

VEENSTAETE HATTEM



**18 TWEE-ONDER-EEN-KAP WONINGEN
2 VRIJE KAVELS**

DUURZAAM & COMFORTABEL WONEN





INHOUD

- 05 HATTEM
- 07 SITUATIE
- 08 VEENSTAETE
- 09 IMPRESSIE
- 12 VEENSTAETE - TYPE A
- 15 VEENSTAETE - TYPE B
- 19 VEENSTAETE - VRIJE KAVELS
- 20 TECHNISCHE OMSCHRIJVING
- 22 WONINGBORG
- 23 KOPERSINFORMATIE

Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld.
Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.
Wijzigingen en/of drukfouten voorbehouden.

STELT U ZICH EENS VOOR...

Een ruime tuin, parkeren op eigen terrein en grenzend aan het Geldersch landschap. Bos en water op loopafstand, waar je tussen oude bomen zo naar toe wandelt. Met daar bovenop het genot van een fijn huis, dat voldoet aan alle hedendaagse kenmerken voor energiebewust wonen en comfort. KHV Architecten is verantwoordelijk voor het prachtige ontwerp van 18 twee-onder-een kapwoningen. Liever zelf bouwen? Er worden ook 2 bouwkavels aangeboden om een vrijstaand huis naar eigen wens te ontwerpen.





WONEN IN HATTEM

In de Middeleeuwen was Hattem lid van het Hanzeverbond. Dit was een samenwerking van kooplieden die zich gezamenlijk wilden verdedigen tegen belagers. In zijn glorietijd kende het Hanzeverbond maar liefst 150 steden die lid waren. De Hanzesteden deden vooral zaken aan de kust van de Oostzee. Daarom lagen de steden vaak aan het water. Er werd geld verdiend met de handel in zout, vis, hout, granen, bier, wijn, bijenwas en pelzen. Hattem is omringd door prachtige natuurgebieden: de uitgestrekte uiterwaarden langs de IJssel, de bosrijke Noord-Veluwe en het polderlandschap in het noorden. In de binnenstad zijn veel authentieke smaakwinkeltjes en heerlijke terrassen. Hattem maar liefst drie musea rijk! Het Voerman Museum Hattem is een museum voor beeldende kunst, historie en archeologie. Het Anton Pieck Museum herbergt een prachtig overzicht van het werk van deze meester. In het Nederlands Bakkerijmuseum wordt op verrassende wijze de geschiedenis van brood en banket weergegeven. Op zeer korte afstand is die andere Hanzestad, Zwolle, gelegen. Hier zijn de voorzieningen nog uitgebreider en biedt het treinstation ruime verbindingsmogelijkheden per openbaar vervoer.





SITUATIE

Het plangebied ligt aan de zuidkant van het bedrijventerrein 't Veen. U bereikt de ingang via de Hezenbergerweg. Ooit was deze locatie het voetbalveld van vv Hattem. De beuken die destijds om het voetbalveld stonden staan er nog. Na de verplaatsing van de voetbalvereniging deed het terrein dienst als bedrijventerrein 't Veen. Metaalbedrijf Consnema was hier jarenlang actief en is in 2017 verhuisd naar bedrijventerrein H20 in Hattemerbroek. Met deze verhuizing kwam de locatie vrij en daarmee beschikbaar voor de visie van de gemeente Hattem rondom herontwikkeling. Het was voor alle betrokken partijen gelijk duidelijk welke bestemming dit gebied moest krijgen: een groene, aantrekkelijke woonbuurt, waar lekker wonen en leven centraal staan.





De nieuwbouwwijk **Veenstaete** ligt tussen stad en natuur. Er is groen en water in de directe omgeving, maar ook het historische centrum van Hattem is op korte afstand. Naar het winkelcentrum, wandelen in de uiterwaarden, een rondje golfen in je "achtertuin" of gewoon lekker thuis op de bank met een kop thee. Je ergens thuis voelen, dat is pas rijkdom! Er verschijnt direct een glimlach op je gezicht als je de oprit oprijdt. Achter de voordeur gaat een prachtige woning schuil. Hij is niet alleen mooi, ook duurzaam. Zo beschikt de woning over een grondwarmtepomp, zonnepanelen en is deze vanzelfsprekend goed geïsoleerd.

"De architectuur is een moderne en eigentijdse verbeelding van de rijke baksteenarchitectuur van de villa's uit dertiger jaren. Kenmerkend voor deze villa's zijn het hoogte accent boven de entree en de verspringende gootlijnen aan weerszijden hiervan. De villa's worden ten opzichte van elkaar gespiegeld uitgevoerd. Hierdoor ontstaat een gevarieerd gevelbeeld. Enkele verspreide in wit uitgevoerde woningen dragen hier eveneens aan bij. De brede woonkamerramen en het, min of meer, eigenwijze hoekraam in de badkamer zijn karakteristiek in de straatwand." - Henk de Velde, KHV architecten -

IMPRESSIE



IMPRESSIE





VEENSTAETE TYPE A

Bouwnummer 1 t/m 8

Type A heeft een gebruiksoppervlakte van circa 143 of 146 m².

Begane grond: We komen binnen in de ruime hal. In de hal is er plek voor een garderobe en de meterkast. De woningen welke rechts gelegen zijn, hebben vanuit de hal toegang tot de garage. Vanuit de hal komen we in de woonkamer/woonkeuken. Hier heb je alle ruimte om je eigen indeling verder te bepalen. Aan de achterzijde zorgen dubbele deuren voor een mooie verbintenis tussen binnen en buiten.

Eerste verdieping: Slaapkamers om van te dromen. De eerste verdieping telt in totaal 3 royale slaapkamers. Wakker worden, de openslaande deuren openen naar het dakterras en de zonnestralen op je gezicht, dat is toch een droom? Bouwnummers 1 en 8 bieden deze mogelijkheid! Verder is er op deze verdieping de badkamer gesitueerd.

Tweede verdieping: Aan ruimte geen gebrek! De tweede verdieping, te bereiken met een vaste trap, is nog een open ruimte. Maak je hier een vierde slaapkamer of een fijne werkruimte? Deze verdieping biedt eindeloos veel mogelijkheden. Welke bestemming geef jij eraan?

Alle bouwnummers zijn voorzien van een aangebouwde garage.

TYPE A-I

Bouwnummer 1, 3, 5, 8
Circa 143 m²



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

TYPE A-II

Bouwnummer 2, 4, 6, 7
Circa 146 m²



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

VEENSTAETE TYPE B

Bouwnummer 9 t/m 20 met uitzondering van 15 en 16

Type B heeft een gebruiksoppervlakte van circa 165 of 170m².

Begane grond: We komen binnen in de ruime hal. In de hal is er plek voor een garderobe en de meterkast. De woningen welke rechts gelegen zijn, hebben vanuit de hal toegang tot de garage. Vanuit de hal komen we in de woonkamer/woonkeuken. Hier heb je alle ruimte om je eigen indeling verder te bepalen. Aan de achterzijde zorgen dubbele deuren voor een mooie verbintenis tussen binnen en buiten.

Eerste verdieping: Slaapkamers om van te dromen. De eerste verdieping telt in totaal 3 royale slaapkamers. Wakker worden, de gordijnen openen en de zonnestralen op je gezicht, dat is toch een droom? Verder is er op deze verdieping de badkamer gesitueerd.

Tweede verdieping: Aan ruimte geen gebrek! De tweede verdieping, te bereiken met een vaste trap, is nog een open ruimte. Maak je hier een vierde slaapkamer of een fijne werkruimte? Deze verdieping biedt eindeloos veel mogelijkheden. Welke bestemming geef jij eraan?

Alle bouwnummers zijn voorzien van een aangebouwde garage.

TYPE B-I

Bouwnummer 10, 11, 14, 18, 19
Circa 165 m²



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

TYPE B-II

Bouwnummer 9, 12, 13, 17, 20
Circa 170 m²



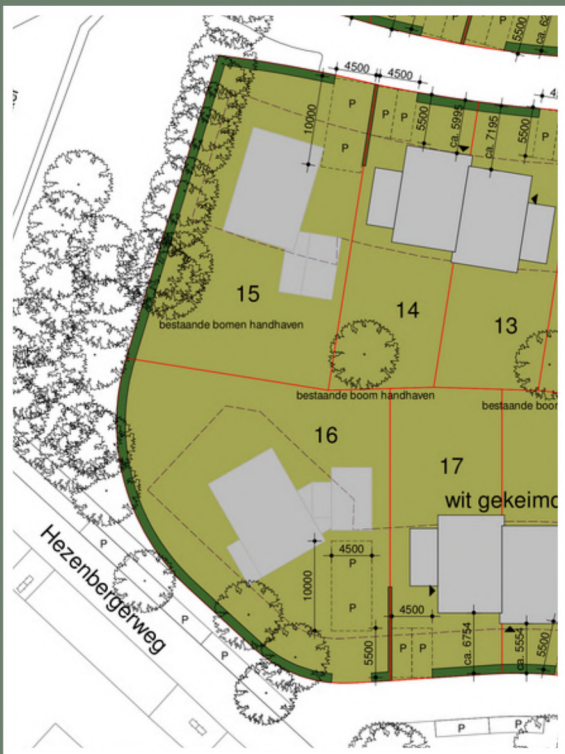
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



VEENSTAETE VRIJE KAVELS

Bouwnummer 15 en 16



*"Uw woonwensen vertalen naar
een droomhuis op maat!"*

Wilt u de vrijheid om, binnen de kaders, te bepalen hoe uw toekomstige woning er van binnen en buiten uit komt te zien?

In Veenstaete Hattem worden 2 bouw kavels aangeboden om een vrijstaand huis naar eigen wens te ontwerpen. Bouwnummer 15 is gelegen op een kavel van circa 712 m². Bouwnummer 16 op een kavel van circa 843 m².

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de bouw van achteen grondgebonden woningen, projectmatig bekend als bouwnummer 1 tot en met bouwnummer 18 in het project 'Veenstaete in Hattem'.

In deze technische omschrijving beperken wij ons tot de voor dit project onontwikkelde woningen. In deze brochure en andere officiële stukken worden de winde officiële stukken worden de winde aangeduid met bouwnummers. De huisnummers zijn kort voor de oplevering van de woningen bekend en zullen op dat moment aan de kopert worden gecommuniceerd.

1 Peil
Als peil wordt aangehouden de bovengrond van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. De hoogte van dit peil ten opzichte van NAP wordt door de gemeente bepaald. De rioollijn en hoekpunten van de woningen worden door de dienst gemeentewerken in het werk aangegeven.

2 Grondwerken
De nodige ontgravingen worden verricht ten behoeve van de bouwput, rotering en bestrating. De knipruimte krijgt een bodembelasting van schoon zand. Het ontbouwde gedeelte van het terrein wordt omgehoogd aangevuld met grond uit de bouwput en geëgaliseerd. Grondwerk ten behoeve van bestrating of tuin rondom de woning wordt niet uitgevoerd. Indien noodzakelijk t.b.v. de funderingspauzekasten worden waterdichtverbuizing toegepast.

3 Buitenrotering en infiltratie
De buitenrotering van de vulwaterafvoer (VWA) en de hemelwaterafvoer (HWA) zal uitgevoerd worden in een geschieden systeem. De VWA wordt aangeloten op het gemeentewerk. Het hemelwater wordt middels infiltratiekraten op eigen terrein geïnfiltreerd. Wanneer infiltratiekraten worden toegepast bevinden deze zich in de achtertuin. De HWA's worden voorzien van bladvergarens en zandvangout en worden uitgevoerd in zink.

4 Terreinverharding en termininventaris
De erfgraven worden aangegeven door middel van houten paaltjes op de oekpunten van het perceel. Bestrating rondom de woning is niet inbegrepen. De kavels worden geëgaliseerd opgeleverd. Het in te richten openbaar gebied wordt in overleg met Gemeente Hattem ingericht.

5 Fundering
De woningen worden gefundeerd op staal, afhankelijk van de uitkomsten van de sonderingen. Eén en ander conform berekening en tekening van de constructeur.
De knipruimte wordt geventileerd middels vloerentluchtrokers in de gewels.

6 Betonwerken
De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde ribcostructievloer of kanaalplaatvloer met een isolatiewaarde van $R_f \geq 3,2 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De verdiepingvloeren wordt uitgevoerd als betonnen kanaalplaatvloer. De benodigde prefab betonnen latten en waterlagen worden aangebracht conform de detaillering van de architect en constructeur. Alle op- en aanstortingen, voegzettingen, spieringen en draagrijen worden aangebracht zoals uit de aard van het werk blijkt, dan wel volgens advies van de constructeur. Het geheel wordt uitgevoerd volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur en architect.
In de begane grondvloer wordt een geïsoleerd knipvlak toegepast.

7 Metaalwerken en gevelafwerking

De gevels van de woning worden uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuur, zoals op tekening is aangegeven met een isolatiewaarde van $R_{f,ext} \geq 2 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De binnen spouwbladen inclusief stabiliteitswanden worden indien noodzakelijk uitgevoerd in kalkaanbestaan. De niet dragende binnenwanden op de begane grond en verdieping tussen de vertrekken onderling worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 100 mm. De gevels worden uitgevoerd in steenwool loos metaalwerk in gemetselde baksteen met een antraciet lintroze te betalen door de architect. Het metaalwerk wordt uitgevoerd in wilselband met accenten volgens tekening architect. Onder de kozijnen, welke niet rust op de grond doorlopen, worden keramische waterlagen toegepast. T.p.a. het geteugelde metaalwerk wordt een aluminium waterlag toegepast.

8 Houten draagconstructies en timmerwerken

De dakconstructie van het hellende dak bestaat uit geïsoleerde prefab dakplaten met een isolatiewaarde van $R_{f,d} \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ voorzien van een witte zichtsijde. De dragende knieschotten bestaan uit vurenhouten regelwerk voorzien van een witte zichtsijde. Per zijde zal een afsluitbaar paneel worden aangebracht in het knieschot. De platen dakken van de garages worden uitgevoerd als houten baklaag met een houten dakbeschoot en geïsoleerd uitgevoerd. De houten baklagen blijven in het zicht.

9 Staalconstructies en metaalwerken

Het metaalwerk wordt, waar nodig, opgevangen met thermisch verzette latten, waarvan de buitenzijde wordt geprofiëerd in een raster te betalen RAL-groen. Stalen traveleiers worden toegepast volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur en worden waar nodig afgewerkt. Staal waar op de tweede verdieping in het zicht komt wordt niet afgewerkt. Metalen bevestigingsmiddelen worden aangebracht zoals uit de aard van het werk blijkt. De balkstade bij het balkon wordt uitgevoerd als stalen bakwerk.

10 Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, ramen en deuren (exclusief alle voordeuren en de garage deur bij de hoekwoning) worden gemaakt van duurzaam hardhout met een keurmerk. De voordeur wordt uitgevoerd als geïsoleerde voordeur. De garage deuren worden gemaakt van multiplex. Een en ander volgens nadere detaillering van de architect en passend conform geveleianschichten. De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte stalen montageschijven zonder bovenlichten of panelen. In de binnenkozijnen worden fabrieksmatig gelakte opdekkers afgehangen. De kozijnen en opdekkers worden in de kleur helder wit uitgevoerd. De deuren van de badkamer en het toilet worden voorzien van een vrij- en bezetstol. De deuren van de meterkast en de trapkast worden voorzien van een kastklef. De overige binnendeuren zijn loopdozen. Waar nodig wordt veiligheidsbeplating toegepast in de kleur RAL 5008. Het hang- en sluitwerk van de binnenkozijnen wordt uitgevoerd in RVS en weertstandsklasse 2.

11 Trappen, binnenrichting en timmerwerk

Trappen:
De trap in de woning op de begane grond wordt uitgevoerd als eike vloerhouten trap, wit gegroond zonder slijptrappen en eendafwerking. Langs de trap wordt aan de muurzijde een leuning aangebracht die blank wordt afgelakt. De open zijden

worden voorzien van een eijlen trapkast. De woningen worden voorzien van een open vurenhouten trap op de verdieping, verder geldt de hertoven genoemde afwerking. Indien benodigd wordt de trap voorzien van een installatie uitloop (trap hoek) welke afgewerkt wordt.

Binnenrichting:

In de woning wordt geen keukenrichting geplaatst. Een aantal standaardrichtingen voor de toekomstige keukensiering worden aangebracht op de plaats zijn in de fictieve opstelling op de plattegrond is aangegeven.
Aansluitpunten binnenruim:
- 1x warm- en koudewater + afvoer t.b.v. gootsteen.
- 1x aparte groep voor combimagnetron.
- 1x aparte groep voor elektrisch koken (perilexaansluiting, max 7,2kW)
- 1x aansluiting voor koelkast.
- 1x aansluiting t.b.v. wasmachine.
- 1x aansluiting t.b.v. boiler/afzuiger.
- 2 extra dubbele wandcontactdozen binnen werkblad.

Binnen-timmerwerk:

De meterkast wordt ingericht volgens eisen van de VWA en de meterbedrijven. Er worden geen plinten in de woning aangebracht. Verdere afmetingen zullen worden verricht zoals uit de aard van het werk blijkt.

12 Dakbedekking

De hellende dakvlakken worden gedekt met keramische dakplaten. De hemelwaterafvoeren bestaan uit ronde buizen van zink. De platte dakken van de garages worden gedekt met een bitumenruze dakbedekking en ter plaatsen van de eventuele dakterrassen voorzien van tegels. De dakbedekking van de platte dakken worden voorzien van een aluminium daktrim in afwerking.

13 Vloerafwerking en stucwerk

Met uitzondering van de ruimte achter de knieschotten worden de vloeren van de woning voorzien van een zandcementvloer. De betegelplaten in de woning worden voorzien van structuur spuutwerk, met uitzondering van de meterkast. De V-vaden in het plafond blijven in het zicht. De wandgebieden behalve het tegelwerk van het toilet worden behangbaar afgewerkt. De overige binnenwanden worden behangbaar afgewerkt, met uitzondering van de meterkast. De wanden in de garages worden niet afgewerkt.

14 Tegelwerk en kunststeen

De wanden van toilet en badkamer worden betegeld met wandtegels uit het standaard keuzepakket. De wanden van het toilet worden betegeld tot circa 1200 mm boven de vloer. De badkamerwanden worden tot het plafond betegeld. De vloer van toilet en badkamer wordt betegeld met vloertegels uit het standaard keuzepakket, welke u kunt zien bij de nader te betalen showroom. De wand- en vloertegels worden niet stroef verwerkt. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels een tegelkist verwerkt op de vloer aangebracht. De badkamervloer ligt niet onder afschot. Onder de deur naar het toilet en de badkamer wordt een kunststeen dorpel aangebracht. Op de gemeentelijke bouwtekeningen staan de binnenruimte marmarcompositie versterken aangebracht van voldoende diepte, ter plaatse van de badkamer wordt deze betegeld. Op de gemeentelijke tekeningen van het tegelwerk worden RVS tegelprofielen toegepast.

15 Glas- en schilderwerk

Afslipring

De glasopeningen van de buitenkajzen, -ramen en -deuren van de woning worden voorzien van hoogpreמד double glas (pH=1). De deur van de eventuele garage wordt voorzien van (ongeliseerd) gelaagd glas.

Schilderwerk

De buitenkajzen, ramen en buitendeuren worden fabrieksmatig voorzien van een grondbewerf. De buitenzijden van de buitenkajzen, ramen, buitendeuren en het verdere buitenhoutwerk worden afgewerkt met een milieuvriendelijke dekkende verf in high-solid kwaliteit. Al het houtwerk aan de binnenzijden van de buitenkajzen, ramen en -deuren wordt standaard niet afgeschilderd en blijft in de fabrieksmatig aangebrachte grondbewerf laag (kleur als buitenzijde). De deur van de buitenberging wordt afgewerkt met een milieuvriendelijke dekkende verf in high-solid kwaliteit.

De zijzijden van de trapbomen, de traphekken en de trapredenen worden alleen voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte grondbewerf. De onderzijden van dakplaten worden niet afgeschilderd. De overige binnendeurenmeringen worden afgeschilderd.

De kleurselectie van het buitenschilderwerk is gistaal als volgt:

- Krijzen algemeen: RAL 9010
 - Draaende deuren, ramen en deuren algemeen: RAL 9010
 - Bieken (multiplex): RAL 9010
- Conform brochure worden enkele voorwerpen aan de buitengevel wit gekleurd.

16 Loofdeetswerk

De dakgoten worden uitgevoerd in zink. De binnen rindering wordt samengesteld uit milieuvriendelijke gerecyclede pvc-ledingen die worden aangesloten op de buitenrindering. Alle sanitaire toestellen van het basispakket worden op de binnen rindering aangesloten. Tevens komt er een aansluiting voor de wasmachine op zolder. De warmtepomp is gestuurd op zolder. Er wordt een afgelpaste aansluiting in een warm- en koud water in de keukens ten behoeve van de keukengootsteen en vaatwasser geïmplementeerd. De koudwaterleiding wordt vanaf de watermeter aangesloten op de diverse (meng)kranen, de fontein, de toiletcombinatie, de wasmachiniekranen, de vaatwasseropstelpiaats en de warmtepomp.

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmteboiler naar de mengkranen in de badkamer en keukens. De waterleidingen worden ter plaatse van de badkamer en het toilet zoveel mogelijk in de wanden weggewerkt.

Sanitar

- Het sanitair wordt standaard geleverd van het fabrikaat Sphera type 300 in glanzend witte kleur. De kranen zijn waterbesparend van het merk Grohe.

Toilet

- 1 stuks vrijhangend wandcloset combinatie met bedieningsplaat en witte zitting met dekset, + closetrohouder.
- 1 stuks fonteincombinatie, breed 360 mm, met fonteinkraan merk Grohe Costa laag, voorzien van verchroomde sifon en afvoer middels muurbus.

Badkamer

- 1 stuks vrijhangend wandcloset combinatie met bedieningsplaat en witte zitting met dekset, + closetrohouder.
- 1 stuks wastafelcombinatie, breed 600 mm, met eenhendel mengkraan Grohe Euroco met beting, voorzien van verchroomde sifon en afvoer middels muurbus, een keramisch planchet en

spiegel, ca. 60x80 cm.

- 1 stuks thermostatische douchemengkraancombinatie merk Grohe Grotherm 1000 new, incl. glijstang en douchebest.
- 1 stuks kunststof bad, afmeting 80x180 cm, voorzien van 1 stuks thermostatische badmengkraan merk Grohe Grotherm 1000.

Zolder

- Tapkraan voor de wasmachine;

Keuken

- Kraan voor de vaatwasser.

17 Elektrawerk, telefoon en cai

De elektrische installatie wordt geheel uitgevoerd volgens voorschriften van het nutsbedrijf en NEN 1010 (de druk) met bijbehorende aadingsvoorschriften. Ledingen en wandcontactdozen worden in de woning (met uitzondering van de garage) daar waar mogelijk uitgevoerd als (volledig) inbouw materiaal en in enkeldoelstelsysteem. De plaatsen van de lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen worden op nadere technische tekeningen aangegeven. De kleur van de schakelaars en wandcontactdozen is helder wit. Er wordt een belinstallatie gemonteerd. De wandcontactdozen voor algemeen gebruik worden op ca. 300 mm boven de vloer geplaatst, de overige wandcontactdozen en schakelaars op ca. 1050 mm boven de vloer. Ter plaatse van de opstelpiaats van de keukens worden de wandcontactdozen op ca. 1200 mm boven de vloer geplaatst. De meterkast wordt voorzien van een dubbele wandcontactdoos.

De volgende groepen/loze leidingen worden aangebracht:

- 1x aparte groep en aansluitpunt t.b.v. oven / magnetron;
- 1x aparte groep en aansluitpunt t.b.v. koelkast;
- 1x aparte groep en aansluitpunt t.b.v. wasmachine
- 1x aparte groep en aansluitpunt t.b.v. PV-installatie;
- groepen ten behoeve van de installatie volgens installateur;

Voor communicatie (poets glasvezel, telefoon of CAI) wordt een loze leiding aangebracht in de woonkamer en hoorflaapkamer. Het aansluiten van telefoon, glasvezel en/of CAI dient door de kijpers bij de desbetreffende nutsbedrijven te worden aangevraagd. De woning wordt voorzien van een rookmelder per verdieping conform NEN-norming.

Er worden PV panelen (black) aangebracht die zoveel mogelijk op het zuiden zijn gericht, deze worden op het elektriciteitsnet van de woning aangesloten. De hoeveelheid PV panelen op te worden is rader te bepalen. De gelijktijdige draag van de PV panelen wordt opgevoerd, wordt via een omvormer omgezet in wisselspanning, geleverd aan het elektriciteitsnet van de woning. De omvormer wordt aangebracht op de 2e verdieping.

18 Centrale verwarming

De woning wordt op de begane grond en eerste verdieping voorzien van vloerverwarming die wordt aangesloten op een warmtepomp met groedde oor duurzame verwarming. De woning wordt niet voorzien van een galeiding. De vloerverwarming wordt in de centraleboiler aangebracht welke bij keramische of PVC vloerafwerking het meeste rendement oplevert! Optioneel is het mogelijk om de warmtepomp te voorzien van een boiler indien er een grotere vraag naar warmwater is. Het standaard boiler is conform de Woningborg en t.b.v. 4 personen, 185 liter.

De installatie wordt geregeld door middel van een ruimtemeetelement (woonkamer/keuken en alle slaapkamers). Hierbij wordt rekening gehouden met gemiddelde buitentemperaturen en windnedenheden zodat bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, de volgende normtemperaturen gehaald kunnen worden:

- Installatie dient te worden ontworpen met de volgende minimale vertrek temperaturen:
- Woonkamer 20°C (vloerverwarming)
- Keuken 20°C (vloerverwarming)
- Entree 15°C (vloerverwarming)
- Tallekruinanten 15°C
- Badkamer 22°C (vloerverwarming plus elektrische radiator)
- Slaapkamers 20°C (vloerverwarming)
- Overloop 15°C
- 2e verdieping (geen verwarming)
- Berging (geen verwarming)

19 Mechanisch ventilatie

De MV unit (Mechanische Ventilatie) wordt bij de woningen op de zolder gemonteerd. De keukens, badkamer en het toilet en zolder worden mechanisch afgevoerd, in de vertrekruimten wordt verse lucht aangevoerd door mechanische luchttoevoer, ook wel het systeem D genoemd met WTW (waarme terugwinning). Het buitenluchtgeveel van de ventilatiesysteem wordt geplaatst in de woonkamer/keuken. En er komt een draadloze bediening in de badkamer.





Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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-/jaanemingsovereenkomst 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-/jaanemingsovereenkomst 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!

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-/jaanemingsovereenkomst 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.



Een woning koopt u niet zomaar. Het is een belangrijke stap in uw leven. Het is daarom van groot belang duidelijk te zijn over de procedures en voorwaarden bij het kopen van een nieuwbouwwoning. Wij adviseren u de onderstaande aandachtspunten goed door te nemen. Heeft u na het lezen nog vragen, neem dan beslist contact met de makelaar op. Deze helpt u graag verder.

Koop en aannemingsovereenkomst

Indien u besluit een woning te kopen, sluit u met Consmea Vastgoed B.V. een koopovereenkomst en met Prins Bouw een aannemingsovereenkomst. Het ondertekenen van deze overeenkomst brengt twee verplichtingen met zich mee.

Ten eerste verplicht u zich de koopprijs te betalen. Ook is Consmea Vastgoed B.V. door medeondertekening verplicht tot de levering van de grond en Prins Bouw B.V. tot het bouwen van uw woning, tenzij eventuele opschortende voorwaarden uit de koop en/of aannemingsovereenkomst worden ingeroepen (zie hieronder). Nadat de overeenkomsten door u, Consmea Vastgoed B.V. en Prins Bouw zijn getekend, ontvangt u hiervan een exemplaar. Het andere exemplaar wordt naar de projectnotaris gezonden die de notariële akte van levering opstelt. Ten tweede wordt na het tekenen van de aannemingsovereenkomst het certificaat voor de Woningborg Garantie- en waarborgregeling van Woningborg N.V. aangevraagd.

Bedenktijd

De bedenkijd van één kalenderweek gaat in, één dag nadat de door beide partijen getekende overeenkomst aan u ter hand is gesteld. Gedurende de bedenkijd kunt u zonder opgaaft van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomst ontbinden.

Opschortende voorwaarden

In de koop en/of aannemingsovereenkomst wordt soms een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die gekoppeld zijn aan een opschortingsdatum. De opschortingsdatum is de datum waarop Prins Bouw verwacht dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen.

Vóór het verstrijken van de opschortingsdatum ontvangt u van Prins Bouw bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn deze vervuld dan is de koop en aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden (nog) niet vervuld dan stellen wij u een nieuwe opschortingsdatum voor.

De koopprijs van de woningen is vrij op naam (v.o.n.). Dit betekent dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten incl. loon- en materiaal- kostenstijging;
- architecten- en constructeurhonorarium en kosten van overige adviseurs;
- notarishonorarium en kadastrale kosten t.b.v. de leveringsakte;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- gemeentelijke leges (incl. bouwvergunning);
- B.T.W. (het wettelijk geldend tarief, een eventuele verhoging/verlaging wordt conform de wettelijke voorschriften door- berekend);
- kadastrale registratie;
- bouwvergunning;
- aansluitkosten water, riolering en elektriciteit;
- aansluitpunt in de meterkast op het glasvezelnetwerk;
- waarborgcertificaat;
- het verbruik van energie, water en elektra vóór de oplevering van de woning.

Bijkomende kosten voor de koper(s)

Onder andere de volgende kosten komen voor uw rekening:

- financieringskosten (indien van toepas- sing), zoals kosten hypotheekakte, afsluit- provisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten;

maten. Tijdens de bouw kunnen zich noodzakelijke aanpassingen voordoen die leiden tot maataanpassing. De op tekening aangegeven plaatsen van keukens, sanitaire voorzieningen, inrichtingselementen, schakelaars, wandcontactdozen enz. zijn indicatief, de juiste plaats wordt tijdens het bouwproces bepaald. Wij adviseren u daarom deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels enz.

Wijzigingen tijdens de bouw

De brochure is zeer nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat wij daarvan af moeten wijken door bijvoorbeeld constructieve uitwerkingen, eisen van Woningborg, overheden en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkavelingen, enz. Ook behoudt Prins Bouw zich het recht voor aan de woningen de naar haar oordeel noodzakelijke technische wijzigingen aan te brengen. Daarnaast kunnen de in de brochure of technische omschrijving genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door kwalitatief gelijkwaardige producten of leveranciers. Deze wijzigingen geven partijen geen recht tot verrekening van kosten, een wijziging van merk of fabricaat mag geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van uw woning. Uiteraard zult u over deze noodzakelijke wijzigingen tijdig worden geïnformeerd middels een erratum.

Meer- en minderwerk

De eventuele standaard ruwbouwopties zijn in de brochure aangegeven. Deze moeten naast de koop-/aannemingsovereenkomst afzonderlijk overeengekomen worden. Wat uitgevoerd kan worden wordt uiteraard sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden. Individuele verzoeken kunnen we helaas niet altijd honoreren.

Uw woning wordt gebouwd in een seriematig bouwproces, waardoor wijzigingen niet altijd mogelijk zijn. Daarnaast moeten we ervoor zorgen dat uw woning bij oplevering voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van Woningborg. De kosten van meer- en minderwerk maken geen deel uit van de koop-/aannemsom.

Uitvoeringsduur

Het bouwen van een woning neemt een aantal werkbare werkdagen in beslag. Dit aantal wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst vastgelegd. De telling van het aantal werkbare werkdagen gaat in bij het leggen van de begane grondvloer. De herleiding van het aantal werkbare werkdagen ten opzichte van kalenderdagen staat aangegeven in de garantie- en waarborgregeling van Woningborg. Op de bouwplaats wordt een registratie bijgehouden van het aantal werkbare en onwerkbaar werkdagen. Omdat er talrijke factoren zijn die de organisatie van een bouwwerk kunnen beïnvloeden is het waarschijnlijk in geen enkele bedrijfstak zo moeilijk om volgens planning te werken als in de bouw. Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsdatum aangegeven. Tijdens de bouwfase zal Prins Bouw door nieuwsbrieven een steeds nauwkeuriger prognose afgeven. Aan deze prognoses kunt u geen rechten ontleenen.

Verzekeringen

Vanaf de start van de bouw tot de oplevering is uw woning door Prins Bouw verzekerd. Met ingang van de datum van oplevering moet u de woning zelf verzekeren.

Opschortingsrecht en betaling laatste termijn

Het opschortingsrecht houdt in dat Prins Bouw 5% van de aanneemsom in de vorm van een bankgarantie bij de notaris in depot zal geven. Deze bankgarantie dient als zekerheid voor herstel van eventuele bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen en tekortkomingen die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen. Bij de facturering van de laatste termijn zal de notaris in een brief het stellen van de bankgarantie door Prins Bouw bevestigen. Vóór de oplevering dient u daarom de gehele koop-/aanneemsom, daar onder begrepen het saldo van het meer- en minderwerk, aan Prins Bouw te betalen.

Voorschouw, oplevering en sleuteloverhandiging

Ongeveer 3 weken voordat uw woning gereed is krijgt u van Prins Bouw een uitnodiging voor de voorschouw en de definitieve oplevering. Eventuele tijdens de voorschouw geconstateerde gebreken of tekortkomingen zullen in principe afgewerkt zijn voor de daadwerkelijke oplevering. De oplevering en inspectie vindt als volgt plaats: - gezamenlijk met de afgevaardigde(n) van Prins Bouw inspecteert u, eventueel samen met een door u ingeschakelde deskundige (bijv. van Vereniging Eigen Huis) uw woning;

- eventueel nog uit te voeren werkzaamheden of onvolkomenheden worden genoteerd op een "proces-verbaal van oplevering", welke door beide partijen wordt ondertekend;

- de hierin genoemde werkzaamheden of onvolkomenheden worden zo spoedig mogelijk uitgevoerd c.q. verholpen.

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan ontvangt u na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering de sleutels van uw woning.

Onderhoudsperiode met garantie

Gedurende 3 maanden, gerekend vanaf de datum van oplevering, kunt u Prins Bouw schriftelijk mededelen dat er nieuwe tekortkomingen zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken krimp scheurtjes ontstaan. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen.

Nadat alle tekortkomingen, waarvan schriftelijk melding is gemaakt en die als zodanig door beide partijen zijn erkend, zijn verholpen, wordt Prins Bouw geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan.

TOT SLOT

Een woning is meer dan een dak boven uw hoofd. De aankoop van een woning is voor veel mensen de belangrijkste uitgave van hun leven. Een beslissing waarbij u niet over één nacht ijs wilt gaan. Wij kunnen ons voorstellen dat er ook na het lezen van deze brochure nog een aantal vragen overblijft. Neemt u dan gerust contact op met de makelaar. Deze zal u graag verder helpen.

A A N G E N A A M



Veltkamp & Stam | Admono Makelaars heeft reeds jarenlange ervaring in de branche en kent de regio als geen ander. Ons doel is om onze klanten zo goed mogelijk te begeleiden, adviseren en ontzorgen. Met als resultaat: tevreden klanten. Dat is waar wij enthousiast van worden!

Wij zijn een hecht team, dat elke dag opnieuw vol enthousiasme voor u aan de slag gaat. Met onze optimale bezetting is goede bereikbaarheid gegarandeerd en door korte lijnen zijn uw vragen snel beantwoord. Onze makelaars en taxateurs hebben een uitgebreide expertise en onze binnendienst is perfect op elkaar ingespeeld. Naast onze vestiging op de Veluwe houden wij ook kantoor in Zwolle, mede hierdoor is ons netwerk en expertise zeer uitgebreid. Dit stelt ons nóg beter in staat u van dienst te zijn.

WWW.VELTKAMPENSTAM.NL | INFO@VELTKAMPENSTAM.NL | 038-4447111

ONTWERP & REALISATIE

