



Ede  
Lindelaan

**RoBu** Beheer BV



**Van de Bunt**<sup>®</sup>  
NVM MAKELAARS

# Ontwikkeling van vrijstaand woonhuis aan de Lindelaan te Ede

Ontwikkelaar

**RoBu** Beheer BV

Makelaar



[www.vdbunt.nl](http://www.vdbunt.nl) (0318) 619116

**Van de Bunt**<sup>®</sup>

NVM MAKELAARS

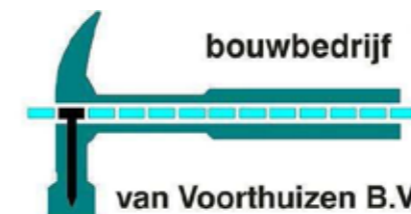
**De makelaar met meerwaarde.**

Notaris

Mr. P. van der Kolk

Breelaan 1, Ede (0318) 652211

Aannemer



**bouwbedrijf**  
Bisschopweg 15  
6741 LC Lunteren  
Tel. : (0318) 485908  
Fax : (0318) 484688  
Mob: 06-51530347  
Email : [info@bouwbedrijfvanvoorhuizen.nl](mailto:info@bouwbedrijfvanvoorhuizen.nl)  
Website : [www.bouwbedrijfvanvoorhuizen.nl](http://www.bouwbedrijfvanvoorhuizen.nl)

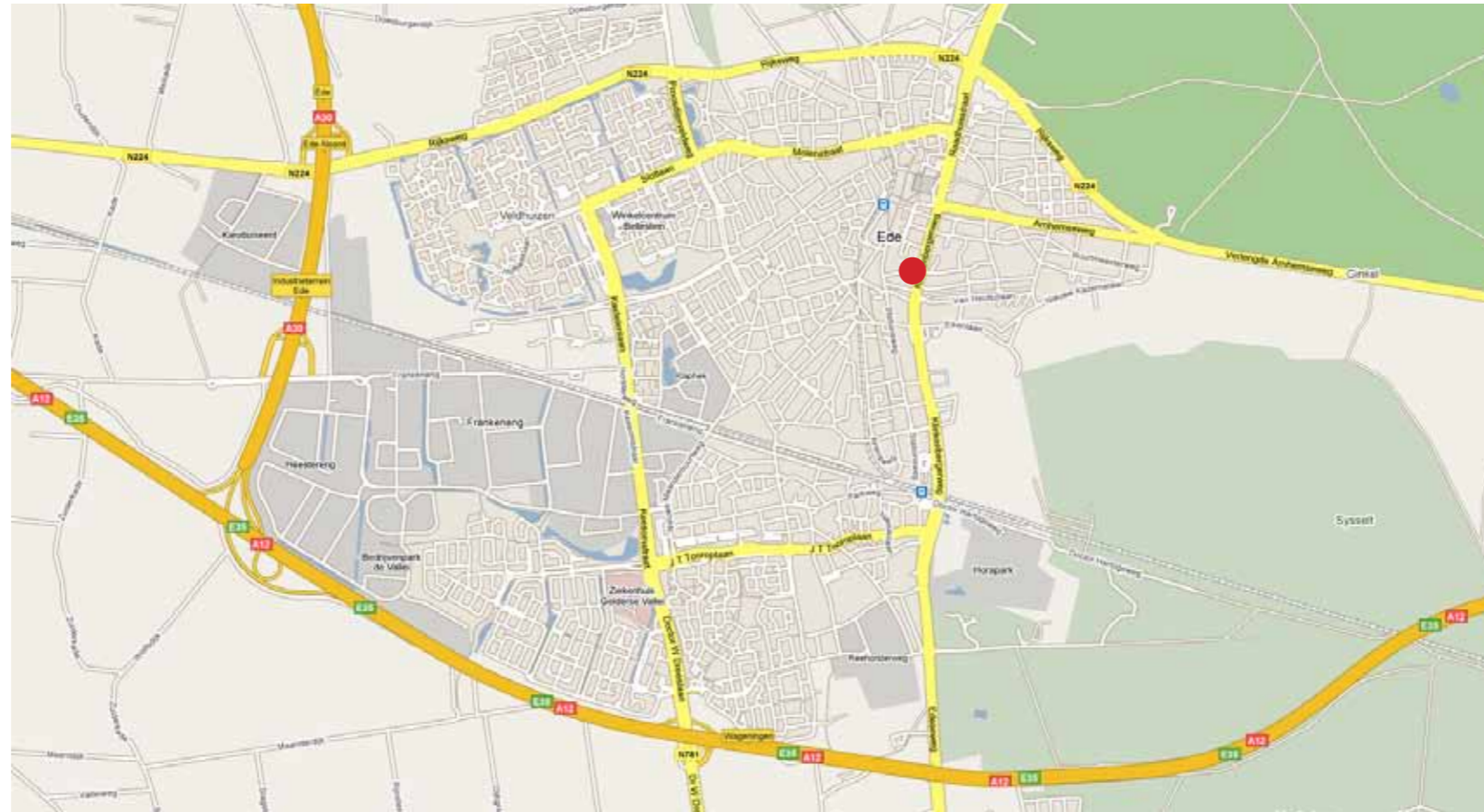
Architect

Hasselaar | **Architecten**

[www.hasselaar.nl](http://www.hasselaar.nl) [info@hasselaar.nl](mailto:info@hasselaar.nl) Vossenweg 3 6721 BM Bennekom



Kaart Ede



Bestaande situatie

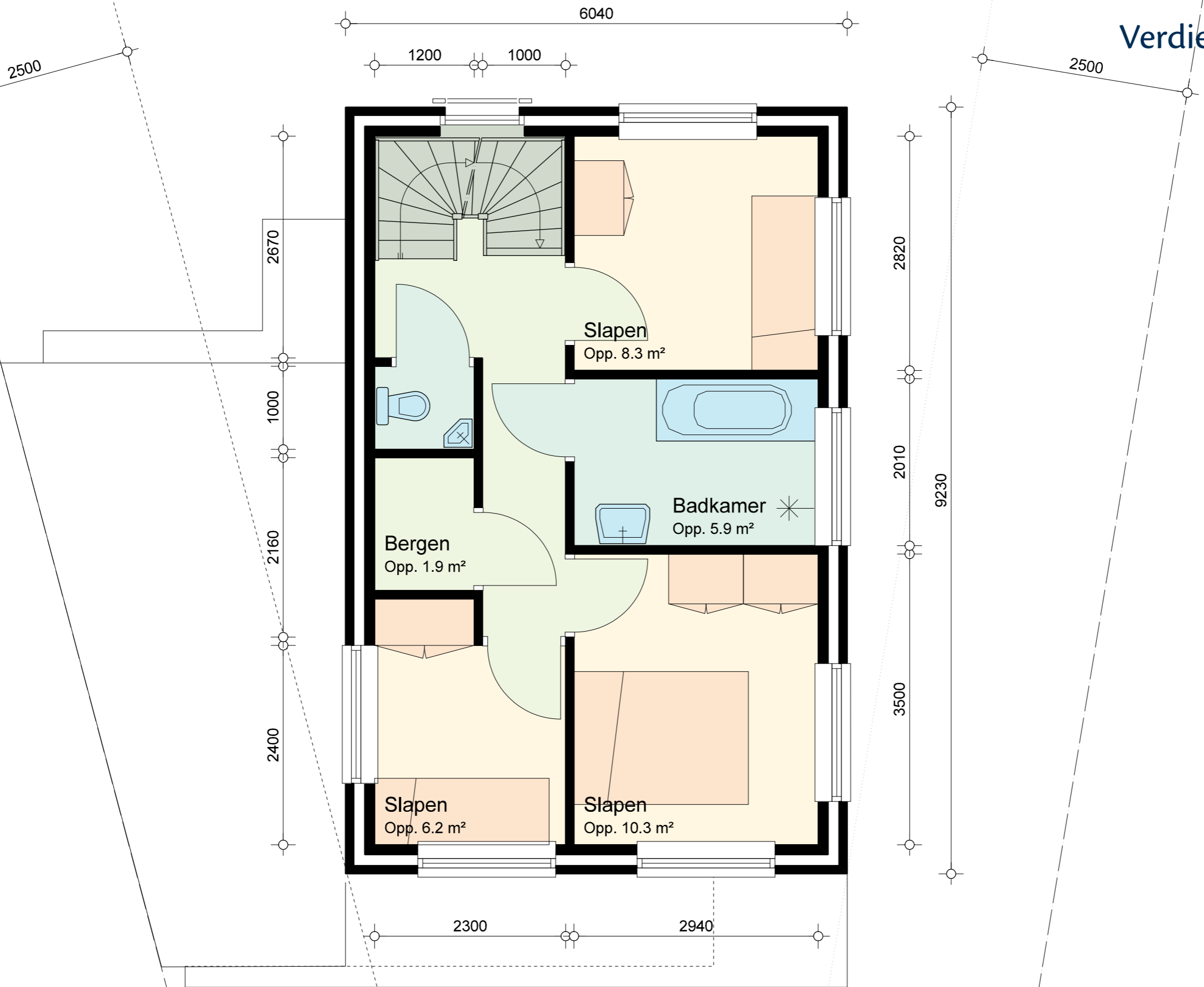




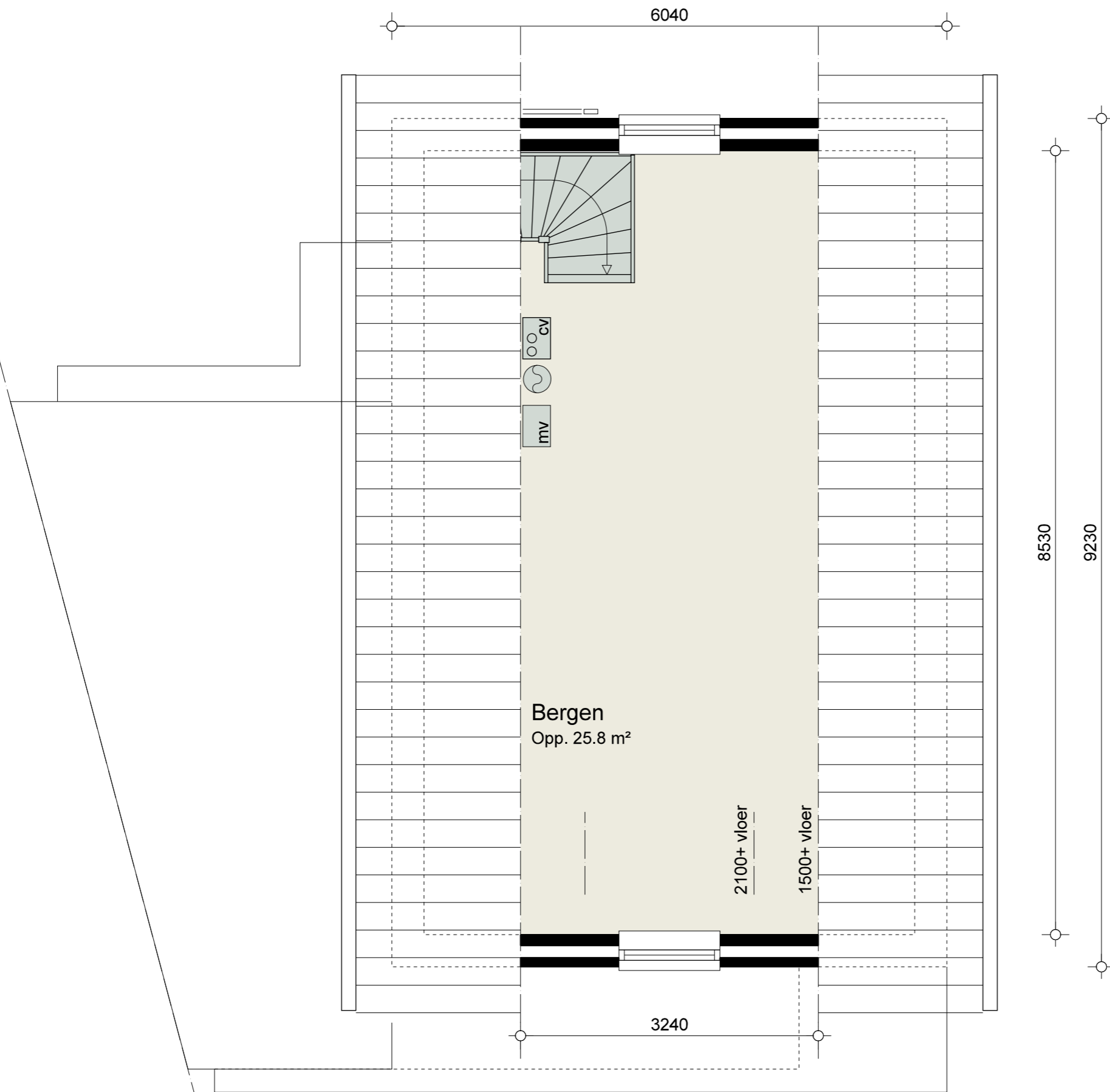
Begane grond schaal 1:50



Verdieping 1 schaal 1:50



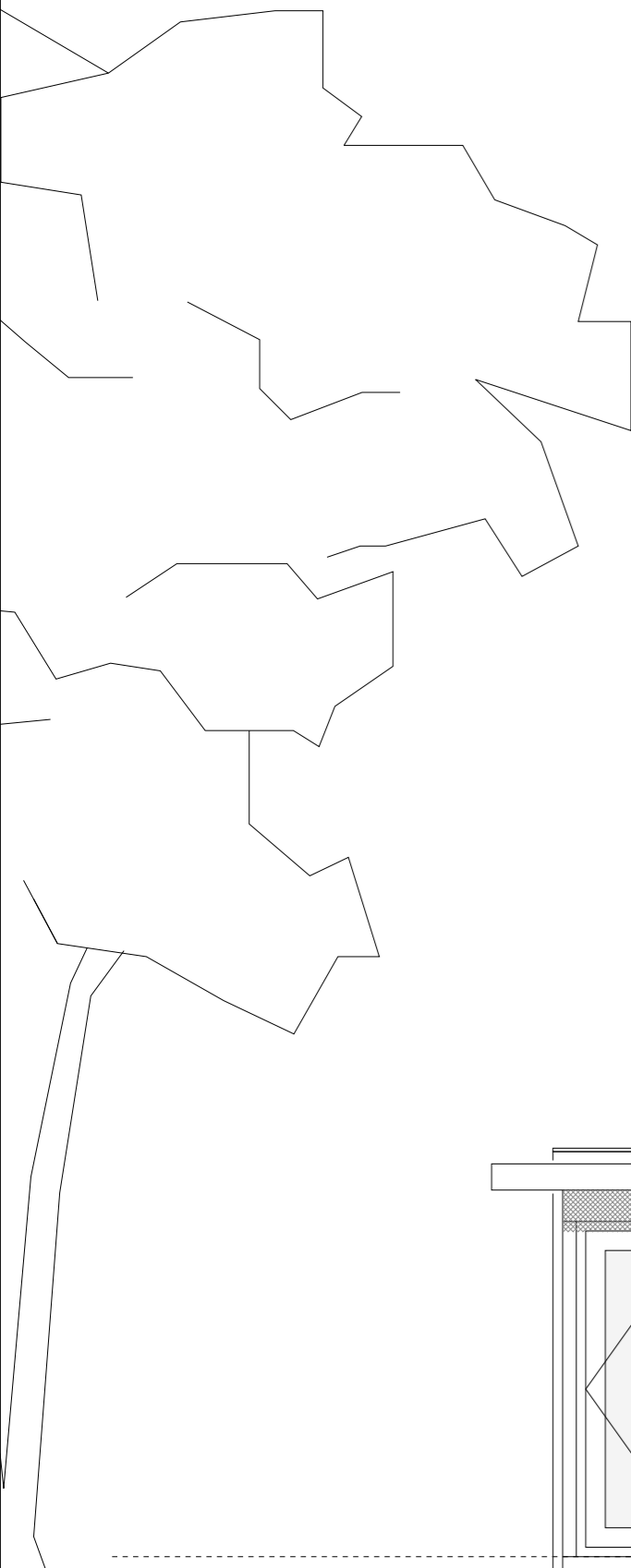
Verdieping 2 schaal 1:50



Voorgevel noord schaal 1:50



# Zijgevel links oost schaal 1:50



# Achtergevel zuid schaal 1:50



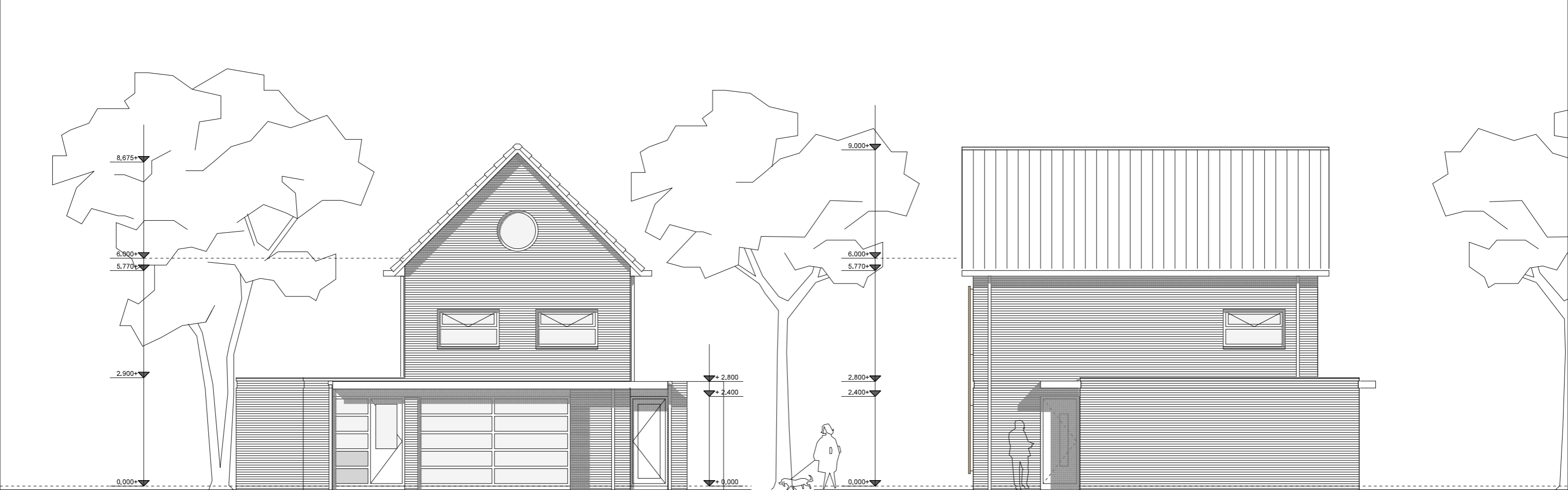
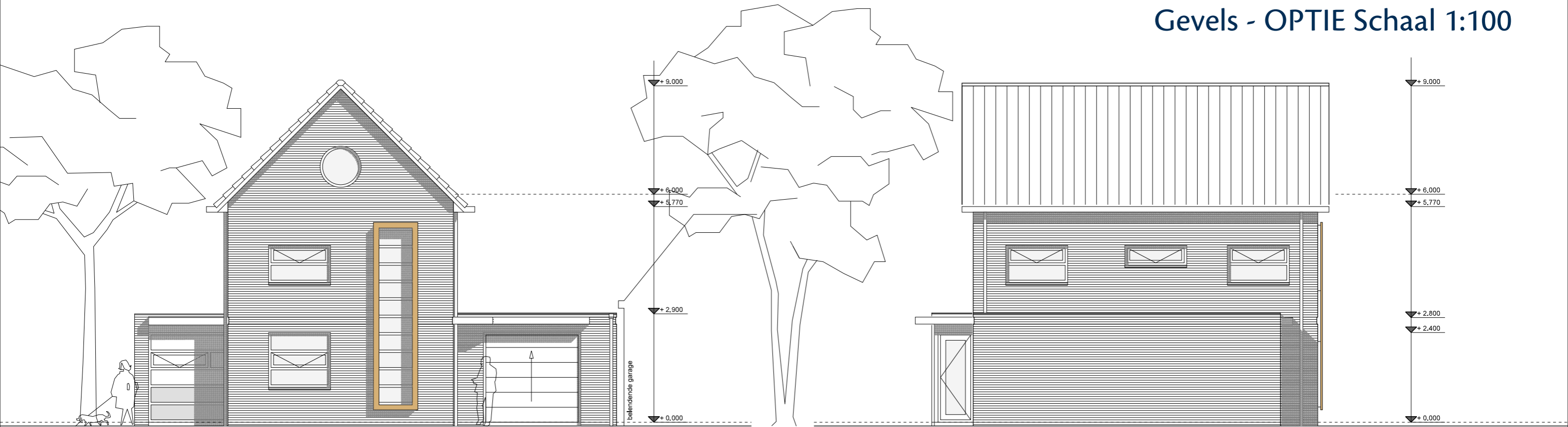
Zijgevel rechts west schaal 1:50



Begane grond OPTIE schaal 1:50



# Gevels - OPTIE Schaal 1:100



# Technische omschrijving

## ALGEMEEN

Deze verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan van de bouw van 1 vrijstaand woonhuis aan de Lindelaan te Ede. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die kunnen voortkomen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerking zonder dat één ander afbreuk doet aan de kwaliteit.

De ingeschreven maten op de tekeningen zijn "circa" maten, uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking (tegelwerk, spuitwerk, etc.).

### Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de woning bedraagt 120 werkbare werkdagen, gerekend vanaf de datum van gereedkomen van de ruwe begane grondvloer.

### Koopsom "vrij op naam"(v.o.n.)

De koopsom van de woning is "vrij op naam". Dit wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, in de koopsom zijn inbegrepen:

- Grond- en sloopkosten, inclusief bouw- en woonrijp maken;
- Bouwkosten;
- Het notarishonorarium in verband met de transportakte;
- Architect- en constructeurhonorarium;
- Makelaars- en ontwikkelingskosten;
- Gemeenteleges;
- Kadastrale inmeting;
- BTW 19% (eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- 6% overdrachtsbelasting;
- De kosten van verzekering tegen brand en storm tijdens de bouw;
- Aansluitkosten van gas, water, riolering, elektra op het openbare net; tot de dag van oplevering, met uitzondering van energiekosten voor proefdraaien en stoken van de cv.-installatie, en een inrit.

De volgende kosten zijn niet inbegrepen in de koopsom:

- Notariskosten met betrekking tot de hypotheek van de woning;
- Kosten hypotheek (afsluitprovisie);
- Aansluitingskosten en waarborgsommen voor de levering van elektra, gas en water door de nutsbedrijven;
- De aansluitkosten van de telefoon;
- Bouwrente over de vervallen maar niet betaalde termijnen;
- Kosten van meer- en minderwerk;
- Aansluitkosten centrale antenne.

## Koop-/aannemingsovereenkomst

Na uw besluit tot aankoop van de woning, wordt de koop-aannemingsovereenkomst in drievoud opgemaakt. Na ondertekening ontvangt u één exemplaar; de overige twee exemplaren gaan respectievelijk naar de notaris en de aannemer.

De koop-/aannemingsovereenkomst bestaat uit:

- a. Een koopovereenkomst tussen de ontwikkelaar en de koper betreffende de koopovereenkomst van de grond, ontwikkelingskosten en bijkomende kosten.
- b. Een aannemingsovereenkomst tussen de aannemer en de koper, betreffende de bouw van de woning.

Beide overeenkomsten zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden. De koper verplicht zich o.a. de koopsom en de bouwtermijnen te betalen.

## Eigendomsoverdracht

Na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst ontvangt u na verloop van tijd een uitnodiging van de notaris voor de eigendomsoverdracht. Deze overdracht geschiedt door middel van een "akte van levering" en vindt plaats nadat eventuele ontbindende en opschortende voorwaarden als genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst niet meer van toepassing zijn. Voor de datum van levering ontvangt u van de notaris de nota van afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag staat aangegeven. Deze nota dient u te voldoen bij de overdracht, al dan niet met gebruikmaking van uw hypothecaire geldlening.

## Betalingen

Telkens wanneer de bouw zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u een nota. Deze nota dient u zo spoedig mogelijk te voldoen, al dan niet met gebruikmaking van uw hypothecaire geldlening.

## OPLEVERINGSPROCEDURE

In het kort komt de opleveringsprocedure op het volgende neer:

### Beoordeling

Voorafgaande aan de oplevering wordt u in de gelegenheid gesteld tot een gedegen beoordeling van uw woning.

### Oplevering

Uiterlijk 2 weken voor de oplevering wordt u geïnformeerd over de definitieve datum en het tijdstip. Tijdens de oplevering wordt een zogenaamd "proces-verbaal van oplevering" gemaakt. Eventuele, bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen aan de woning, worden op dit proces-verbaal vermeld. Deze wordt door de aannemer en de koper ondertekend. Indien aan alle betalingsverplichtingen is voldaan, krijgt u vervolgens de sleutels van de woning overhandigd, waarmee de oplevering een feit is. Vóór de oplevering heeft u de gehele koop-/aanneemsom betaald, inclusief het saldo van het meer- en minderwerk. Bij deze betaling kunt u ten hoogste 5% van de aanneemsom storten op een depotrekening bij de notaris, zijnde de helft van de laatste termijn van de aanneemsom. Eventueel kan de ondernemer deze depotstorting vervangen door een bankgarantie. Zodra de ondernemer de bij de oplevering geconstateerde gebreken heeft hersteld en u het proces-verbaal van oplevering voor de 2e maal heeft ondertekend, is de notaris gemachtigd tot uitbetaling van het onder zijn berusting zijnde bedrag aan de ondernemer (of de bankgarantie aan de ondernemer terug te geven).

### Schoonmaak

De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de beglazing worden schoon opgeleverd. De bij de woning behorende tuin wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. Mede om de cv-installatie tijdig te kunnen proefstoken, vindt aansluiting van gas, water en elektra enige tijd voor de oplevering plaats.

### Peil

Als peil (P=0), waaruit alle hoogten worden gemeten, geldt de bovenkant van de dekvloer op de begane grondvloer van de woning. De juiste hoogte ten opzichte van N.A.P. wordt bepaald in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente.

Het vloerpeil wordt uitgemeten vanaf de afgewerkte begane grondvloer die ligt achter de hoofdentree. In dit plan is rekening gehouden met maattolerantie en/of vloer- en wandafwerking zoals tegelwerk. Het bouwbesluit eist dat de maximale hoogte van de dorpel 20 mm mag zijn, gemeten vanaf het vloerpeil van de begane grond. Voor de oplevering mag er een afwijking zijn van circa 10 mm. De bewoner moet vóór het in gebruik nemen van de woning een vloerafwerking aanbrengen met een dikte tussen 10 mm en 20 mm. Zo wordt voldaan aan de voorwaarden in het bouwbesluit.

## EXTERIEUR

### Grondwerk

Het grondwerk bestaat uit ontgraven en aanvullen t.b.v. fundering en dienstleidingen. Het bouwrijpe terrein wordt ontgraven tot onderkant fundering ter plaatse van de bebouwing, tot de onderkant van het zandpakket ter plaatse van de bestrating en tot de vereiste en/of benodigde diepte ten behoeve van de woningriolering binnen de erfgronden.

### Bestrating

Achter de woning en het terras van 20 m<sup>2</sup> van betontegels 40x60 cm. Voor de garage 2 rijen betontegels van 40x60 cm.

### Fundering

Teneinde de geschikte fundatiemethode te bepalen voor uw woning moet er een sondering worden uitgevoerd. Een sondering is een nauwkeurige methode waarmee de plaatselijke bodemgesteldheid op draagkracht kan worden gemeten. De grondmechanisch adviseur of constructeur kan hierdoor de verschillende grondlagen goed onderscheiden en deze in kaart brengen. Vervolgens wordt de geschikte fundatiemethode bepaald.

### Buitenriolering

De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. Het rioleringssysteem wordt belucht, de lozingstoestellen worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom inbegrepen.

### Hemelwaterafvoeren

De daken worden aangesloten op hemelwaterafvoeren in kunststof. De hemelwaterafvoeren aangesloten op een infiltratiekoffer.

### Dakafwerking

Op de woning wordt een antraciet kleurige gewelfde betonnen dakpan toegepast. De prefab goten en het overstek van de woning is van kunststof in de kleur wit.

### Gevelafwerking/buitenmuur

De buitenmuren zijn opgebouwd uit een baksteen in een bruin gemêleerde kleur, een spouw, spouwisolatie met een  $R_c \geq 3.5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$  en de het binnenspouwblad is van kalkzandsteen.

### Buitenkozijnen en buitenbeglazing

De kozijnen, ramen en deuren worden fabrieksmatig gefabriceerd onder KOMO-keur, grootte en plaats volgens tekening, uitvoering in hardhout.

In de hele woning wordt HR++ beglazing in de kozijnen, ramen en deuren toegepast. Alle kozijnen zijn gefabriceerd onder KOMO-keur.

De kozijnen worden voorzien van uitzetramen conform tekening.

## Hang- en sluitwerk

De voordeur krijgt veiligheids hang- en sluitwerk bestaande uit een meerpuntssluiting met voordeurgarnituur in blanke uitvoering, scharnieren en cilinderslot. Verder is de voordeur voorzien van een brievenbus met kierdichting.

Alle overige buitendeuren krijgen hang- en sluitwerk bestaan uit scharnieren, cilindersloten en deurkrukken met schilden in een blanke uitvoering. De binnendeuren zijn voorzien van loopsloten, deurkrukken en schilden. De deuren van het toilet en de badkamer krijgen een vrij/bezetslot. De deuren van kast en meterkast worden voorzien van een kastslot.

Alle ramen zijn voorzien van veiligheidsbeslag met meerpuntssluiting en raamkrukken met knop en sleutelbediening.

De kozijnen voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2, die ook als eis is opgenomen in het politiekeurmerk veilig wonen.

## Garage

De garage is en bestaat uit een half steens buitengevel. Het dak is opgebouwd uit een balklaag met dakbeschot, 30mm isolatieschuim en een 2 laagse dakbedekking. Er wordt een elektrisch te bedienen overheaddeur (sectionaldeur) toegepast in een geïsoleerde uitvoering.

## INTERIEUR

### Schilderwerk

Alle kozijnen, ramen en deuren worden in de fabriek behandeld met een dekkend verfsysteem in RAL-kleur en worden op de bouwplaats nog 1x afgeschilderd.

### Vloerconstructies –en afwerking

De inwendige hoogte op de begane grond en eerste verdieping bedraagt ca. 2.600 mm. De begane grondvloer van de woning is uitgevoerd met een geïsoleerde, vrijdragendekanaalplaatvloer, voorzien van een voorgespannen wapening. Deze vloer heeft een isolatiewaarde van  $R_c = 3,5\text{m}^2 \text{ K/W}$ . De verdiepingsvloeren bestaan uit een kanaalplaatvloer met voorgespannen wapening. De vloeren worden afgewerkt met een cementdekvloer. Hierop kunt u direct uw eigen vloerafwerking (laten) aanbrengen.

### Timmerwerk

Stalen balken worden afgetimmerd.

Langs de muren worden geen plinten aangebracht, dit valt onder de vloerafwerking verzorgd door de koper. De kozijnen aftimmeren met de nodige aftimmerlatten.

Verder al het nodige timmerwerk aanbrengen om iedere ruimte netjes af te werken.

### Binnenriolering

De binnenriolering is van kunststof. Alle sanitaire toestellen worden hierop aangesloten, evenals de afvoerpunten in de keuken en het afvoerpunt van de wasmachine. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

### Tegelwerk

De badkamer en doucheruimte zijn voorzien van vloer- en wandtegels tot aan plafond. De toiletruimten worden betegeld tot 1,2 m+. De vensterbanken worden uitgevoerd in werzalit.

### Verwarmingselementen

De exacte plaats en afmetingen van de radiatoren worden door de installateur aan de hand van de transmissieberekeningen bepaald.

### Elektra

Wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars en overige elektra-aansluitpunten en de loze aansluitingen van CAI en telefoon ziet u in de staat van afwerking.

### Keuken

De woning wordt zonder keuken opgeleverd.

### Binnenwanden

Het binnenspouwblad bestaat uit kalkzandsteen van 100 of 120mm dikte. De niet-dragende muren bestaan uit kalkzandsteen elementen dikte 67mm. De binnenwanden worden behangklaar opgeleverd.

## Dakconstructie.

Naast de constructieve balken is het dak opgebouwd uit een isolerende dakplaat met een  $R_c = 3,5\text{m}^2 \text{ K/W}$ . Aan de onderzijde glad afgewerkt. Op deze dakplaat wordt de eerder vermelde betonpan aangebracht.

## Trappen

De trappen naar de 1e verdieping en naar de zolder zijn open vurenhouten trappen. De vurenhouten trap wordt in kleur geschilderd opgeleverd.

## Binnendeuren en binnendeurkozijnen

In de binnenwanden worden montage kozijnen toegepast met bovenlichten. De binnendeurkozijnen in staal in opdek uitvoering.

## Centrale verwarming en warmwatervoorziening en warmte terug winning systeem

De verwarmingsinstallatie bestaat uit een CV-installatie, deze zal op de 2e verdieping worden geplaatst. Er worden afgelakte paneelradiatoren toegepast. De capaciteit van de ketel en radiatoren worden aan de hand van een transmissieberekening berekend. De ketel en radiatoren worden zodanig berekend dat bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, de onderstaande temperaturen kunnen worden bereikt én behouden bij een buitentemperatuur van  $-7^\circ\text{C}$  en een windsnelheid van 5 m/s. De thermostaat wordt in de woonkamer geplaatst. De CV-leidingen worden in de vloer weggewerkt.

- woonkamer 20°
- keuken 20°
- hal 18°
- slaapkamers 20°
- badkamer/doucheruimte 22°

De tappunten van gootsteen, douche, bad en wastafels zijn aangesloten op de warmwatervoorziening.

## Gasinstallatie

In de woning wordt een gasinstallatie gemonteerd. Vanaf de meterkast worden er gasleidingen gelegd naar een aansluitpunt in de keuken en een aansluitpunt bij de CV-ketel.

## Elektrische installatie

De woning wordt voorzien van een compleet geaarde huisinstallatie volgens de geldende voorschriften. In de berging zijn voorzieningen aanwezig voor de plaatsing van uw wasmachine en condensdroger. De voorzieningen hebben betrekking op: water- en afvoerleidingen, een 2-tal wandcontactdozen op 1.000 mm hoogte, elk op een eigen groep in de meterkast.

Het schakelmateriaal in de woning (met uitzondering van de garage) is volledig inbouw. Alle wandcontactdozen worden op 300 mm geplaatst.

## STAAT VAN AFWERKING

### 1. Hal

Vloer:	cementdekvloer, hierop kunt u direct uw vloerbedekking, parket, plavuizen etc. aanbrengen
Wanden:	behangklaar
Plafond:	sputwerk met structuurpleister
Elektra:	- 1 lichtpunt en 1 buitenlichtpunt - 1 wisselschakelaar voor het lichtpunt op de overloop - 1 enkele wandcontactdoos - leiding voor de belinstallatie - 1 rookmelder

### 2. Woonkamer

Vloer:	cementdekvloer
Wanden:	behangklaar
Vensterbanken:	werzalite
Plafond:	sputwerk met structuurpleister
Elektra:	- 1 lichtpunt met schakelaar - 3 dubbele wandcontactdozen - bedrade leidingen tot aan meterkast voor KPN en centrale antenne - CV thermostaat

### 3. Keuken

Vloer:	cementdekvloer
Wanden:	behangklaar
Vensterbanken:	werzalite
Plafond:	sputwerk met structuurpleister
ventilatie	keuken aangesloten op mechanische ventilatie
Elektra:	- 1 lichtpunt met schakelaar - 2 enkele wandcontactdozen voor koken en afzuigkap - 3 dubbele wandcontactdozen

### 4. Toiletten

Vloer:	vloertegels stelpost € 40,- per m2 incl. B.T.W
Wanden:	tot 1,2m, wandtegels, stelpost € 40,- per m2 incl. B.T.W daarboven sputwerk met structuurpleister
Plafond:	sputwerk met structuurpleister
Elektra:	-1 lichtpunt met schakelaar
Sanitair:	zit in totale stelpost € 3.000,- incl. B.T.W.
ventilatie	toiletten aangesloten op mechanische ventilatie

### 5. Garage

Vloer:	betonvloer
Wanden:	schoon metselwerk - elektrisch te bedienen garagedeur
Plafond:	- balklaag met dakbeschot in het zicht
Elektra:	- 1 lichtpunt met schakelaar

- 1 dubbele wandcontactdoos

### 6. Berging

Vloer:	cementvloer
Wanden:	binnenwand in het zicht
Plafond:	- spuitwerk met structuurpleister
Elektra:	2 wandcontactdozen

### 7. Overloop

Vloer:	cementdekvloer
Wanden:	behangklaar
Plafond:	sputwerk met structuurpleister
Elektra:	- 1 lichtpunt - 1 combinatie van schakelaar en enkele wandcontactdoos. - 1 rookmelder

### 8. Badkamer & doucheruimte

Vloer:	vloertegels, stelpost € 40,- per m2 incl. BTW
Wanden:	wandtegels, stelpost € 40,- per m2 incl. BTW
Plafond:	sputwerk met structuurpleister
Elektra:	2 lichtpunten op een serieschakelaar
Sanitair:	zit in totale stelpost € 3.000,- incl. BTW
ventilatie	badkamer aangesloten op mechanische ventilatie

### 9. Slaapkamers

Vloer:	cementdekvloer
Wanden:	behangklaar
Plafond:	sputwerk met structuurpleister 1e verdieping en op de 2e verdieping gordingen en dakplaten in het zicht. Type 3 – 1e en 2e verdieping sputwerk met structuurpleister.
Elektra:	- 1 lichtpunt met schakelaar - 2 dubbele wandcontactdozen
hoofdslaapkamer	- loze leiding t.b.v. KPN of CAI
Vensterbanken:	werzalite

### 10. Zolder, overloop

Vloer:	cementdekvloer
Wanden:	behangklaar
Plafond:	gordingen en dakplaten in het zicht
Installatie:	- plaats combi cv-ketel en mechanische ventilatie unit - waterleiding en afvoer
Elektra:	- 1 lichtpunt - 1 combinatie van schakelaar en enkele wandcontactdoos. - 1 rookmelder - benodigde aansluitingen voor cv-ketel en ventilatie