






Zuid Oost Hoek



locatie

De ligging van *De Melkweg*

Het project De Melkweg is gelegen aan de Nanningaweg te Oosterwolde, op de plaats waar voorheen coöperatieve zuivelindustrie “De Zuid-Oost-Hoek” stond.

Op een gedeelte van deze locatie zijn in 2011 voor woningstichting Actium 22 huurwoningen gerealiseerd. Het resterende deel van de locatie zal worden ingevuld met diverse woningtypes die gezamenlijk een brede doelgroep bedienen. Twee-onder-één-kap woningen, rijwoningen, levensloopvoorbereide woningen, woningen voor aan huis verbonden beroepen en bouwkavels voor vrijstaande woningen; het is allemaal te vinden in “De Melkweg”.

De verkoop alsmede de bouw van de woningen zal in fases plaatsvinden. De eerste fase betreft 8 rijwoningen en 2 halfvrijstaande woningen. Voor u ligt de brochure die de 8 rijwoningen betreft.

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen. Via de Nanningaweg bereikt u snel het centrum van Oosterwolde. Ook de N381 en de N351 zijn snel te bereiken, waardoor u zowel in Drachten en Beilen als in Wolvega binnen een half uur kunt zijn.
Een aantal busroutes gaat via de Nanningaweg en de Jan Frankensingel, waardoor de woningen ook met het openbaar vervoer goed bereikbaar zijn.

In de nabije omgeving zijn diverse voorzieningen te vinden, waaronder het gezellige winkelcentrum, sportverenigingen, het Stellingwerfcollege en verschillende basisscholen. Een aantal basisscholen heeft zich verzameld in brede school MFS-Zuid. In de brede school zijn behalve basisscholen ook een peuterspeelzaal, een naschoolse opvang en een gymzaal te vinden. Daarnaast maken verschillende verenigingen gebruik van het gebouw. Het Stellingwerfcollege is een middelbare school voor VMBO, MAVO, HAVO en VWO. Ook bevinden de bibliotheek van Oosterwolde en de muziek-, dans- en theaterschool Kunst & COO zich in dit gebouw.

Voor de deur ligt de Opsterlandse Compagnonsvaart; een kanaal dat zich goed leent voor vis- en vaarrecreatie. Een gedeelte van de Turfroute - de bekende toeristische vaarroute - voert door dit kanaal. Ook de recreatieve fietser kan zijn hart ophalen, want vlakbij bevindt zich één van de knooppunten van het fietsknooppuntennetwerk van Friesland.

De straatnaam *Nanningaweg*

De straatnaam Nanningaweg, alsmede de straatnaam Nanninga, komt voort uit het nabij gelegen vroegere buurtschap Nanninga, waar 2 boerderijen hebben gestaan. Al in het jaar 1664 is het buurtschap Nanninga terug te vinden op de topografische kaart van Oosterwolde en omgeving.

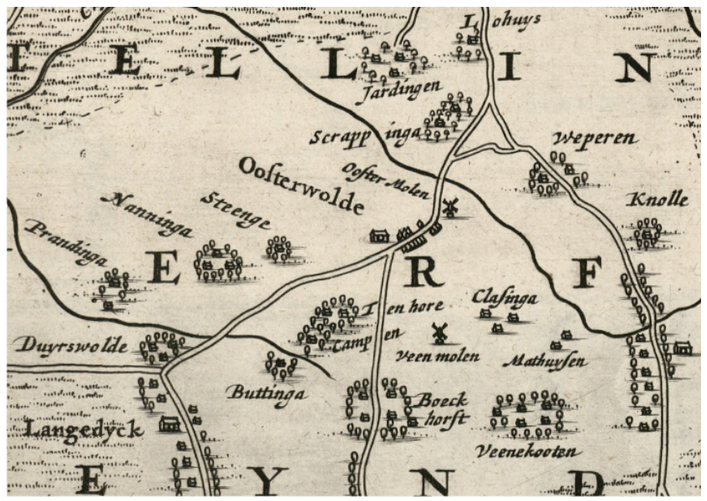
De straatnaam *Wrongel*

Wrongel is de massa van net samengeklonterde eiwitten uit de melk die het eerste stadium van de kaas vormen. Om kaas te maken, wordt de wrongel in een vochtdoorlatende doek verpakt en in een vorm gelegd. De wrongel is wit van kleur en wordt tijdens de kaasbereiding sterk samengeperst, zodat zoveel mogelijk vocht wordt uitgedreven.

De *Opsterlandse Compagnonsvaart*

Aan het begin van de 18e eeuw bestond het eerste deel van de vaart al en was in handen gekomen van de familie Lyclama-Nijeholt. Met elkaar vormden zij de Opsterlandse Compagnons. De gemeente Ooststellingwerf, de gemeente waaronder Oosterwolde valt, is achtereenvolgend door 9 leden van deze familie als burgemeester bestuurd.

Rond 1800 bereikten de graafwerkzaamheden voor de Opsterlandse Compagnonsvaart het dorp Oosterwolde. In 1816 werd bij het buurtschap Nanninga een sluis aangelegd, het Vijfde of Nanningaverlaat genaamd. Door de aanleg van de vaart hebben de vervening en turfwinning een grote vlucht genomen. Daarnaast speelde de vaart ook lange tijd een rol in de bevoorrading van winkels, aanvoer van bouwmaterialen, materiaal voor de verharding van zandpaden en de aanvoer van compost en later kunstmest voor de verbetering van de arme gronden, waardoor landbouw mogelijk werd.



Kaartfragment van Oosterwolde en omgeving in 1664
Bron: www.stellingwerf-heemkunde.nl



Kaartfragment van Oosterwolde en omgeving in 1718
Bron: www.stellingwerf-heemkunde.nl



Kaartfragment van Oosterwolde en omgeving in 1850
Bron: www.stellingwerf-heemkunde.nl

De Coöperatieve Zuivelindustrie *"De Zuid-Oost-Hoek"*

De Coörperatieve Zuivelindustrie “De Zuid-Oost-Hoek” is lange tijd een belangrijk onderdeel geweest van de samenleving in Oosterwolde en omgeving. De zuivelindustrie is vanzelfsprekend voor heel Nederland belangrijk geweest. Dat blijkt wel uit het grote aantal spreekwoorden en gezegden waarin zuivel een rol speelt. Ter “leering ende vermaeck” is een aantal van deze uitdrukkingen opgenomen in deze brochure. Kent u ze allemaal?

Ter gelegenheid van het eeuwfeest van de zuivelfabriek in 1989 is een boek uitgegeven, waarin de 100 jaar geschiedenis van “De Zuid-Oost-Hoek” is beschreven.

In 1887 werd de stoomzuivelfabriek voor de productie van boter in Oosterwolde opgericht door Mr. Lodewijk Guillaume Verwer. Tjisse Kuperus werd als directeur benoemd. Mr. Verwer was een groot zakenman en voorzag commercie toen de eerste zuivelfabrieken in Friesland ontstonden. Hij stuurde één van zijn mensen naar Denemarken waar de fabrieksmatige verwerking van zuivel al in werking was. De boeren in de wijde omgeving, voor wie de nadruk lag op de akkerbouw en die de koeien met name hielden voor de mest, waren over het algemeen terughoudend. In eerste instantie waren er 5 boeren die de levering van hun melk hadden toegezegd. Later werd dit aantal vergroot, maar er ontstond ook onenigheid over de melkprijs. Deze onenigheid leidde ertoe dat de boeren, met succes, een eigen fabriek gingen exploiteren. Ze kochten de bestaande boterfabriek, met hulp van directeur Kuperus, en richtten in 1889 de vereniging “Coörperatieve Stoomzuivelfabriek Oosterwolde en Omstreken” op.

In 1900 kwam de Friese Maatschappij van Landbouw met het voorstel om een botercontrolestation op te richten. Er werd in die tijd niet altijd even netjes omgegaan met de kwaliteit van boter en een botercontrolestation zou de buitenlandse kooplieden zekerheid bieden dat de boter onvervalst was verzonden. De coörperatie in Oosterwolde was voortvarend en sloot zich gelijk hierbij aan.

In 1916, tijdens de Eerste Wereldoorlog, besloot men een kaasmakerij te stichten. Hiertoe moest de bestaande fabriek verbouwd worden en moesten een kaasfabriek, een kaaspakhuis, een pekellokaal, een machinegebouw en kantoren worden gebouwd. De eerste jaren was het produceren van kaas nog handwerk, maar ingegeven door de slechte economische situatie, werd in 1923 besloten over te gaan tot meer machinale productie. De melkaanvoer bleef groeien en in 1928 werd de fabriek wederom uitgebreid. Ook andere mogelijkheden voor verwerking van melk werden onderzocht, ondanks de volgende crisisjaren. Vanaf 1935 werd, er naast boter en kaas, melkpoeder geproduceerd en in 1937 trad men toe tot de Coörperatieve Condensfabriek “Friesland”. In 1938 volgde weer een uitbreiding van de fabriek.

De jaren van de Tweede Wereldoorlog waren zeer moeilijk voor de zuivelfabriek. Toch is de fabriek tot 1 februari 1945 in bedrijf geweest. Na de oorlog is de productie langzamerhand weer op gang gekomen en in 1951 was het oude niveau weer bereikt.

Verbouw- en uitbreidingsplannen zijn er altijd gebleven. Het schijnt dat op het gemeentehuis wel eens werd gezegd dat er voor de Zuivelfabriek altijd wel een vergunning onderweg was. Dat dat nog lang zo zou blijven, kon men toen niet vermoeden.

In 1962 ontstond, door de fusie van de zuivelfabriek van Oosterwolde en de modernere zuivelfabriek van Elsloo, de Coörperatieve Zuivelindustrie “De Zuid-Oost-Hoek”. In Oosterwolde werd huize “Hoogengaarde”, het naastgelegen statige neoclassicistische monument, aangekocht en verbouwd tot directeurswoning. Ondanks dat men het niet altijd met Frico eens was, werd in 1964 het lidmaatschap van Frico aangevraagd.

Het jaar 1967 was wederom een belangrijk jaar voor de coöperatie. In dat jaar werd de fabrieksschoorsteeen, die vanaf het begin op het fabrieksterrein had gestaan, opgeblazen; de fabriek zou vanaf dat jaar werken op aardgas. Daarnaast besloot men tot de bouw van een nieuw kantoor vóór de fabriek.

Er volgden vele fusies en uiteindelijk werd “De Zuid-Oost-Hoek” in 2004 onderdeel van Friesland Foods. In datzelfde jaar is de kaasproductie naar andere plaatsen overgeheveld en sloot de fabriek in Oosterwolde haar deuren.





Zuivelfabriek Zuid-Oost-Hoek in de jaren ‘20 van de vorige eeuw
Bron: www.stellingwerf-heemkunde.nl



Zuivelindustrie Zuid-Oost-Hoek in 1970
Bron: www.stellingwerf-heemkunde.nl







impressie
van de inrichting



Bouwnummer 1 en 2:
Halfvrijstaande woningen in de 1e bouwfase

Bouwnummer 3 tot en met 10:
Rijwoningen in de 1e bouwfase

Bouwnummer 11 en 12:
Halfvrijstaande woningen in de 2e bouwfase

Bouwnummer 13 tot en met 16:
Rijwoningen in de 2e bouwfase

Bouwnummer 17 tot en met 20:
Halvrijstaande levensloopvoorbereide woningen in de 2e bouwfase

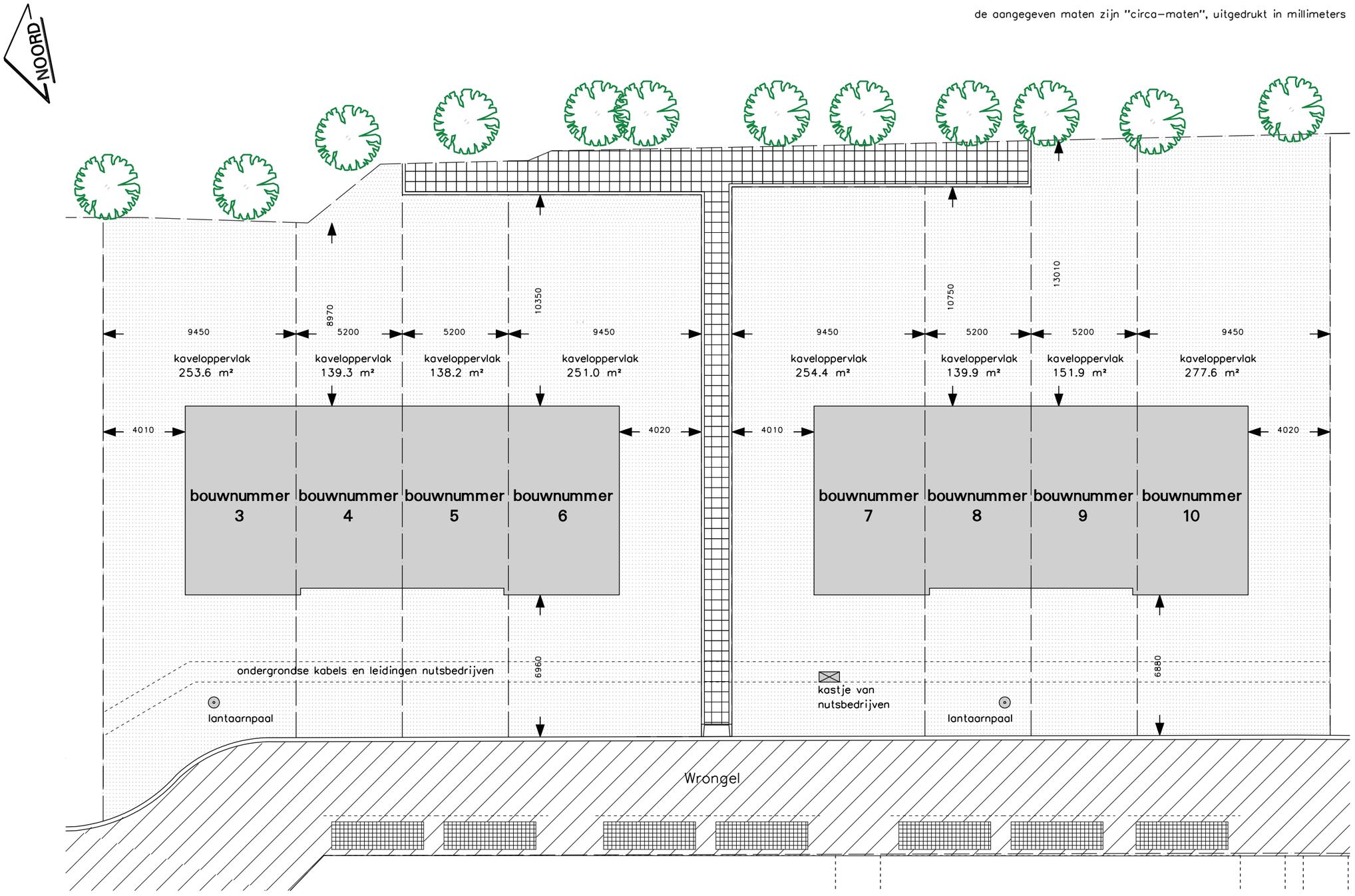
Bouwnummer 21 en 22:
Halfvrijstaande woningen in de 2e bouwfase

Bouwnummer 23 tot en met 30:
Klaverbladwoningen in de 3e bouwfase

Kavel 01 tot en met kavel 05:
Bouwkavels voor vrijstaande woningen

situatie

de aangegeven maten zijn "circa-maten", uitgedrukt in millimeters

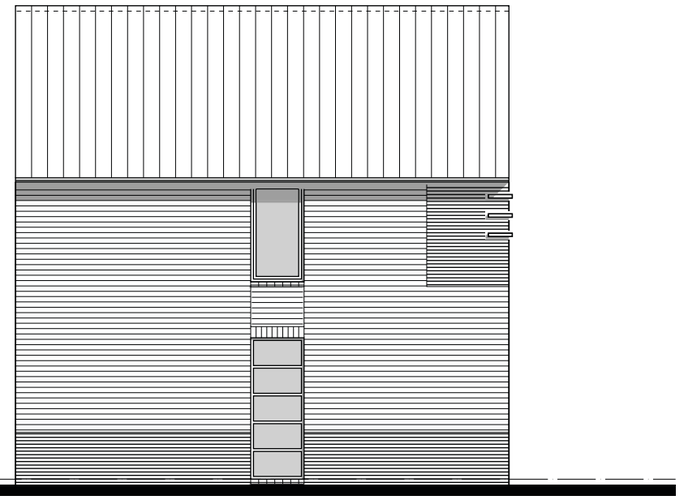


infrastructuur

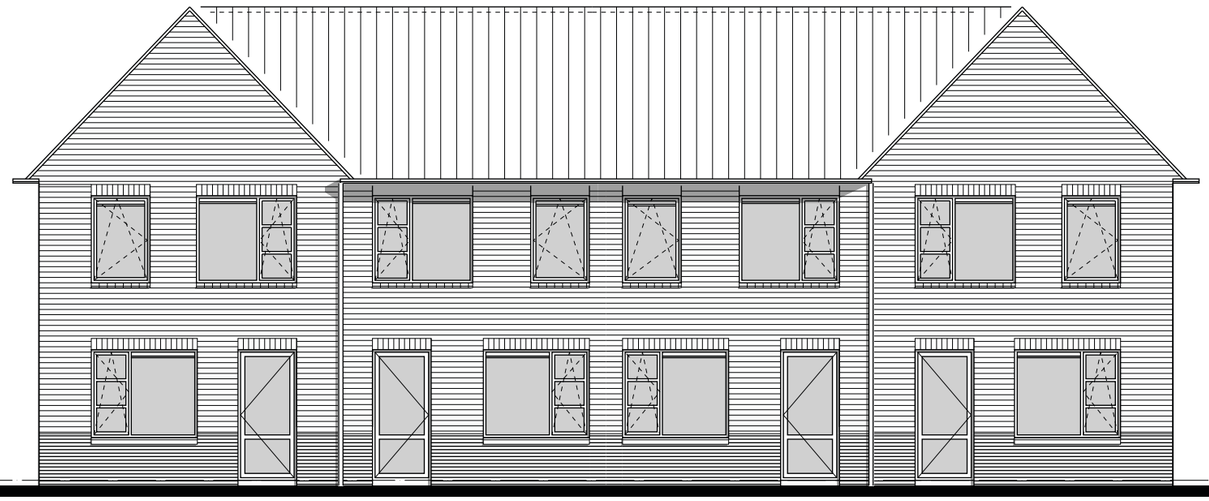
8



voorgevel



linker zijgevel



achtergevel

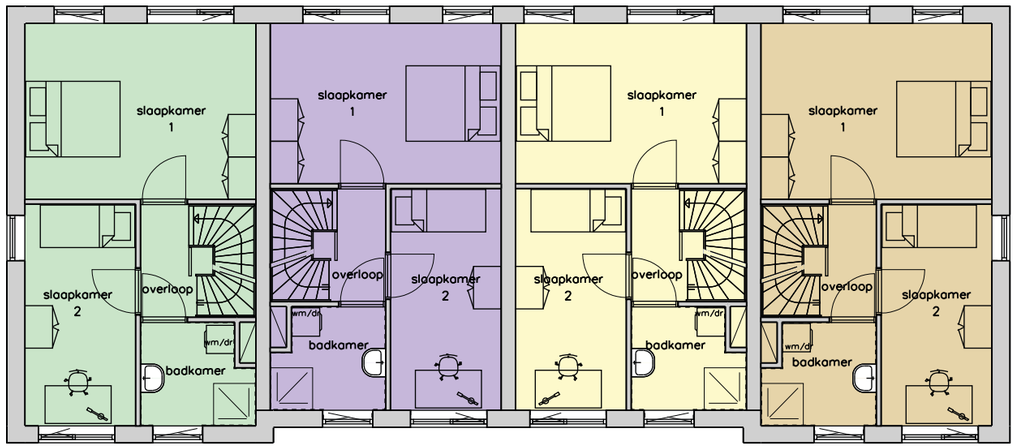


rechter zijgevel

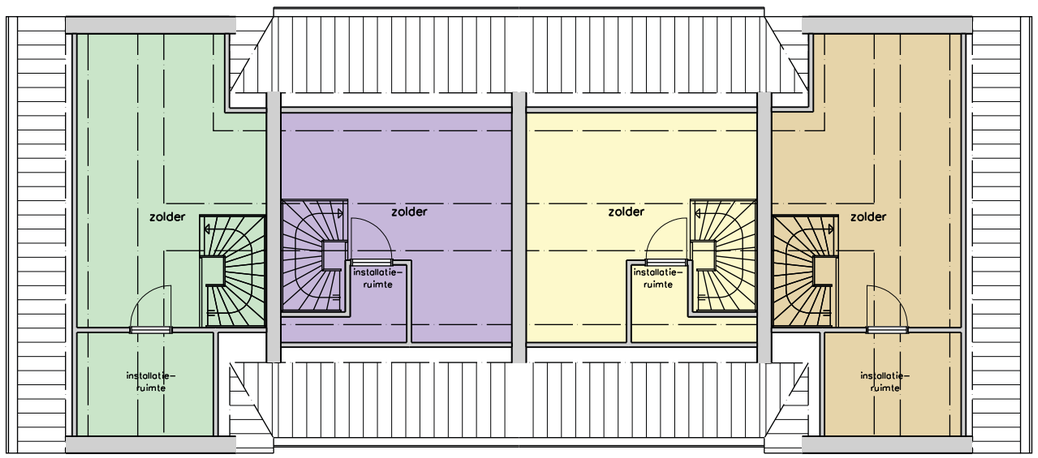
gevels



begane grond



1e verdieping



zolder

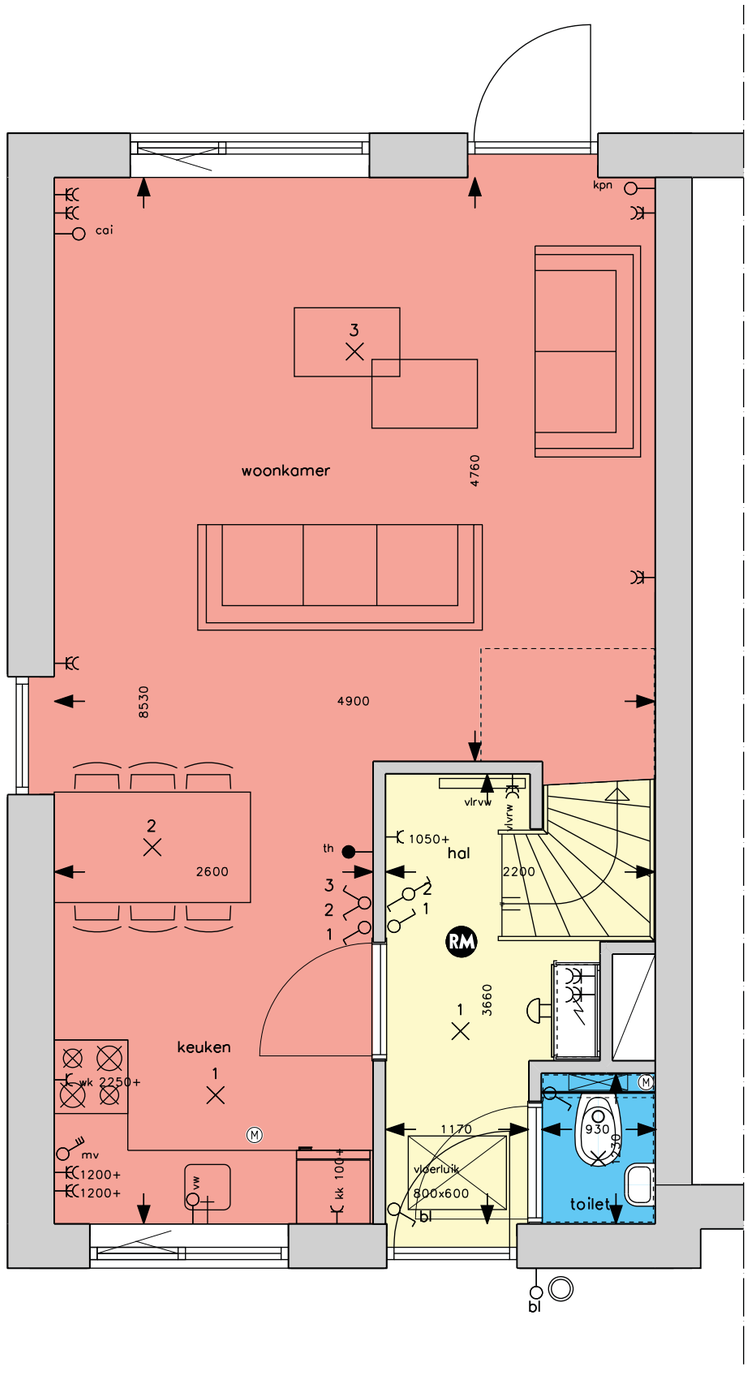
0 1 2 3 4 5 m

- bouwnummers 3 en 7
- bouwnummers 4 en 8
- bouwnummers 5 en 9
- bouwnummers 6 en 10

overzichtsplattegronden

10

NOORD



"Hij is met zijn neus in de boter gevallen"

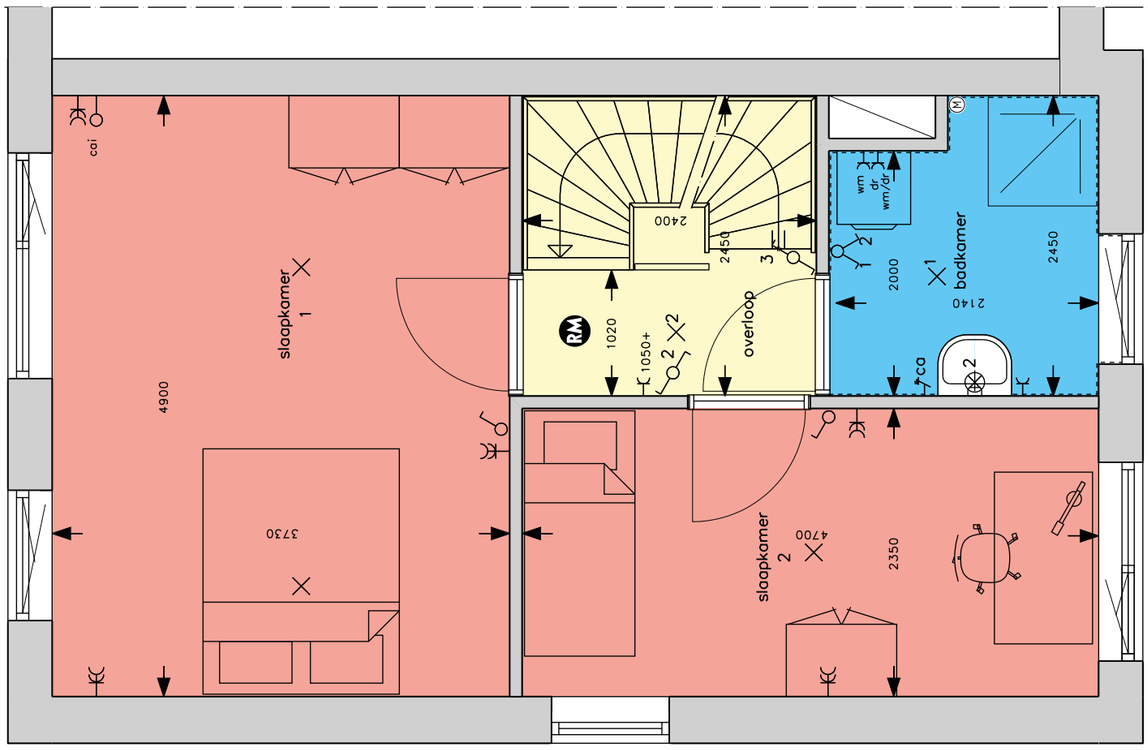
M

- hij heeft het goed getroffen -

0 1 2 3 4 5 m

begane grond bouwnummer 3 en 7

1e verdieping bouwnummer 3 en 7



"Hij snijdt de kaas met kompas"

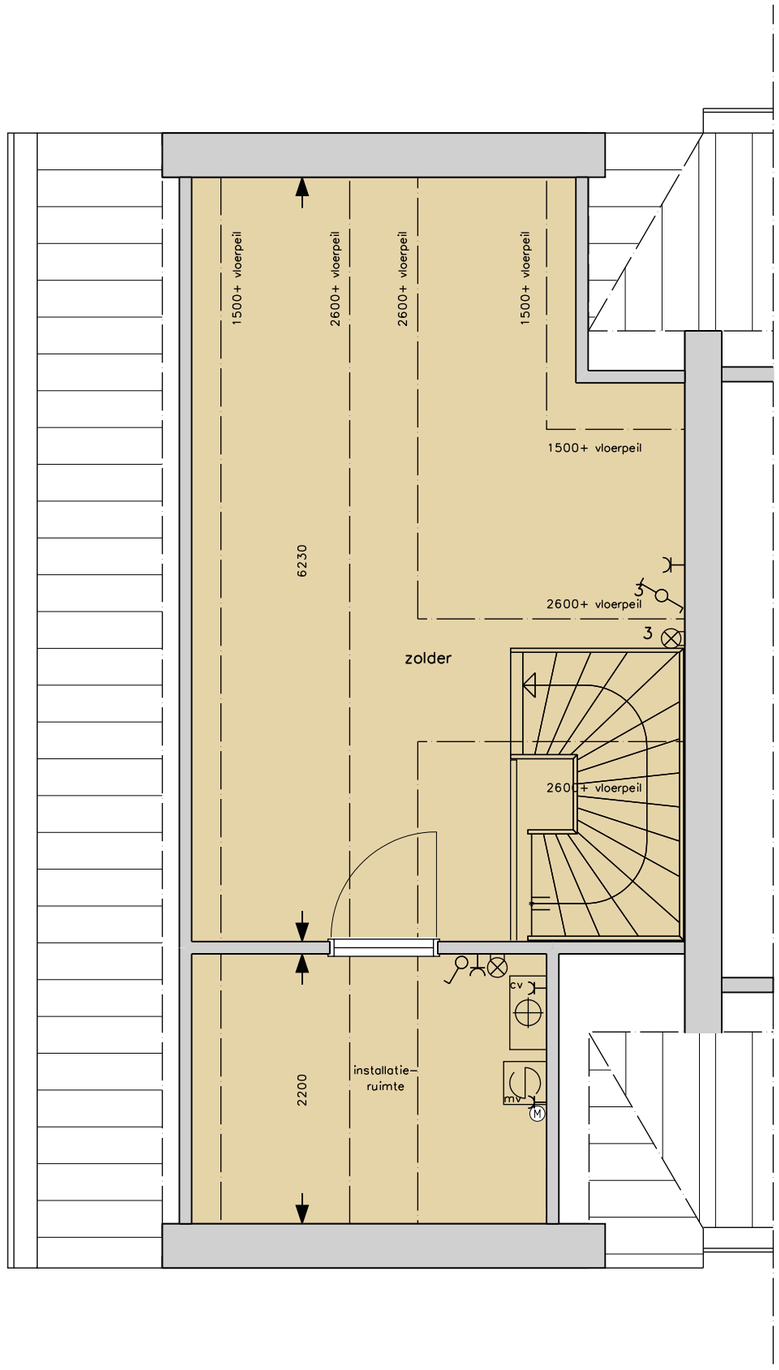
- hij schept op -

0 1 2 3 4 5 m

NOORD

12

NOORD



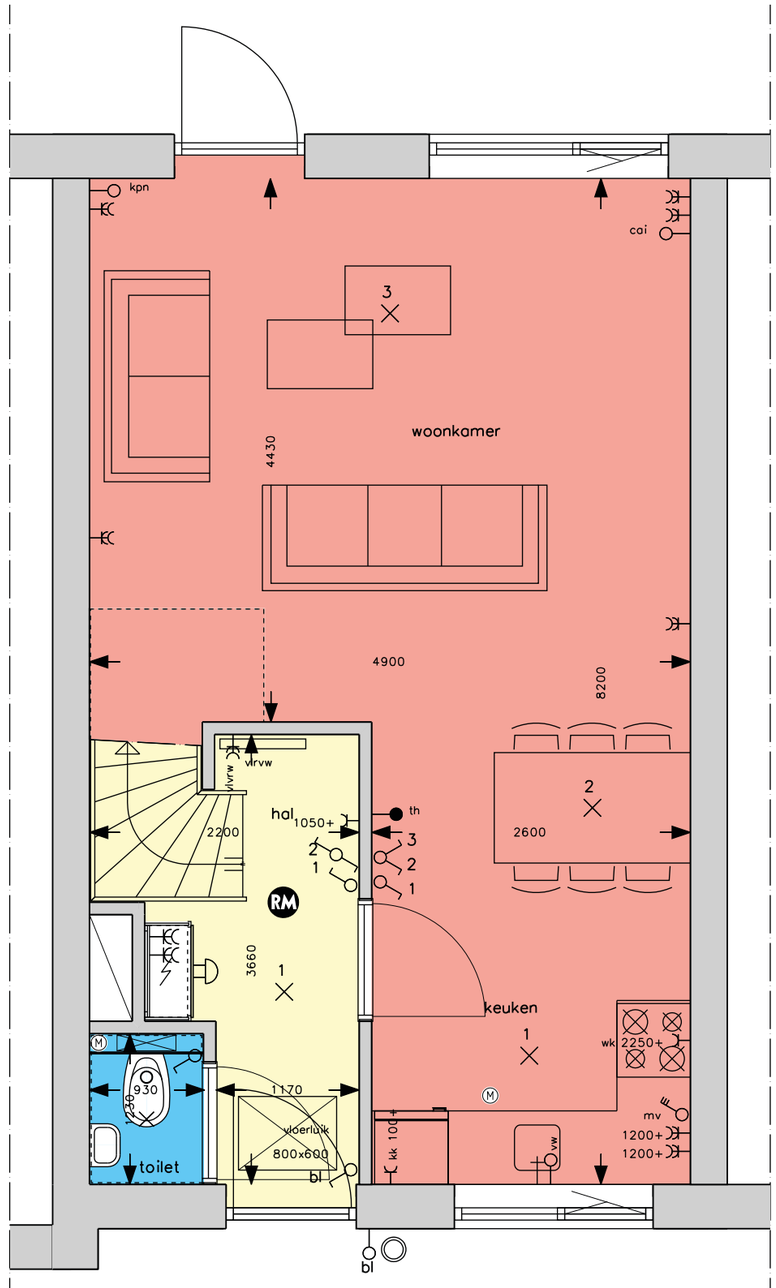
"Iets in de melk
te brokkelen hebben"

- ergens invloed op hebben -

0 1 2 3 4 5 m

2e verdieping bouwnummer 3 en 7

NOORD



"Boter naar de vis dragen"

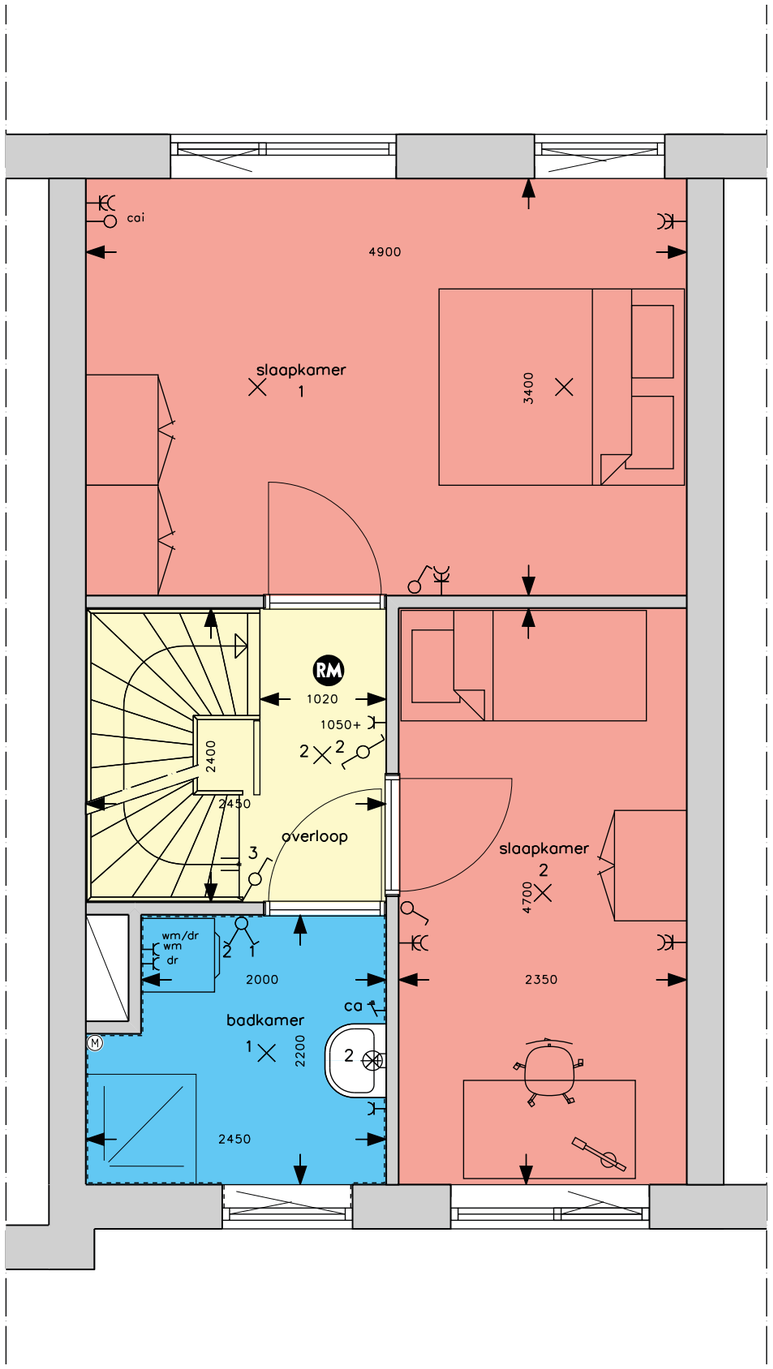
- iemand in verleiding brengen -

0 1 2 3 4 5 m

begane grond bouwnummer 4 en 8

14

NOORD



"Zuivel op zuivel
is voer voor de duivel"

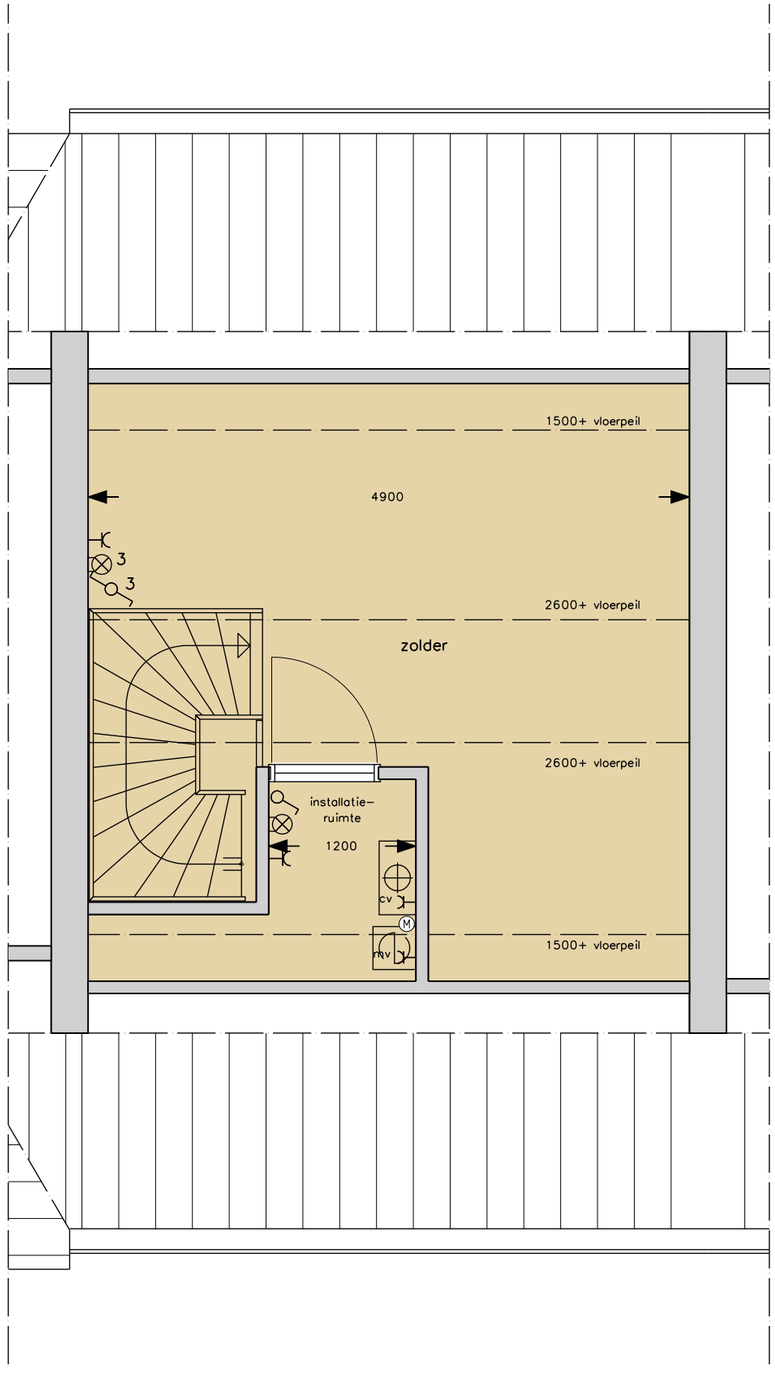
M

- je moet geen boter en kaas tegelijk op brood doen -

0 1 2 3 4 5 m

1e verdieping bouwnummer 4 en 8

NOORD



"Om een haar versteekt men geen boterpot"

M

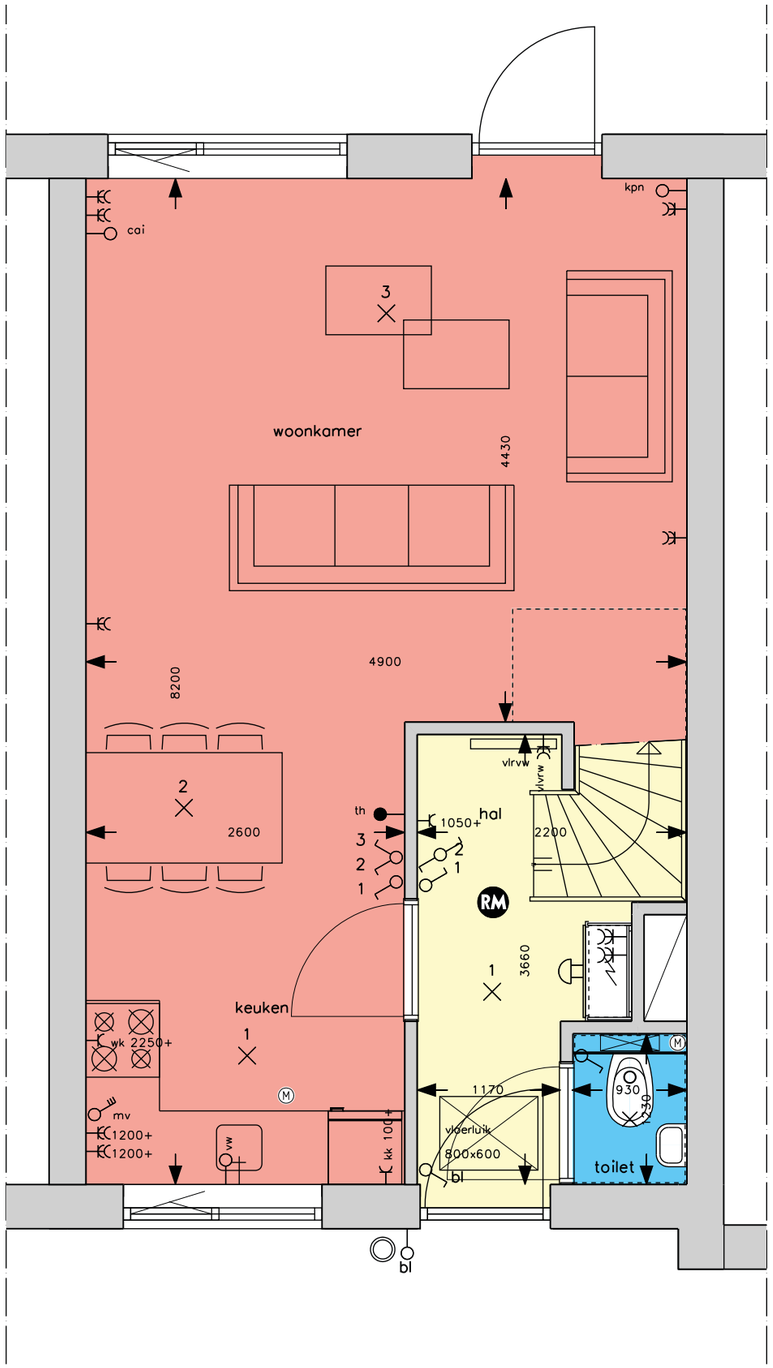
- als het doel belangrijk is, spaar dan niet op de kosten -

0 1 2 3 4 5 m

2e verdieping bouwnummer 4 en 8

16

NOORD



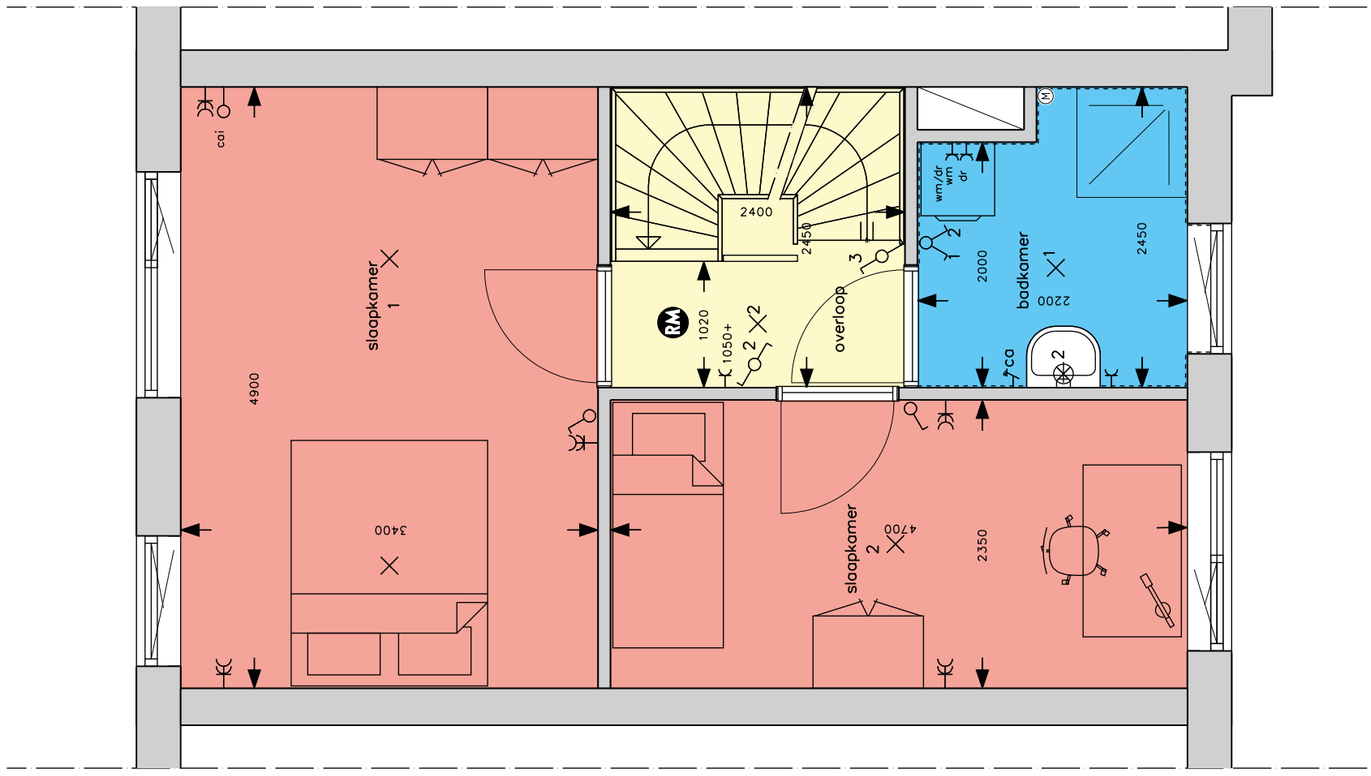
"Geduld, en gras zal melk worden"

M

- geduldig zijn heeft vaak een goed resultaat -

0 1 2 3 4 5 m

begane grond bouwnummer 5 en 9



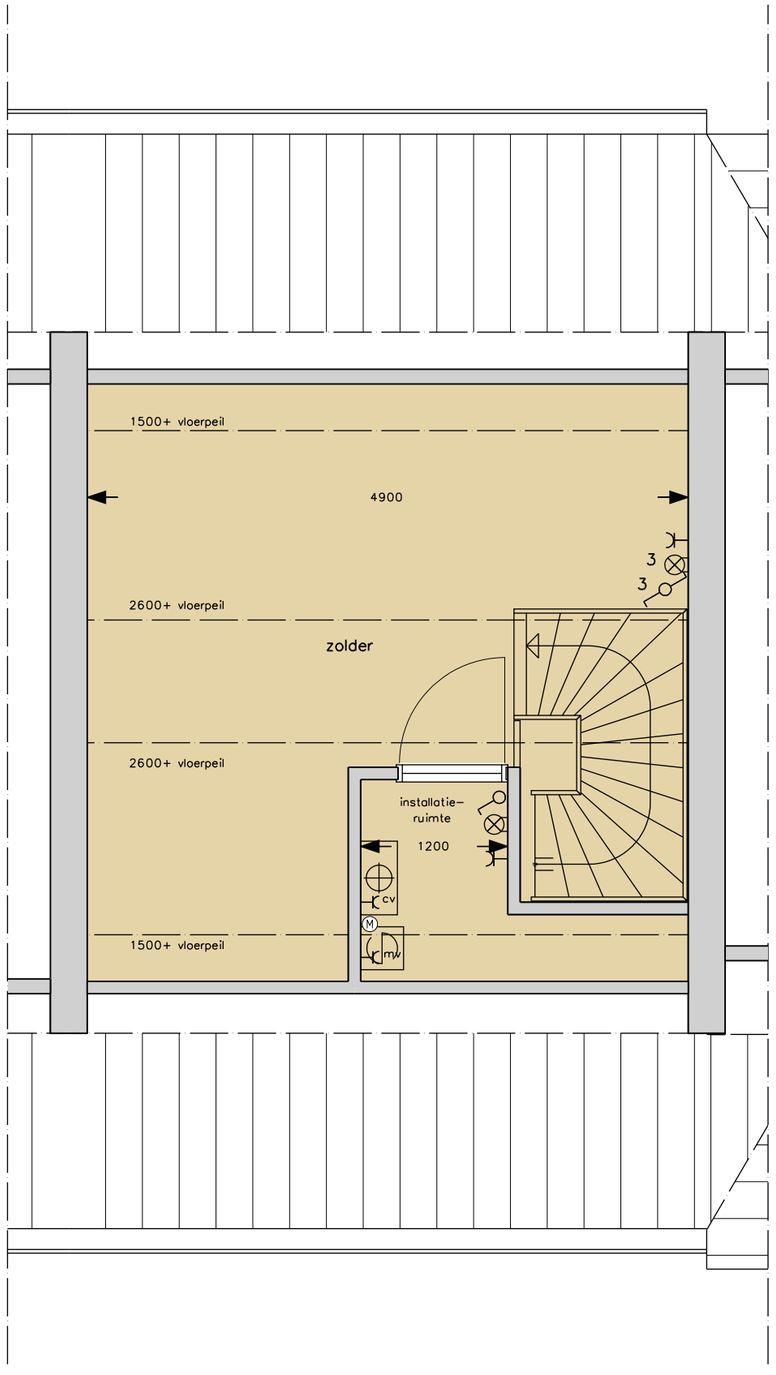
NOORD

"Hij heeft er kaas van gegeten"

- hij heeft er verstand van -

0 1 2 3 4 5 m

NOORD



"Vuile boter,
vuile vis"

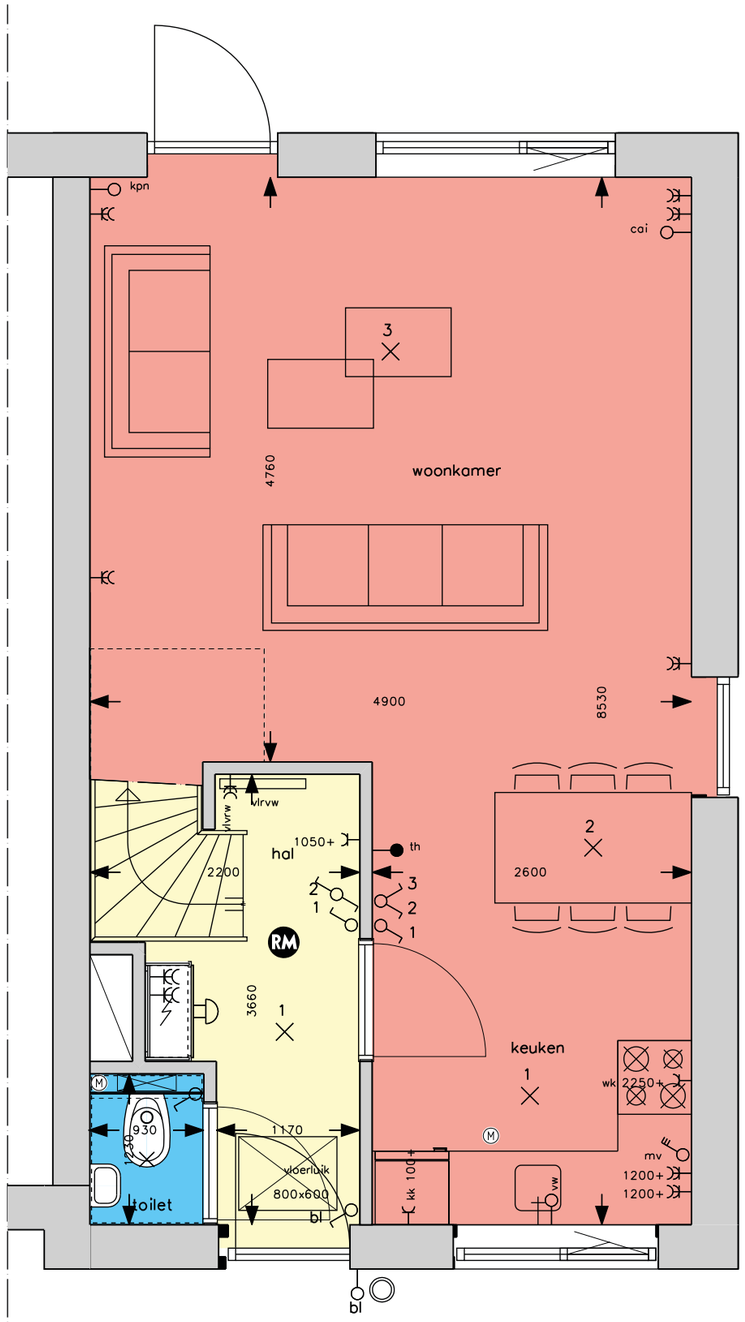
M

- zonder goed gereedschap kan men zijn taak niet goed volbrengen -

0 1 2 3 4 5 m

2e verdieping bouwnummer 5 en 9

NOORD



"Het is een arme man op een stuk weke kaas"

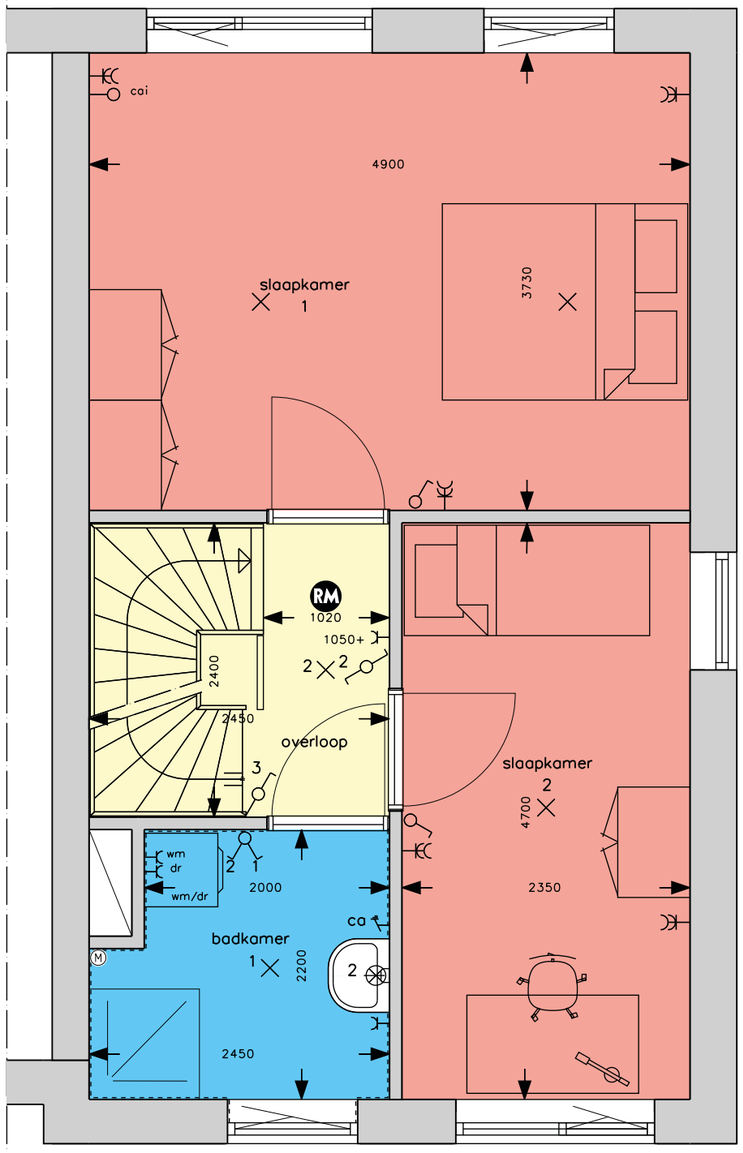
M

- hij lijkt grof, maar hij heeft een goede inborst -

0 1 2 3 4 5 m

begane grond bouwnummer 6 en 10

NOORD

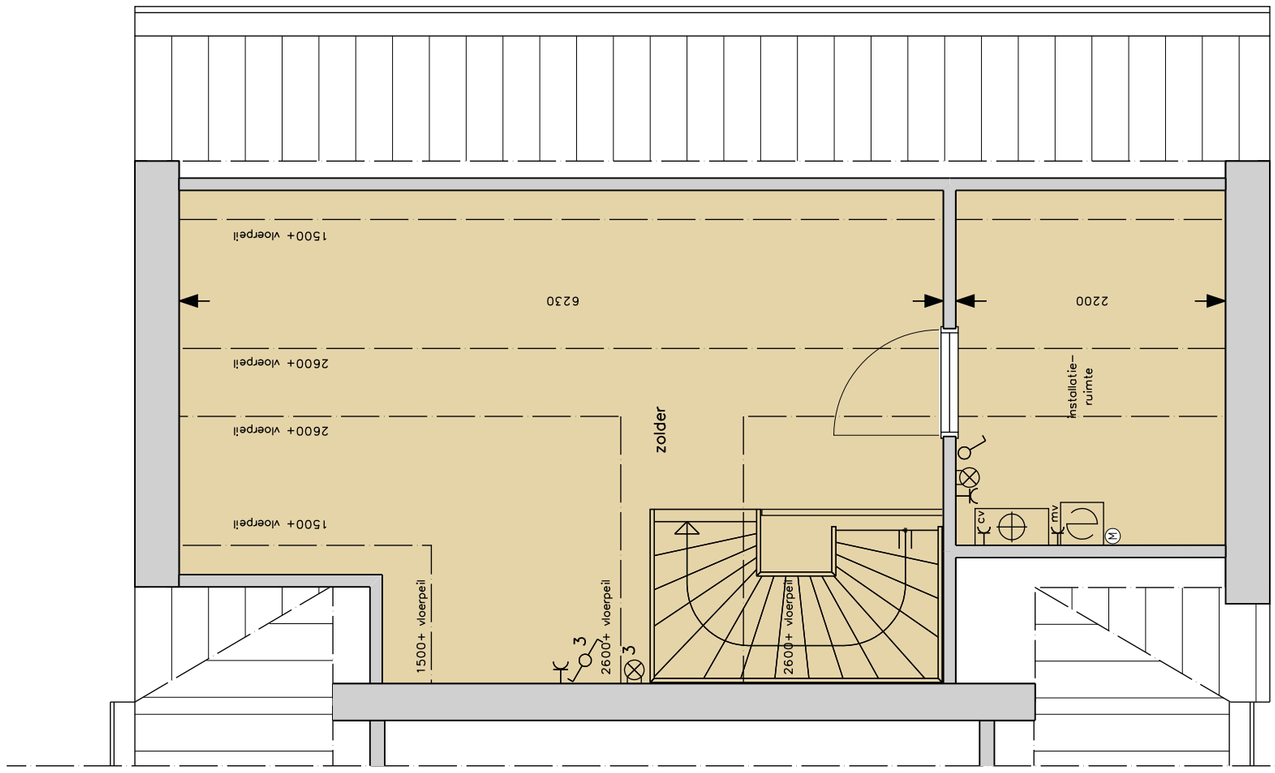


"Als mijn kat een koe was, kocht ik geen melk meer"

- dat is een onzinnige vraag -

0 1 2 3 4 5 m

1e verdieping bouwnummer 6 en 10



NOORD

"Het is boterlje tot de boom"

- het gaat zoals men het graag wil -

0 1 2 3 4 5 m

dubbele wandcontactdoos

enkele wandcontactdoos

kk 100+ enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast

wk 2250+ enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap

cv enkele wandcontactdoos t.b.v. CV–installatie

mv wandcontactdoos t.b.v. ventilatie–unit

kpn loze leiding t.b.v. KPN

cai loze leiding t.b.v. CAI

th aansluitpunt thermostaat

vw loze leiding t.b.v. vaatwasser

bl loze leiding t.b.v. buitenlamp

ca centraal aardingspunt

lichtaansluitpunt wand

lichtaansluitpunt plafond

schakelaar

wisselschakelaar

mv driestandenschakelaar t.b.v. mechanische ventilatie

belzoemer

beldrukker

RM rookmelder, aangesloten op elektriciteitsnet

M afvoerpunt mechanische ventilatie

wandafwerking tot plafond (badkamer en toilet)

CV–combiketel

ventilatie–unit

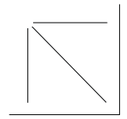
opstelplaats kooktoestel



opstelplaats koelkast



opstelplaats wasmachine/wasdroger



douchehoek

renvooi

Woonkamer/eetkamer/keuken

vloer	cementdekvloer
wanden	behangklaar
plafond	spuitpleister met structuur
elektrische installatie	3 lichtpunten op enkele schakelaar 5 dubbele wandcontactdozen met randaarde 2 dubbele wandcontactdozen met randaarde ter plaatse van de keuken 1 enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van koelkast 1 enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van afzuigkap aansluitpunt telefoon (onbedraad) aansluitpunt centrale antenne (onbedraad) driestandenschakelaar mechanische ventilatie aansluitpunt thermostaat aansluitpunt vaatwasser (onbedraad)
overig	aansluitpunt ten behoeve van koken op gas aansluitpunt ten behoeve van koud- en warmwater aansluiting op binnenriolering vensterbank onder ramen met borstwering afzuigpunt mechanische ventilatie

Hal

vloer	cementdekvloer
wanden	behangklaar
plafond	spuitpleister met structuur
elektrische installatie	1 lichtpunt op enkele schakelaar 1 wisselschakelaar lichtpunt overloop 1 enkele wandcontactdoos met randaarde 1 dubbele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van vloerverwarmingunit belinstallatie schakelaar buitenlamp (onbedraad) belzoemer aansluitpunt buitenlamp (buiten, onbedraad) beldrukker (buiten)
overig	meterkast met 2 dubbele wandcontactdozen vloerverwarmingunit rookmelder vloerluik

Toilet

vloer	vloertegels 250 mm x 250 mm in blokverband
wanden	wandtegels 200 mm x 250 mm in blokverband tot plafond
plafond	spuitpleister met structuur
elektrische installatie	1 lichtpunt op enkele schakelaar
sanitair	vrijhangende toiletpot (kristalporselein) met betegelde ombouw, voorzien van zitting fonteinbakje (kristalporselein) inclusief sifon en verchroomde kraan
overig	afzuigpunt mechanische ventilatie

Overloop

vloer	cementdekvloer
wanden	behangklaar
plafond	spuitpleister met structuur
elektrische installatie	1 lichtpunt op wisselschakelaar 1 wisselschakelaar lichtpunt overloop 1 wisselschakelaar lichtpunt zolder 1 enkele wandcontactdoos met randaarde
overig	rookmelder

Badkamer

vloer	vloertegels 250 mm x 250 mm in blokverband
wanden	wandtegels 200 mm x 250 mm in blokverband tot plafond
plafond	spuitpleister met structuur
elektrische installatie	2 lichtpunten op serieschakelaar 1 enkele wandcontactdoos met randaarde
sanitair	wastafel (kristalporselein) met verchroomde kraan planchet met spiegel ten behoeve van douche een verchroomde mengkraan met glijstangcombinatie wasmachinekraan
overig	afzuigpunt mechanische ventilatie vensterbank onder ramen met borstwering

Slaapkamer 1

vloer	cementdekvloer
wanden	behangklaar
plafond	spuitpleister met structuur
elektrische installatie	2 lichtpunten op enkele schakelaar 3 dubbele wandcontactdozen met randaarde aansluitpunt centrale antenne (onbedraad)
overig	vensterbank onder ramen met borstwering

Slaapkamer 2

vloer	cementdekvloer
wanden	behangklaar
plafond	spuitpleister met structuur
elektrische installatie	1 lichtpunt op enkele schakelaar 2 dubbele wandcontactdozen met randaarde
overig	vensterbank onder ramen met borstwering

Zolder

vloer	cementdekvloer
wanden	behangklaar
knieschotten	onbehandeld
plafond	isolerende dakplaat (onbehandeld)
elektrische installatie	1 lichtpunt op enkele schakelaar 1 enkele wandcontactdoos met randaarde

Installatieruimte

vloer	cementdekvloer
wanden	onbehandeld
knieschotten	onbehandeld
plafond	isolerende dakplaat (onbehandeld)
elektrische installatie	1 lichtpunt op enkele schakelaar 1 enkele wandcontactdoos met randaarde 1 enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van CV-ketel 1 aansluitpunt ventilatie-unit
overig	CV-ketel ventilatie-unit afzuigpunt mechanische ventilatie

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

01 **Omschrijving**
Het plan bestaat uit de bouw van het deelplan 8 rijwoningen in de 1e fase van project De Melkweg.

02 **Locatie**
De woningen zullen worden gerealiseerd aan de Wrongel te Oosterwolde.

03 **Afmetingen**
De ingeschreven maten op de tekeningen zijn “circa-maten’’, uitgedrukt in millimeters.
Indien deze maten tussen de wanden zijn aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals tegels, plinten et cetera.

04 **Inrichting**
Er worden geen kasten en/of meubels geleverd.
Er wordt geen keuken geleverd.

05 **Artist impression**
Aan de opgenomen perspectieftekening kunnen geen rechten worden ontleend.

06 **Energiezuinig bouwen**
Bij de bouw van de woning worden onder andere materialen met een hoge isolatiewaarde en zonnepanelen toegepast om de energiezuinigheid van de woning te bevorderen.

07 **Wijzigingen**
Er wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van geringe maatafwijkingen die ontstaan uit nadere richtlijnen van de overheden en/of nutsbedrijven.
De aannemer behoudt het recht kleine aanpassingen door te voeren, voor zover deze geen invloed hebben op de omschreven kwaliteit en de verschijningsvorm. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekeningen van meerdere of mindere kosten.
Aan de illustraties kunnen geen rechten worden ontleend.

08 **Oplevering en schoonmaak**
Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt.
De woning wordt bezemschoon opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de beglazing, deze worden schoon opgeleverd.

09 **Meer- en minderwerk**
Naast de in deze brochure aangeboden opties kunnen andere wensen besproken worden.
Ook bestaat er de zogenaamde “doe-het-zelf”-optie, waarbij bepaalde onderdelen niet door de aannemer worden uitgevoerd, maar door derden (na de oplevering). Voor deze onderdelen vervalt de garantie. Meerwerk kan voor de aannemer aanleiding zijn de opleverdatum te wijzigen.

10 **Derden**
Werkzaamheden door andere partijen dan de aannemer en/of onderaannemers zijn vóór de oplevering niet toegestaan.

11 **Peil van de woning**
Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de beganegrondvloer.

12 **Terreininrichting**
Er is geen terreininrichting in de koop-/aanneemsom opgenomen.
Het aanleggen van de noodzakelijke bestrating tot aan de voordeur, waarbij het hoogteverschil conform de eisen van het Bouwbesluit tussen deze bestrating en de bovenkant van de drempel van de voordeur niet meer mag zijn dan 2 cm, dient door u zelf of derden te worden aangebracht.
Het realiseren van een buitenberging met een vloeroppervlak van tenminste 5 m² en een minimale breedte van 180 cm, zoals het Bouwbesluit voorschrijft, dient door u zelf of derden te geschieden.
De definitieve bestrating van de openbare wegen in het plan zal worden aangelegd, nadat de laatste woning in gebruik genomen is.

13 **Rioleringswerk**
De aansluitkosten op het openbaar rioolstelsel zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen.
De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC-buis. De afvoeren van diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° Celsius hitte bestand is.
Er wordt een rioleringssysteem toegepast zoals dat door de overheden is voorgeschreven.
Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

14 **Grondwerk**
Voor funderingen en rioleringen worden ontgravingen verricht. De tuin wordt afgewerkt met tijdens het ontgraven vrijgekomen grond.
Er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans, dat wil zeggen dat er geen extra grond wordt aangevoerd.
Er wordt drainage aangelegd conform de daarvoor geldende normen. Wanneer desondanks meer regenwater dan wenselijk is, op uw perceel blijft liggen, bent u verplicht om aanvullende drainage aan te laten leggen op uw perceel.

15 **Fundering**
De fundering zal bestaan uit betonnen funderingspalen met daaroverheen betonnen balken.

16 **Vloeren**
De beganegrondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde vloer met een Rc-waarde van 3,5 m² K/W.
De eerste verdiepingsvloer en de zoldervloer worden uitgevoerd als een betonnen plaatvloer.

17 **Wanden**
Metselwerk van de fundering en de binnenspouwbladen wordt uitgevoerd in kalkzandsteen.
Het gevelmetselwerk bestaat uit gebakken steen.
De buitenmuren worden voorzien van isolatie met een Rc-waarde van 4,5 m² K/W.
De dragende scheidingswand tussen de woningen wordt uitgevoerd in kalkzandsteen.
De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in lichte wanden van gipsblokken of cellenbeton.
Ter plaatse van de kozijnen met gemetselde borstweringen worden zogenoemde raamdorpels aangebracht van keramische steen.

18 **Dakconstructie**
De dakconstructie van het hellende dak wordt uitgevoerd als houten isolerende kapconstructie met een Rc-waarde van 6,0 m² K/W. De constructie zal worden uitgevoerd met dragende knieschotten, welke zullen zijn opgebouwd uit houten stijl- en regelwerk met plaatmateriaal. Het hellende dak wordt bedekt met dakpannen.

19 **Kozijnen, ramen en deuren**
De gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in kunststof en zijn dus onderhoudsarm.
De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in staal, voorzien van standaard witte deuren.
De beweegbare delen worden voorzien van hang- en sluitwerk dat voor een goed functioneren noodzakelijk is. Het hang- en sluitwerk van beweegbare delen die bereikbaar zijn voor inbraak, is

inbraakwerend volgens de daarvoor geldende normen. De gevelkozijnen zullen worden voorzien van ventilatieroosters waarvan het aantal en de lengte is berekend volgens de voorschriften.

20 **Trappen en hekwerken**
De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap. De trappen worden fabrieksmatig voorzien van grondverf. De trappen worden éénzijdig voorzien van een leuning en per trede een antislipprofiel.

21 **Beglazing**
De ramen van de buitenkozijnen worden voorzien van isolatieglas HR++, tenzij anders is omschreven. De geplaatste beglazing is bij oplevering 'vers' en moet nog uitharden. Om krasvorming te voorkomen, wordt aangeraden de ramen de eerste tijd niet te wassen. Na enige tijd kan het glas gewassen worden met gebruikmaking van overvloedig water om zo grove delen te verwijderen. Eventueel overtollig materiaal dat vast op het glas zit, kan losgeweekt worden door er langere tijd een vochtige doek op te leggen. Het gebruik van een raamtrekker wordt afgeraden totdat het glas uitgehard is.

22 **Aftimmerwerk**
Plinten worden niet geleverd. Er worden geen stofdorpels toegepast.
De vloerverwarmingunit in de hal wordt niet voorzien van een omtimmering.
Tussen de dakgoot en de gevel zal onderhoudsarm plaatmateriaal worden aangebracht.
De beleglatten rondom de gevelkozijnen in de woning en andere in het zicht komend aftimmerwerken op de begane grond en de eerste verdieping worden voorzien van grondverf.

23 **Vloer-, wand- en plafondafwerking**
Alle ruimten van de woningen op de begane grond, de eerste verdieping en de zolder, met uitzondering van de betegelde vloeren en de ruimtes achter de knieschotten, worden voorzien een cementdekvloer, geschikt voor het aanbrengen van vloerbedekking.
De niet-betegelde binnenwanden van de woningen worden behangklaar afgewerkt (geschikt voor behang), met uitzondering van de wanden in de installatieruimte. Deze wanden worden onbehandeld opgeleverd.
De plafonds, met uitzondering van de zolder, worden voorzien van spuitpleister met structuur.

24 **Tegelwerk**
Vloertegels worden aangebracht in het toilet en in de badkamer.
Wandtegels worden aangebracht in het toilet en de badkamer tot aan het plafond.
Voor de te betegelen vloergedeelten worden standaardtegels van 250 mm x 250 mm in blokverband toegepast. Voor de te betegelen wandgedeelten worden standaardtegels van 200 mm x 250 mm in blokverband toegepast.

25 **Vensterbanken**
De ramen met een gemetselde borstwering worden voorzien van vensterbanken van Werzalit.

26 **Schilderwerk**
Er wordt geen schilderwerk uitgevoerd.

27 **Behangwerk**
Er wordt geen behangwerk geleverd en/of aangebracht.

28 **Verwarmingsinstallatie**
De hoogrendement verwarmingsinstallatie, gecombineerd met een warmwaterinstallatie, voldoet indien in enige ruimte een verwarmingselement wordt aangebracht, bij gelijktijdig functioneren van alle in de technische omschrijving vermelde verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren, aan de navolgende voorwaarden:
* buitentemperatuur -7° Celsius
* oriëntatietoeslag voor alle ruimten: "binnenland" een buitentemperatuur van -12° Celsius en een windsnelheid van 5 m/sec

De ontwerp-ruimtetemperatuur dient te voldoen aan de geldende richtwaarden, waarbij de volgende opgave als bepalend minimum aangehouden wordt:
* woonkamer/eetkamer 20°C
* keuken 20°C
* hal 18°C
* slaapkamers 20°C
* badkamer 22°C
* toilet 15°C
* zolder 18°C

De woning wordt voorzien een zogenoemd lage-temperatuur gestookt verwarmingssysteem, dat bestaat uit een combinatie van vloerverwarming op de begane grond en radiatoren in de te verwarmen ruimtes op de verdieping. Bij de berekening van de vloerverwarming wordt uitgegaan van een afwerking met vloertegels of PVC-achtige materialen. Voor de keuze van de vloerafwerking in de ruimtes met vloerverwarming en de bevestiging daarvan, dient advies ingewonnen te worden bij een specialist. De toe te passen materialen dienen te worden verlijmd op de cementdekvloer.
Bij een verwarmingssysteem met vloerverwarming wordt geadviseerd de thermostaat niet in een nachtverlagingsstand te zetten.
De temperatuur kan geregeld worden door middel van een thermostaat in de woonkamer. Evenals bij een conventioneel hoog-temperatuur gestookt verwarmingssysteem zullen de ruimtes voorzien van een radiator alleen verwarmd kunnen worden op het moment dat er warmtevraag in de ruimte met thermostaat is. Als optie bestaat de mogelijkheid een klokthermostaat met weersafhankelijke regeling te laten aanbrengen, waardoor de vloerverwarming en de radiatoren onafhankelijk van elkaar te regelen zijn.
De zolder wordt niet verwarmd.

29 **Mechanisch ventilatiesysteem**
De woningen worden voorzien van een mechanisch CO_2-gestuurd ventilatiesysteem.

30 **Zonnepanelen**
De woningen worden voorzien van zonnepanelen welke zullen worden aangesloten op de woninginstallatie. Het aantal panelen en de plaats van de panelen op het dak worden bepaald volgens de geldende voorschriften.

31 **Elektrische installatie**
De elektrische installatie in de woningen voldoet aan de NEN 1010 laatste druk en aan alle andere geldende voorschriften. De installatie wordt uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem.
De draden te voeren door PVC-buizen, weggewerkt in de wanden en de vloeren.
De woningen worden voorzien van onbedrade aansluitpunten voor een vaatwasser en een buitenlamp.
Er worden onbedrade aansluitpunten voor CAI in de woonkamer en de hoofdslaapkamer aangebracht. Er wordt een onbedraad aansluitpunt voor telefoon in de woonkamer aangebracht.
De meterkast wordt voorzien van 2 extra dubbele wandcontactdozen.
De op de tekeningen aangegeven wandcontactdozen, aansluitpunten, schakelaars en lichtpunten zijn informatief. De definitieve plaats kan afwijken van de op de tekeningen aangegeven plaats.
De woningen worden voorzien van een belzoemer en een beldrukker.
De installatie wordt aangesloten op een verdeelkast met voldoende groepen; het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in standaard wit.
De schakelaars en wandcontactdozen worden op circa 1050 mm boven de afgewerkte vloer geplaatst, tenzij dit op de tekeningen anders is aangegeven, dan wel door de installateur anders wordt bepaald.
De koper dient zelf te zorgen voor het leveren en aansluiten van armaturen.
De wandcontactdozen met randaarde worden in één inbouwdoos gemonteerd.
De standaardaansluitkosten op het openbare net zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen.
De verbruikskosten na het plaatsen van de meter komen voor rekening van de koper.

32 **Loodgieterswerk**

Koudwaterleidingen worden aangebracht vanaf de watermeter naar alle tappunten en het warmwaterreservoir in onder andere de badkamer, keuken (afgedopt), het toilet en de zolder.
Warmwaterleidingen worden aangebracht vanaf het warmwaterreservoir naar de badkamer en de keuken (afgedopt).
De kosten voor het gebruik van gas, water en elektra na het plaatsen van de meters zijn voor rekening van de koper.
Sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit. Standaard worden de volgende artikelen geplaatst in de volgende ruimten:

* toilet — toiletpot (kristalporselein) met een inbouwreservoir, voorzien van een zitting
  fonteinbakje (kristalporselein) circa 360 mm x 230 mm, inclusief sifon en verchroomde kraan
* badkamer — wastafel 570 mm (kristalporselein) inclusief sifon en verchroomde mengkraan, hierboven wordt een planchet met spiegel aangebracht
  ten behoeve van de douche een verchroomde mengkraan met glijstangcombinatie
  wasmachinekraan

Indien u gebruik maakt van de optie om onze installateur door u elders aangekocht sanitair te laten plaatsen, dient u er zorg voor te dragen dat deelleveringen mogelijk zijn en dat deze leveringen plaatsvinden op door onze installateur aan te geven momenten. Onze installateur staat niet in voor de kwaliteit van door of namens u geleverde materialen.
Gasleidingen van voldoende zwaarte vanaf de meterkast naar de diverse vertrekken.
De standaardaansluitkosten op het openbare net zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen.
De verbruikskosten na het plaatsen van de meters komen voor rekening van de koper.

33 **Goten en hemelwaterafvoeren**

De schuine daken van de woning worden voorzien van zinken goten.
De hemelwaterafvoeren zijn van zink.

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 aannemer tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na de oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam "Woningborg-certificaat".

Woningborg geeft u meer zekerheid

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

*Gaat de aannemer tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van de woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg de koper een financiële schadeloosstelling.

*De aannemer 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 aannemer, anders gezegd: als de aannemer niet meer kan of wil herstellen, dan draagt Woningborg hier zorg voor.

*Aannemers die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/) aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen de koper en de aannemer. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de aannemer evenwichtig vastgelegd.

*Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de aannemer ontstaan over de kwaliteit van de woning, kan Woningborg hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

Voorrang Woningborg-bepalingen

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

Toestemming voor het verstrekken van gegevens voor een enquête

Uw gegevens kunnen worden gebruikt voor een enquête onder kopers van nieuwe woningen.
De enquête maakt deel uit van de gegevensverzameling ten behoeve van Stichting Klantgericht Bouwen met als doel de waardering van de verkrijger van een woning te meten en een uitspraak te kunnen doen over de dienstverlening en opleverkwaliteit van de ondernemer.
Deze meetresultaten worden per ondernemer gepubliceerd op internet, via Bouwprestaties.nl.
De Stichting Klantgericht Bouwen is een initiatief van Bouwend Nederland en heeft tot doel de geleverde kwaliteit (bij nieuwbouw koopwoningen) te meten en daarmee te verbeteren. De Stichting heeft geen winstoogmerk.
Gegevens van de verkrijger worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van de Wet Bescherming Persoonsgegevens behandeld.

Indien u bezwaar heeft tegen de opname van uw gegevens als hiervoor bedoeld, dan kunt u dat hier-onder kenbaar maken.

☐ Ik geef geen toestemming voor verstrekking van mijn gegevens voor bovenvermeld onderzoek.

PROCEDURES TIJDENS EN NA AANKOOP VAN UW WONING

Ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst
Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst gaan koper en verkoper een overeenkomst aan waarbij de koper zich onder meer verplicht tot het betalen van de koopprijs, terwijl de verkoper zich verplicht tot de uitgifte van de grond en de bouw van de woning. Nadat de overeenkomst door de koper en de verkoper is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Een kopie wordt naar de notaris gezonden voor het opmaken van een notariële akte van eigendomsoverdracht. De notaris nodigt u, nadat de financiering is geregeld, uit voor het tekenen van de akte van levering.

Koopsom vrij op naam (v.o.n.)
De koopsom van de woning is vrij op naam, hetgeen wil zeggen dat de hieronder vermelde kosten bij de koopsom zijn inbegrepen:
* grondkosten
* bouwkosten
* architectenhonorarium
* notariskosten
* verkoopkosten
* gemeentelijke leges met betrekking tot het verkrijgen van de omgevingsvergunning
* kadastrale inmeting
* bouwvergunning
* aansluitkosten riool-, gas-, water- en elektraleidingen
* 21% BTW

Kosten met betrekking tot het verkrijgen van een financiering zijn niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen.

Aanvraag hypotheek
De makelaar zal u desgewenst behulpzaam zijn bij uw aanvraag voor een hypothecaire geldlening. De financiering dient vóór de eigendomsoverdracht te zijn geregeld.

Eigendomsoverdracht
De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van de zogenaamde “akte van levering”. U ontvangt van de notaris een uitnodiging voor de datum van overdracht met de daarbij behorende afrekening (inclusief bijkomende kosten). Op deze afrekening is aangegeven welk bedrag de notaris van uw geldverstrekker zal ontvangen en welk bedrag u zelf tijdig aan de notaris moet overmaken.
Indien er sprake is van eigen middelen kunnen die eerst worden benut voordat de hypotheekgelden worden aangewend. Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:
* de akte van eigendomsoverdracht van de grond van verkoper naar koper
* de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldverstrekker ontvangt

Bijkomende kosten zijn:
* de rente tot de transportdatum over de vervallen, maar niet betaalde termijnen
* de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
* de afsluitprovisie voor de geldverstrekker

Hypotheek en betalingen tijdens de bouw
Na de notariële overdracht ontvangt u de nota’s van de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie dient u zo spoedig mogelijk, voorzien van een akkoord, naar uw geldverstrekker te zenden, die voor betaling kan zorgdragen. De termijnen en betalingen staan vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst.
Voor de transportdatum betaalt u periodiek rente en/of aflossing of levensverzekeringspremie over het totale hypotheekbedrag, echter met dien verstande dat over de door de hypotheekverstrekker nog te betalen termijnen een rentevergoeding plaatsvindt. De rentevergoeding van deze zogenoemde depotregeling is in het algemeen gelijk aan de te betalen hypotheekrente.

Verzekeringen
Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tegen schade en risico’s ontstaan ten gevolge van brand en storm.

De kleine lettertjes groot geschreven
Omdat bij het bouwen van woningen nog veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt de aannemer zich het recht voor op of aan de opstallen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Bedoelde wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot verrekening met de verkrijger.
Alle informatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht en Nutsbedrijven. De situatie geldt alleen voor erfgrenzen van de kavels. De inrichting van het openbaar gebied is gebaseerd op de laatst bij verkoper bekende gegevens. Wijzigingen daarvan vallen buiten verantwoordelijkheid van de verkoper. De situatietekening is met zorg vastgesteld, echter afwijkingen in de perceelsgrootte geven geen recht op verrekening.

Uw huidige woning
Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clausule op te nemen, waarin de datum van overdracht variabel wordt gesteld. Dit geldt ook voor de opzegdatum van uw huurwoning. U ontvangt circa zes weken voor oplevering een indicatie van de opleveringsdatum. Circa twee weken voor de oplevering ontvangt u een schriftelijke bevestiging van de definitieve opleveringsdatum.

Oplevering
Bij de start van de bouw kan een indicatie worden gegeven over de oplevering van de woning. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van woningen een “open lucht”-activiteit is en veel ambachtelijk werk met zich meebrengt. Dit houdt in dat bij vorst, regen en/of harde wind de werkzaamheden worden gestaakt. Deze dagen worden als onwerkbaar geregistreerd.
Op de opleveringsdatum wordt u in de gelegenheid gesteld de woning te inspecteren. Eventuele onvolkomenheden worden geregistreerd op het procesverbaal van oplevering. Vermelde punten zullen binnen 3 weken worden hersteld. Nadat de onvolkomenheden, zoals vermeld op het proces-verbaal van oplevering, zijn afgewerkt, wordt de verkoper geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.
De onderhoudstermijn bedraagt 3 maanden.

HET PLEZIER VAN EEN EIGEN HUIS

Algemeen
Steeds meer mensen vinden een eigen huis wel zo aantrekkelijk. Waarom? Ze zijn baas in eigen huis. Ze hebben het zelf uit kunnen kiezen. En wat ze er in de toekomst aan verbeteren, daar hebben ze zelf profijt van. Ook financieel zijn er voordelen. Huurverhogingen zijn er niet meer bij. Door de aftrekpost van de hypotheekrente betaalt de fiscus mee. En: een eigen huis is een mooie spaarpot.
De door ons gerealiseerde woningen en appartementen hebben in de afgelopen jaren hun degelijkheid bewezen. Het toepassen van moderne materialen en het optimaal isoleren zorgen voor meer woongenot. Een eigen huis met weinig onderhoud en lagere energielasten. Zo heeft u maximaal plezier van uw eigen huis.

WAARMERKING
De verkoopbrochure, bestaande uit situatietekening, gevels, plattegronden, technische omschrijving en afwerkstaat, omvattende de pagina’s 1 tot en met 30, behoren bij de per ……
gesloten overeenkomst voor de woning met bouwnummer … in het deelplan 8 rijwoningen aan de Wrongel in de 1e fase van het project De Melkweg te Oosterwolde.

Hoogeveen, .. …….. ……. ……..……., .. …….. …….

Adelaarsveer BV

De verkrijger(s): ……...

ONTWIKKELING



Adelaarsveer BV
Postbus 32 7900 AA Hoogeveen
Buitenvaart 1210 7905 SG Hoogeveen
Telefoon (0528)246090
E-mail info@adelaarmail.nl
Internet www.adelaarprojectontwikkeling.nl

MAKELAAR



Lamberink Woningmakelaars
Javastraat 10-18 9401 KZ Assen
Telefoon (0592)338410
E-mail assen@lamberink.nl
Internet www.lamberink.nl

WONINGBORG



Woningborg NV
Postbus 805 2800 AV Gouda
Tielweg 24 2803 PK Gouda
Telefoon (0182)580004
E-mail info@woningborggroep.nl
Internet www.woningborggroep.nl