

4 halfvrijstaande woningen aan de *Wrongel* te Oosterwolde



verkoopbrochure fase 3b De Melkweg te Oosterwolde



07-2022

Inhoudsopgave

Algemene informatie	Pagina 3 tot en met 7
Situatietekeningen	Pagina 8 tot en met 10
Geveltekening	Pagina 11
Overzichtsplattegronden	Pagina 12
Woningplattegronden	Pagina 13 tot en met 18
Renvooi	Pagina 19
Afwerkstaat	Pagina 20 en 21
Technische omschrijving	Pagina 22 tot en met 24
Energiezuining en duurzaam wonen	Pagina 25
Woningborg	Pagina 26
Procedures en waarmerking	Pagina 27



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. De 10 woningen in de eerste bouwfase, de 8 woningen in de tweede bouwfase en de 4 woningen in bouwfase 3a zijn inmiddels opgeleverd. Ook is een zorggebouw gerealiseerd naast de woningen in fase 2.

In de eerste en tweede fase alsmede fase 3a zijn twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen gerealiseerd aan de oostelijke en westelijke zijde van het plangebied. In fase 3b worden 9 woningen gerealiseerd in het middengebied. De woningen onderscheiden zich van de reeds gerealiseerde woningen, doordat ze worden uitgevoerd in verschillende fraaie metselverbanden en steenkleuren. Deze woningen zijn - om het in zuivel-termen te houden - de krenten in de pap voor “De Melkweg”.

De verkoop alsmede de bouw van de woningen vinden in fases plaats. Deze laatste fase betreft 8 halfvrijstaande woningen en 1 vrijstaande woning. Voor u ligt de brochure die de 4 halfvrijstaande woningen aan de Wrongel 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 Wollega 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.

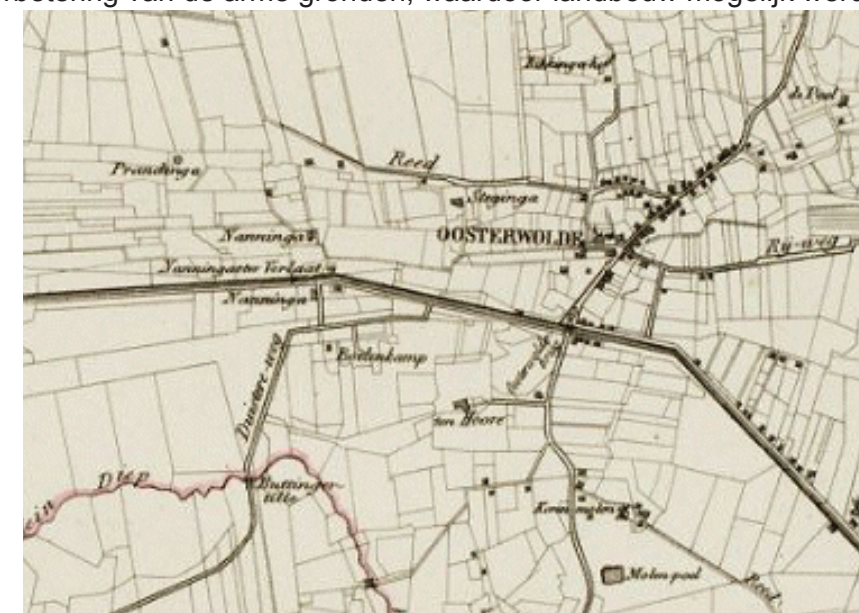
In de nabije omgeving zijn diverse voorzieningen te vinden, waaronder het gezellige winkelcentrum, sportverenigingen, het Stellingwerfcollege en verschillende basisscholen. Een aantal basisscholen heeft zich verzameld in brede school MFS-Zuid. In de brede school zijn behalve basisscholen ook een peuterspeelzaal, 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.



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

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 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.

De Coöperatieve Zuivelindustrie "De Zuid-Oost-Hoek"

De Coöperatieve 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 "Coöperatieve 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 coöperatie 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 Coöperatieve 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 Coöperatieve 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 fabrieks-schoorsteen, 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









Bouwnummer 1 en 2:
Halfvrijstaande woningen in bouwfase 1
(opgeleverd)

Bouwnummer 3 tot en met 10:
Rijwoningen in bouwfase 1
(opgeleverd)

Bouwnummer 11 en 12:
Halfvrijstaande woningen in bouwfase 2
(opgeleverd)

Bouwnummer 13 tot en met 16:
Rijwoningen in bouwfase 2
(opgeleverd)

Bouwnummer 21 en 22:
Halfvrijstaande woningen in bouwfase 2
(opgeleverd)

Bouwnummer 23 tot en met 26:
Halfvrijstaande woningen in bouwfase 3b

Bouwnummer 27:
Vrijstaande woning in bouwfase 3b

Bouwnummer 28 tot en met 31:
Halfvrijstaande woningen in bouwfase 3b

Bouwnummer 32 en 33:
Halfvrijstaande woningen in bouwfase 3a
(opgeleverd)

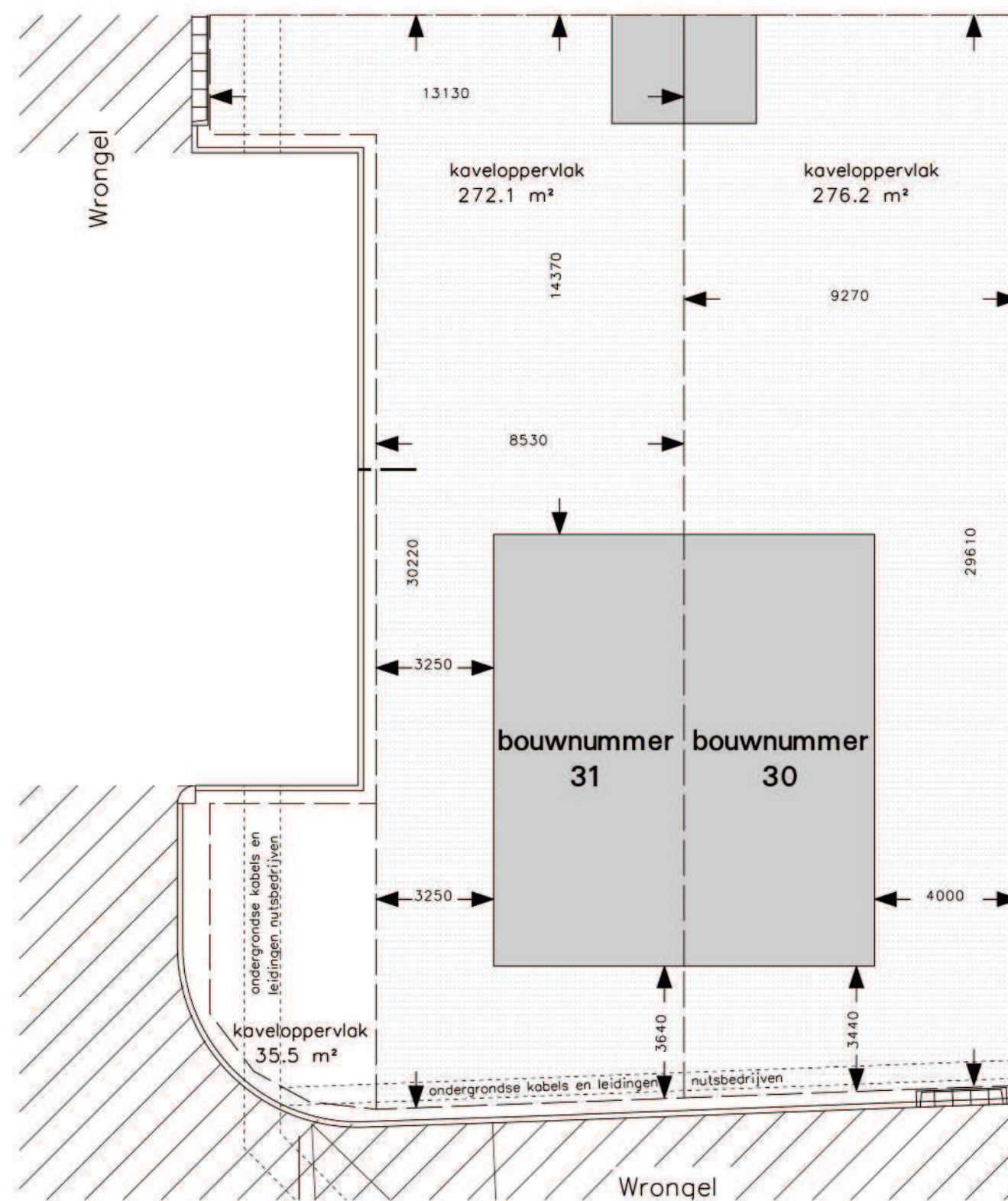
Bouwnummer 34 en 35:
Halfvrijstaande woningen in bouwfase 3a
(opgeleverd)

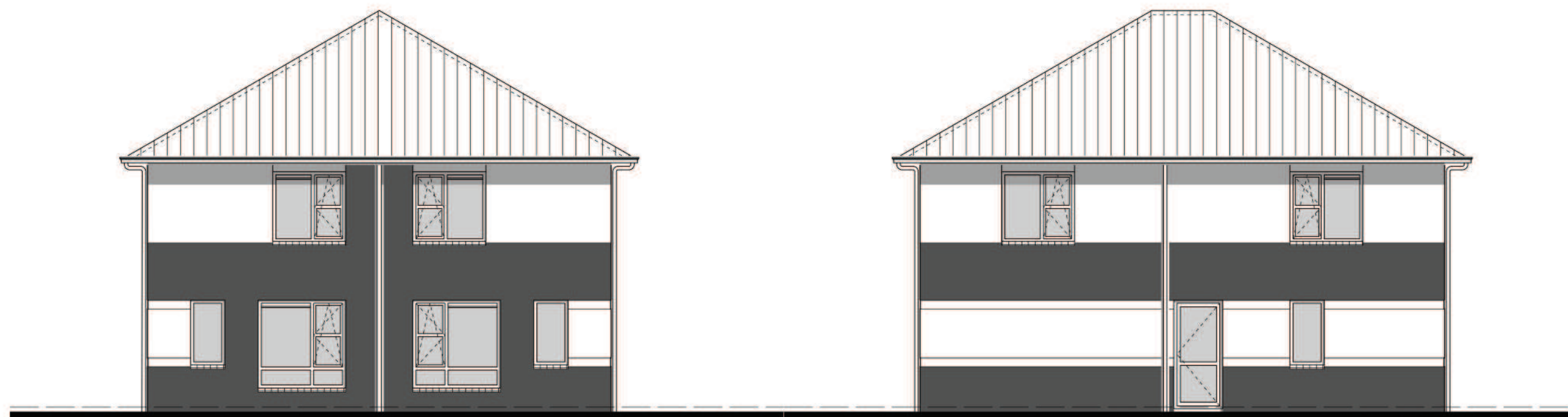




0 1 2 3 4 5 m

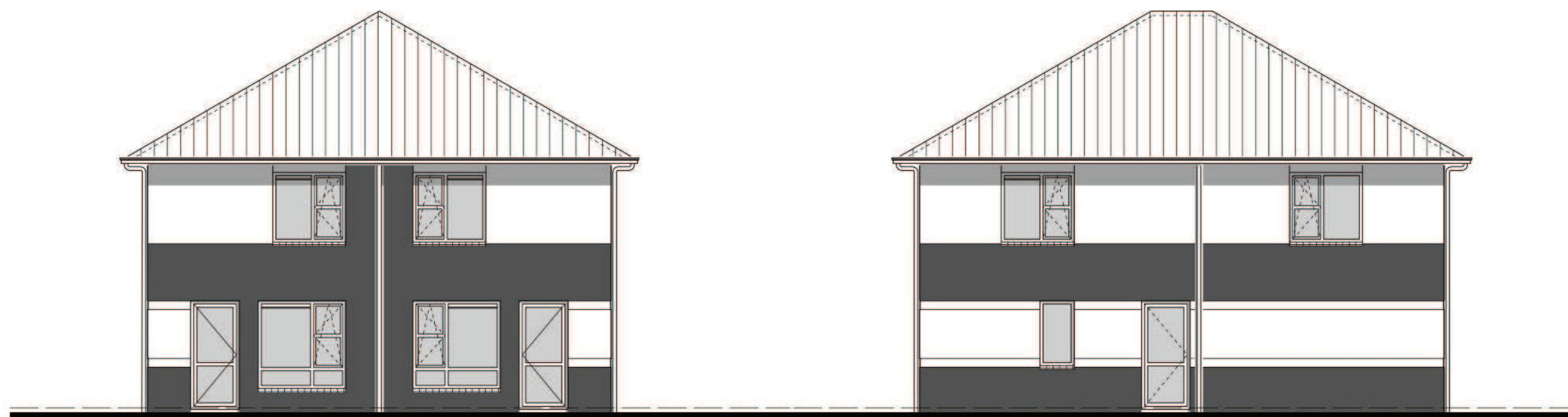
de aangegeven maten zijn "circa-maten", uitgedrukt in millimeters





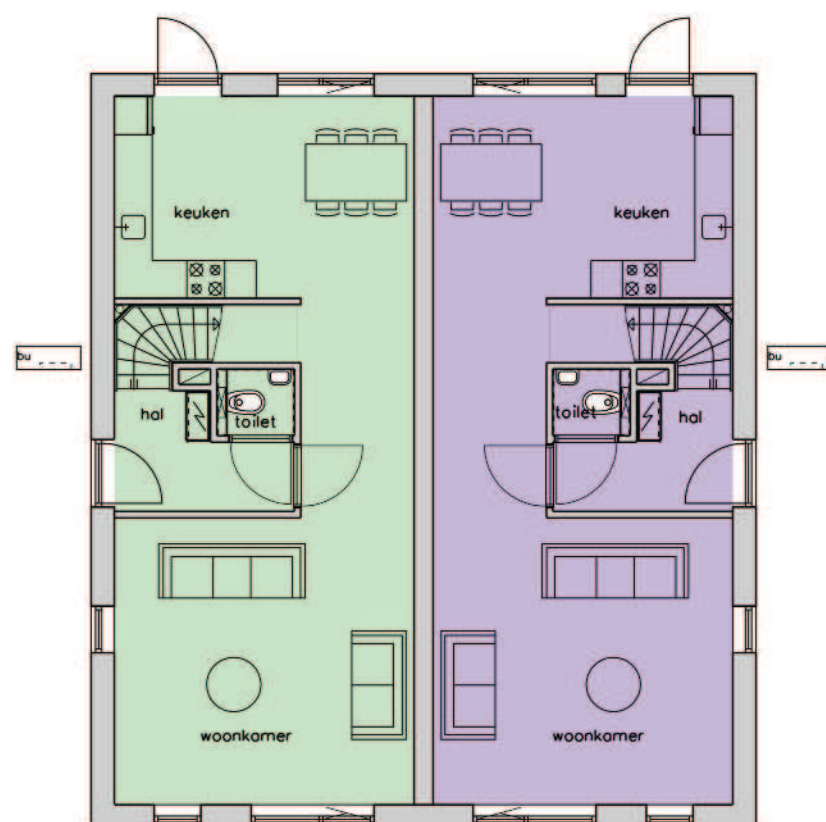
voorgevel

linker zijgevel

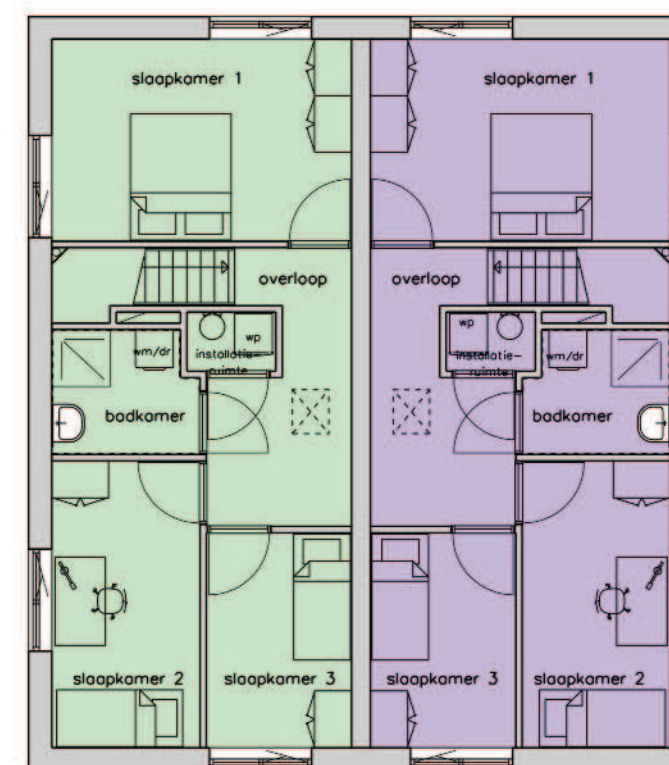
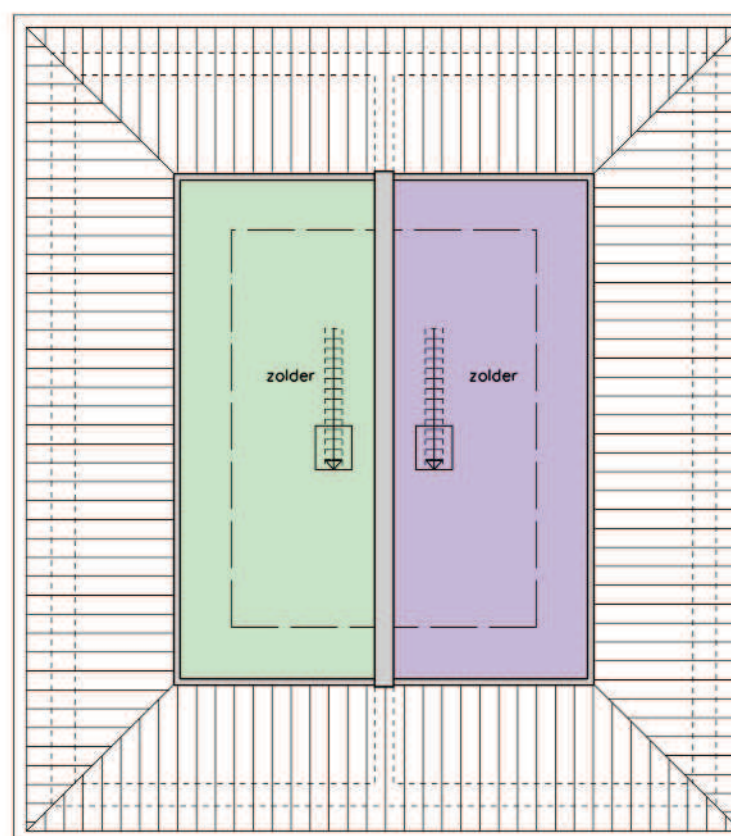


achtergevel

rechter zijgevel



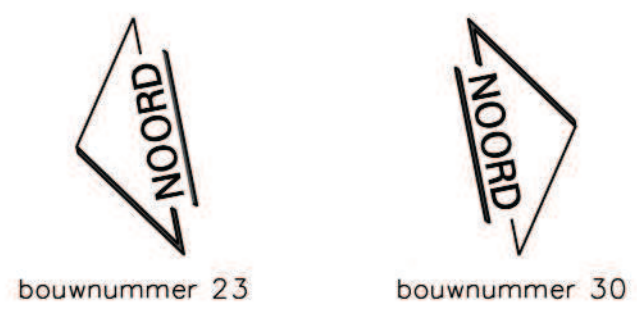
begane grond

1^e verdieping

zolder

- bouwnummer 24 en 31
- bouwnummer 23 en 30

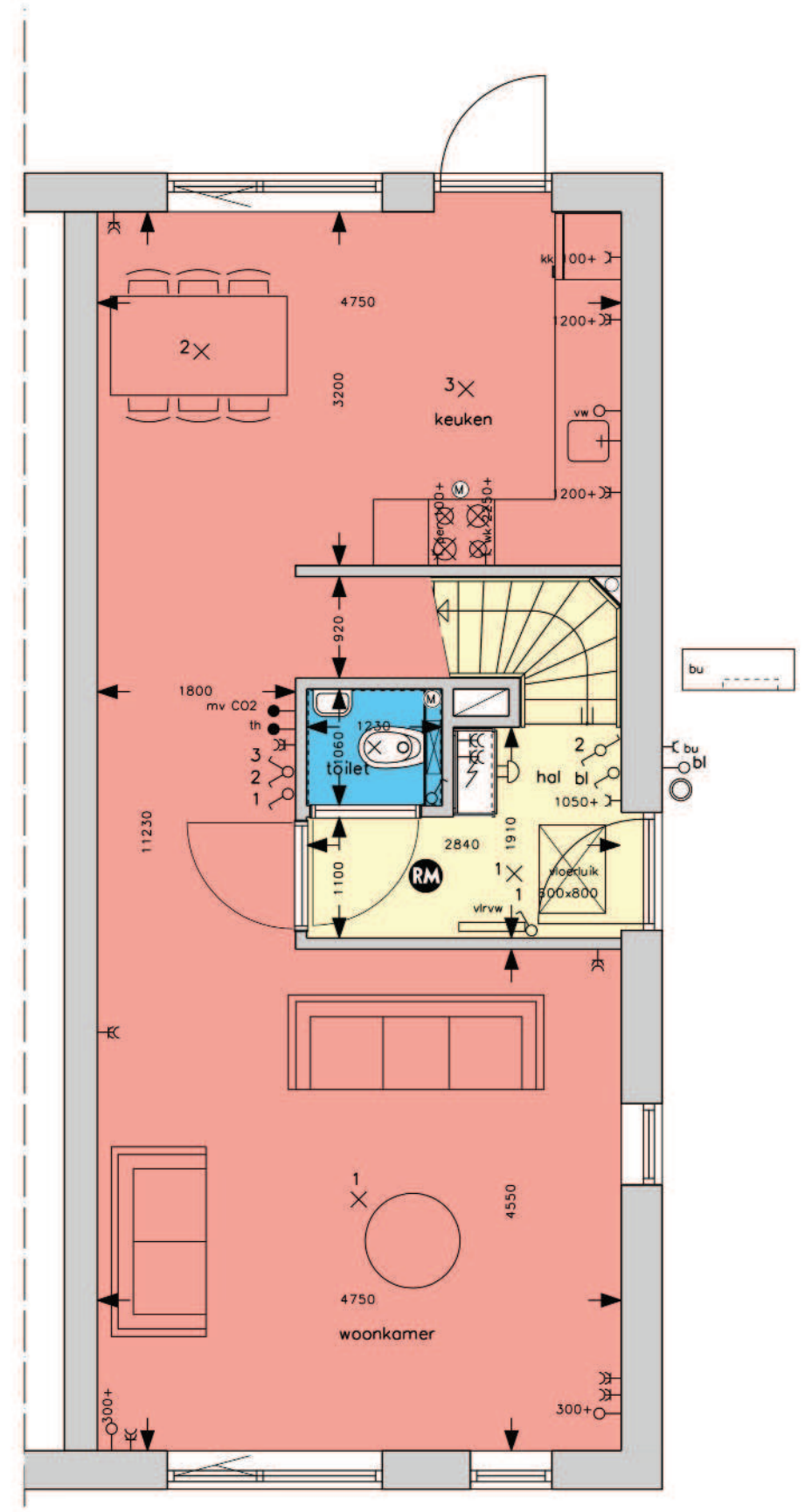
0 1 2 3 4 5 m

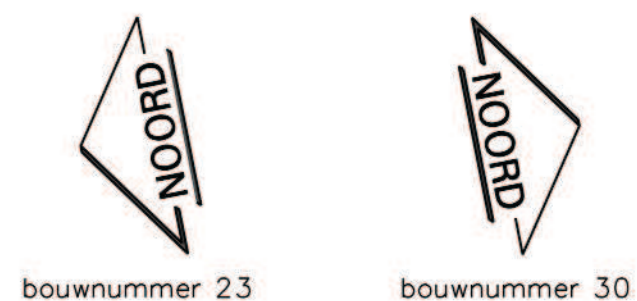


*"Een natte mei geeft
boter in de wei"*

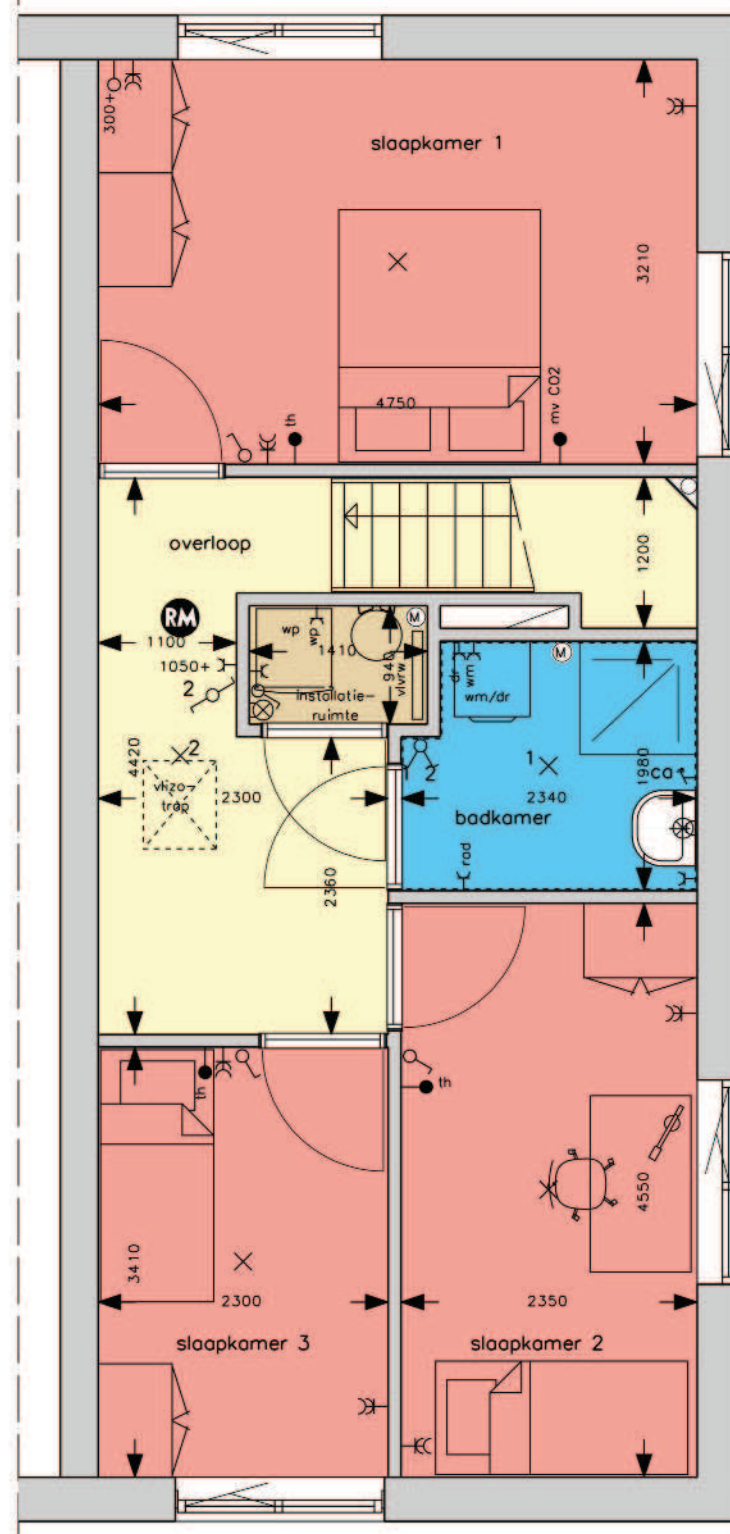
M

- als het in mei regent, levert dat een goede
boterproductie op -





- hij komt niet goed voor zichzelf op -





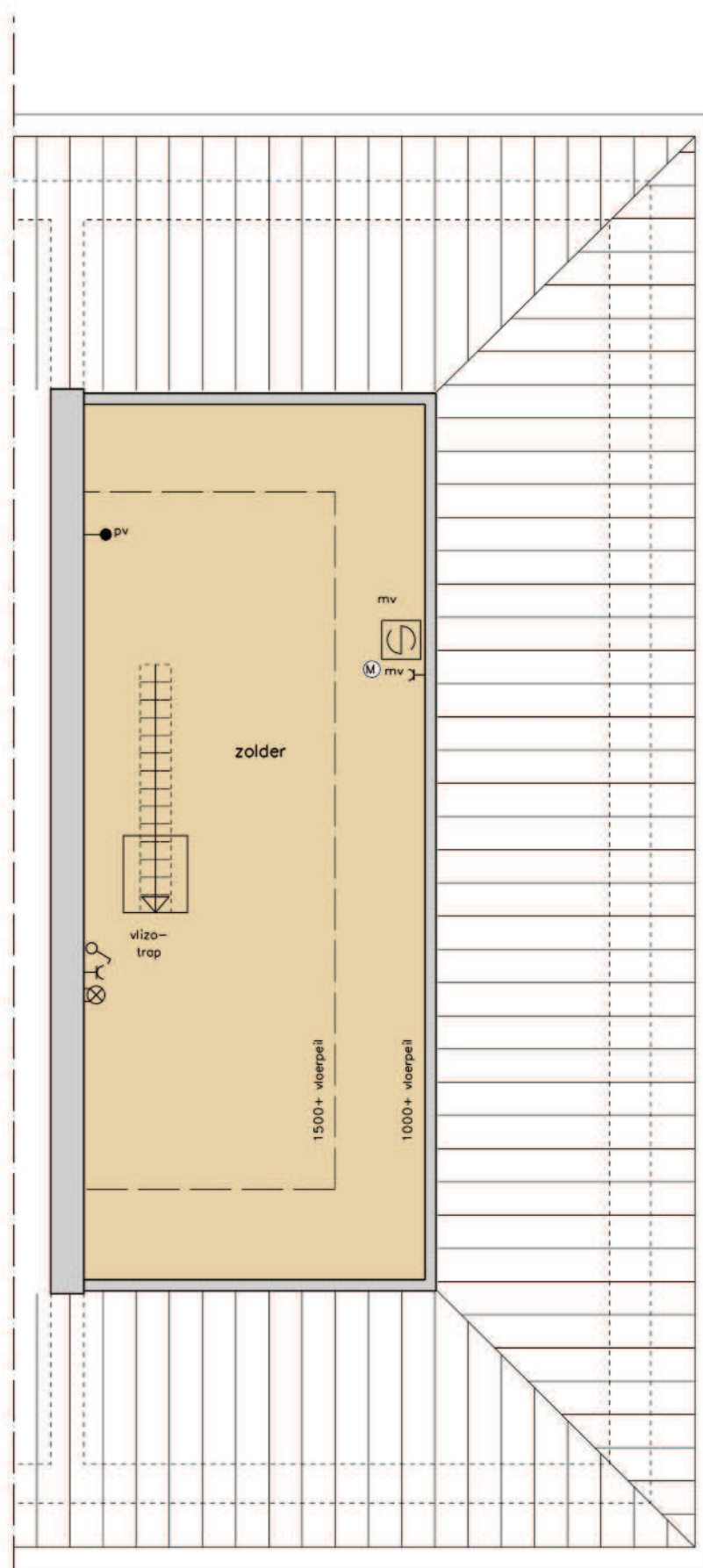
bouwnummer 23

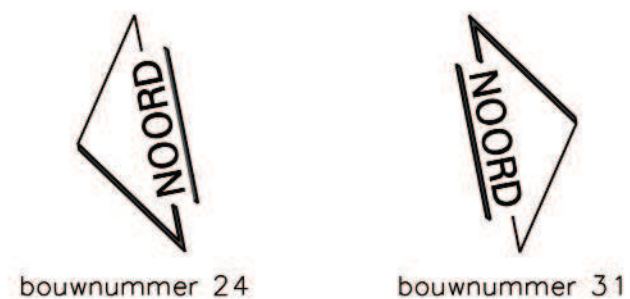


bouwnummer 30



- dat is eten zonder smaak -



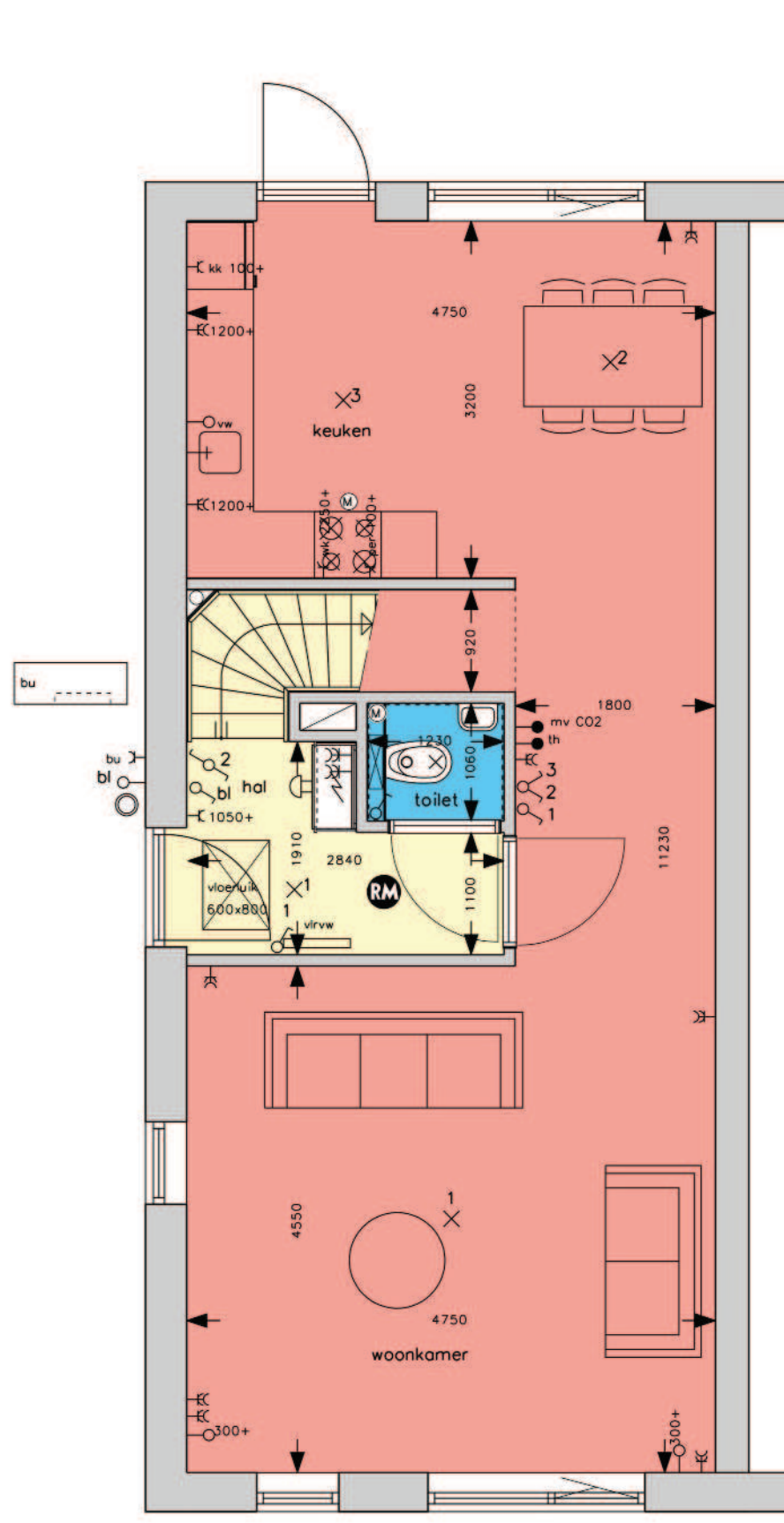


bouwnummer 24

bouwnummer 31



- dat is hem zeer jong al ingeprent -





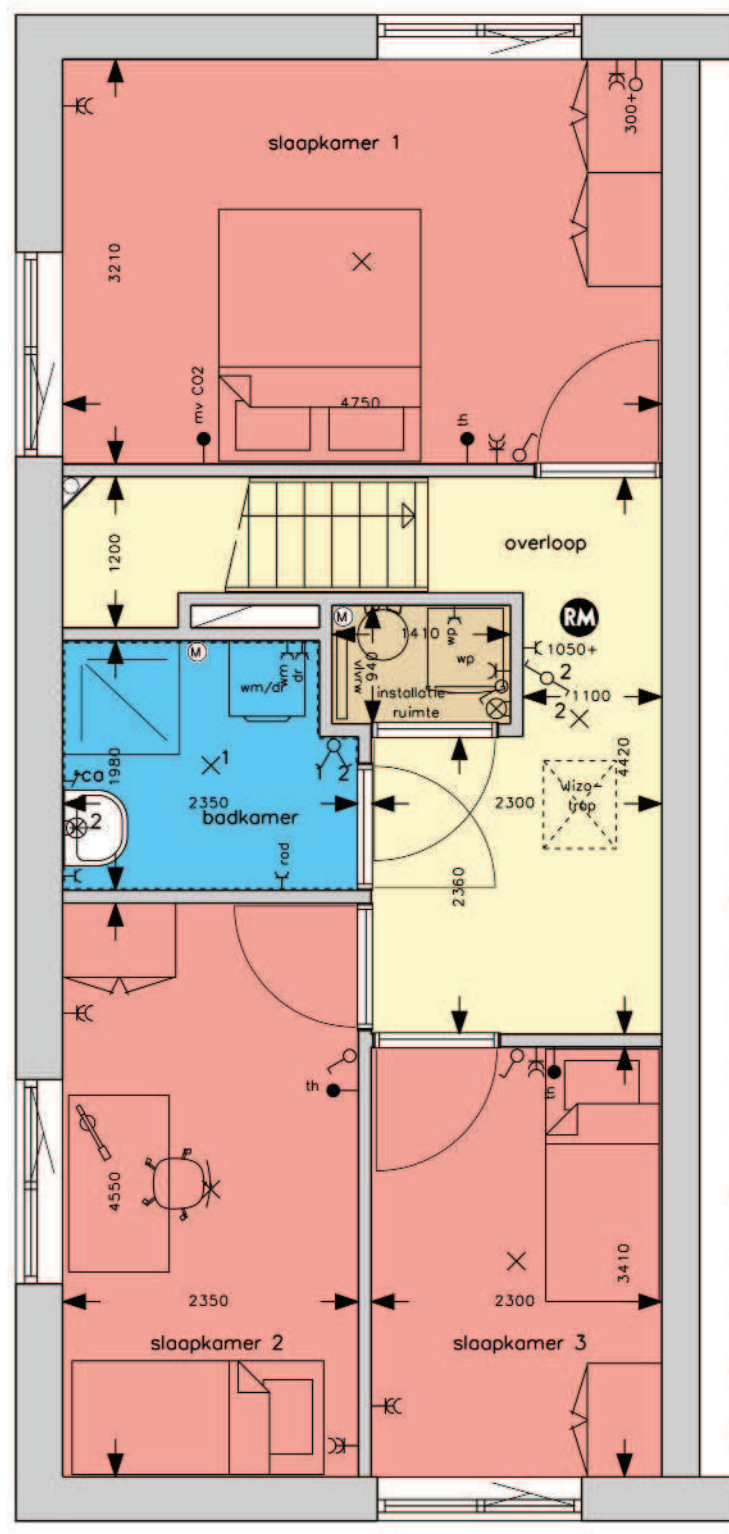
bouwnummer 24



bouwnummer 31



- er is een overvloed van -





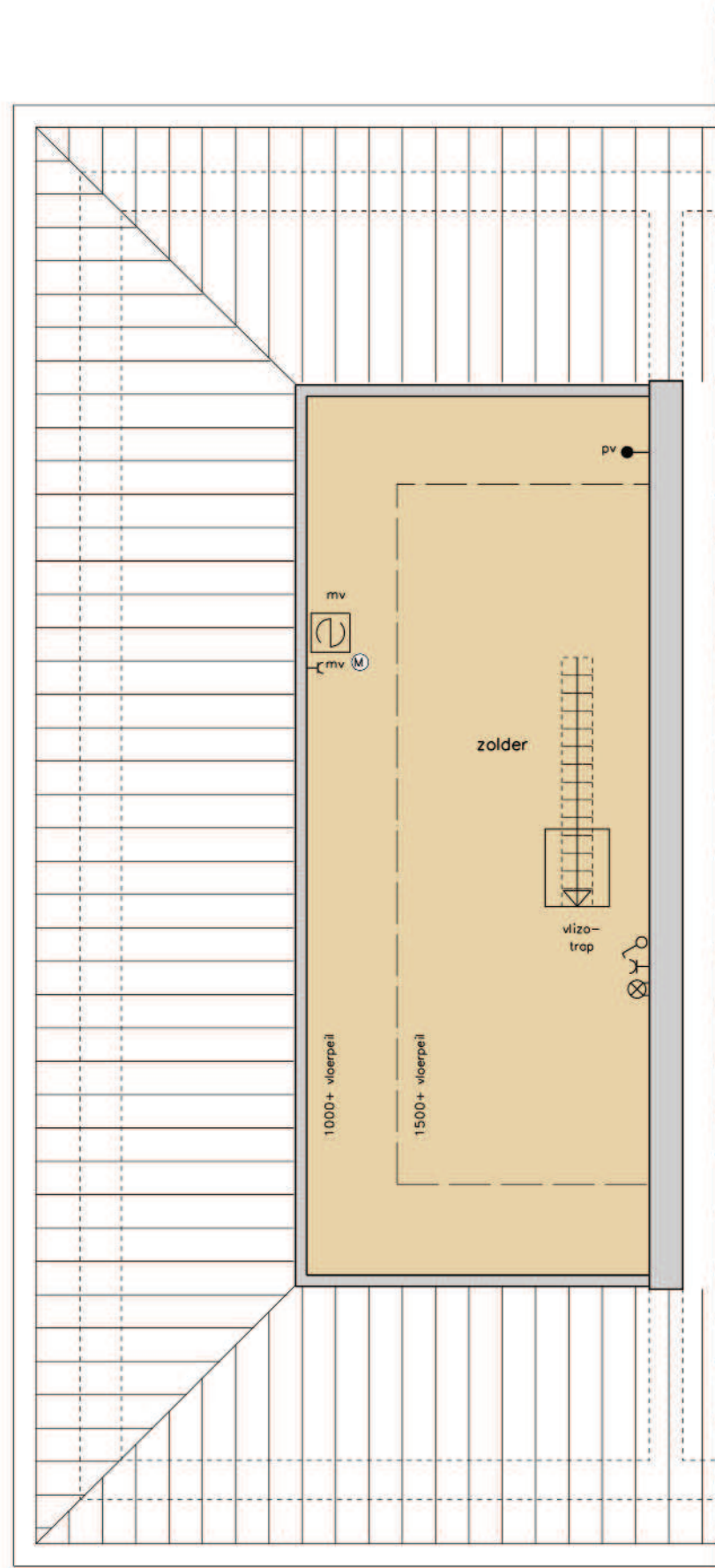
bouwnummer 24

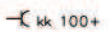
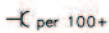


bouwnummer 31



- begaafde mensen leven vaak liederlijk -



	dubbele wandcontactdoos
	enkele wandcontactdoos
	enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
	enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap
	wandcontactdoos t.b.v. elektrisch koken (perilex, 2 fasen)
	loze leiding t.b.v. vaatwasser
	enkele wandcontactdoos t.b.v. warmtepompinstallatie
	enkele wandcontactdoos t.b.v. buitendeel warmtepompinstallatie
	enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrische badkamerradiator
	wandcontactdoos t.b.v. ventilatie-unit
	loze leiding t.b.v. internet/TV/bellen
	aansluitpunt thermostaat
	aansluitpunt CO2-sensor t.b.v. mechanische ventilatie
	aansluitpunt zonnepanelen
	loze leiding t.b.v. buitenlamp
	centraal aardingspunt
	lichtaansluitpunt wand
	lichtaansluitpunt plafond
	schakelaar
	wisselschakelaar
	belzoemer

	beldrukker
	rookmelder, aangesloten op elektriciteitsnet
	afvoerpunt mechanische ventilatie
	wandafwerking tot plafond (badkamer en toilet)
	vloerverwarming-unit
	ventilatie-unit
	buffervat t.b.v. verwarming
	warmtepompinstallatie
	buitendeel warmtepompinstallatie
	opstelplaats kooktoestel
	opstelplaats koelkast
	opstelplaats wasmachine/wasdroger
	douchehoek
	wastafel
	toilet
	fonteintje

Woonkamer/eetkamer/keuken

<i>vloer</i>	cementdekvloer
<i>wanden</i>	behangklaar
<i>plafond</i>	sputpleister met structuur
<i>elektrische installatie</i>	3 lichtpunten op enkele schakelaar 7 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 1 perilex wandcontactdoos ten behoeve van elektrische kookplaat (2 fasen) 2 aansluitpunten internet/TV/bellen (onbedraad) aansluitpunt bediening mechanische ventilatie met CO ₂ sensor aansluitpunt thermostaat aansluitpunt vaatwasser (onbedraad)
<i>overig</i>	aansluitpunt ten behoeve van koud- en warmwater aansluiting op binnenriolering vensterbank onder ramen met borstwering afzuigpunt mechanische ventilatie

Hal

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

Toilet

<i>vloer</i>	vloertegels 300 mm x 300 mm in blokverband
<i>wanden</i>	wandtegels 200 mm x 250 mm in blokverband tot plafond
<i>plafond</i>	sputpleister met structuur
<i>elektrische installatie</i>	1 lichtpunt op enkele schakelaar
<i>sanitair</i>	vrijhangende toiletpot (kristalporselein) met betegelde ombouw, voorzien van zitting fonteinbakje (kristalporselein) inclusief sifon en verchroomde kraan
<i>overig</i>	afzuigpunt mechanische ventilatie

Overloop

<i>vloer</i>	cementdekvloer
<i>wanden</i>	behangklaar
<i>plafond</i>	sputpleister met structuur
<i>elektrische installatie</i>	1 lichtpunt op wisselschakelaar 1 enkele wandcontactdoos met randaarde
<i>overig</i>	rookmelder

Badkamer

<i>vloer</i>	vloertegels 300 mm x 300 mm in blokverband
<i>wanden</i>	wandtegels 200 mm x 250 mm in blokverband tot plafond
<i>plafond</i>	sputpleister met structuur
<i>elektrische installatie</i>	2 lichtpunten op serieschakelaar 1 enkele wandcontactdoos met randaarde 1 enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van een radiator
<i>sanitair</i>	wastafel (kristalporselein) met verchroomde kraan planchet met spiegel ten behoeve van douche een verchroomde mengkraan met glijtangcombinatie wasmachinekraan
<i>overig</i>	afzuigpunt mechanische ventilatie

Installatieruimte

<i>vloer</i>	cementdekvloer
<i>wanden</i>	behangklaar
<i>plafond</i>	sputpleister met structuur
<i>elektrische installatie</i>	1 lichtpunt op enkele schakelaar 1 enkele wandcontactdoos met randaarde 1 enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van warmtepomp-installatie
<i>overig</i>	warmtepompinstallatie met geïntegreerd warmwater voorraadvat vloerverwarmingunit afzuigpunt mechanische ventilatie

Slaapkamer 1

<i>vloer</i>	cementdekvloer
<i>wanden</i>	behangklaar
<i>plafond</i>	sputpleister met structuur
<i>elektrische installatie</i>	1 lichtpunt op enkele schakelaar 3 dubbele wandcontactdozen met randaarde aansluitpunt CO ₂ sensor mechanische ventilatie aansluitpunt thermostaat aansluitpunt internet/TV/bellen (onbedraad)
<i>overig</i>	vensterbank onder ramen met borstwering

Slaapkamer 2

<i>vloer</i>	cementdekvloer
<i>wanden</i>	behangklaar
<i>plafond</i>	sputpleister met structuur
<i>elektrische installatie</i>	1 lichtpunt op enkele schakelaar 2 dubbele wandcontactdozen met randaarde aansluitpunt thermostaat
<i>overig</i>	vensterbank onder ramen met borstwering

Slaapkamer 3

<i>vloer</i>	cementdekvloer
<i>wanden</i>	behangklaar
<i>plafond</i>	sputpleister met structuur
<i>elektrische installatie</i>	1 lichtpunt op enkele schakelaar 2 dubbele wandcontactdozen met randaarde aansluitpunt thermostaat
<i>overig</i>	vensterbank onder ramen met borstwering

Zolder

<i>vloer</i>	cementdekvloer
<i>wanden</i>	onbehandeld
<i>knieschotten</i>	onbehandeld
<i>plafond</i>	isolerende dakplaat (onbehandeld)
<i>elektrische installatie</i>	1 lichtpunt op enkele schakelaar 1 enkele wandcontactdoos met randaarde 1 aansluitpunt zonnepanelen
<i>overig</i>	omvormer zonnepanelen ventilatie-unit

Buitenberging

<i>vloer</i>	betonnen stoeptegels 300 mm x 300 mm
<i>wanden</i>	houten regelwerk (onbehandeld, kleur naturel)
<i>plafond</i>	houten balklaag (onbehandeld, kleur naturel)

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

01	Omschrijving Het plan bestaat uit de bouw van het deelplan 4 halfvrijstaande woningen aan de Wrongel in fase 3b van project De Melkweg.	11	Derden Werkzaamheden door andere partijen dan de aannemer en/of onderaannemers zijn vóór de oplevering niet toegestaan.
02	Locatie De woningen zullen worden gerealiseerd aan de Wrongel te Oosterwolde.	12	Beeldmateriaal Het is niet toegestaan foto's, film- of ander beeldmateriaal van het bouwplan te maken, anders dan voor eigen gebruik, en/of deze te publiceren.
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.	13	Bouwplaats Het betreden van de bouwplaats, anders dan op de georganiseerde bezoekmomenten, is om veiligheidsredenen niet toegestaan.
04	Inrichting Er worden geen kasten en/of meubels geleverd. Er wordt geen keuken geleverd.	14	Peil van de woning Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de beganegrondvloer.
05	Artist impression Aan de opgenomen perspectieftekening kunnen geen rechten worden ontleend.	15	Buitenberging Er wordt een houten buitenberging geplaatst. Deze zal worden geplaatst op een fundering van betonbanden. De wanden zullen bestaan uit houten regelwerk met verduurzaamde houten geveldelen. De vloer zal bestaan uit betonnen stoeptegels van 300 mm x 300 mm. Het dak zal bestaan uit een houten balklaag met daarop vochtbestendig plaatmateriaal en bitumineuze bedekking. De berging heeft een dichte houten deur en zal worden voorzien van ventilatieroosters. De hemelwaterafvoer is van kunststof.
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. De woningen zijn gasloos en worden voorzien van een warmtepompinstallatie.	16	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. De definitieve bestrating van de openbare wegen in het plan zal worden aangelegd, nadat de laatste woning in gebruik genomen is.
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 verrekeringen van meerdere of mindere kosten. Aan de illustraties kunnen geen rechten worden ontleend.	17	Rioleringswerk De aansluitkosten op het openbaar rioelstelsel 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 rioleringsstelsel toegepast zoals dat door de overheden is voorgeschreven. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van onstopningsmogelijkheden.
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.	18	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, dient u aanvullende drainage aan te leggen. De kosten daarvan komen voor rekening van de verkrijger.
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.	19	Fundering De fundering zal bestaan uit betonnen funderingspalen met daaroverheen betonnen balken.
10	Nutsaansluitingen De aanvragen voor het realiseren van de aansluitingen van water en elektra worden verzorgd door de aannemer. De aannemer sluit voor de levering van water en elektra tijdens de bouw de leveringscontracten af. Tot aan de dag van oplevering zijn de kosten voor het gebruik van water en elektra voor rekening van de aannemer. De koper dient ruim voor de oplevering leveringscontacten af te sluiten voor de levering van water en elektra. Voor de aansluiting op het netwerk van de telecomdiensten dient de koper op een door de aannemer aan te geven moment een dienst aan te vragen bij een willekeurige provider.	20	Vloeren De beganegrondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde vloer met een Rc-waarde van 3,7 m² K/W. De verdiepingsvloeren en de dakvloer worden uitgevoerd als een betonnen plaatvloer.

- 21 **Wanden**
Metselwerk van de fundering en de binnenspouwbladen wordt uitgevoerd in kalkzandsteen. Het gevelmetselwerk bestaat uit steen of gelijkwaardig. In het gevelmetselwerk worden zogenoemde rollagen opgenomen. Daarnaast wordt in het gevelmetselwerk siermetselwerk opgenomen. De buitenmuren worden voorzien van isolatie met een Rc-waarde van 4,7 m² K/W. De dragende scheidingswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in lichte wanden van cellenbeton. Het ontstaan van enige scheurvorming ter plaatse van de aansluiting van de binnenwanden tegen de plafonds is niet uitgesloten. Ter plaatse van de kozijnen met gemetselde borstweringen worden zogenoemde raamdorpels aangebracht van keramische steen.
- 22 **Dakconstructie**
De dakconstructie van het hellende dak wordt uitgevoerd als houten isolerende kapconstructie met een Rc-waarde van 6,3 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.
- 23 **Kozijnen, ramen en deuren**
De gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in kunststof en zijn 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 zijn berekend volgens de voorschriften. Hierbij is gebruik gemaakt van de zogenoemde krijtstreepmethode.
- 24 **Trappen en hekwerken**
De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap. De trap wordt fabrieksmatig voorzien van grondverf en worden éénzijdig voorzien van een leuning en per trede een antislipprofiel. In de 2^e verdiepingsvloer zal een zogeheten “vlizo-trap” worden opgenomen.
- 25 **Beglazing**
De ramen van de buitenkozijnen worden voorzien van isolatieglas HR++, tenzij anders is omschreven. Daar waar dit noodzakelijk is volgens de daarvoor geldende voorschriften, zal het isolatieglas worden uitgevoerd als gelaagd isolatieglas. 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.
- 26 **Aftimmerwerk**
Plinten worden niet geleverd. Er worden geen stofdorpels toegepast. 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. De betimmering boven de gevelkozijnen van de 1e verdieping alsmede de betimmering tussen de dakgoot en het gevelmetselwerk zal bestaan uit onderhoudsarm plaatmateriaal.
- 27 **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 dikker behang), met uitzondering van de wanden van de zolder. Deze wanden worden onbehandeld opgeleverd. De knieschotten op zolder worden onbehandeld opgeleverd. De binnenzijde van de isolerende dakelementen wordt niet voorzien van afwerking. De plafonds, met uitzondering van de zolder, worden voorzien van spuitpleister met structuur.

- 28 **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 300 mm x 300 mm in blokverband toegepast. Voor de te betegelen wandgedeelten worden standaardtegels van 200 mm x 250 mm in blokverband toegepast.
- 29 **Vensterbanken**
De ramen met een gemetselde borstwering worden voorzien van vensterbanken van Werzalit.
- 30 **Schilderwerk**
Er wordt geen schilderwerk uitgevoerd.
- 31 **Behangwerk**
Er wordt geen behangwerk geleverd en/of aangebracht.
- 32 **Stofferingen**
De aannemer is niet aansprakelijk voor schades als gevolg van onjuiste materiaalkeuzes van bijvoorbeeld binnenzonwering, gordijnen en vloerbedekkingen en/of het onjuist aanbrengen daarvan. Laat u daarom altijd adviseren door een erkend stofferingsbedrijf.
- 33 **Verwarmingsinstallatie**
De woningen worden elk voorzien van een lucht-water warmtepompinstallatie voor de verwarming en voor warm tapwater. De warmtepompinstallatie bestaat uit een binnendeel en een buitendeel. De binnendelen worden geplaatst in de installatieruimte. Het binnendeel van de warmtepompinstallatie bestaat uit één geheel, met een geïntegreerd voorraadvat voor een comfortabele hoeveelheid van 180 liter warm tapwater. Deze hoeveelheid is gebaseerd op het gemiddelde gebruik van een huishouden dat bestaat uit 4 personen. De verwarmingscapaciteit van de warmtepomp is berekend aan de hand van de geldende voorschriften.
- De woning wordt voorzien een zogenoemd lage-temperatuur gestookt verwarmingssysteem, dat bestaat uit vloerverwarming op de begane grond en op de eerste verdieping. De vloerverwarmingunit ten behoeve van de begane grond wordt geplaatst in de hal en wordt voorzien van een omkasting. De vloerverwarmingunit ten behoeve van de eerste verdieping wordt geplaatst in de installatieruimte en wordt niet voorzien van een omkasting. In de vloerverwarmingsinstallatie wordt een buffervat opgenomen. Dit komt de levensduur van de warmtepomp-installatie ten goede. 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 alsmede in de slaapkamers. In de badkamer wordt naast vloerverwarming een elektrische radiator aangebracht.
- De verwarmingsinstallatie 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 22°C
- * keuken 22°C
- * hal 18°C
- * slaapkamers 22°C
- * badkamer 22°C
- * toilet 18°C

De interne warmtelast als gevolg van de aanwezigheid van personen alsmede weersinvloeden van buiten kunnen van invloed zijn op de temperatuur in een ruimte. Omdat de woningen een goede isolatie kennen, is er weinig warmtevraag in de woning. Hierdoor kan het aanvoelen alsof de vloer niet warm is.

Bij de berekening van de vloerverwarming wordt uitgegaan van een afwerking met vloertegels of PVC-achtige materialen. Het toepassen van vloerafwerkingen met onderling afwijkende warmtegeleiding in de afzonderlijke ruimtes kan zorgen voor een nadelig effect op de te behalen ruimtetemperaturen. 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 vrijlijmd op de cementdekvloer.

34 Koeling

De vloerverwarmingsinstallatie maakt het mogelijk om de installatie te gebruiken voor enige verkoeling, waarbij alle ruimtes gelijktijdig ofwel verwarmd ofwel gekoeld worden. De vloerverwarming wordt echter berekend en uitgelegd op het verwarmingsvermogen. Bij gebruik van de vloerverwarming voor verkoeling dient het gedeelte van de vloerverwarming dat de badkamer verwarmt, te worden uitgeschakeld door op de groepenverdelers de draaiknop van de betreffende groep dicht te draaien. Voor de keuze van de vloerafwerking in de ruimtes waarin de vloerverwarming gebruikt zal worden voor verkoeling, dient advies ingewonnen te worden bij een specialist. In de optiesfeer is het mogelijk een installatie aan te laten leggen die volwaardige koeling biedt.

35 Mechanisch ventilatiesysteem

De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Het ventilatiesysteem wordt aangestuurd door CO₂-sensoren in de woonkamer en de hoofdslaapkamer.

36 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.

37 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 internet/TV/bellen in de woonkamer aangebracht en in de hoofdslaapkamer wordt een onbedraad aansluitpunt voor internet/TV/bellen aangebracht. De meterkast wordt voorzien van 2 extra dubbele wandcontactdozen. Er wordt een perilex wandcontactdoos ten behoeve van de elektrische kookplaat aangebracht. De op de tekeningen aangegeven wandcontactdozen, aansluitpunten, schakelaars, rookmelders en lichtpunten zijn informatief. De definitieve plaats kan afwijken van de op de tekeningen aangegeven plaats. De woningen worden voorzien van een belinstallatie. 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 koper dient de rookmelder(s) periodiek te laten testen. De wandcontactdozen met randaarde worden in één inbouwdoos gemonteerd. Dubbele wandcontactdozen worden uitgevoerd in zogenoemd half-inbouw. De standaardaansluitkosten op het openbare net zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen.

38

Loodgieterswerk

Koudwaterleidingen worden aangebracht vanaf de watermeter naar alle tappunten en het warmwaterreservoir in onder andere de badkamer, keuken (afgedopt), het toilet en de installatieruimte. Warmwaterleidingen worden aangebracht vanaf het warmwaterreservoir naar de badkamer en de keuken (afgedopt).

Sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit. Standaard worden de volgende artikelen geplaatst in de volgende ruimten:	
* toilet	toiletput (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 glijstang-combinatie 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.

39

Goten en hemelwaterafvoeren

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

ENERGIEZUINIG EN DUURZAAM WONEN

Energiezuinig en duurzaam wonen in een woning die gebouwd is met de moderne technieken van deze tijd vraagt een andere benaderingswijze dan we tot nu toe gewend waren.

Kon voorheen de warmwaterkraan opengedraaid worden met de zekerheid dat de verwarmingsketel altijd warm tapwater levert, is het nu van belang om ervan bewust te zijn dat de warmwater voorraad ook een keer op kan raken. De warmtepompinstallatie heeft dan eerst tijd nodig om de warmwater voorraad aan te vullen en op de juiste temperatuur van 55°C te brengen. Het wonen in een woning met een warmtepompinstallatie vraagt van bewoners dat zij zich meer bewust zijn van de hoeveelheid warm tapwater die zij gebruiken en van het moment waarop zij dit warme tapwater gebruiken.

Was het inmiddels de gewoonte om de wasmachine en de wasdroger bij voorkeur 's nachts te laten draaien vanwege het goedkopere stroomtarief, zijn we er nu juist bij gebaat om de apparaten overdag te laten draaien op het moment dat de zonnepanelen de gratis stroom opwekken. Het wonen in een woning met zonnepanelen vraagt van bewoners dat zij zich meer bewust zijn van de tijd van de dag, licht en donker en of de zon al dan niet schijnt.

Zetten we voorheen 's avonds de thermostaat van de verwarming lager, is het advies nu juist om de verwarming 's nachts niet lager te zetten, omdat het energiezuiniger is om de verwarming niet telkens te laten opstoken. Het wonen in een woning met vloerverwarming vraagt van bewoners dat zij zich meer bewust zijn van wat de meest efficiënte en energiezuinigste wijze van verwarmen is, waarbij ook de keuze voor vloerafwerking een rol speelt.

Warmtepompinstallatie

De warmtepompinstallatie heeft een geïntegreerd voorraadvat voor een comfortabele hoeveelheid van 180 liter warm tapwater die is gebaseerd op het gemiddelde gebruik van een huishouden dat bestaat uit 4 personen. Huishoudens die bestaan uit meer dan 4 personen hebben doorgaans er een grotere hoeveelheid warm tapwater nodig. In een dergelijk geval is het in de optiesfeer mogelijk om de warmtepompinstallatie af te stemmen op de wensen ten aanzien van de voorraad warm tapwater. Wanneer gekozen wordt voor een voorraadvat met een grotere inhoud, is dit voorraadvat niet geïntegreerd in het binnendeel van de warmtepompinstallatie.

De warmtepompinstallatie verleent voorrang aan het verwarmen van het tapwater boven het verwarmen van de vloer. Het is goed mogelijk dat het voelt alsof de verwarming niet werkt als er wordt gedoucht.

Sanitair

Wanneer u gebruik maakt van de mogelijkheid om onze installateur ander sanitair te laten plaatsen dan het standaard sanitair, maar ook wanneer u gebruik maakt van de mogelijkheid om na oplevering door derden sanitair te laten aanbrengen, moet bij de aankoop van de douche- en wastafelkraan en douchekop rekening gehouden worden met de hoeveelheid water die deze kranen en douchekoppen per minuut doorlaten in relatie tot de hoeveelheid warm tapwater die beschikbaar is in het voorraadvat van de warmtepompinstallatie. Het aanbrengen van regendouches wordt afgeraden vanwege de grote hoeveelheid water die ze per minuut gebruiken. Uw badkamerleverancier kan u adviseren over kranen en douchekoppen die geschikt zijn om te combineren met de warmtepompinstallatie.

Rekenvoorbeeld:

De in het voorraadvat beschikbare 180 liter warm tapwater met een temperatuur van 55°C levert circa 270 liter douchewater met een temperatuur van 40°C. Met een douche met een doorlaat van 6 liter per minuut kan 45 minuten gedoucht worden alvorens het voorraadvat leeg is.

Het laten plaatsen van een ligbad wordt in combinatie met de voorraad warm tapwater van 180 liter afgeraden. Wanneer een ligbad geplaatst wordt, moet rekening worden gehouden met een grotere inhoud van het voorraadvat. In de optiesfeer kan de warmtepompinstallatie afgestemd worden op de wensen ten aanzien van de voorraad warm tapwater.

Ook bij een tweede badkamer en/of een tweede wastafelkraan wordt een grotere inhoud van het voorraadvat geadviseerd.

Keuken

Het waterverbruik van de keukenkraan is van invloed op hoe lang er gebruik gemaakt kan worden van de voorraad warm tapwater in het voorraadvat.

Wanneer regelmatig kleine hoeveelheden warm tapwater worden gebruikt voor bijvoorbeeld het wassen van handen, zal de warmtepompinstallatie vaak voor korte tijd in bedrijf moeten komen om de watervoorraad in het voorraadvat weer op de juiste temperatuur te brengen en zal daarna weer uitschakelen. Het veelvuldig in- en uitschakelen heeft een nadelig effect op de levensduur van de warmtepompinstallatie. Het laten aanbrengen van een kokendwaterkraan of een keukenboiler verdient in dergelijke situaties aanbeveling. Uw keukenleverancier kan u hierin adviseren. Houd er rekening mee dat voor een kokendwaterkraan of een keukenboiler een wandcontactdoos benodigd is welke op een separate groep in de meterkast moet worden aangesloten.

"Nuttige wenken"

In het ontwerp van de keuken moet rekening gehouden worden met een elektrische kookplaat. De woning heeft geen gasaansluiting.

Iedere kraan en iedere douchekop heeft, doordat ze elk hun eigen hoeveelheid water doorlaten, een eigen invloed op het gebruik van het warm tapwater en daarmee op het comfort dat ervaren wordt. Stem het aantal kranen en de doorlaat van de kranen af op de beschikbare voorraad warm tapwater en stem eventueel de inhoud van het voorraadvat van de warmtepompinstallatie af op de gebruikswensen.

Bij veelvuldig gebruiken van kleine hoeveelheden warm tapwater, wordt de aanschaf van een kokendwaterkraan of een keukenboiler aangeraden.

Voor het afzuigen van kooklucht wordt de aanschaf van een afzuigkap met recirculatiefilter of een kookplaat met geïntegreerde afzuiging aangeraden.

Wanneer een wasdroger geplaatst gaat worden, dient dit een condens- of warmtepompdroger te zijn.

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 financieel 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 hieronder 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-, 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. Een exemplaar 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 veelal 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 opstellen 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 20 werkbare werkdagen worden hersteld, tenzij het hiervoor benodigde materiaal niet voorradig is. Nadat de onvolkomenheden, zoals vermeld op het procesverbaal van oplevering, zijn afgewerkt, wordt de verkoper geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. De onderhoudstermijn bedraagt 6 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 af-trekpost 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 28, behoren bij de per gesloten overeenkomst voor de woning met bouwnummer ... in het deelplan 4 halfvrijstaande woningen aan de Wrongel in fase 3b van het project De Melkweg te Oosterwolde.

Hoogeveen, ,

Adelaarsveer BV

De verkrijger(s):

ONTWIKKELING



Adelaarsveer BV
Postbus 43 7740 AA Coevorden
Markt 6 7741 JM Coevorden
E-mail info@adelaar.nl
Internet www.adelaar.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