwijzer graag uit wat er formeel allemaal bij de koop komt kijken. Heeft u na het lezen van de Wegwijzer nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de makelaar of met uw woonadviseur Maike van den Berg van Reinbouw B.V. op telefoonnummer 0313 - 49 19 49 of per mail via mvandenbergh@reinbouw.nl

Koop- en aannemingsovereenkomsten

In de koop- en aannemingsovereenkomsten zijn de rechten en plichten van de koper, de verkoper AM B.V. en de ondernemer Reinbouw B.V. geregeld.

De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De koopovereenkomst regelt de aankoop van de grond waarop uw woning wordt gebouwd. Deze overeenkomst wordt gesloten tussen u en de verkoper. De aannemingsovereenkomst regelt de bouw en de afbouw van uw woning. Deze overeenkomst sluit u als koper met de ondernemer.

In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst vindt u de verdere koopvoorwaarden, zoals de maximaal toegestane bouwtijd, de ontbindende voorwaarden en de opschortende voorwaarden die op de overeenkomsten van toepassing zijn. Ook de technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen in deze verkoopdocumentatie maken deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Reinbouw B.V. bouwt het project conform de bepalingen en voorwaarden van Woningborg. Daarbij is Reinbouw B.V. verplicht om gebruik te maken van een vastgesteld model voor het opstellen van de aannemingsovereenkomst.

Ondertekening

Besluit u tot aankoop van de woning over te gaan? Dan worden de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst opgemaakt. De ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst vindt bij de makelaar plaats. Vergeet niet om een geldig legitimatiebewijs (paspoort/Europese identiteitskaart) mee te nemen naar deze tekenafpraak.

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich als koper tot het betalen van:

- de koopsom, inclusief de bijbehorende (grond)kosten en eventueel daarbij behorende rente;
- de aanneemsom, inclusief eventueel daarbij behorende rente.

De betalingen van de gronden en bijkomende kosten vinden plaats op het moment van levering van de woning bij de notaris. Met het mede ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht de verkoper AM B.V. zich tot de levering van de grond aan u. De ondernemer (Reinbouw B.V.) verplicht zich door medeondertekening tot de bouw van uw woning.

Nadat koper, verkoper en ondernemer de koop- en aannemingsovereenkomst hebben getekend, wordt het originele exemplaar naar de notaris verzonden om de overdracht van de grond voor te bereiden. U als koper ontvangt een kopie van de volledig ondertekende koop- en aannemingsovereenkomst.

Koopovereenkomst

Koopsommen zijn vrij op naam. Dat wil zeggen:

- Inclusief grondkosten (en eventueel aanwezige voormalige fabrieksmuur).
- Inclusief rente over de grondkosten.
- Inclusief kosten van architect, constructeur en overige adviseurs.
- Inclusief aansluitkosten voor water, centrale warmtenet, elektriciteit en riolering.
- Inclusief aansluitpunt in de meterkast op de Centrale Antenne Inrichting (CAI)
- Inclusief notarishonorarium voor de akte van levering.
- Inclusief makelaarscourtage/verkoopkosten.
- Inclusief gemeenteleges.

- Inclusief omgevingsvergunning.
- Inclusief kadastrale kosten over de grond en eventuele opstallen.
- Inclusief kosten van Woningborg.
- Inclusief btw (momenteel 21%).
- Inclusief stelpost voor de keuken

Kosten die niet zijn inbegrepen in de koopsom:

- Rente over de grondkosten vanaf de rente datum tot de dag van grondtransport bij de notaris.
- Kosten voor de aanleg van telefoon en data naar de woning.
- Entree- en abonnementskosten van telefoon, glasvezel en CAI.
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, eventuele afsluitprovisie, eventuele bereidstellingsprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten.
- Kosten van vervallen hypotheekofferte.
- Eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

Aannemingsovereenkomst

De aanneemsom van de woning is vrij op naam. Dat betekent:

- inclusief bouwkosten;
- inclusief standaard sanitair en tegelwerk;
- inclusief btw (momenteel 21%).

Kosten die niet zijn inbegrepen in de aanneemsom:

- rente over de vervallen termijnen van de aanneemsom;
- kosten van kopers meer- en minderwerk;
- eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

Overdracht van uw woning

Met een 'akte van levering en vestiging' bij de notaris vindt de overdracht van uw kavel plaats. Dat gebeurt nadat eventuele ontbindende voorwaarden, zoals die in de koop- en aannemingsovereenkomst staan, niet meer kunnen worden ingeroepen en u overeenstemming heeft bereikt met uw hypotheekverstrekker.

Let op: houd rekening met de geldigheidsduur van uw hypotheekaanbieding.

In de koop- en aannemingsovereenkomst is de uiterste dag van de overdracht bepaald. Voordat de overdracht plaatsvindt, ontvangt u van de notaris eerst een (concept)nota van afrekening. Hierop is het totale bedrag weergegeven dat u op de dag van de overdracht verschuldigd bent.

Op deze (concept) nota van afrekening zijn de volgende posten vermeld:

- Grondkosten.
- Eventuele rente over de grondkosten.
- Eventuele vervallen bouwtermijnen.
- Eventuele bouwrente over de vervallen bouwtermijnen.
- Notariskosten met betrekking tot de opmaak van de hypotheekakte.
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, afsluitprovisie, taxatiekosten en eventuele kosten van de Nationale Hypotheek Garantie.

Tijdens de overdracht worden doorgaans twee akten getransporteerd:

- de akte van levering en vestiging;
- de hypotheekakte.

Als de overdracht heeft plaats gevonden, moet het hypotheekbedrag dat in het bouwdepot zit tenminste gelijk zijn aan de bouwtermijnen en bouwrente die u nog verschuldigd bent. Is dit niet het geval, dan bent u verplicht om het ontbrekende bedrag aan te vullen uit eigen financiële middelen. Tijdens de overdracht moet u hierover zekerheid bieden, in overeenstemming met de voorwaarden zoals deze in de koop- en aannemingsovereenkomst vermeld zijn.

Betalingen

In de koop- en aannemingsovereenkomst is de verdeling van bouwtermijnen vastgelegd. Voor elke vervallen bouwtermijn ontvangt u een factuur met het verschuldigde bedrag:

- Deze factuur dient u voor akkoord te ondertekenen en zo spoedig mogelijk door te sturen naar uw hypotheekverstrekker.
- Wij adviseren u om een kopie voor uw eigen administratie te maken.

Vervolgens dient uw hypotheekverstrekker te zorgen voor een rechtstreekse betaling vanuit het bouwdepot aan Reinbouw B.V. Als koper blijft u verantwoordelijk voor de tijdige betaling van de vervallen bouwtermijnen. Betaalt u niet op tijd, dan zal er conform de overeenkomst rente in rekening gebracht worden.

Hypotheekrente

Nadat de hypotheekakte is getransporteerd, betaalt u hypotheekrente. In principe is deze rente (kosten) over de hoofdsom (van de hypothecaire lening) verminderd met rente (opbrengst) over het bouwdepot. Meestal boekt de hypotheekverstrekker het saldo van de rente maandelijks van het bouwdepot af.

Fiscale zaken

Afhankelijk van uw inkomen en de gekozen hypotheekvorm heeft u recht op aftrek van bepaalde kosten door:

- De fiscale aftrekbaarheid van uw hypotheekrente.
- De aftrekbaarheid van de financieringskosten zoals afsluitprovisie, taxatiekosten en eventuele kosten voor de Nationale Hypotheek Garantie.

Daar tegenover staat de bijtelling van het zogenoemde huurwaardeforfait.

Het is in veel gevallen ook mogelijk en aantrekkelijk uw belastingvoordeel, wegens aftrekbare kosten, direct per maand te ontvangen. U kunt hiervoor een verzoek 'voorlopige teruggave inkomstenbelasting premie volksverzekering' indienen bij de Belastingdienst. In de praktijk betekent dit dat elke maand de te veel ingehouden belasting aan u wordt terugbetaald.

Meer- en minderwerk

Nadat u de aannemingsovereenkomst met Reinbouw B.V. heeft ondertekend, ontvangt u van de makelaar/woonadviseur van Reinbouw B.V. de definitieve 'standaard optiekeuzelijst'. Hierop staan de diverse optiemogelijkheden die u worden aangeboden. Alle prijzen van de keuzelijst zijn gebaseerd op opdrachtverstrekking ruim voordat de bouw start op een nader door Reinbouw B.V. bekend te maken datum. Besluit u ná de bedoelde datum, de zogenoemde sluitingsdatum een aanvraag te doen tot meer- en minderwerk, dan is het aan Reinbouw B.V. om wel of niet over te gaan tot acceptatie van de meer- en minderwerkopdracht.

Betaling van het meer- en minderwerk vindt plaats in overeenstemming met de Woningborg-regeling: 25% bij opdracht en 75% bij gereedkomen van het meer- en minderwerk. (De afspraken hierover staan ook in uw aannemingsovereenkomst). Betalingen van meer- en minderwerk gebeuren rechtstreeks aan de aannemer, Reinbouw B.V.

Individuele wensen

In de optiekeuzelijst kunt u tal van opties kiezen om uw woning naar eigen smaak te laten bouwen. Daarnaast is het mogelijk om nog specifiekere wijzigingen te laten aanbrengen. U kunt uw persoonlijke wensen, welke niet staan vermeld in de optiekeuzelijst, vóór de uiterlijke sluitingsdatum, (met tekening c.q. schets) kenbaar maken bij uw woonadviseur. Daarbij wordt gekeken of deze wensen haalbaar zijn en vallen binnen de projectmatige opzet van het plan, alsmede aan de wettelijk gestelde eisen en voorschriften (o.a. het Bouwbesluit) voldoen. In dat kader bestaat de mogelijkheid dat individuele wensen niet gehonoreerd kunnen worden. Reinbouw B.V. beoordeelt in deze gevallen iedere wijziging afzonderlijk.

De wijzigingen worden getoetst aan de geldende eisen en regelgeving. Onderdelen of afwerkingen die genoemd zijn in de digitale brochure kunnen echter niet zomaar worden weggelaten in verband met de af te geven garantie.

In onderstaand overzicht staan enkele voorbeelden waarom wij een wijziging helaas niet in behandeling kunnen nemen. Bijvoorbeeld omdat:

- De wijziging strijdig is met de voorwaarden van het Woningborg, het Bouwbesluit of de Gemeentelijke Verordening(en);
- De wijziging betrekking heeft op het uiterlijk van uw woning zoals het gevelaanzicht, etc.;
- Er voor de wijziging een omgevingsvergunning of wijziging omgevingsvergunning moet worden aangevraagd;
- Het ingrijpende constructieve wijzigingen betreft, of het verplaatsen of vervallen van een leidingschacht;
- De wijzigingen na de sluitingstermijn keuzetraject worden doorgegeven;
- De wijzigingen leiden tot een aanmerkelijke verstoring van het bouwproces;
- De wijzigingen leiden tot een vermindering van het woongenot van uw burens.

Veiligheid tijdens de bouw

Reinbouw B.V. draagt als hoofdaannemer het risico van schades op de bouwplaats als gevolg van diefstal, vandalisme, brand, storm en dergelijke. Ook zijn wij verantwoordelijk voor de veiligheid van onze medewerkers en bezoekers op de bouwplaats. Het is daarom niet toegestaan dat u als toekomstige bewoners zelf het bouwterrein komt bezoeken. Om u toch de mogelijkheid te bieden om tijdens het bouwproces uw woning te bezichtigen worden er kijkdagen georganiseerd.

Vooropname

Maximaal vier weken voorafgaand aan de oplevering zullen wij u uitnodigen voor een vooropname. Tijdens de vooropname heeft u de mogelijkheid de woning zelf te beoordelen. Na de vooropname wordt de definitieve opleverdatum aan u gecommuniceerd.

Oplevering

Ongetwijfeld kijkt u bij het moment van aankoop al uit naar het moment van oplevering. Reinbouw B.V. geeft u op het moment dat er zekerheid is over de start van de bouw een indicatie van de opleveringsdatum. In de aannemingsovereenkomst is bepaald, mede op basis van het aantal werkbare werkdagen, wanneer de woning uiterlijk gereed moet zijn. U ontvangt uiterlijk twee weken voor de oplevering schriftelijk bericht over de definitieve datum. Bij de verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clausule op te nemen waarin de datum van opleveren ruim wordt gesteld. Ook in het geval van een opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u de grootst mogelijke voorzichtigheid aan. Wacht u daarom eerst op de opleveringsbrief die u uiterlijk 2 weken voor de oplevering van Reinbouw B.V. ontvangt, voordat u definitieve maatregelen treft. Alle andere genoemde data zijn prognoses die kunnen wijzigen.

Tegelijk met de uitnodiging voor de oplevering, versturen wij u de laatste facturen, eventueel vermeerderd met de rente over de niet op tijd betaalde termijnen. Voordat uw woning wordt opgeleverd, moet u de gehele aanneemsom aan Reinbouw B.V. hebben voldaan, inclusief de kosten voor meer- en minderwerk en de verschuldigde rente. Heeft u aan al uw financiële verplichtingen tegenover Reinbouw B.V. voldaan en heeft de eigendomsoverdracht plaatsgevonden? Dan is het grote moment daar: op de afgesproken datum wordt uw woning opgeleverd en krijgt u de sleutels van uw gloednieuwe woning.

Betaling en depot

Reinbouw B.V. draagt vóór de oplevering zorg voor het deponeren van een bankgarantie van 5% van de aanneemsom bij de notaris. Deze bankgarantie is geldig tot drie maanden na de dag van oplevering (conform de bepaling Woningborg). Deze 5% komt pas ter beschikking van Reinbouw B.V. wanneer eventuele onvolkomenheden en tekortkomingen zijn hersteld die bij de oplevering zijn geconstateerd.

Drie maanden na de oplevering kunt u zelf nog een eindcontrole uitvoeren.

Wij verzoeken u vriendelijk om met één belangrijk aspect rekening te houden: een woning is gebouwd uit natuurlijke materialen. Deze kunnen gaan 'werken' zoals dat in bouwtermen heet. Materialen kunnen bijvoorbeeld wat gaan uitzetten of juist krimpen onder invloed van temperaturen. Bij stucwerk bestaat de kans dat er kleine haarscheurtjes ontstaan door het drogen van de woning. Dit heeft geen constructieve gevolgen en is geen aanleiding voor het vasthouden van de bankgarantie.

Bij de oplevering/sleuteloverdracht

Eventuele onvolkomenheden of tekortkomingen die bij de oplevering worden geconstateerd, worden vermeld op het proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal maken we op tijdens de opname van de complete woning. Binnen vijftien werkbare dagen na ondertekening van het proces-verbaal zorgt Reinbouw B.V. voor het herstellen van de onvolkomenheden en tekortkomingen. Deze termijn kan worden overschreden bij onwerkbaar weer of wanneer het niet mogelijk is om op tijd over de benodigde materialen te beschikken.

De oplevering van een woning is een - juridisch - belangrijk moment. Wij adviseren u om te overwegen of u zich bij laat staan door bijvoorbeeld een deskundige van de Vereniging Eigen Huis. Deze kan namens u eventuele gebreken en onvolkomenheden opsporen en vastleggen. Kijk voor meer informatie op www.eigenhuis.nl. Hier kunt u ook terecht als u lid wilt worden.

Onderhoudsgegevens

Bij de oplevering van de woning ontvangt u onderhoudsgegevens. Daarin staan onder meer:

- de te volgen werkwijze direct na de oplevering;
- aanwijzing voor ingebruikname van de woning;
- instructies voor het gebruik en de bediening van de installaties;
- advies voor onderhoud van buitenschilderwerk;
- revisietekeningen van de technische installaties.

Kavel en situatie

Voor het transport verzorgt het Kadaster de definitieve inmeting van de kavel. . Afwijkingen (meer of minder) in afmetingen zijn niet verrekenbaar en geven geen recht tot ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst. Maatafwijkingen in de situatie geven eveneens geen recht tot ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Verzekeren van de woning

Tijdens de bouw zijn alle woningen door Reinbouw B.V. verzekerd met een Constructie Allrisk (CAR)-verzekering. Die verzekering stopt op de dag van oplevering. Vanaf dat moment draagt u zelf zorg voor de opstal- en inboedel verzekering van uw woning.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de

bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.

- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Na de ondertekening van de koop- aannemingsovereenkomst verzorgt Reinbouw B.V. de aanvraag voor dit certificaat. Woningborg zal het certificaat rechtstreeks aan u versturen

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Wijzigingen in/tijdens de bouw

Deze verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld op basis van de gegevens en tekeningen van de architect. De ingeschreven maten zijn 'circa'-maten. Dat betekent dat niet van deze tekeningen kan worden gemeten.

Alle informatie in de verkoopstukken over het project is onder voorbehoud van goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht, brandweer en nutsbedrijven. De perspectieftekeningen en artist impressions in de digitale verkoopbrochure geven u een indruk van de beleving van de architectuur. Hieraan kunt u geen rechten ontlenen. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden. De situatie geldt alleen voor de erfgrenzen van de woning. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de meest actuele gegevens die bij ons bekend zijn. Wijzigingen daarvan vallen buiten de verantwoordelijkheid van Reinbouw B.V.

Het blijft mogelijk dat tijdens de bouwfase wijzigingen worden aangebracht als deze noodzakelijk of wenselijk zijn. Dit gebeurt alleen als ze geen ernstige afbreuk doen aan de functionele en esthetische waarde van de woning.

Ook maken wij een voorbehoud omtrent wijzigingen die voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Deze wijzigingen geven de partijen geen recht op verrekening van meer of minder kosten. Wijzigingen worden schriftelijk aan u, de koper, kenbaar gemaakt. Als u de woning koopt als deze al in aanbouw of gereed is, en er is een verschil tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de woning.

2) Technische omschrijving In de Fabriek Enka terrein Ede

Peil

Het peil van de woningen bevindt zich aan de bovenkant van de afgewerkte vloer (cementdekvloer) op de begane grond direct achter de voordeur. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de Afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Ede. De hoogte van de omliggende tuin loopt van de gevel af naar het openbaar gebied.

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 35 mm worden aangehouden om problemen met de door u aan te brengen vloerafwerking te voorkomen. Indien u een vloerafwerking aanbrengt van meer dan 1,5 cm adviseren wij een extra grote inloopmat achter de voordeur te leggen van minimaal 95 cm diep. De voordeur is namelijk circa 93 cm breed en draait de woning in.

Grondwerken

De bouw van de woningen gaat gepaard met grondwerk voor de bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand worden waar mogelijk hergebruikt. In de woningen krijgen de kruipruimten onder de begane grondvloer een bodemafluiting van zand. De tuinen worden ontdaan van bouwresten en op hoogte gebracht en geëgaliseerd met uitkomende gebiedseigen grond.

Onder de aangebrachte bestratingen worden zandaanvullingen aangebracht, circa 10 cm dik. Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken dat na oplevering van de woning bestrating en tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden dienen naar inzicht en voor rekening van de koper c.q. bewoner te worden uitgevoerd.

Buitenrioleringen

De afvoer van hemelwater (HWA) en vuilwater (DWA) gebeurt in een gescheiden stelsel. Vuilwater wordt via kunststof leidingen ondergronds afgevoerd naar het gemeenteriool. Op de benodigde plaatsen wordt voorzien in ontstoppingsstukken en inspectieputten. Ook de leidingen voor de hemelwaterafvoer zijn van kunststof. Het hemelwater wordt afgevoerd volgens de voorschriften van de gemeente. Ook de vrijstaande berging wordt aangesloten op het hemelwaterriool.

Bestrating

Ter plaatse van de buitendeuren en de bergingsdeur wordt een plateau van 1200 * 800 mm van 4 grijze betontegels 600 * 400 mm aangebracht. De bestrating in het openbaar gebied rondom de kavel alsmede de eventuele stoepjes bij voordeuren bouwnummers 1 t/m 41 wordt aangelegd door de opdrachtgever / verkoper en valt buiten deze technische omschrijving.

De weergave van het openbare gebied op de situatietekening is dan ook indicatief, hier kunnen geen rechten aan ontleent worden.

Terreininventaris en beplanting

Conform de situatietekening wordt langs de zij- en achterpaden een 1,8 meter hoog hekwerk geplaatst van hardhouten palen met gegalvaniseerd betongaas waartegen Hedera wordt aangebracht. In het hekwerk aan de achterzijde van de woning wordt een afsluitbare houten toegangspoort aangebracht. De bouwnummers 5, 22, 23, 41, 42 en 55 krijgen op de zij-erfgrens en halfsteens gemetselde tuinmuur van 0,8 meter hoog waarachter een 1,8 meter hoog hekwerk wordt geplaatst van hardhouten palen met gegalvaniseerd betongaas waartegen Hedera wordt aangebracht.

De Hedera wordt aangebracht in het eerst mogelijk plantseizoen tussen half november en half april. Wordt uw woning na het plantseizoen opgeleverd wordt de Hedera in het eerstvolgende plantseizoen aangebracht.

Op de hoek voor- / zijgevel van bouwnummer 49 wordt een halfsteens gemetselde tuinmuur van 0,8 meter hoog aangebracht.

Tussen de kavels onderling worden geen erfafscheidingen aangebracht.

Houten berging

Met uitzondering van bouwnummer 6, 31, 41 en 42 wordt de woning voorzien van een ongeïsoleerde houten berging in de achtertuin. De wanden van deze berging worden opgebouwd uit stijl- en regelwerk van hout en worden aan de buitenzijde afgewerkt met verticaal aangebrachte naturel geïmpregneerde rabatdelen van vurenhout. Het deurkozijn is van hardhout en is voorzien van een houten deur met glasopening met ongeïsoleerde matte beglazing. De vloer in de berging bestaat uit een prefab betonvloer. Het platte dak bestaat uit een houten balklaag, voorzien van houtvezel plaat en afgewerkt met een één laags bitumineuze dakbedekking. De dakrand is rondom afgewerkt met een aluminium daktrim. Bij een (vier)dubbele berging wordt de berging scheidende wand voorzien van een melamine spaanplaat. De berging is van binnen uitgerust met een lichtpunt, schakelaar en een dubbele wandcontactdoos (opbouw). Ten behoeve van de verlichting van het aangrenzende achterpad en de bergingsdeur zal er tegen de berging een buitenlichtpunt inclusief armatuur op schemerschakeling worden aangebracht.

Gemetselde berging

De bouwnummers 41 en 42 worden voorzien van een ongeïsoleerde gemetselde berging. De wanden van deze berging zijn van halfsteens metselwerk. Het deurkozijn is van hardhout en is voorzien van een houten deur met glasopening met ongeïsoleerde matte beglazing. De vloer in de berging bestaat uit een prefab betonvloer. Het platte dak bestaat uit een houten balklaag, voorzien van houtvezel plaat en afgewerkt met een één laags bitumineuze dakbedekking. De dakrand is rondom afgewerkt met een aluminium daktrim. De berging is van binnen uitgerust met een lichtpunt, schakelaar en een dubbele wandcontactdoos (opbouw). Ten behoeve van de verlichting van het aangrenzende achterpad en de bergingsdeur zal er tegen de berging een buitenlichtpunt inclusief armatuur op schemerschakeling worden aangebracht.

Buitenwanden uitgevoerd in halfsteens metselwerk kunnen aan de binnenzijde vochtig zijn als gevolg van vochtdoorslag.

Inpandige berging

De bouwnummers 6 en 31 worden conform verkooptekening voorzien van een inpandige berging.

Funderingen

De fundering van de woningen bestaat uit betonnen funderingspalen met betonnen fundatiebalken. De constructeur berekent de benodigde afmetingen, de betonkwaliteit en de wapeningshoeveelheden. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Ede

Onder de woning bevindt zich een inspectieruimte. Deze ruimte is beperkt toegankelijk door middel van een geïsoleerd inspectieluik. Door de aanwezigheid van funderingsbalken kunnen mogelijk niet toegankelijke ruimten ontstaan. Inspectieruimten kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd met een geïsoleerde betonnen systeemvloer, deze is aan de onderzijde voorzien van isolatie (RC waarde 4 m²K/W). De begane grondvloer wordt afgewerkt met een cementdekvloer van circa 6 cm dik.

Op de begane grond wordt, conform de plaats op tekening, een vloerluik aangebracht om de inspectieruimte te kunnen betreden. Dit luik bestaat uit een cementgebonden vezelplaat. De ronde sparing in de vloer is voorzien van isolatie.

Woningtype H; bouwnummers 22 en 23, worden op de begane grond gedeeltelijk voorzien van een 450 mm verhoogd vloergedeelte wat wordt uitgevoerd in schuimbeton.

De verdiepingsvloeren worden gemaakt van een prefab betonnen systeemvloer. Bij het toe te passen vloertype blijven er aan de onderzijde (het plafond van de verdieping eronder), ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de vloerplaten, V-naden in het zicht. De verdiepingsvloeren worden aan de bovenzijde voorzien van een cementdekvloer van circa 6 cm dik.

Het platte dak van de woning wordt uitgevoerd in een prefab betonnen systeemvloer met V-naden tussen de elementen in het zicht aan de plafondzijde. De platte daken worden voorzien van isolatie (RC waarde 6 m²K/W) en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking met een ballast laag van grind. Het dakterras van woningtype G; bouwnummers 6 en 31 wordt voorzien van terrastegels.

Metselwerk, gevels en wanden

De bestaande metselwerk voor- en zijgevels bestaan uit anderhalf steens metselwerk in kruisverband. De nieuwe halfsteens buitenspouwbladen van de gevels worden gemetseld met baksteen in diverse verbanden in zogenoemd waalformaat (circa 210 x 50 mm), kleur conform kleur- en materiaalstaat. Met uitzondering van de achtergevels en de gehele woningtype B wordt het nieuwe metselwerk in de volgende verbanden gemetseld; penanten en eventuele kaders in halfsteens verband, tussenliggende gevelvlakken in dubbel halfsteens verband. De achtergevels en de gehele woningtype B wordt in halfsteens verband gemetseld. De voeg wordt uitgevoerd in kleur conform het kleurenschema. De voegen (doorgestreeken voeg) worden gelijktijdig met het verwerken van de bakstenen afgewerkt.

De buitengevel van de woning heeft een isolatiewaarde met een Rc-waarde van 5 m²K/W

In het nieuwe buitengevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie van de spouw. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Op een aantal plaatsen in het metselwerk worden, volgens opgave van de fabrikant / constructeur dilataties (onderbrekingen) opgenomen. Een dilatatie maakt mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

Met uitzondering van de bestaande voor- en zijgevels bestaat het binnenspouwblad van de woning uit kalkzandsteen en worden waar nodig voorzien van dilataties. Het binnenspouwblad ter plaatse van de bestaande voor- en zijgevels bestaat uit een geïsoleerde metal-stud wand. Bij bouwnummer 6 zijn in het binnenspouwblad prefab betonnen elementen opgenomen. Alle wanden worden behangklaar afgewerkt.

De woningscheidende wand op de begane grond van alle woningtypes met uitzondering van woning type A en B bestaat uit een massieve betonwand. De woningscheidende wanden op de verdiepingen van alle woningtypes en alle woningscheidende wanden op de begane grond van woningtype A en B bestaan uit kalkzandsteen en worden waar nodig voorzien van dilataties. Deze wanden worden behangklaar afgewerkt.

Onder de tot peil doorlopende buitenkozijnen en –puien worden kantplanken aangebracht.

Alle niet dragende binnenwanden op de begane grond en de verdiepingen in de woningen worden uitgevoerd in 70 mm / 100 mm dikke lichte scheidingswand/gasbetonelementen. Uitzondering hierop zijn de wanden op de tweede verdieping van woningtype B, hier zijn de wanden, indien aanwezig volgens de verkooptekeningen, uitgevoerd als ongeïsoleerde metal-stud wanden.

Houten draagconstructies en timmerwerken

De hellende dakconstructie van uw woning wordt samengesteld uit geïsoleerde zelfdragende dakelementen (RC waarde 6 m²K/W). Bij woningtype B worden dragende knieschotten aangebracht.

In de inloopkast op de 1^e verdieping van woningtype B bouwnummers 42, 44, 45 en 49 komt een gelamineerde ligger als ondersteuning van het dak.

De onderzijde van de dakelementen en eventuele knieschotten bestaan uit een wit gegrond plaatmateriaal. De dakplaten en eventuele knieschotten zijn bij oplevering van de woning onafgewerkt, spijker- en nietgaatjes worden niet dichtgezet.

De betimmering van het dak- en gootoverstek van de hellende daken wordt uitgevoerd in hout.

De bouwnummers 44 en 47 worden voorzien van een dakkapel. De dakkapel krijgt bitumineuze dakbedekking en de dakrand wordt afgewerkt met een zinken kraal. De voorzijde en zijwangen worden afgewerkt met staalplaat zinklook. De boeien worden met hout afgewerkt.

Conform de verkooptekeningen worden in de dakelementen dakramen aangebracht.

Mechanische ventilatieleidingen, stand- en afvoerleidingen worden afgewerkt met plaatmateriaal, behoudens in de technische ruimte, de zolder en meterkast. De achterwand in de meterkast wordt uitgevoerd met een houten plaat.

Er worden geen vloerplinten aangebracht of los geleverd.

Staalconstructies en metaalwerken

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers zijn daar waar nodig thermisch verzinkt uitgevoerd. Delen die in het zicht komen, zijn in kleur afgewerkt.

Ook de omranding van kruipluiken is van thermisch verzinkt staal.

Boven de gevelopeningen in het nieuwe buitenspouwblad worden, waar nodig, in kleur gepoedercoate stalen lateien of geveldragers toegepast.

De hekwerken van de franse balkons van woningtype B en de hekwerken op het dakterras van woningtype G worden gerealiseerd van in kleur gepoedercoat staal.

Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren van uw woning zijn uitgevoerd in hardhout (Merantie of gelijkwaardig), kleur conform kleur-/materiaalstaat. De kozijnen, ramen en deuren hebben aan de binnenzijde dezelfde kleur als aan de buitenzijde. De draairichting van de deuren is vastgelegd op de verkooptekeningen. Ook de draai- en/of kieprichting van de ramen wordt uitgevoerd conform de verkooptekeningen. Aan de binnen- en buitenzijde van de ramen worden roedes aangebracht conform de verkooptekening. In de kozijnen en/of ramen en/of deuren worden conform de voorschriften ventilatieroosters opgenomen. Ter plaatse van de voor- en/of zijgevels worden de ventilatieroosters in het kozijn of achter het metselwerk opgenomen, ter plaatse van de achtergevels worden de ventilatieroosters in het glas van de kozijnen en/of ramen en/of deuren opgenomen. De roosters worden uitgevoerd in standaard wit bij de roosters boven de kozijnen. Bij plaatsing in het glas blank geanodiseerd aluminium

Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen. De entreedeur is, voorzien van een briefsleuf.

Onder de kozijnen in de nieuwe buitenspouwbladen worden met uitzondering van de zijgevels van bouwnummer 1, 5, 22, 23, 31, en 41 en alle kozijnen van bouwnummer 42, 45, 46 en 49 keramische waterslagen toegepast welke zorgdragen voor een deugdelijke waterkering. De zijgevels van bouwnummer 1, 5, 22, 23, 31, en 41 worden voorzien van gemetselde waterslagen conform bestaand. Bouwnummer 42, 45, 46 en 49 krijgen prefab betonnen waterslagen

Binnendeurkozijnen

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met stompe sponning. Alle binnendeurkozijnen met uitzondering van de kozijnen op de verdiepingen van woningtype A en B hebben geen bovenlicht. De kozijnen op de verdiepingen van woningtype A en B worden uitgevoerd met een enkel glas bovenlicht. De deur van de meterkast wordt waar nodig voorzien van de volgens voorschriften benodigde ventilatieroosters.

Er worden geen stofdorpels toegepast. De kozijnen worden standaard voorzien van fabrieksmatig afgelakte stompe lijndeuren.

Met de Svedex inspiratietool kunt u tijdens het keuzetraject deze deuren wijzigen en stelt u uw deuren samen met alle gewenste opties. Hiervoor ontvangt u te zijner tijd een inlogcode en meer informatie. Op de website van Svedex kunt u zich alvast inspireren op de stijl en type deur, download hiervoor alvast het inspiratie magazine: www.svedex.nl/inspiratiemagazine.

De kozijnen ter plaatse van het toilet en de badkamer worden voorzien van kunststenen onderdorpels, kleur Granero antraciet. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels toegepast, Hierdoor komen de deuren circa 3 cm vrij van de afgewerkte vloer te hangen. Als onderdeel van het ventilatiesysteem is, ook na aanbrengen van de vloerafwerking, een blijvende ruimte onder de deur van minimaal 2 cm noodzakelijk.

Hang- en sluitwerk

De buitenkozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk volgens de richtlijnen van het Bouwbesluit en Politiekeurmerk (inbraakwerendheidsklasse 2). De buitendeuren van de woning, de bergingen en de toegangspoort achter op de kavel krijgen gelijksluitende cilindersloten.

De binnendeuren zijn voorzien van loopsloten. Toilet- en badkamerdeuren krijgen een vrij- en bezetslot en de meterkast wordt voorzien van een kastslot. Het deurbeslag (excl. meterkast) bestaat uit RVS krukken en rozetten.

Keukeninrichting

Door AM B.V. zijn de volgende keuken bedragen in de koopsom van uw kavel opgenomen;

- voor type A en B	€ 6.560,- incl. BTW
- voor type E en G	€ 7.500,- incl. BTW
- voor type H	€ 10.800,- incl. BTW
- voor type J	€ 7.000,- incl. BTW

U kunt dit bedrag besteden indien u voor minimaal het zelfde bedrag een keuken aanschaft bij Eigen Huis Keukens aan de Ringveste 15 te Houten. Door Eigen Huis Keukens te Houten is een luxe keuken inclusief apparatuur en montagekosten uitgewerkt. In de keuken zijn aansluitmogelijkheden aanwezig op de plaatsen zoals op 0-tekening aangegeven. De bouwkundige maatvoering op de 0-tekening is indicatief, de bouwkundige maatvoering op de verkooptekeningen is leidend.

De keuken wordt voorzien van twee afzuigventilatieventielen ten behoeve van het ventilatiesysteem. De afzuigkap van de keuken kan niet op het ventilatiesysteem worden aangesloten. Voor de afvoer van kooklucht dient u een recirculatie afzuigkap met eigen filter toe te passen. N.B.: de werking van de afzuigventielen moet gewaarborgd zijn in verband met de Garantieregeling en de voorschriften van het Bouwbesluit.

Tijdens het keuzetraject kunt u naar eigen wens een keuken samenstellen bij Eigen Huis Keukens aan de Ringveste 15 te Houten. Wanneer in de door u samengestelde keuken meer aansluitpunten nodig zijn dan in de basiskeuken, dan ontvangt u hiervoor een offerte welke via uw meer en minderwerklijst wordt verrekend door Reinbouw B.V. Verplaatsingen van de basisaansluitingen op dezelfde keukenwand danwel in het keukeneiland, vóór de sluitingsdatum van het meerwerk zal in geval u de keuken aanschaft bij Eigen Huis Keukens aan de Ringveste 15 te Houten geen extra kosten met zich meebrengen.

Indien u er voor kiest om geen keuken bij Eigen Huis Keukens aan de Ringveste 15 te Houten te kopen worden de standaard aansluitpunten geplaatst zoals op de 0-tekening aangegeven is. Er wordt dan geen keuken geplaatst. Via AM B.V. krijgt u voor het vervallen van de keukeninrichting het volgende bedrag retour;

- voor type A en B	€ 5.420,- incl. BTW
- voor type E en G	€ 6.200,- incl. BTW
- voor type H	€ 8.925,- incl. BTW
- voor type J	€ 5.785,- incl. BTW

Mocht u ervoor kiezen een keuken aan te schaffen bij een andere showroom dan Eigen Huis Keukens aan de Ringveste 15 te Houten, dan kunt u een offerte opvragen voor het aanpassen van de basisinstallatie. U dient hiervoor uiterlijk 2 weken vóór de sluitingsdatum een duidelijk leidingschema en correcte gemaatvoerde installatietekeningen van de keuken aan onze woonadviseur te verstrekken. Informeer tijdig naar de voorwaarden en eisen waaraan deze documenten moeten voldoen. Reinbouw B.V. kan u een voorbeeld verstrekken.

Het plaatsen van de keuken dient in alle gevallen na de oplevering van de woning plaats te vinden en valt buiten de WONINGBORG-garantie.

Trappen en hekken

De woningen worden voorzien van vuren houten trappen. Met uitzondering van de trap in type G; bouwnummer 6 en 31 is de trap naar de eerste verdieping een dichte trap (met stootborden) en wordt voorzien van een trapkast. De trap in type G; bouwnummer 6 en 31 en de trap naar de tweede verdieping is een 'open trap' (zonder stootborden). Daarnaast wordt de trap van de benodigde hekwerken en leuningën voorzien. Waar nodig worden de traphekken i.v.m. de overklauterbaarheid uitgevoerd in dichte panelen.

Woningtype H; bouwnummer 22 en 23 worden voorzien van vuren houten trappen naar het verhoogde vloergedeelte. Deze trappen worden niet voorzien van hekwerken en leuningën.

Binneninrichting en aftimmerwerken

Op de begane grond wordt, conform de plaats op tekening, een vloerluik aangebracht. Dit luik bestaat uit een cementgebonden vezelplaat. De ronde sparing in de vloer is voorzien van isolatie.

Mechanische ventilatieleidingen, stand- en afvoerleidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in schachten, behoudens de kanalen en leidingen op zolder, in de trapkast en in de meterkast, hier blijven de kanalen en leidingen in het zicht. De achterwand in de meterkast wordt gedeeltelijk uitgevoerd met een houten plaat.

Met uitzondering van woningtype B wordt het toilet op de begane grond voorzien van een verlaagd plafond van gipsplaat afgewerkt met spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur.

Er worden geen vloerplinten aangebracht of los geleverd

Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren

De hellende daken bestaan uit prefab houten dakelementen. Over de hellende dakelementen wordt met uitzondering van woningtype B een stalen felsbekleding, gecoat in aluminium look, aangebracht. De hellende daken van woningtype B worden voorzien van keramische dakpannen.

De platte daken worden voorzien van bitumineuze dakbedekking met een ballast laag van grind en afgewerkt met een aluminium daktrim. Het dakterras van woningtype G; bouwnummers 6 en 31 wordt voorzien van terrastegels met rondom een grindstrook. De metselwerk kopgevels van de muurwoningen worden afgewerkt met een aluminium afdekkap. De hemelwaterafvoeren aan de voor- en zijgevel zijn van zink, de hemelwaterafvoeren aan de achtergevel zijn van PVC. De goten aan de achtergevels en alle goten van woningtype B zijn van zink, aangebracht op gootbeugels.

Vloerafwerkingen en stucwerken

Alle vloeren van de ruimtes op de begane grond-, en verdiepingen, worden voorzien van een cementdekvloer. Een uitzondering hierop zijn de vloeren in de meterkast en de ruimte achter de knieschotten. Deze worden zonder dekvloer opgeleverd

De wanden in de woning, worden, met uitzondering van de betegelde wanden, behangklaar afgewerkt. Behangklaar is een term voor de vlakheid van de wanden. Bij de oplevering zijn de wanden wel vlak, maar er kunnen mogelijk kleine gaatjes en oneffenheden in voorkomen. Daarnaast mag de plintzone van de wand, de onderste paar centimeters, iets rommeliger zijn. Behangklaar betekent ook dat de wanden klaar zijn om te behangen, waarbij het verwerkingsadvies van het behang opgevolgd dient te worden. Dit houdt ook in dat de wanden eerst licht opgeschuurd en van een primer voorzien moeten worden.

De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt:

- Voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen zijn toegestaan;
- Behangklaar wil ook zeggen dat er van uitgegaan wordt, dat er na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden zoals bijvoorbeeld behang.

Betonplafonds die in het zicht komen (excl. Trapkast en meterkast) en de verlaagde plafonds in de toiletten worden voorzien van wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet en de badkamer worden voorzien van wit spuitpleisterwerk.

Plafonds die onderdeel zijn van de dakconstructie (schuine plafonds) worden wit gegrond uitgevoerd.

Tegelwerken en kunststeen

De wanden in de toiletten en badkamers zijn standaard uitgevoerd met wandtegels in de kleur wit glanzend en een vloertegel in de kleur antraciet. De afmeting van de wandtegels is 20x25 cm. De wandtegels worden standaard liggend aangebracht. De afmeting van de vloertegels is 33x33. De tegels worden niet strokend aangebracht. Voegkleur is standaard zilvergrijs voor de wandtegels en grijs voor de vloertegels. Waar nodig worden kitvoegen aangebracht.

U heeft de mogelijkheid af te wijken van het standaard sanitair en het tegelwerk. Hiervoor kunt u een bezoek brengen aan de projectshowroom van Filippo in Ermelo. Meer- of mindere kosten volgend uit

uw keuze zullen met u worden verrekend. U dient uw keuze te maken vóór de zogenoemde sluitingsdatum. Deze datum zal nog nader worden vastgesteld.

Wij brengen wandtegels liggend aan:

- in de toiletten tot 120 cm. boven de vloer;
- in de badkamer tot 180 cm boven de vloer
- in de douche hoek tot 220 cm boven de vloer

De vloer in de douchehoek wordt onder afschot aangebracht. Bij de overgang naar het vloertegelwerk onder de binnendeuren van de toiletten en badkamers wordt een kunststenen binnendorpel in de kleur Granero antraciet aangebracht.

De vensterbanken op de borstwering van het binnenspouwblad onder de kozijnen zijn van kunststeen en steken circa 3 cm over. Op de borstwering onder het gevelkozijn van de badkamer wordt geen vensterbank maar tegelwerk aangebracht. De kozijnen, die doorlopen tot op vloerpeil, worden niet voorzien van vensterbanken.

Glas- en schilderwerken

Beglazing

De glasopeningen van de buitenkozijnen voorzien we van isolerende HR++-beglazing.

Schilderwerk

Houtwerk dat in het zicht komt (binnen en buiten) wordt afgewerkt met een schildersysteem conform het kleurenschema.

Kozijnen en ramen worden fabrieksmatig voorgelakt en 1 keer afgelakt op de bouw.

De hekwerken, trapbomen, spil en trapgat aftimmering worden fabrieksmatig wit gegrond en 1 keer wit afgeschilderd. De boven- (en onderzijde) van de traptreden blijven onafgewerkt, standaard gegrond. De leuningen worden blank afgelakt. De stootborden van een dichte trap blijven onafgewerkt, standaard gegrond en eventuele spijker- en/of schroefgaten blijven zichtbaar. Ook de onderzijde van de trap in de trapkast, inclusief eventuele spijker- en/of schroefgaten, wordt niet nader afgewerkt.

Waterinstallatie

De woningen worden aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd in een enkel leidingstelsel en uitgevoerd in kunststof. In de nabijheid van ieder watertappunt, met uitzondering van de buitenkraan, zal een kunststof binnenriolering worden aangebracht. Waar mogelijk worden de leidingen en het riool weggewerkt in wanden en / of vloeren.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de aansluitpunten nabij de opstelplaats van het keukenblok (afgedopt met hoekstopkraan);
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- de douchemengkraan;
- de badmengkraan.

De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten, standaard CW6-waarde, ca. 7,5 liter per minuut (60 graden).

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de spoelbak van de toiletten;
- de fontein van het toilet;
- één tappunt ten behoeve van de wasmachine;
- vorstvrije buitenkraan aan de achtergevel.

In de keuken worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen en vaatwasser op een standaard plaats afgedopt. Deze standaard plaats is aangegeven op de 0-tekening van de keuken.

Verwarmingsinstallatie

De woningen worden aangesloten op het warmtenet van Warmtebedrijf Ede. Dit systeem draagt ook zorg voor het warmtapwater. U krijgt via een netwerk van waterleidingen warmwater uit de kraan en warmte om uw huis te verwarmen. De warmtelevering wordt door één partij uitgevoerd. Als afnemer van het warmtenet kunt u dus niet overstappen naar een andere warmteleverancier. Door de toepassing van een warmtenet is er geen gasleiding aanwezig in de wijk. De levering van warmte en/of warm tapwater door derden tot en met de warmtewisselaar in uw meterkast vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

De begane grond en badkamer op de 1^e verdieping wordt, daar waar op tekening aangegeven, verwarmd door middel van vloerverwarming als hoofdverwarming (laagtemperatuursysteem). De leidingen worden uitgevoerd in kunststof buizen. Op de verdieping en de zolder worden, daar waar op tekening aangegeven, fabrieksmatig gelakte radiatoren toegepast in de kleur wit. In de badkamer wordt tevens een handdoekradiator aangebracht. De afmeting van de radiatoren wordt afgestemd op de bij de afzonderlijke vertrekken vermelde temperatuur. De lengtes en positie van de verwarmingselementen zijn ter indicatie op de verkooptekening aangegeven en kunnen in werkelijkheid hiervan afwijken. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof buizen en zoveel mogelijk in de dekvloer opgenomen.

Het systeem wordt geregeld door de (digitale) kamerthermostaat in de woonkamer. De radiatoren worden voorzien van thermostatische radiatorcransen. In verband met het lage temperatuursysteem adviseren wij u nadrukkelijk geen nachtverlaging toe te passen. Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en een buitentemperatuur van -10°C.

Temperaturen:

- entree / hal	18°C
- woonkamer /keuken / eetkamer	22°C
- slaapkamers	22°C
- badkamer	22°C
- toilet	15°C (geen radiator)
- zolder	20°C
- technische ruimte	niet verwarmd
- onbenoemde ruimte	niet verwarmd
- berging	niet verwarmd

De verdeler van de vloerverwarming wordt geplaatst in de trapkast/onder de trap op de begane grond.

Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk indien de Rc waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,05 m²K/W. Vraag hiervoor advies bij uw vloerenleverancier.

Enkele praktische regels voor uw vloerleverancier*;

- In het algemeen geldt: Hoe harder de vloerafwerking, hoe beter. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming.
- Bij losliggend tapijt of (laminaat-)parket ontstaat er een luchtlaagje waardoor de isolatiewaarde stijgt. De vloerafwerking moet dus altijd worden verlijmd op de cementdekvloer;
- Tapijt met een foamrug voldoet over het algemeen niet. Een zogenaamde geweven rug vaak wel;
- Vinyl en marmoleum zijn meestal ook geschikt;
- Geen ondertapijt toepassen. Ook dit verhoogt de isolatiewaarde;
- Voor parketvloeren gelden speciale regels. Planken niet breder dan 16 centimeter toepassen in verband met het "werken" van het hout. U mag in geen geval boren of spijkeren in de betonvloer

vanwege de aanwezigheid van waterleidingen in de vloer.

**De installateur geeft garantie op de vloerverwarming en de tegel,- laminaat of parketvloer leverancier geeft garantie op de gemonteerde vloer. Hiervoor is het belangrijk om voor het kopen van een vloer de voorwaarden, waaronder de garanties worden afgegeven, op elkaar af te stemmen. De tegel,- laminaat of parketvloer leverancier kan bijvoorbeeld een maximale aanvoerwatertemperatuur eisen. Volg altijd de voorschriften en opstookprotocol van de tegel,- laminaat of parketvloer leverancier / fabrikant op.*

De badkamer wordt uitgerust met een handdoekradiator om snel een behaaglijke temperatuur te kunnen realiseren en handdoeken te drogen.

Ventilatie

De woning wordt voorzien van een mechanisch CO₂ gestuurd ventilatiesysteem. Dit systeem houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd en verse lucht natuurlijk wordt aangevoerd. De afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats van de wasmachine. De verse lucht wordt aangevoerd via ventilatieroosters, in de voorgevel boven de gevelkozijnen en in de achtergevel op het glas. De posities van de ventilatieroosters zijn ter indicatie op de verkooptekening aangegeven en kunnen in werkelijkheid hiervan afwijken.

Daar waar nodig zullen geluidswerende ventilatieroosters (susroosters) worden toegepast.

In de woonkamer en de hoofdslaapkamer worden de CO₂-sensors van het systeem geplaatst. Bij een (te) hoog CO₂-gehalte schakelt het ventilatiesysteem automatisch in een hogere stand. Middels de CO₂-sensor in de woonkamer kan tevens het mechanisch ventilatiesysteem worden bediend.

De luchtverversing van de woon- en slaapkamers gebeurt door middel van deuren, ramen en zelfregelende roosters.

In de badkamer komt een draadloze extra bediening van het mechanisch ventilatiesysteem.

De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de betonnen vloeren weggewerkt. De plaatsing van de afzuigpunten wordt op aanwijzing van de installateur bepaald, deze zijn op de tekening indicatief weergegeven. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden worden de afzuigpunten ofwel op het plafond ofwel op de wand geplaatst. De afzuigpunten worden voorzien van witte kunststof ventielen.

De ruimte onder de begane grondvloer wordt geventileerd door muisdichte roosters in de voor- en achtergevel

De meterkast wordt geventileerd door middel van daarvoor aangebrachte openingen/roosters in de meterkast deur.

Op de daken worden dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van ventilatie en be- en ontluchting van de riolering.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en is op de verkooptekeningen aangegeven. Er wordt een groepenverdeelkast voor 10 groepen geplaatst in de meterkast. De installatie wordt voorzien van 3 aardlekschakelaars. De onderstaande groepen worden opgenomen in de groepenverdeelkast:

3 groepen verlichting en algemene wandcontactdozen

1 groep wasmachine

1 groep wasdroger

2 groepen elektrisch koken

1 groep oven of combinatiemagnetron

1 groep vaatwasser

1 groep PV-installatie

In de groepenverdeelkast is nog 1 positie vrij voor het optioneel bijplaatsen van een extra groep.

De groepenverdeelkast wordt gevoed door een 3*25 Ampère aansluiting.

Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de verkooptekeningen. De leidingen worden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal in een lichte kleur toegepast. Dit met uitzondering van de meterkast, de installatie op het knieschot, de aansluitpunten op de traphekken en de installatie in de (buiten)berging, hier komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

De volgende hoogten worden aangehouden:

- Wandcontactdozen en loze leidingen voor telefoon en CAI worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats als op verkooptekening aangegeven;
- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de vloer;
- Kamer thermostaat en CO2 sensor 150 cm boven de vloer
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken als op verkooptekening aangegeven worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 125 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht. Voor de exacte maatvoering van de keukeninstallatie ontvangt u als koper t.z.t. een keukeninstallatietekening;
- De bediening van de mechanische ventilatie en thermostaat worden op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- Wandlichtpunten op de verdieping en buitengevel worden grotendeels op circa 210 cm boven de vloer c.q. het maaiveld aangebracht.
- De keukeninstallatie wordt uitgevoerd conform 0-tekening.

Het aansluitpunt voor verlichting ter plaatse van de voordeur wordt conform tekening boven of naast de voordeur voorzien van een armatuur met lichtbron en schakelaar in de hal. De buitenberging grenzend aan het achterpad wordt voorzien van een armatuur met lichtbron op schemerschakelaar. Aan de achtergevel wordt een aansluitpunt aangebracht voor een door u zelf aan te brengen armatuur.

De woningen worden voorzien van een belinstallatie bestaande uit een ronde RVS bedrukknop nabij de voordeur, een huisbel/zoemer nabij de meterkast en een beltransformator in de meterkast.

In verband met de brandveiligheid worden er conform tekening rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van uw woning, waardoor alle rookmelders af gaan zodra één van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie geborgd.

Reinbouw B.V. vraagt bij de eigenaar/beheerder van het water-warmte- en elektranetwerk op de locatie de aansluiting en levering aan zodat bij oplevering van uw woning water, warmte en elektriciteit beschikbaar is.

Televisie, Radio en telefoonaansluiting

Ten behoeve van radio en telefoon worden vanuit de meterkast loze aansluitpunten aangebracht naar de woonkamer en slaapkamers. Er is in de woonkamer 1 afgemonteerd Coax aansluitpunt voor TV aanwezig. Bij oplevering zal er een Coax kabel tot in de meterkast zijn ingevoerd. Aansluitkosten voor telefoon en CAI zijn niet bij de koopsom inbegrepen

In de wijk is glasvezel aanwezig. Glasvezelproviders voeren alleen in indien u een abonnement afsluit, deze aansluiting is standaard niet aanwezig en kunnen wij ook niet voor u aanvragen. Het aansluiten van deze punten vraagt u zelf aan bij de betreffende provider.

PV-panelen

De woning wordt conform verkooptekening voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. Het aantal PV-panelen is afhankelijk van de energieprestatieberekening van de woning en is aangegeven op de verkooptekeningen. De PV-panelen zijn aangesloten op de installaties van uw woning.

De opbrengst van PV-panelen is afhankelijk van het aantal panelen, het vermogen per paneel en de oriëntatie ten opzichte van het zuiden en uiteraard van het aantal zonuren. In dit project worden panelen met een minimaal vermogen van 300Wp (wattpiek) toegepast. De exacte opbrengst van uw panelen is af te lezen in het venster van de omvormer, die noodzakelijk is om de opbrengst van de PV-panelen om te zetten in de gebruikelijke 230V.

Sanitair

Toilet

De closetcombinatie van het toilet hangt op een standaard hoogte van ca. 42 cm. vanaf de vloer en bestaat uit:

- Durastyle wandcloset 365*540 mm Rimless diepspoel
- Durastyle toiletzitting met deksel softclose
- Ideal standaard bedieningspaneel rechthoekig met rechte hoeken
-

De fonteincombinatie in het toilet bestaat uit:

- Durastyle fontein met kraangat 360*220 mm
- HansGrohe Logis 70 toiletkraan
- Solar plugbekersifon met muurbuis chroom

Badkamer

De wastafelcombinatie bestaat uit:

- Duravit wastafel 60 cm met overloop, onderzijde geglazuurd met kraangat.
- HansGrohe Logis 100 coolstart ééngreeps wastafelmengkraan met waste chroom.
- Viega chroom plugbekersifon met muurbuis.
- Ideal Standard Connect spiegel zonder verlichting 600*700 mm.

De douchecombinatie bestaat uit:

- HansGrohe Ecostat thermostatische douchemengkraan.
- HansGrohe Croma Select S vario glijstangset 65 cm.
- Easydrain Multi RVS douchegoot 700*98 mm, rechthoekig.
- Sealskin Duka 1400 Swingdeur in combinatie met zijwand breed 889-933 en 884-914 mm, zilver hoogglans profiel en helder veiligheidsglas 6 mm hoog 1950 mm.

De badcombinatie bestaat uit:

- HansGrohe Ecostat comfort thermostatische badmengkraan .
- HansGrohe Croma Select S vario / porter's badset 125 cm.
- Duravit Durastyle bad basismodel 1700*750 mm.
- Duravit af- en overloopgarnituur Quadroval chroom.

Wandtegels

- Alelluia wit glans 25x20cm liggend verwerkt
- In toiletten tot ca. 120 cm hoog
- In badkamers tot ca. 180 hoog
- In douchehoek tot ca. 220 cm hoog
- Voegwerk zilvergrijs

Vloertegels

- Ceram Loft antraciet 33x33cm
- Voegwerk grijs

3) Ruimte-afwerkstaat woningen

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entreehal	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Woonkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamers	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Overloop	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 120 cm hoog daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 180 cm hoog, in douchehoek 220 cm hoog daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Zolder	Cementdekvloer	Behangklaar	Betonplafond spuitwerk Dakplaten wit geground
Berging inpandig	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Trapkast	Cementdekvloer	Behangklaar	Onafgewerkt
Technische ruimte	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt

4) Kleuren- en materiaalstaat

De kleuren- en materialenstaat wordt separaat verstrekt.

5) Overige bepalingen

BOUWBESLUIT

In het kader van het Bouwbesluit worden ruimten in de woning anders benoemd dan in de kopersinformatie is vermeld. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit 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 Benaming volgens Bouwbesluit

Woonkamer / keuken / slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal / entree / gang / overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte
Bergingen	Onbenoemde ruimte
Meterkast / CV-ruimte / technische ruimte	Onbenoemde ruimte
Kasten	Onbenoemde ruimte

De daglicht- en ventilatievoorziening van de woning is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied, zoals deze in het Bouwbesluit zijn gesteld. Het ontwerp en de indeling kunnen van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde 'krijtstreepmethode', een wettig legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde 'verblijfsgebieden' (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

Aan het ontwerp van de woningen in "In de fabriek" Enka terrein Ede liggen de volgende bepalingen ten grondslag:

- Bepalingen volgens het Bouwbesluit (2012) met aanvullingen en nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Ede.
- Bepalingen van de nutsbedrijven.
- Bepalingen in overeenstemming met Woningborg.

ENERGIE PRESTATIE NORM

De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Bij de berekening van de EPC spelen naast de isolatie ook bezonning, glasoppervlak en installatietechniek van de woning een rol. Door de isolatie en installatie halen de woningen in 'In de Fabriek' Enka terrein Ede een EPC van 0 of lager.

WATERHUISHOUDING

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin of in de vrijstaande bergingen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning te voorkomen adviseren wij u bij de aanleg, inrichting en onderhoud van uw tuin rekening te houden met het volgende:

- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in uw tuin.
- Beperk het aanbrengen van (waterdichte) bestrating om te zorgen dat het regenwater beter de grond in kan dringen. Breng bestrating altijd onder afschot aan.
- Indien u toch een groot deel van uw tuin gaat bestraten adviseren wij u maatregelen te nemen om het water op eigen terrein in de grond te brengen. Mogelijkheden zijn een waterdoorlatende bestrating of drainage.
- Leg geen waterdichte bestrating rondom uw vrijstaande bergingen maar laat een strook open voor bijvoorbeeld gras of waterdoorlatende bestrating.
- Veelal zal de waterhuishouding binnen enkele jaren verbeteren door natuurlijk herstel van tijdens de bouw verstoorde bodemstructuren.

TOT SLOT

De brochure en/of kopersinformatie 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 bijvoorbeeld overheden en nutsbedrijven. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven over en weer geen aanleiding tot enige verrekening. Wijzigingen in afwijking op de contractdocumentatie worden u tijdig bekend gemaakt door middel van een staat van wijzigingen (erratum) of een informatiebrief.

De artist's impressions geven een impressie van uw woning en omgeving. Het zijn met recht "artist's impressions", waarin de maker zich wat artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van materialen, de inrichting van uw woning, tuinaanleg en de inrichting van de woonomgeving is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.

Maatafwijkingen worden voorbehouden. De situatietekening is enkel bedoeld om de erfgrenzen van de kavels aan te geven. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de meest actuele gegevens die bij ons bekend zijn. Wijzigingen daarvan vallen buiten de verantwoordelijkheid van Reinbouw B.V.

Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat er geen behang, plinten of losse kasten worden geleverd. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

Heeft u na het lezen van deze kopersinformatie nog vragen, aarzel niet en informeer bij onze makelaar. Deze ontvangt u graag om uw vragen te beantwoorden.

Reinbouw B.V.