



HAVINGAHOEVE



De Havingahoeve combineert historie met hedendaags comfort! Een prachtige appartementenboerderij in het hart van één van de mooiste dorpen van Drenthe.



HAVINGAHOEVE

Voorwoord

Met de Havingahoeve heb ik geprobeerd een uniek woonconcept neer te zetten. Levensloopbestendig wonen in een woonboerderij met een eigen tuintje in één van de mooiste dorpen van Drenthe.

Het pand was ooit een gemeentehuis, werd daarna een bibliotheek en wordt nu een prachtige appartementenboerderij. Het afgelopen jaar zijn we met een team van adviseurs en deskundigen bezig geweest om dit markante pand een nieuwe bestemming te geven. Bij het bedenken van het programma voor deze appartementen maakten wij een mix tussen een gewoon huis en een appartement.

De glans van vroeger

Bij de herontwikkeling van het pand hebben wij ons allereerst verdiept in de historie. Van de Historische Vereniging in Oosterhesselen kregen we foto's waaruit bleek dat het oorspronkelijke pand uit 1850 een iets andere uitstraling had. Samen met de gemeentelijke welstand hebben we daarom besloten de glans van vroeger weer terug te brengen. Het dak van het voorhuis wordt daarom voorzien van gebakken dakpannen en de te grote schoorstenen worden vervangen door rankere exemplaren, die beter passen bij het pand.

Verduurzaming

Een van onze grootste aandachtspunten was de verduurzaming van het gebouw. Bij verbouw zijn er andere wettelijke eisen aan het isoleren van een gebouw dan bij nieuwbouw. De ambitie die wij bij alle betrokken partijen hebben neergelegd, was om het gebouw te verduurzamen alsof het een nieuwbouwproject is. Praktisch betekent het dat eigenlijk alleen de voor- en de zijgevels blijven staan. Van binnenuit worden deze gevels voorzien van een extra binnenwand met isolatie. De beganegrondvloer gaat er in zijn geheel uit en de nieuwe vloer wordt geheel geïsoleerd. Het dak, inclusief de sporenkap, wordt in zijn geheel vernieuwd.

Daardoor ontstaat er een perfect geïsoleerd dak, waaronder het comfortabel wonen wordt. Door al deze maatregelen kunnen we het gebouw verwarmen met de meest duurzame verwarmings- en koeloplossing van dit moment: ieder appartement krijgt een eigen aardbodemwarmtepomp.

Wonen in een historische boerderij met het comfort van nu

Drie van de vijf appartementen in de appartementenboerderij hebben een eigen privélift. Alle appartementen hebben een privéterras en eigen tuintje. Een eigen plek waar u heerlijk kunt zitten met een kopje koffie of een wijntje. De rest van de tuin, die door een landschapsarchitect is ontworpen, is toegankelijk voor alle bewoners. Verder zijn er mooie details als een Velux-balkon in appartement twee en hebben de appartementen drie, vier en vijf een fraaie moderne glazen entreepartij. Doordat de gebinten in het zicht zijn, ervaart u het wonen als in een boerderij maar dan met het hedendaagse comfort.

Ik hoop dat u met veel plezier deze brochure leest. Wie weet bent u straks een van de gelukkige bewoners!



Jaap van Hoek

Jaho Vastgoed



Wilt u luxe en landelijk wonen, op een fantastische plek in een dorp dat alles heeft? Dan is dit uw kans!

Luxe wonen in een royaal appartement dat voldoet aan alle eisen van deze tijd? In een prachtige appartementenboerderij in het hart van één van de mooiste dorpen van Drenthe? Voorzien van alle gemakken die u wenst met alle faciliteiten in de nabije omgeving? Dat kan binnenkort in Oosterhesselen.

Zoekt u een royaal en modern appartement en houdt u van rust, ruimte en natuur? Dan hebben we echt iets moois voor u. Medio 2022 starten we met de verbouwing van de Havingahoeve in het Drentse Oosterhesselen. De Havingahoeve is een prachtige boerderij in het centrum van het dorp. Een markant pand dat jarenlang dienst heeft gedaan als bibliotheek. De Havingahoeve wordt verbouwd tot een luxe appartementenboerderij en biedt straks ruimte aan vijf royale woningen. Moderne appartementen op een bijzonder mooie locatie. Een uniek project!





Van boerderij/logement naar appartementenboerderij

“Altijd was dit mijn plekje.
Nu sta ik hier met een boeketje.”

“Omstreeks 1850 liet Jan Rigterink senior een boerderij met logement en tapperij bouwen op de huidige locatie Burgemeester de Kockstraat 57.

Van 1876 tot 1901 zou de gemeente Oosterhesselen er ook onderdak vinden. Ook het kantoor van de plaatselijke bureauhouder Hendrik Havinga was er jarenlang gevestigd. Als boerderij bleef het pand tot 1979 in functie en toen kocht de gemeente Oosterhesselen het ten behoeve van de openbare bibliotheek die in 1982 werd geopend.



De heer Lesschen



In 1982 schonk de familie Vleems (huurder van het boerderijgedeelte van het pand Burgemeester de Kockstraat 57) bij de opening van de openbare bibliotheek een versierde melkbus met een fraai boekje.

De melkbus als symbool voor het einde van de agrarische bestemming van het pand. Het boekje als een felicitatie voor de start van een nieuwe fase, de bibliotheek. Het gebouw werd volledig afgebroken en in het kader van een 'leerlingenwerkplaatsconstructie' herbouwd.

Van 1982 tot 2019 vormde de bibliotheek het culturele hart van Oosterhesselen. Naast boekenuitleen was het een vergadercentrum, er werden tentoonstellingen gehouden en lezingen gegeven. Kortom, een locatie van en voor de bevolking van Oosterhesselen en een beeldbepalend gebouw.

Persoonlijk heb ik aan deze periode dierbare herinneringen. Ik heb er lesgegeven toen de J.W. Toebesschool tijdelijk lesruimte zocht in verband met de nieuwbouw en verbouw van de school. Lezingen en cursussen heb ik er gegeven en bijgewoond. Een aantal jaren mocht ik voorzitter zijn van de bibliotheek. Jarenlang was het zodoende voor mij mijn plekje.



En nu, in 2022 breekt er voor de Havingahoeve weer een nieuwe fase aan. Appartementen op een locatie met een rijke historie. Met de aankoop van een appartement, dat aan alle eisen van deze tijd voldoet, wordt u bewoner van een gebouw op een beeldbepalende locatie in het fraaie dorp Oosterhesselen. Ik wens u alvast veel woongenot in dit bijzondere pand en ongetwijfeld zult u straks zeggen: dit is mijn plekje.”

H.J. Lesschen

- Amateurhistoricus en eindredacteur van het tijdschrift *Klenckerheugte*
- Leraar aan de J.W. Toebesschool en oud-directeur Esdal College Oosterhesselen

Meer informatie over de Havingahoeve vindt u in het tijdschrift *Klenckerheugte* 2021 - 4 van de historische vereniging en de *Canon Klenckerheugte*.



De bibliotheek in de boerderij "Havinga".



Unieke woonbeleving

Woongenot en beleving. Dat zijn de uitgangspunten voor dit project. En dat ziet u terug in het hoge afwerkingsniveau van de appartementen. Alles is nieuw en luxe. Energieneutraal en technisch uitgerust met alles wat u van een moderne woning mag verwachten. De hoge plafonds en de royale raampartijen geven u een heerlijk ruimtelijk gevoel. Dat ruimtelijke effect wordt nog eens extra versterkt door de manier van bouwen. Drie van de vijf appartementen hebben een diepte van maar liefst vijftien meter. Aan ruimte geen gebrek dus.

Comfortabel wonen

Er is veel aandacht voor het wooncomfort. Aan alles is gedacht. Dat merkt u bijvoorbeeld aan de praktische indeling van de appartementen. Het merendeel heeft zowel een slaapkamer en een badkamer op de begane grond als op de verdieping. Dat is handig. Daarnaast hebben drie van de vijf appartementen een eigen lift. Aan berging en een plaats voor uw auto is natuurlijk ook gedacht. Alle woningen beschikken over een eigen carport met berging.

Genieten in een groene omgeving

Een kopje koffie in de ochtendzon? Of genieten van een wijntje in de schaduw onder de bomen? Ook dat kan. Alle appartementen krijgen een eigen tuin. U kunt dus heerlijk relaxen op uw eigen terras en genieten van de prachtige omgeving. Daarnaast wordt er een fraaie gemeenschappelijke tuin aangelegd die qua architectuur precies aansluit bij de uitstraling van de boerderij.

Luxe en landelijk wonen

De appartementenboerderij behoudt na de verbouwing de fraaie uitstraling die het pand nu ook heeft. U woont dus niet alleen in een modern en luxe appartement, maar ook in een fraaie historische boerderij. Luxe en landelijk op een beeldbepalende locatie in het dorp. Bent u op zoek naar een comfortabel appartement en houdt u van de rust, ruimte en natuur? Dan is dit unieke project echt iets voor u.



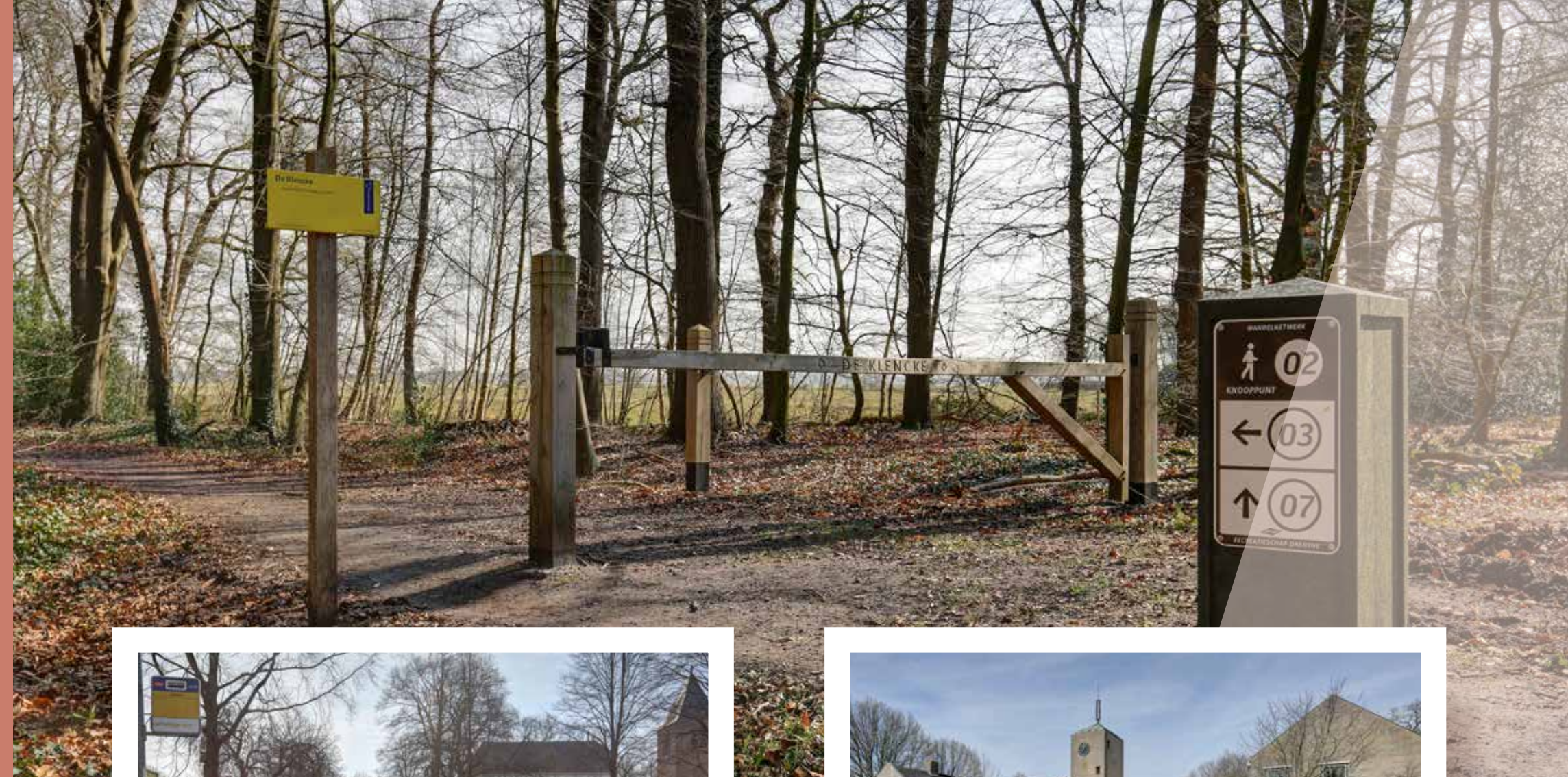
Oosterhesselen



Oosterhesselen is misschien wel het mooiste dorp van Drenthe. Een heerlijke plek waar u nog volop ruimte en natuur vindt. Waar u ook kijkt zijn er landerijen, bossen en heide en in de omgeving zijn talloze mogelijkheden om te wandelen en te fietsen. Om te genieten van de natuur en het landelijke leven.

In Oosterhesselen woont u in een groene omgeving te midden van karakteristieke Saksische boerderijen. Maar daarnaast heeft u alle moderne voorzieningen binnen handbereik. Het dorp ligt tussen Hoogeveen, Coevorden en Emmen en is goed bereikbaar. Via de provinciale weg bent u binnen enkele minuten op de A37.

Maar u hoeft niet voor ieder wissel het dorp uit. In Oosterhesselen zijn veel voorzieningen aanwezig. Er is een sporthal met sportvelden en er zijn scholen. Verder is er een supermarkt en vindt u er een slagerij. Ook beschikt het dorp over een medisch centrum met een huisartsenpraktijk, een tandartspraktijk en een fysiotherapeut. Oosterhesselen is een gemoedelijk dorp met een actief verenigingsleven en een gezellig dorps huis. Het is een dorp dat alles heeft. Een plek waar u zich snel thuis zult voelen!





Ruimtelijk opgezet, eigentijds uitgevoerd
en voorzien van alle hedendaagse
luke en comfort

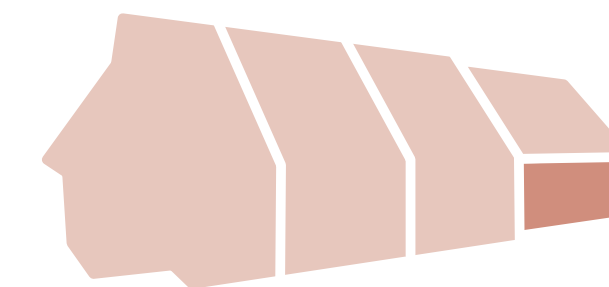


Alles ademt kwaliteit, vakmanschap en schoonheid, mede versterkt door het exclusieve materiaalgebruik



Speciaal ontworpen landschapstuin
biedt eveneens ruimte aan de
bergingen en carports





Comfortabel wonen op de begane grond van het voorhuis van de boerderij.
Een praktisch ingedeeld appartement met eigen terras en tuin.

Aantal kamers	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer – 1 apart toilet
Tuin	Eigen terras met tuintje
Bergruimte	Eigen buitenberging
Parkeergelegenheid	Eigen carport
Begane grond	93,38 m ²





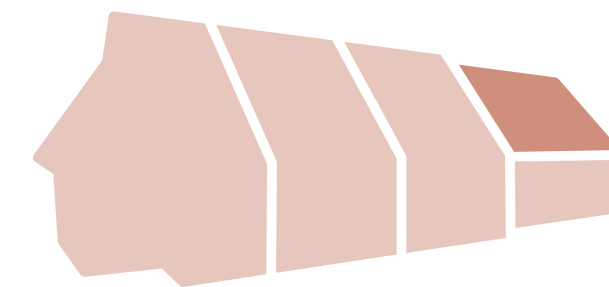
Begane grond



Zolder



Verdieping



Verrassend ingedeeld appartement op de eerste verdieping met eigen entree op de begane grond. Toegankelijk zowel met trap als eigen lift. De lichte woonkamer heeft drie dakramen, de keuken en de slaapkamer hebben een dakkapel.

Aantal kamers	2 kamers (1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer – 1 apart toilet
Tuin	Eigen terras met tuintje
Bergruimte	Eigen buitenberging
Parkeergelegenheid	Eigen carport
Begane grond	13,41 m ²
Verdieping	89,80 m ²
Zolder	16,15 m ²





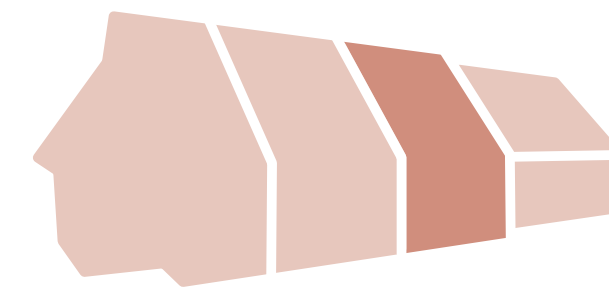
Zolder



Verdieping



Begane grond



Ruim appartement met op de begane grond een diepte van maar liefst 15 meter. De bijzondere lichtinval en de gebinten geven een aparte beleving. Zowel op de begane grond als op de verdieping zijn er een slaapkamer en een badkamer. De verdieping is bereikbaar met eigen lift. Genieten van de zon? Dat kan op het eigen terras met eigen tuin!

Aantal kamers	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers – 1 apart toilet
Tuin	Eigen terras met tuintje
Bergruimte	Eigen buitenberging
Parkeergelegenheid	Eigen carport
Begane grond	103,31 m ²
Verdieping	49,23 m ²
Zolder	12,86 m ²





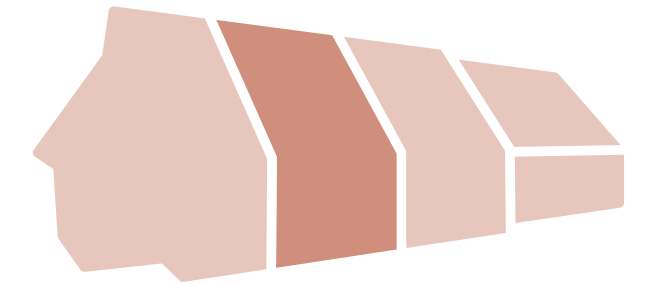
Zolder



Verdieping



Begane grond



Dit appartement is vergelijkbaar met appartement 3 met als verschil dat dit appartement een breedte heeft van circa 6,5 meter.

Aantal kamers	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers – 1 apart toilet
Tuin	Eigen terras met tuintje
Bergruimte	Eigen buitenberging
Parkeergelegenheid	Eigen carport
Begane grond	90,64 m ²
Verdieping	43,06 m ²
Zolder	11,25 m ²





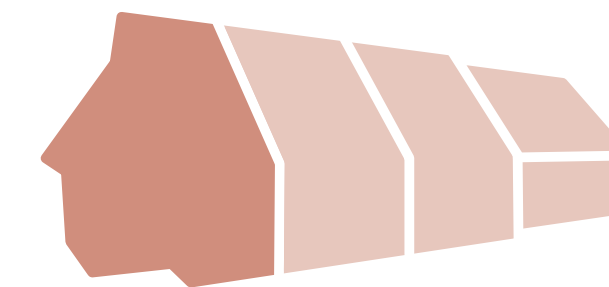
Zolder



Verdieping



Begane grond



Het vijfde appartement bevindt zich aan de baanderzijde. Direct bij binnenkomst ervaart u de fraaie lichtinval door de grote raampartij in de voormalige baanderdeur. Wat dit appartement ook speciaal maakt is het mooie uitzicht. Het appartement heeft eveneens slapen en baden op zowel de begane grond als de verdieping.

Aantal kamers	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers – 1 apart toilet
Tuin	Eigen terras met tuintje
Bergruimte	Eigen buitenberging
Parkeergelegenheid	Eigen carport
Begane grond	81,87 m ²
Verdieping	39,59 m ²
Zolder	7,09 m ²

Tuinarchitectuur

Het terreininrichtingsplan voor de te ontwikkelen appartementen is gebaseerd op een moderne vertaling van het traditionele Drentse boerenerf. De vormgeving is ingetogen en functioneel, de beplanting sober en karakteristiek.

De voorgenomen opdeling tot vijf wooneenheden vraagt ook in het buitenterrein om segmentatie zodat in zekere zin in privacy voor individuele bewoners met eigen tuinen kan worden voorzien. Uitgangspunt is dat ieder appartement weliswaar een eigen tuin krijgt, maar het hele erf zich als één geheel presenteert, mét de kenmerken van het Drentse boerenerf.



Het erf heeft zijn visuele hoofdree en voorhuis aan de Burg, de Kockstraat. De brink met eiken op het voorterrein blijft behouden. De deel en de overige ontsluiting bevinden zich aan de Beatrixlaan. Parkeren en stalling worden voorzien in een karakteristiek bijgebouw met gevelbekleding van gemodificeerd hout dat verticaal is aangebracht. Dit bijgebouw vormt met een inheemse, streekeigen houtwal de begrenzing met de burens aan de noordzijde waardoor het erf een sterke eigen identiteit verkrijgt en zich als traditionele boerderij aan de brink met eiken presenteert. De erfontsluiting is als brede entree vormgegeven met op zand lijkende halfverharding (stolgrind).

Ieder appartement heeft zijn eigen tuin waarbij het voorhuis een rijkere, bloemrijke invulling kent, gecombineerd met een traditionele hoogstamboomgaard in het voorterrein, van de straatkant gescheiden door een lage meidoornhaag. De overige tuinen worden van het erf gescheiden door een hogere haag (beuk). Elk appartement heeft een eigen terras, in gebakken rode klinkers, middels korte schermen (als architectonisch onderdeel van de uitbouw) deels gescheiden en in de tuin opgedeeld door een wilgentenenscherm.



Tussen de beplanting in de tuintjes lopen wandelpaden in Drentse keitjes ter ontsluiting van de gezamenlijke kapschuur. In de informele 'groene kamer' is ruimte voor ontmoeting en ontstaat een fijne plek om te verblijven en te ontspannen. "Ik zie de binnentuin voor me als een groene oase die mooi is om naar te kijken én waar bewoners rustig een boek lezen en misschien wel een kop thee met elkaar drinken."

Het gaat erom dat het erf als het verlengstuk van de boerderij wordt gezien. Dat vinden we belangrijk. Wij hebben de overtuiging dat een goed ontworpen tuin het verschil maakt tussen ergens wonen en je écht thuis voelen.

De ingetogenheid van het groen, gebaseerd op de klassieke erfinrichting van historische boerderijen aan een brink, versterkt de beeldkwaliteit van het dorp en maakt dat de boerderij met (moderne) architectonische uitbouw zich als waardige, passende ontwikkeling presenteert.

Wilfred Hilbers

Buro Stad + Land

Duurzaam en energiezuinig wonen!

De Havingahoeve behoudt na de verbouwing de prachtige uitstraling die het pand nu ook heeft. Authentiek en historisch aan de buitenkant, maar luxe en modern vanbinnen.



De appartementen zijn voorzien van alle gemakken die u mag verwachten van een moderne woning. Helemaal van deze tijd. Als u kiest voor wonen in de Havingahoeve, dan kiest u voor toekomstgericht wooncomfort.

Warmtepomp

Duurzaam wonen begint met de keuze van het verwarmingssysteem. De actuele, enorm gestegen gasprijzen maken de keuze voor een systeem met bodemenergie in combinatie met warmtepomp zowel duurzaam als financieel toekomstbestendig. De appartementen beschikken over een systeem waarbij bodemenergie gecombineerd wordt met een warmtepomp. Dat is momenteel het meest energiezuinige alternatief voor een gasgestookte cv-ketel. Hierbij wordt warmte

uit de bodem gehaald. Het is een slim systeem met een zeer hoog rendement. Het zorgt voor de verwarming van uw woning en voor het warme water. Het mooie is dat u de werking ook kunt omdraaien. Dan zorgt de warmtepomp voor verkoeling. Dat betekent dat uw appartement in de winter aangenaam warm is en in de zomer lekker koel. Dat is comfortabel wonen!

Zonnepanelen

De warmtepomp gebruikt natuurlijk elektriciteit. Om dit verbruik te compenseren, en ook uw eigen gebruik voor huishoudelijke apparaten, worden er zonnepanelen geplaatst. In totaal worden er 55 zonnepanelen op het dak van de carports en achtergelegen bergingen geplaatst. Door de opstaande rand van het dak zijn de panelen nagenoeg niet zichtbaar, maar leveren ze wel de

nodige energie op. De opgewekte energie van deze zonnepanelen wordt verdeeld over de vijf appartementen. Hierdoor blijven uw energielasten behoorlijk lager. Daarnaast zijn zonnepanelen een duurzame manier om uw appartement van elektriciteit te voorzien. Wist u dat zonnepanelen de CO₂-uitstoot van uw huishouden verlagen? Dat draagt positief bij aan het milieu. Verder gaan zonnepanelen gemiddeld tot wel 25 jaar mee en hebben ze weinig onderhoud nodig. Jaarlijks controleren op vuil of beschadigingen is voldoende. Zonnepanelen zijn dus niet alleen aantrekkelijk voor uw portemonnee, maar ook voor het klimaat.

Vloerverwarming

Een warmtepomp werkt het best als de verwarming in huis wordt gerealiseerd bij een lage temperatuur. Vloerverwarming is dan de beste keuze. Alle appartementen in de Havingahoeve worden daarom voorzien van vloerverwarming. Een moderne en comfortabele manier van verwarmen. Hoe heerlijk is het om ook op dagen dat het wat frisser is toch op blote voeten door uw woonkamer te lopen? Vloerverwarming zorgt voor een gelijkmatige temperatuur op iedere plek, waardoor uw hele kamer warmer is. En als u de temperatuur in uw woning constant houdt, verbruikt u minder energie. Een bijkomend voordeel is dat er geen radiatoren meer nodig zijn.

Bij vloerverwarming is het belangrijk welke soort vloer u kiest. Niet iedere vloer is geschikt voor vloerverwarming. Pvc-vloeren en marmoleum geven de warmte vanuit de vloerverwarming heel goed door aan de ruimte en worden daarom vaak gekozen. U kunt ook andere vloersoorten combineren met vloerverwarming, maar laat u daarover goed informeren door een specialist. Op de verdiepingen van appartement 3, 4 en 5 zullen de ruimten worden verwarmd door middel van elektrische radiatoren.

Isolatie

Goede isolatie is belangrijk. De appartementen worden voorzien van een nieuw dak met een dusdanige isolatie dat u zich in een nieuwbouwwoning waant. Dat zorgt voor een comfortabel binnenklimaat. Bovendien bespaart u door de goede isolatie op uw energiekosten. Ook is ervoor gekozen om de bestaande beganegrondvloer geheel te slopen. Met behulp van schuimbeton wordt hier een nieuwe beganegrondvloer aangebracht die qua isolatie aan de nieuwbouweisen voldoet en er mede toe bijdraagt dat u een comfortabel en goed geïsoleerd appartement krijgt.

HR++ beglazing

De woningen beschikken over hoogwaardige isolerende beglazing. Dat zorgt voor nog meer isolatie.

Luxe afwerking

Woongenot, beleving en comfort. Dat zijn de uitgangspunten van de vernieuwde Havingahoeve. Dat merkt u aan de luxe afwerking. Zo worden de appartementen voorzien van stompe houten deuren. Ook het gebruik van de moderne zwart stalen puien geeft uw appartement net dat beetje extra. En wat dacht u van uw eigen privélift (met uitzondering van appartement 1 en 5)? Daardoor is uw appartement levensloopbestendig en is de bovenverdieping ook gemakkelijk toegankelijk voor mindervaliden.

Heerlijk royaal wonen en voorzien van alle comfort en luxe, dat is de Havingahoeve!

De keuken



Impressies

Als u kiest voor een luxe appartement in de Havingahoeve, wilt u natuurlijk ook een comfortabele keuken die aan al uw wensen voldoet. Een keuken is een beeldbepalend element in uw interieur. We vinden het belangrijk dat u in uw woning een keuken kunt kiezen die qua functionaliteit, stijl en uitstraling volledig aansluit bij uw woonwensen. Voor een persoonlijk advies over de mogelijkheden kunt u terecht bij Keukenboerderij Roswinkel. Bij de verkoopprijs hebben we een stelpost opgenomen voor de keuken en die kunt u bij deze keukenspecialist verzilveren. In de ruime showroom vindt u vele keukenopstellingen die u een goed beeld geven van de vele mogelijkheden. De experts van dit bedrijf nemen alle tijd voor u en helpen u graag met het samenstellen van de keuken van uw dromen.

De badkamer

Een badkamer is een belangrijke ruimte in uw woning. Het is de plek waar u de dag begint en eindigt. Een plek die aan al uw verlangens moet voldoen. Wat is uw smaak? Wat zijn uw wensen? We hebben voor de badkamer een specialist gevonden die u helpt met het samenstellen van uw badkamer. Deze badkamerspecialist biedt volop keuze en heeft ruime expertise zodat u een passende keuze kunt maken. U krijgt een badkamer die volledig is afgestemd op uw wensen. Kiest u liever zelf een badkamerspecialist? Dat kan ook, u krijgt dan de badkamer en het toilet casco geleverd en het bedrag van de stelpost retour. Bij een badkamer hanteren we een stelpost voor het sanitair van € 2.000,- en voor appartementen met twee badkamers is dat bedrag € 3.000,-.





Technische omschrijving, procedures en algemene bepalingen

- 1 - Technische omschrijving
- 2 - Procedure bij aankoop
- 3 - Algemene bepalingen

1.00 Inleiding

Het werk omvat de verbouw en transformatie van een bestaande boerderij tot 5 appartementen. Het buitenterrein dat aan de VVE wordt toegewezen is voorzien van een vrijstaand bergingencomplex met overdekte autostalling.

Deze brochure met technische omschrijving en bijlagen dient als contractstuk bij de koop-/aannemingsovereenkomst en vormt één geheel met de verkooptekeningen in deze brochure.

1.01 Peil van het woongebouw

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de hoofdentree-vloer als aangegeven op de situatietekening. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

1.02 Grondwerk

De bestaande fundatie wordt waar mogelijk intact gelaten. De uitbreiding op de begane grond wordt gefundeerd op een in het werk gestorte betonvloer met geïsoleerde vorstrand volgens berekeningen van de constructeur. De bouwput wordt ontgraven tot onderzijde vorstrand. Na het storten van de vloer met vorstrand wordt de bouwput aangevuld met een verdicht zandbed tot onderzijde begane grondvloer. De buitenzijde wordt aangevuld met uitkomende grond. Het uitgangspunt is een gesloten grondbalans.

Alle riolerings sleuven worden ontgraven tot minimaal 60 cm onder maaiveld, na het aanbrengen van de riolering worden de sleuven aangevuld met uitkomende grond.

1.03 Bestrating / tuinaanleg / terreininrichting

Het straatwerk inclusief bijbehorend zand en de tuinaanleg worden opgenomen in de koopovereenkomst. Het gaat hierbij om de bestrating en tuin die binnen de perceelgrens ligt zoals op de situatietekening. De autostalling/carport biedt plaats aan 5 auto's en een opstelplaats voor vuilcontainers. De bestrating en terreinverharding worden uitgevoerd conform het terreininrichtingsplan van Buro Stad en Land. In de terreinverharding worden de nodige afvoerputten enz. aangebracht.

1.04 Betonwerk

De vorstrand en de begane grondvloer van de uitbreiding zullen worden uitgevoerd in gewapend beton, aantallen, afmetingen en wapening volgens berekening constructeur. De bestaande begane grondvloer wordt verwijderd waarna de kruipruimte zal worden gevuld met schuimbeton. Hierover wordt een in het werk gestorte vloer van gewapend beton aangebracht.

1.05 Metselwerk

De wand tussen de entree van appartement 2 en de slaapkamer van appartement 1, alsmede de woningscheidende wanden tussen appartementen 3 – 4 en 4 – 5 worden uitgevoerd in kalkzandsteen met een dikte van 300 mm.

1.06 Metalen draagconstructies

Ten behoeve van nieuw aan te brengen gevelopeningen in het bestaande gevelmetselwerk of op door de constructeur te bepalen posities worden stalen lateien, geveldraggers en ondersteuningsconstructies opgenomen. Met de buitenlucht in aanraking komend staal wordt voorzien van een poedercoating in een nader te bepalen kleur. Waar vereist worden staalconstructies brandwerend afgewerkt met Promatect volgens de vereiste diktes.

1.07 Buitenwanden

Waar mogelijk worden de bestaande buitenmuren gehandhaafd. De uitbreiding t.p.v. appartement 3 t/m 5 wordt uitgevoerd in een geïsoleerde houtskeletbouwwand met een rc-waarde van 4,7 m² K/W. De buitenzijde wordt bekleed met een gevelbekleding van gemodificeerd hout welke verticaal is aangebracht.

1.08 Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren:

Alle gevelkozijnen inclusief ramen en deuren van de uitbreiding worden uitgevoerd middels geïsoleerde aluminium profielen, volgens de eisen van KOMO. De gevelpuien, -kozijnen, -ramen en deuren zijn inbraakwerend volgens de in het Bouwbesluit gestelde normen. De te vervangen ramen in de bestaande buitengevels worden uitgevoerd in hardhout. Het hang-en-sluitwerk wordt uitgevoerd volgens Veiligheidsklasse 2 conform NEN 5096.

Toelichting op de NEN 5096:

Deuren, ramen, kozijnen en vergelijkbare constructieonderdelen van woningen moeten wanneer zij bereikbaar zijn voor inbrekers inbraakwerend zijn, volgens weerstandsklasse 2, bepaald volgens NEN 5096. Hiermee wordt gewaarborgd dat nieuw te bouwen woningen worden voorzien van deugdelijk hang-en-sluitwerk en van deugdelijke kozijnen waarop dat hang-en-sluitwerk is aangebracht. Hoogwaardig hang-en-sluitwerk werkt preventief tegen inbrekers en levert daarmee een bijdrage aan de sociale veiligheid. Bij weerstandsklasse 2, bepaald overeenkomstig NEN 5096, heeft een gelegenheidsinbreker met gebruikelijk gereedschap in het algemeen ten minste 3 minuten nodig om in de woning in te breken.

Volgens tekening worden er in de hellende daken dakramen opgenomen, fabricaat Velux o.g. T.p.v. de woonkamer in appartement 2 worden 3 stuks Velux Cabrio dakramen opgenomen. Het platte dak van de uitbreiding zal worden voorzien van 3 stuks lichtstraten met vast glas.

Binnenkozijnen, ramen en deuren:

De binnenkozijnen in de appartementen worden uitgevoerd als stalen binnendeurkozijn met afgelakte stompe deur in de kleur wit.

Ter plaatse van appartement 3 t/m 5 wordt een stalen pui aangebracht tussen de entree en de woonkamer/keuken. Het kozijn inclusief deur wordt geheel voorzien van (veiligheids)-beglazing.

1.09 Binnenwanden

Waar mogelijk worden de bestaande gemetselde binnenmuren gehandhaafd. Nieuw aan te brengen binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswand in een metal-stud systeem. Deze wanden zijn opgebouwd uit een stalen frame en afgewerkt met gipsvezelplaat en hebben een totale dikte van 100 mm. De bestaande buitenmuur wordt aan de binnenzijde voorzien van een geïsoleerde voorzetwand welke wordt afgewerkt met een gipsvezelplaat.

1.10 Trappen

Appartement 2 t/m 5 worden voorzien van een houten steektrap welke v.w.b. op- en aantrede voldoet aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit.

1.11 Liften

Appartement 2 t/m 4 worden voorzien van een platformlift of huislift, fabricaat Aesy o.g. De lift heeft een gesloten cabine en wordt bediend met een zogenaamde 'vasthoudknop' en is geschikt voor een rolstoel.

1.12 Daken en dakbedekkingen

De bestaande gebintconstructie in appartement 3 t/m 5 blijft zoveel mogelijk gehandhaafd. Deze wordt gebruikt als hoofddragconstructie voor de nieuw aan te brengen eerste verdiepingsvloer en het ondersteunen van de dakconstructie. Waar nodig worden nieuwe draagbalken aangebracht, afmetingen volgens opgave constructeur. Het hellende dak wordt uitgevoerd als geïsoleerde systeemkap met een rc-waarde van 6,3 m² K/W. Het platte dak op de uitbreiding t.p.v. appartement 3 t/m 5 wordt uitgevoerd als houten balklaag met hierover dakbeschot en isolatie met een rc-waarde van 6,3 m² K/W. De dakbedekking van de hellende daken wordt uitgevoerd in keramische dakpannen (appartement 1 en 2) of een combinatie van keramische dakpannen en riet (appartement 3 t/m 5).

Het platte dak van de uitbreiding en de dakkapel worden bedekt met een bitumen dakbedekking, de dakranden worden afgewerkt met een zinken afdekkap.

1.13 Goten en hemelwaterafvoeren

De dakgoten worden uitgevoerd als mastgoot in beugels. De dakgoten ter plaatse van rieten dakbedekking worden uitgevoerd in koper en de dakgoten ter plaatse van de keramische dakpannen worden uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoeren worden zoals hierboven omschreven uitgevoerd in koper en zink.

1.14 Beglazing

Waar nodig zal in de bestaande te handhaven kozijnen nieuwe isolerende dubbele beglazing (HR++ glas) worden geplaatst. De aluminium kozijnen t.p.v. de uitbreiding worden voorzien van een droog beglazingsstelsel in HR++. Waar nodig zal veiligheidsglas conform de eisen gesteld in NEN 3569 worden toegepast.

1.15 Wand- en vloertegelwerk

Wand- en vloertegels

De vloeren van de badkamers en toiletruimten worden voorzien van vloertegels. Standaardafmetingen van de vloertegels zijn 60x60 cm. De stelpost voor aankoop bedraagt: € 25,00,-/m² incl. btw. De vloertegels worden recht en niet strokend met de wandtegels gelegd. Alle vloertegels worden verlijmd. De vloer in de douchehoek op afschot naar de afvoer/draingoot wordt betegeld. Voor het verwerken van een afwijkend formaat tegels worden toeslagen berekend.

Het wandtegelwerk van het toilet en de badkamer wordt tot plafond aangebracht. De standaardafmetingen van de wandtegels is 30x60 cm, de stelpost voor aankoop bedraagt € 20,00,-/m² incl. btw. De wand-vloeraansluitingen en de aansluitingen van kozijn-tegelwerk worden afgekit. Voor het verwerken van een afwijkend formaat tegels worden toeslagen berekend.

1.16 Vensterbanken

Onder de raamkozijnen met borstwering worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van 20 mm dik en een overstek van ± 50 mm, type Bianco C (marmercomposiet).

1.17 Dekvloeren en vloersystemen

Op de gehele begane grond wordt een cementdekvloer Cw12, dik 80 mm aangebracht (m.u.v. de meterkasten). Deze vloer wordt voorzien van een vloerverwarmingssysteem. Over de bestaande eerste verdiepingsvloer van appartement 2 wordt een zwevende dekvloer aangebracht.

1.18 Binnentimmerwerk

De meterkasten worden afgetimmerd volgens de voorschriften van de nutsbedrijven. Op de aansluiting tussen wand en vloer (m.u.v. de meterkast, toiletruimten en badruimten) wordt een hardhouten plint aangebracht. Ten behoeve van het ventilatiesysteem worden, indien noodzakelijk, de nodige koven en leidingkokers afgetimmerd. De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgewerkt met dagstukken. Verder worden de vloerverwarmingverdelers, lichtstraten, dakramen en bouwkundige voorzieningen t.b.v. inbouwreservoirs voorzien van een aftimmering.

1.19 Schilderwerk en wandafwerking

De onderdelen die standaard geschilderd, gesausd of gelakt worden:

- De hardhouten buitenkozijnen;
- De overige in het zicht blijvende aftimmeringen en houtbekledingen.

De onbehandelde onderdelen:

- leidingen van cv en waterleiding;
- meterbord meterkast.

Afwerking bergingen en stallingsruimten

Onderstaand volgt een korte omschrijving van de afwerking van de op tekening aangegeven bergingen en stallingsruimten:

Vloerafwerking:

- Cementdekvloer inclusief toevoeging slijtlaag. Geen plint.
- Ter plaatse van de parkeerplaatsen wordt een betonklinker bestrating aangebracht.

Wandafwerking:

- Houten frames met aan de buitenzijde een gevelbekleding van gemodificeerd hout welke verticaal is aangebracht. De binnenzijde wordt niet nader afgewerkt.

Plafondafwerking:

- Houten balklaag (in het zicht) en underlayment dakbeschot, niet nader afgewerkt.

Bergingencomplex en parkeren

De wanden worden uitgevoerd in houtskeletbouw. De buitenzijde wordt bekleed met een gevelbekleding van gemodificeerd hout welke verticaal is aangebracht. Het platte dak wordt uitgevoerd als houten balklaag met dakbeschot, isolatie en dakbedekking. Het platte dak van het gehele complex zal worden voorzien van dakbedekking. Onder de carport is plaats voor 5 parkeerplaatsen.

Afwerking appartementen

Onderstaand volgt een korte omschrijving van de afwerking van de op tekening aangegeven appartementen.

Vloerafwerking begane grond:

- Met uitzondering van de betegelde vloeren worden er zand-cement smeervloeren toegepast met een dikte van 80 mm.
- Toilet en badruimte voorzien van vloertegels, type zie omschrijving.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

Vloerafwerking 1e en 2e verdieping:

- Appartement 2 wordt voorzien van een zwevende dekvloer.
- Ter plaatse van de sanitaire ruimten op de 1e verdieping van appartement 3 t/m 5 worden zwaluwstaartplaten geplaatst waarop een betonvloer wordt aangebracht.
- Toilet en badruimte worden voorzien van vloertegels, type zie omschrijving.

Wandafwerking:

- De metselwerk wanden worden waar nodig voorzien van een dunpleister die behangklaar wordt afgewerkt (m.u.v. ruimten waar tegelwerk wordt aangebracht).
- De metal-stud wanden worden behangklaar afgewerkt.
- De wanden van de toiletruimte en badruimte worden voorzien van wandtegels van vloer tot plafond, type zie omschrijving. De uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof hoekstrips. In de keuken, bijkeuken en techniekruimte worden géén tegels aangebracht.

Plafondafwerking:

- Sausklaar exclusief sauswerk.

1.20 Binnenriolering

De binnenriolering voor de aangegeven toestellen wordt samengesteld uit recyclebare pvc-buizen en bijbehorende hulpstukken en wordt aangesloten op het gemeenteriool. De volgende toestellen worden op de binnenriolering aangesloten:

- Closetcombinatie en fonteintje in het toilet;
- Closetcombinatie, wastafels, doucheafvoer in de badkamer;
- Afgedopte leiding voor een wasmachine in de (techniek)berging;

Bij de opstelplaats voor de keuken wordt de riolering standaard afgedopt aangebracht.

1.21 Waterinstallaties

De appartementen worden voorzien van een drinkwaterleidingnet. In de meterkast van de appartementen wordt door het waterleverend bedrijf een verbruiksmeter geleverd en gemonteerd. De koudwaterleidingen worden aangelegd vanaf de meterkast naar:

- De keukenmengkraan in de keuken (afgedopt);
- Een aansluitstuk voor het aansluiten van een vaatwasser, ter plaatse van de keuken;
- De spoelinrichting van het toilet;
- De fonteinkraan in het toilet;
- De douchemengkraan in de badkamer;
- De wastafelkraan in de badkamer;
- De wasmachineaansluiting in de bijkeuken;
- De voeding voor de warmtepompunit t.b.v. de warmtapwaterinstallatie.

Vanaf de plaats van de warmtepompunit met warmwatervoorziening worden warmwaterleidingen aangelegd naar:

- De keukenkraan in de keuken (afgedopt);
- De douchekraan in de badkamer;
- De wastafelkranen in de badkamer.

1.22 Sanitair

Het sanitair wordt geleverd en geplaatst in standaard witte uitvoering. Dit sanitair wordt gecompleteerd met kranen en met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het sanitair omvat de volgende onderdelen:

Toiletruimte

- Wandcloset, diepspoel met deksel wit;
- Fontein 36 cm wit;
- 1 fonteinkraan.

Badkamer

- 1 wastafel 60 cm wit;
- 1 wastafelmengkraan;
- 1 spiegel ca. 570x400 mm;
- 1 wandcloset, diepspoel met deksel wit;
- 1 doucheset;
- 1 douchemengkraan.

1.23 Gasinstallatie

In de appartementen is geen gasinstallatie aanwezig. De appartementen worden elk individueel voorzien van een warmtepompinstallatie. Als gevolg daarvan wordt uitgegaan van elektrisch koken.

1.24 Verwarmingsinstallatie

De appartementen krijgen een energiezuinige verwarmingsinstallatie. Deze installatie verwarmt het appartement en zorgt voor warm water. Elk appartement krijgt een eigen warmtepomp (Vaillant bodemwarmtepomp i.c.m. een 200 liter boiler voor de warmwatervoorziening).

De appartementen op de begane grond worden verwarmd d.m.v. vloerverwarming die aangebracht is op een isolatielaag in de afwerkvloer. De temperatuurregeling geschiedt door middel van een thermostaat in de woonkamer. De slaapkamers op de verdieping worden voorzien van een elektrische radiator. Vloerverwarming is een traag maar continu systeem, waarbij geen nachtverlaging wordt toegepast. Het wordt dus niet aanbevolen om de thermostaat tijdens de nacht lager in te stellen dan overdag. Met een extra module kunt u met deze installatie ook koelen. Bij deze installatie is er sprake van 'actieve koeling'. In feite werkt de warmtepomp hierbij omgekeerd; in plaats van warmte uit de bodem te halen om de woning te verwarmen, wordt warmte uit de woning gehaald en via de warmtepomp naar de bodem gebracht. Bij koeling is maximaal 4 graden verlaging mogelijk.

Bij gelijktijdige verwarming worden de volgende temperaturen binnen de appartementen behaald:

- hal verkeersruimte 18 °C
- keuken verblijfsruimte 20 °C
- woonkamer verblijfsruimte 20 °C
- slaapkamers verblijfsruimte 20 °C
- badkamer badruimte 22 °C

In de badkamer wordt voor extra warmtecomfort een elektrische radiator aangebracht.

1.25 Ventilatiesysteem

De appartementen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Hiervoor wordt in elk appartement een ventilatie-unit geplaatst. De ventilatie vindt plaats via de inblaas- en afzuigrozetten. De plaatsen van de ventilatieventielen in plafonds, ten behoeve van de afvoer en aanvoer van lucht zoals hierboven omschreven, worden in overleg met de installateur definitief vastgesteld. De luchttoevoer- en afzuigrozetten worden door de installateur op een bepaalde stand ingesteld. Om een goede balans te waarborgen mogen de rozetten niet versteld (of verwijderd) worden. Bij de dimensionering van het kanaalsysteem in de appartementen is rekening gehouden met het voorkomen van geluidsoverlast en overspraak.

1.26 Elektrotechnische installaties

De elektrische installatie wordt vanaf de meterkast verdeeld over de benodigde groepen naar diverse aansluitpunten, volgens het centraaldozensysteem. De wandcontactdozen en schakelaars worden als inbouw en in wit kunststof uitgevoerd. De montagehoogte van de wandcontactdozen en lichtschakelaars is in het algemeen als volgt:

- wandcontactdozen woonkamer: 300 mm;
- wandcontactdozen slaapkamers: 300 mm;
- gecombineerde wandcontactdozen met lichtschakelaar: 1050 mm.

Per appartement zullen 11 zonnepanelen met een vermogen van 360 wp op het platte dak van het bergingscomplex worden geplaatst.

1.27 Liftinstallatie

De appartementen zijn standaard voorzien van een huislift. Het betreft een platformlift met een bijbehorende liftcabine. Het merk en type van de lift worden nader bepaald. Indien wordt gekozen om geen huislift te plaatsen wordt een minderprijs van € 15.000,- incl. btw in rekening gebracht.



Procedure bij aankoop

2.01 Algemeen

Indien u besluit een woning te kopen kunt u ervan overtuigd zijn dat we alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Het is ons streven om binnen de gegeven prijs een zo goed mogelijk product aan u te leveren. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken, volgend op het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst.

2.02 De aankoop

Wanneer u besluit tot aankoop van een woning over te gaan, wordt dit vastgelegd in een overeenkomst. In deze overeenkomst verplicht de bouwer zich de woning te bouwen en te leveren, alsmede de kavel grond op uw naam te doen stellen. U verplicht zich onder andere de koopsom te betalen volgens een financieel termijnschema welke vooraf is gecontroleerd door Afbouwborg Nederland.

Nadat deze overeenkomst door koper en aannemer is getekend, wordt deze naar een door ons aangewezen notaris gezonden. In de meeste gevallen is een koper niet in staat binnen 14 dagen conform de overeenkomst de verschuldigde bedragen voor de eventuele waarborgsom, de kavel of de vervallen termijnen te voldoen. De aannemer is meestal bereid voorlopig uitstel te verlenen, mits over deze bedragen een rente wordt voldaan, voor zover is geregeld in de overeenkomst.

2.03 Appartementssplitsing

Op het hele project is een appartementssplitsing van toepassing. De regels en voorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in een standaardreglement. Dit wordt separaat op moment van aankoop aan de kopers verstrekt.

Er is/wordt een Vereniging van Eigenaren opgericht. Het reglement hiervoor wordt op moment van aankoop aan de kopers verstrekt.

2.04 De hypotheek

Als u een hypotheek nodig heeft kan de makelaar bij de keuze van bank en hypotheek behulpzaam zijn door een uitgebreid informatiesysteem. De makelaar beschikt voortdurend over actuele gegevens van vele banken en instellingen.

2.05 Naar de notaris

De verkoop van het appartement geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Voor de datum van de notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten).

Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldverstrekker en welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw)rente tot de datum van ondertekening van de akte van levering over de vervallen, maar niet betaalde termijnen;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten voor de geldverstrekker.

2.06 Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsommen van de appartementen zijn vrij op naam. Vrij op naam wil zeggen dat alle kosten, inclusief aansluitkosten nutsvoorzieningen, makelaarscourtage, notariskosten die met het verwerven van een woning zijn gemoeid, bij de koopsom zijn inbegrepen.

De navolgende kosten zijn niet in de prijs opgenomen:

- Aansluitkosten voor de centrale antenne-inrichting (CAI);
- Aansluitkosten voor de telefooninstallatie;
- Financieringskosten;
- Bijdrage servicekosten aan de op te richten Vereniging van Eigenaren.

2.07 Verzekeringen

Tijdens de bouw is de woning verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade tot aan de dag van oplevering, middels een zogenaamde Construction All Risk (CAR) verzekering. Vanaf de dag van de oplevering geldt de gezamenlijke opstalverzekering via de Vereniging van Eigenaren (VvE).

Algemene bepalingen

3.01 Algemeen

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens van tekeningen, verstrekt door de architect, constructeur en de adviseurs van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarden, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woningen. Deze wijzigingen geven geen der partijen enig recht tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

3.02 Tekeningen

De tekeningen die horen bij deze technische omschrijving vindt u in de brochure. De op tekening aangegeven maten zijn 'circa' maten, aangegeven in millimeters. De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (wegen, trottoirs, groen, parkeerplaatsen, aangrenzende bebouwing etc.) is aangegeven aan de hand van de laatst verstrekte gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de aannemers.

Hoewel de artist's impressions, geveltekeningen, plattegronden en situatieschetsen met de grootst mogelijke zorg zijn samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Het op de tekeningen aangegeven meubilair behoort niet tot de levering door de aannemers.

3.03 Meer- en minderwerk

Voor zover de vordering van de bouw het toelaat, kunnen door de koper op bepaalde onderdelen wijzigingen of aanvullingen worden aangebracht. Alle afwijkingen ten opzichte van de gewaarmerkte stukken in de zin van meer- minderwerk, dienen schriftelijk te worden vastgelegd en door beide partijen ondertekend te worden.

3.04 Garantie

Garantie door de aannemer is verzekerd via Afbouwborg Nederland. Afbouwborg Nederland beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Alle technische documenten van het projectdossier worden gecheckt door een bouwkundige of ze voldoen aan wet- en regelgeving. U krijgt als koper een bouwgarantie van de aannemer op verschillende onderdelen. U en de aannemer zijn zelf verantwoordelijk voor het afstemmen van de volledigheid en de kwaliteit van de bouw en eventuele gebreken en/of tekortkomingen veroorzaakt door de aannemer. Indien er een onoverkomelijk verschil van mening is tussen aannemer en opdrachtgever ten aanzien van de volledigheid of kwaliteit van oplevering zal Afbouwborg Nederland een bouwtechnische keuring laten uitvoeren door een, door Afbouwborg Nederland BV aan te wijzen, onafhankelijke partij.

3.05 Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, ofwel de datum waarop de woning voor bewoning gereed zal zijn. Daarbij moeten de nodige reserves in acht worden genomen, omdat het bouwen van een woning veel ambachtelijk en dus weersafhankelijk werk met zich meebrengt.

Uiterlijk twee weken voor de oplevering worden de definitieve datum en tijd bekendgemaakt. Tot dan wordt er uitsluitend gesproken van prognoses, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Ongeveer één week voor de officiële oplevering wordt een vooropname gehouden. Tijdens deze voorschouw wordt alles grondig gecontroleerd en de eventuele geconstateerde tekortkomingen worden voor de officiële oplevering verholpen. De voorschouw is voor u een vrijwillige zaak. Wij verzoeken u echter toch aanwezig te zijn, zodat u tijdens de officiële oplevering beter bent voorbereid. Indien er zich tijdens de voorschouw relatief veel problemen voordoen, die redelijkerwijs niet voor de oplevering kunnen worden hersteld, bestaat de mogelijkheid de oplevering uit te stellen.

Door u opgevoerde aanvullende werkzaamheden in de sfeer van meerwerk kunnen een verlenging van de bouwtijd met zich meebrengen. Zodra de woning gereed is voor oplevering zal deze aan u worden overgedragen, nadat aan alle financiële verplichtingen is voldaan. Van de oplevering wordt een 'proces-verbaal van oplevering' opgemaakt. Daarin worden eventueel uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken genoteerd. U ontvangt van ons bij de oplevering, of zo snel mogelijk daarna, een opgave van de gebruikte materialen, onderaannemers, leveranciers, revisietekeningen, riolering, etc. Op de woning rust een onderhoudstermijn van drie maanden.

De oplevering van het buitenterrein kan op een later tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaren krijgt hiervoor een aparte uitnodiging.

3.06 Schoonmaak

Uw woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten, deze worden schoon opgeleverd. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon' opgeleverd, eventuele tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij het woongebouw behorende terrein en de bestrating worden tevens geheel afgewerkt en gebruiksklaar opgeleverd.

3.07 5%-regeling

Voor uw zekerheid dat de aannemer de herstelwerkzaamheden correct afhandelt, kunt u 5% van de aanneemsom, zijnde de helft van de laatste termijn, bij de notaris in depot zetten. Dit bedrag wordt na het afhandelen van de herstelwerkzaamheden en het ondertekenen van het formulier 'gereedmelding herstel' aan de aannemer ter beschikking gesteld door de notaris.

3.08 Belangrijk

- Bij oplevering tijdens de winterperiode wordt het buitenschilderwerk na de wintertijd afgeschilderd.
- De op de tekeningen aangegeven maatvoering zal uiteraard zo nauwkeurig mogelijk worden aangehouden. Gewerkt wordt, onder andere, met natuurlijke materialen, die ambachtelijk worden verwerkt. De dikte van een wand kan daardoor in plaats van 10 cm wel 10,5 of zelfs 11 cm worden. Ook dit kan niet worden voorkomen en het kan daarom geen aanleiding zijn tot klachten of weigering van de oplevering. De plaats, aantallen en maatvoering van de radiatoren, zoals aangegeven, is niet bindend.
- Veelal is, na de oplevering, sprake van een vochtig klimaat in de woning, hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet direct te 'hoog' te zetten. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk e.d., door uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van bepaalde vloer- en wandafwerkingen kan ten gevolge van te veel bouwvocht tot schades leiden. Voor de aard van deze schades is de aannemer niet aansprakelijk te stellen.
- Indien tekeningen en technische omschrijvingen onderling strijdig zijn, is de technische omschrijving bepalend.
- De verkoop geschiedt onder voorbehoud van de benodigde goedkeuringen van de gemeente en/of de nutsbedrijven.

Toepassing materialen



rietten dak



gedetailleerd metselwerk



keramische dakpannen



hemelwaterafvoeren in koper en zink



houten gevelbekleding



eikenhouten gebinten

Wat komt er kijken bij het kopen van een appartement?

Koopt u een appartement dat onderdeel is van een gebouw, dan koopt u een zogenoemd appartementsrecht. Daarmee schaft u juridisch gezien twee dingen aan: mede-eigendom van het hele gebouw en het recht om uw woning te gebruiken.

Omdat het gebouw meerdere eigenaren heeft, gelden er regels waaraan iedereen zich moet houden. Voordat u het appartement koopt, is het verstandig om te achterhalen wat die regels zijn, welke verantwoordelijkheden u heeft en hoeveel u betaalt voor gemeenschappelijke voorzieningen. Zo komt u achteraf niet voor verrassingen te staan.

Appartement en gezamenlijke ruimtes

Een appartementsrecht ontstaat door een gebouw onder te verdelen in meerdere gebruiksruimtes. Juridisch heet dat een 'splitsing in appartementsrechten'. De notaris maakt een splitsingsakte op, inclusief splitsingstekening. Op die tekening worden de grenzen tussen de verschillende appartementen en gemeenschappelijke ruimtes duidelijk aangegeven. Als mede-eigenaar van het gebouw mag u in principe van alle

gemeenschappelijke ruimtes gebruikmaken. Meestal zijn dit ruimtes als de entree, de hal, het trappenhuis en de lift. Daarnaast bent u mede-eigenaar van de constructieve delen van het gebouw. Denk hierbij aan de buitenmuren, de draagconstructie, de fundering en het dak. Zijn er kosten voor onder meer onderhoud, reparatie en vervanging, dan betaalt u daaraan mee. De splitsingstekening en de splitsingsakte worden samen ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. De stukken zijn voor iedereen op te vragen en in te zien, zodat er nooit misverstanden ontstaan over eigenaarschap.

Reglement van splitsing

Een van de belangrijkste onderdelen van de splitsingsakte is het reglement van splitsing. In dit reglement staan gedragsregels voor eigenaren en bewoners en gebruiksbepalingen voor

gemeenschappelijke ruimtes. Ook wordt er gesproken over de verplichte financiële bijdrage voor gemeenschappelijke onderhouds- en gebruikskosten en de kosten voor technische installaties. Alle eigenaren betalen mee aan de gemeenschappelijke kosten. In vrijwel alle notariële splitsingsakten wordt verwezen naar een Modelreglement. In de splitsingsakte staat het jaartal vermeld van het Modelreglement dat van toepassing is. Het Modelreglement en de afwijkingen daarvan in de akte van splitsing vormen samen het reglement van splitsing.

Huishoudelijk reglement

Het spreekt voor zich dat u uw appartement op zo'n manier gebruikt en onderhoudt dat u andere bewoners niet tot last bent. Voorkom bijvoorbeeld dat er verstoppingen ontstaan en zet 's nachts de muziek niet te hard aan. Wilt u weten wat uw rechten en plichten zijn, bekijk dan het huishoudelijk reglement. Dit reglement kan worden gewijzigd in de vergadering van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Als mede-eigenaar bent u verplicht om lid te worden van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Deze vereniging behartigt de belangen van u en alle andere eigenaren. De vereniging houdt een reservefonds bij voor toekomstige onderhoudskosten. De VvE bestaat uit een bestuur en een ledenvergadering. Het bestuur zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, zoals de uitvoering van reparaties en onderhoud. Ook bij een klacht over bijvoorbeeld een lekkage of kapotte verwarming kunt u bij het bestuur terecht. De ledenvergadering neemt besluiten over het onderhoud van het gebouw en wie dit gaat uitvoeren. Voor een besluit is een meerderheid van de stemmen nodig. Dit komt in de praktijk neer op de helft plus één, tenzij het splitsingsreglement anders bepaalt. De ledenvergadering controleert daarnaast de uitgaven van het afgelopen boekjaar en bepaalt de begroting voor het volgende boekjaar. Zo kan onder meer worden besloten dat er extra bijdragen voor de servicekosten nodig zijn.

Servicekosten

De term servicekosten wordt in de praktijk voor verschillende zaken gebruikt. Zoek daarom vooraf uit wat deze kosten inhouden. Soms is er bijvoorbeeld sprake van een gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie en betaalt u hier als eigenaar aan mee. Andere vaste posten zijn de verzekering van het gebouw en schoonmaakkosten van gemeenschappelijke ruimtes. Ook wordt een deel van de bijdrage soms gereserveerd voor incidenteel en periodiek onderzoek naar de staat van het metsel- of schilderwerk, het dak of de liftinstallatie.

Heeft u meer vragen over het kopen van een appartement dan kunt u terecht bij de notaris. Bij de Havingahoeve is mr. Gea Bijlsma van notariskantoor Oosterhesselen betrokken. U kunt u contact opnemen via 0524 – 58 15 43 of info@notariskantooroosterhesselen.nl

Projectpartners



jaho • vastgoed

ontwikkeling

Jaho Vastgoed

www.jahovastgoed.nl



dedem
ARCHITECTUUR

architect

Dedem Architectuur

Markt 1 | 7701 GV Dedemsvaart
0523 – 61 50 01 | info@dedemarchitectuur.nl



KUILMAN
BOUW

realisatie

Kuilman Bouw

Dikkewijk WZ 2 | 7833 HS Nieuw Amsterdam
0591 – 39 05 60 | info@kuilmanbouw.nl



notariskantoor
• oosterhesselen •

notaris

Notariskantoor Oosterhesselen

Burgemeester de Kockstraat 21 | 7861 AA Oosterhesselen
0524 – 58 15 43 | info@notariskantooroosterhesselen.nl



BERT STADMAN
Makelaardij Oostersesselen

verkoop

Bert Stadman Makelaardij

Burg. de Kockstraat 20a | 7861 AD Oosterhesselen
0524 – 58 11 11 | info@bertstadman.nl



LILY NIEUWBOUW
EN ADVIES

begeleiding

Lily Nieuwbouw en Advies

06 – 11 14 60 20 | info@lilynieuwbouwenadvies.nl



Keukenboerderij
Roswinkel
www.keukenboerderij.nl

keukenleverancier

Keukenboerderij Roswinkel

Roswinkelerstraat 69 | 7895 AN Roswinkel
0591 – 35 29 67 | info@keukenboerderij.nl



PANJER
INSTALLATIE TECHNIEK

installateur

Panjer Installatietechniek

Oude Dijk 1 | 7875 CK Exloo
0591 – 54 97 66 | info@panjerinstallatietechnik.nl



BURO
STAD
LAND

tunarchitect

Buro Stad + Land

06 – 41 66 55 76 | wilfred@burostadenland.nl



Afbouwborg Nederland

garantie

Afbouwborg Nederland

0320 – 71 07 30 | info@afbouwborg.nl
www.afbouwborg.nl



Ondanks de zorgvuldigheid waarmee de informatie is samengesteld, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend. De aangeboden informatie is uitsluitend bedoeld als voorbeeld en wij wijzen u erop dat de informatie geenszins bindend is voor het eindresultaat. Deze brochure is geen contractstuk, hetgeen door u met ons in de overeenkomst wordt overeengekomen is bindend. Wij zijn daarom niet aansprakelijk voor enige schade als gevolg van onjuiste en/of gewijzigde informatie en behouden ons het recht voor de informatie op de website, evenals downloads op de website, te allen tijde te wijzigen. Alle maten hebben nadrukkelijk een indicatief karakter, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Verrekening wegens over- of ondermaat is uitgesloten. Het is niet toegestaan om zonder onze schriftelijke voorafgaande toestemming gebruik te maken van de documentatie (waaronder de teksten, illustraties, artist's impressions en de verkooptekeningen). Ongeautoriseerd of oneigenlijk gebruik van de aangeboden informatie kan een inbreuk op intellectuele eigendomsrechten opleveren.

— april 2022

