# ROZEN HOF

# DORPS WONEN MET KARAKTER

**17 veelzijdige woningen in Surhuisterveen**

# DORPS WONEN MET KARAKTER
# IN SURHUISTERVEEN

Rozenhof wordt gerealiseerd aan de Dellen in Surhuisterveen. De zeventien woningen liggen op slechts 300 meter afstand van het gezellige en gevariëerde centrum van Surhuisterveen. Rozenhof ademt sfeer en de woningen kenmerken zich door een dorps karakter, dit zorgt ervoor dat u zich hier meteen thuis voelt.

Profronde van Surhuisterveen

# BELEEF
# SURHUISTERVEEN

Surhuisterveen, ook wel 'It Fean' genoemd, is het grootste dorp van de gemeente Achtkarspelen en gelegen in het Friese Coulissenlandschap. Met een breed onderscheidend winkelaanbod, een diversiteit aan dag- en avondhoreca rondom het gezellige centrum en vele andere voorzieningen is het een prettig dorp om te wonen.

## Alle voorzieningen dichtbij

Surhuisterveen is een dorp met een grote regiofunctie voor alle omliggende dorpen. Er zijn er dan ook vele voorzieningen te vinden. Met meer dan 100 winkels, 4 supermarkten, drie basisscholen en een middelbare school heb je alles dichtbij. Want ook voor zorgvoorzieningen, zoals de huisarts en tandarts, kun je terecht in het dorp. Door een zeer actieve winkeliersvereniging worden er elk jaar vele evenementen georganiseerd, zoals: Feanster Foodfestival, Feanster Music Night en een braderie.

## Sportfaciliteiten

Surhuisterveen is een dorp waar veel sportactiviteiten plaatsvinden. Zo is er jaarlijks het grote wielerevenement de Profronde van Surhuisterveen met voorafgaand de Pieter Weening Classic, een groot beachvolleybaltoernooi en zelfs een echte triathlon.  Verder beschikt het dorp over een openluchtzwembad (De Wettervlecke), sportvelden (De Ketting), een sporthal (Surventohal), tennisbanen en een skate-/ en ijsbaan.

## Centraal gelegen

Met de auto is Surhuisterveen een prima uitvalsbasis. Via de N358, waar Surhuisterveen aan grenst, bent u zo op de A7 waardoor locaties als Drachten en Groningen binnen handbereik liggen. Ook Leeuwarden is via de N31 goed te bereiken. Kortom, in Surhuisterveen vind je alles om fijn te leven.

De Feanster Moune

© Atze H. van der Ploeg

Centrum van Surhuisterveen

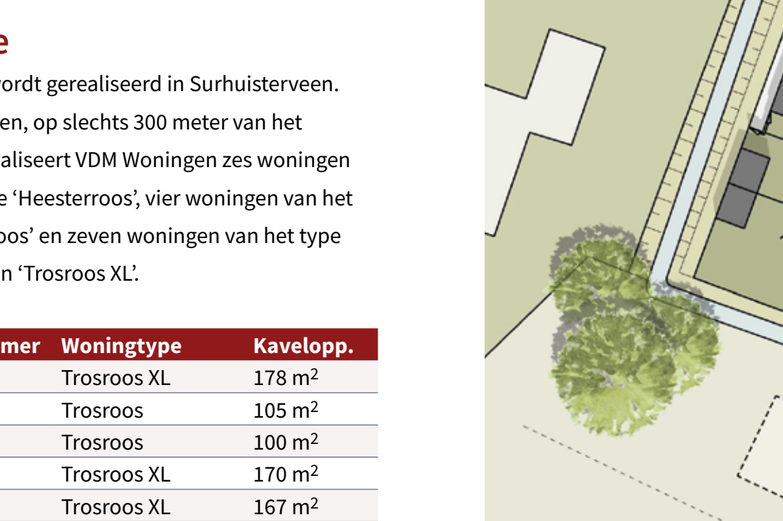
Dorpskerk

# UW NIEUWE THUIS

## Locatie

Rozenhof wordt gerealiseerd in Surhuisterveen. Aan De Dellen, op slechts 300 meter van het centrum, realiseert VDM Woningen zes woningen van het type ‘Heesterroos’, vier woningen van het type ‘Klimroos’ en zeven woningen van het type ‘Trosroos’ en ‘Trosroos XL’.

| Kavelnummer | Woningtype | Kavelopp. |
|---|---|---|
| 1 | Trosroos XL | 178 m$^2$ |
| 2 | Trosroos | 105 m$^2$ |
| 3 | Trosroos | 100 m$^2$ |
| 4 | Trosroos XL | 170 m$^2$ |
| 5 | Trosroos XL | 167 m$^2$ |
| 6 | Trosroos | 94 m$^2$ |
| 7 | Trosroos XL | 227 m$^2$ |
| 8 | Klimroos | 233 m$^2$ |
| 9 | Klimroos | 174 m$^2$ |
| 10 | Klimroos | 201 m$^2$ |
| 11 | Klimroos | 230 m$^2$ |
| 12 | Heesterroos | 243 m$^2$ |
| 13 | Heesterroos | 263 m$^2$ |
| 14 | Heesterroos | 201 m$^2$ |
| 15 | Heesterroos | 206 m$^2$ |
| 16 | Heesterroos | 405 m$^2$ |
| 17 | Heesterroos | 330 m$^2$ |



# HEESTERROOS

De Heesterroos is het grootste woningtype binnen de Rozenhof. Deze zes royale halfvrijstaande woningen staan aan de doorgaande straat De Dellen. De woningen zijn met hun ruime dak overstek en horizontale gevelaccenten ontworpen in de populaire jaren-30 architectuur. Deze hoge gootwoning heeft een warme rode gevel met fraaie accenten in het metselwerk. De woning heeft een aangebouwde garage, een ruime tuin en drie lagen woongenot.

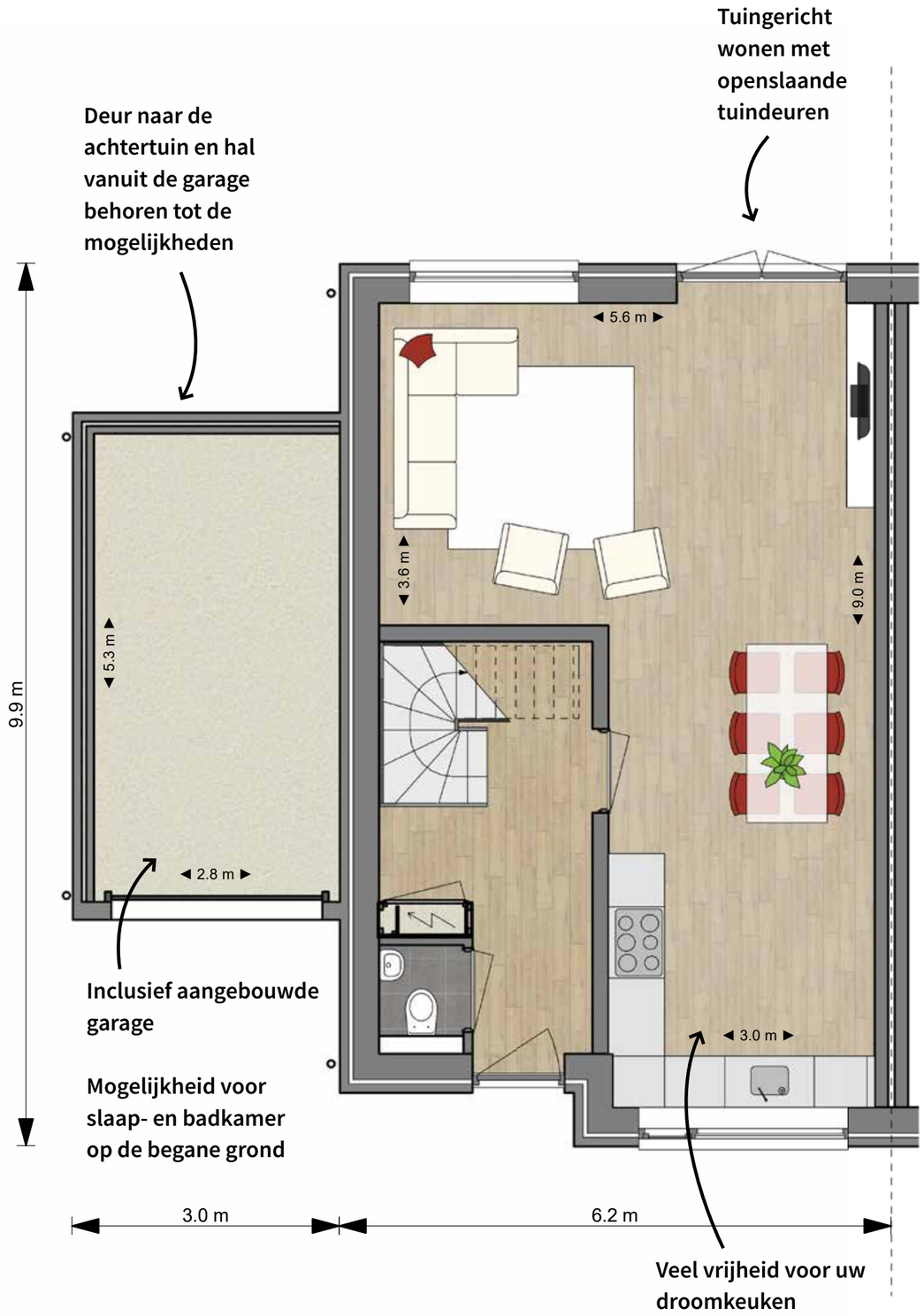


## In het kort

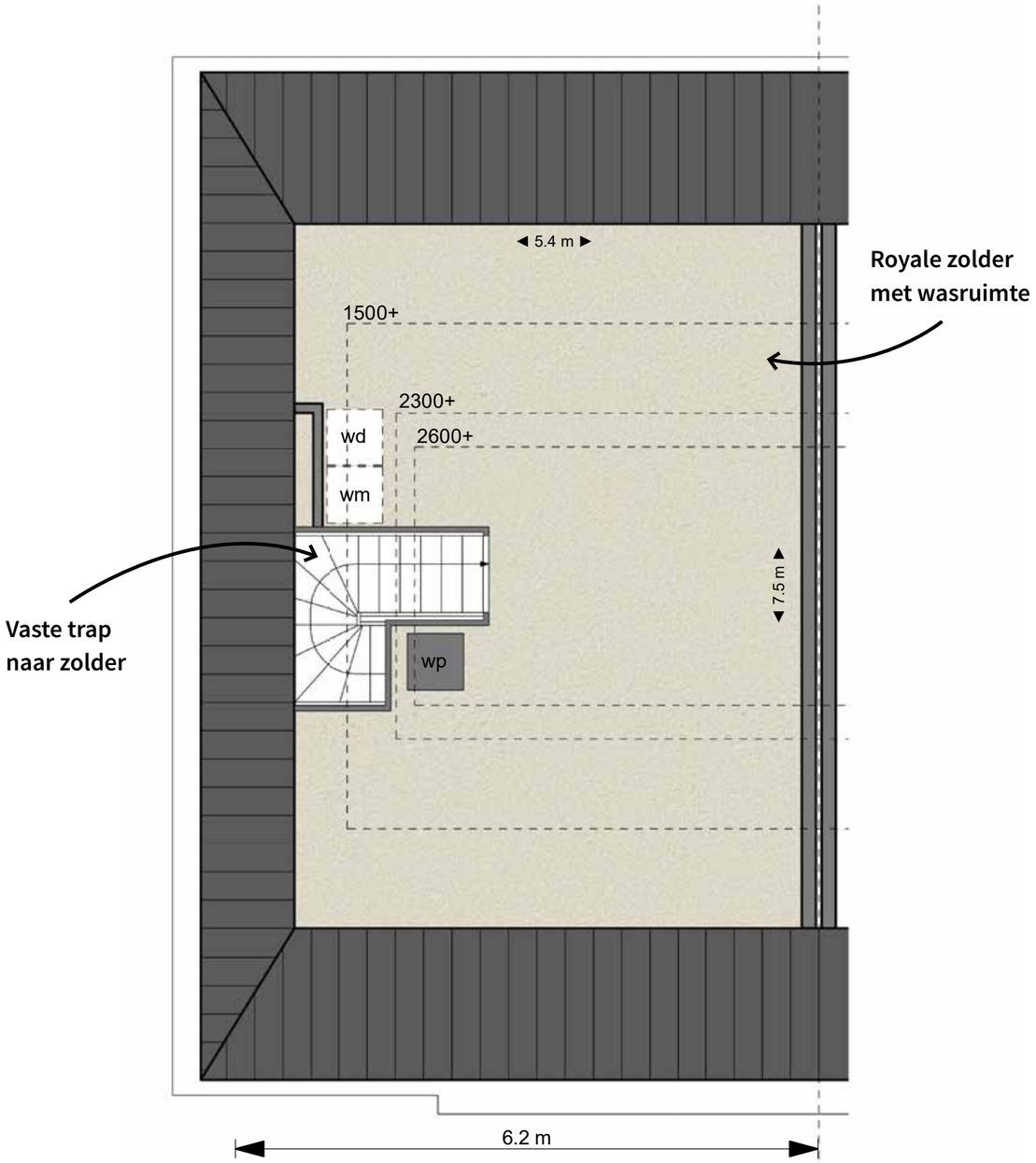
- 6 royale halfvrijstaande woningen
- Mogelijkheid voor slaap- en badkamer op de begane grond
- 3 slaapkamers
- Inclusief garage
- Inclusief luxe sanitair en tegelwerk
- Zonnepanelen op het dak
- Vloerverwarming op begane grond

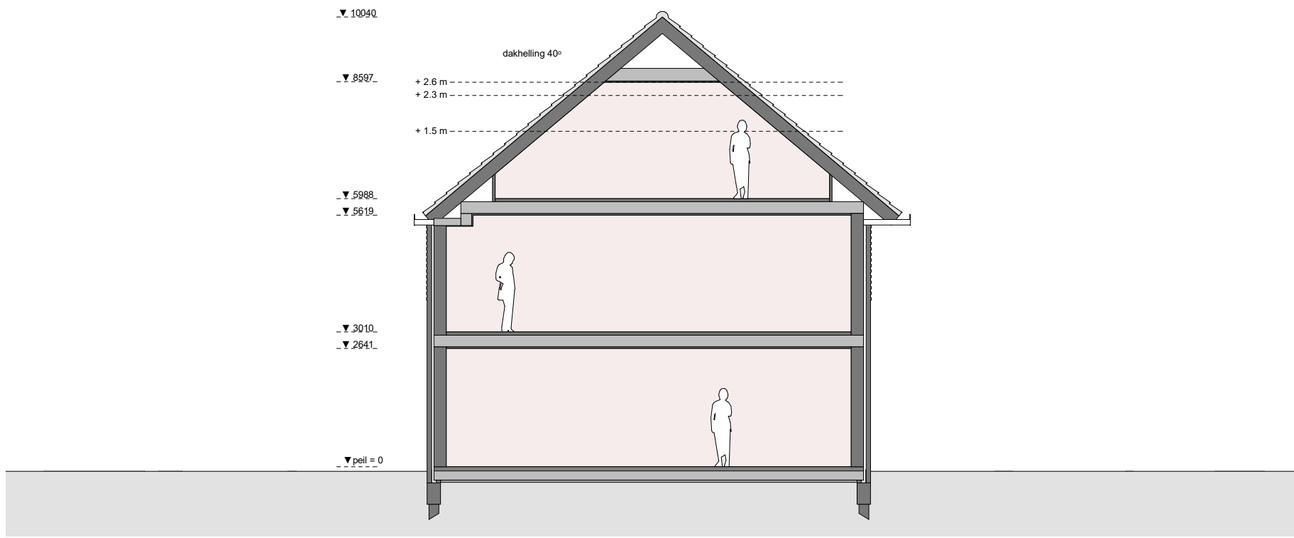
# INTERIEURIMPRESSIE
## HEESTERROOS

## Begane grond




## Eerste verdieping


◄ 5.4 m ►
1500+
2300+
2600+
wd
wm
wp
▼ 7.5 m ▲
Royale zolder
met wasruimte
Vaste trap
naar zolder
6.2 m


▼ 10040
▼ 8597
dakhelling 40°
+ 2.6 m
+ 2.3 m
+ 1.5 m
▼ 5988
▼ 5619
▼ 3010
▼ 2641
▼ peil = 0

# KLIMROOS

De Klimroos is compacter dan de Heesterroos. De vier halfvrijstaande lage goot woningen zijn gesitueerd achter woningtype De Heesterroos. De woning heeft een donkere roodbruine warme rode gevel met fraaie accenten in het metselwerk. De opvallende rode deuren zijn een terugkomend onderdeel binnen de Rozenhof en vormen hierdoor een mooi geheel. Dit geeft een stijlvolle en eigentijdse uitstraling. De woning heeft een ruime woonkamer met open keuken, drie kamers op de eerste verdieping en een diepe tuin.



## In het kort

- 4 royale halfvrijstaande woningen
- Diepe tuin
- Open keuken en ruime woonkamer
- 3 kamers op de eerste verdieping
- Inclusief houten berging
- Inclusief luxe sanitair en tegelwerk
- Zonnepanelen op het dak
- Vloerverwarming op begane grond

# INTERIEURIMPRESSIE
## KLIMROOS

Veel lichtinval door de raampartijen

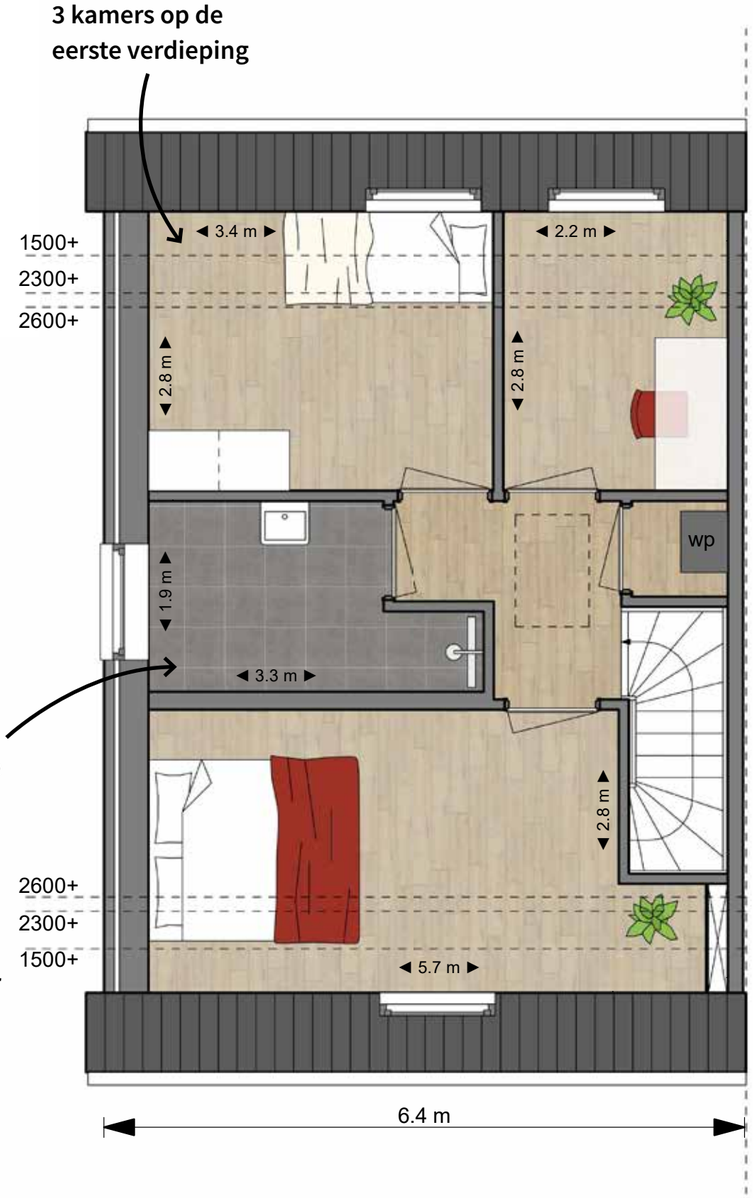
De ruime maar toch knusse woonkamer biedt genoeg leefruimte

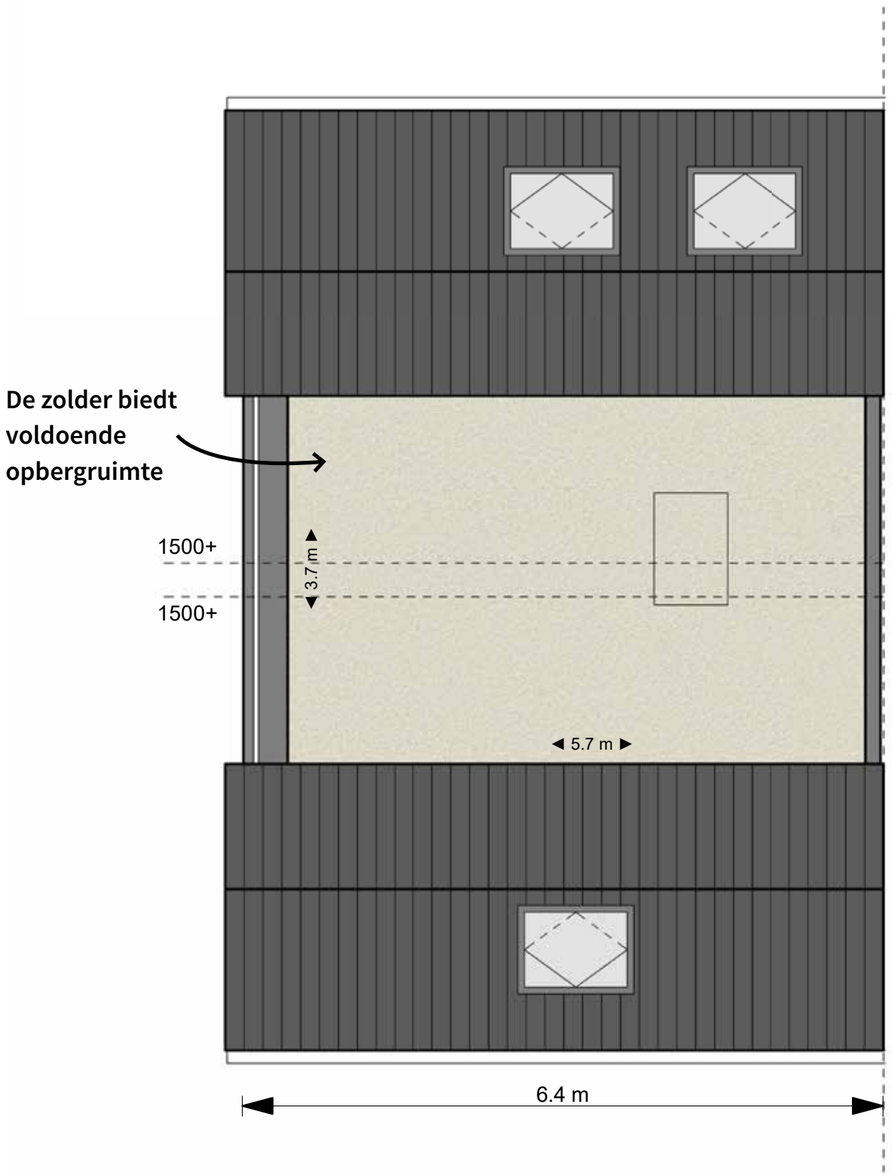
Een mooie ruimte voor uw droomkeuken

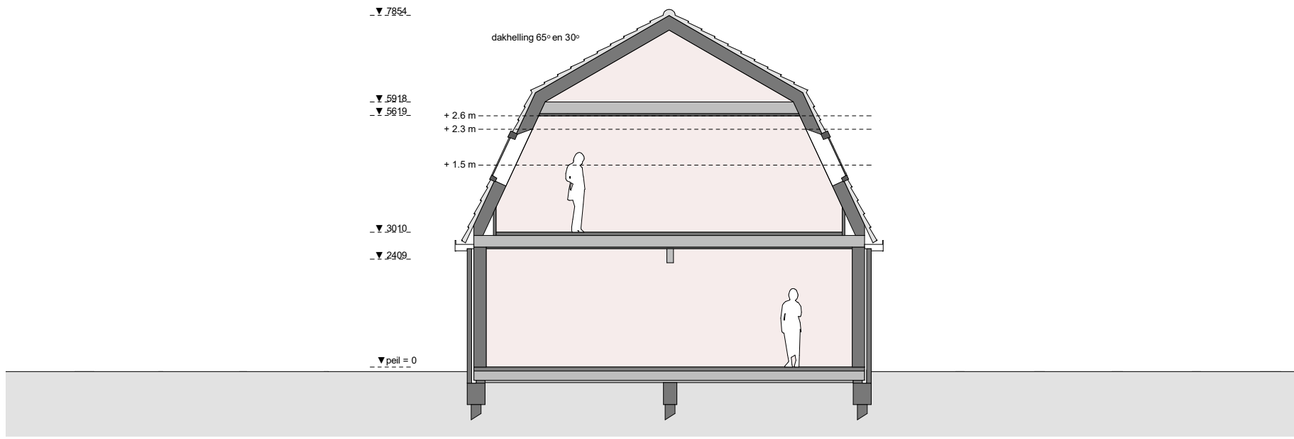
3 kamers op de eerste verdieping

Inclusief luxe sanitair en tegelwerk

Optioneel is een toilet in de badkamer mogelijk




De zolder biedt voldoende opbergruimte
1500+
3.7 m
1500+
5.7 m
6.4 m


▼ 7854
dakhelling 65° en 30°
▼ 5918
▼ 5619
+ 2.6 m
+ 2.3 m
+ 1.5 m
▼ 3010
▼ 2409
▼peil = 0

# TROSROOS

De Trosroos is de meest compacte woning binnen de Rozenhof. In totaal zijn er zeven lage gootwoningen, waarvan vier hoekwoningen (Trosroos XL) en drie rijwoningen (Trosroos). De woning heeft een warme rode gevel met fraaie accenten in het metselwerk.

Dit geeft een stijlvolle en eigentijdse uitstraling. De woning heeft een fraaie gezellige woonkamer met open keuken, twee ruime slaapkamers, een zolder met voldoende opbergmogelijkheden en een authentieke mansardekap.

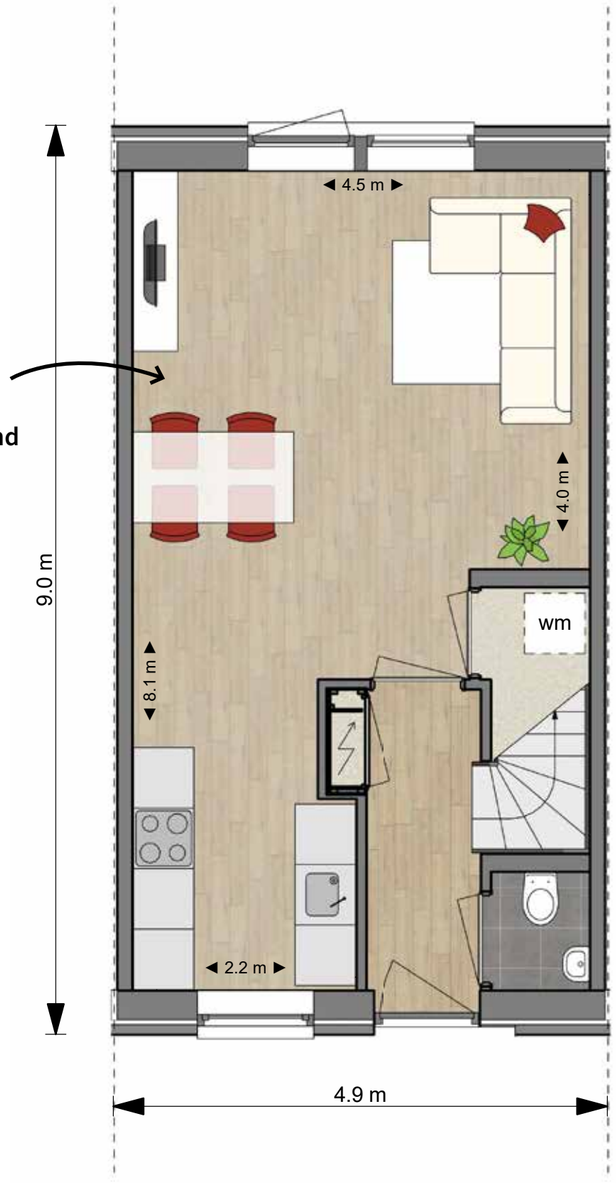


## In het kort

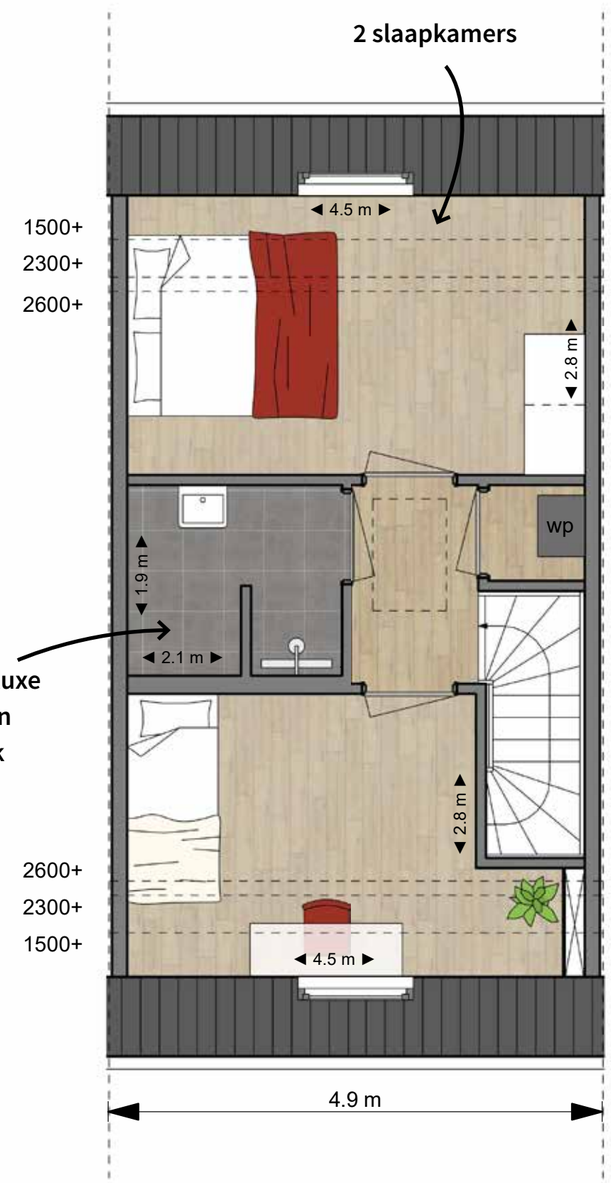
- 4 hoekwoningen (XL)
- 3 rijwoningen
- Open keuken en fraaie woonkamer
- 2 slaapkamers
- Inclusief houten berging
- Inclusief luxe sanitair en tegelwerk
- Zonnepanelen op het dak
- Vloerverwarming op begane grond

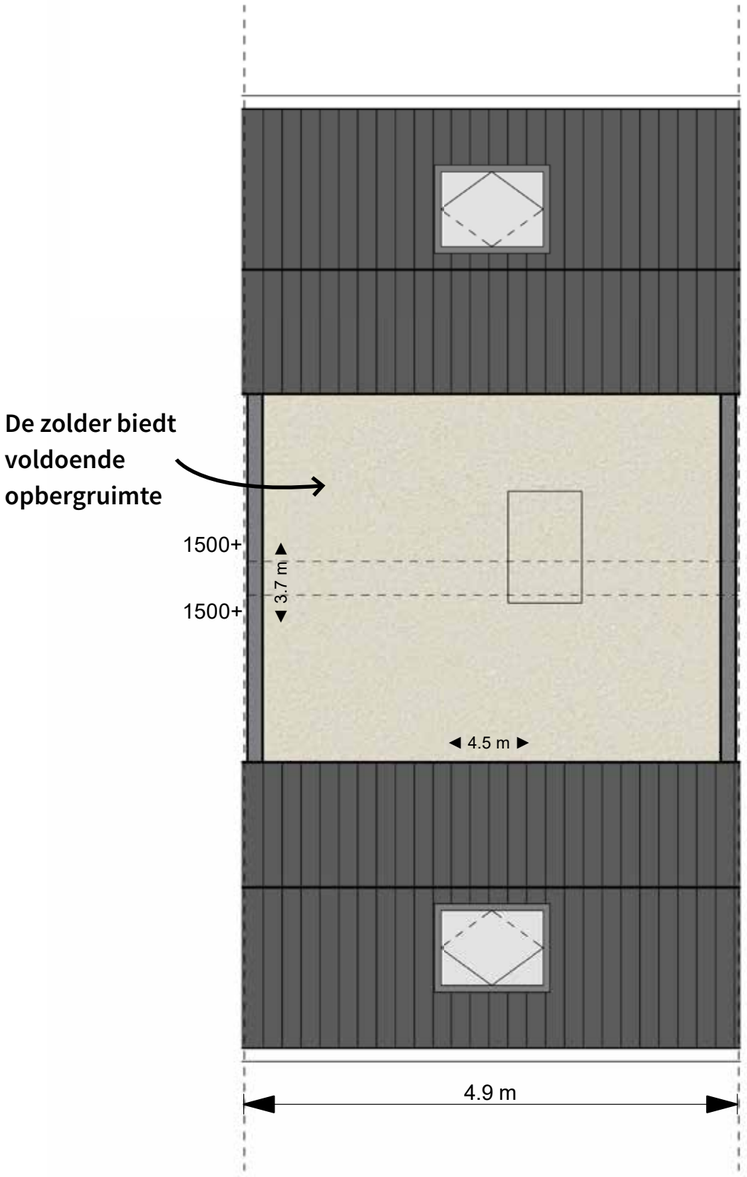
# INTERIEURIMPRESSIE
## TROSROOS RIJWONING

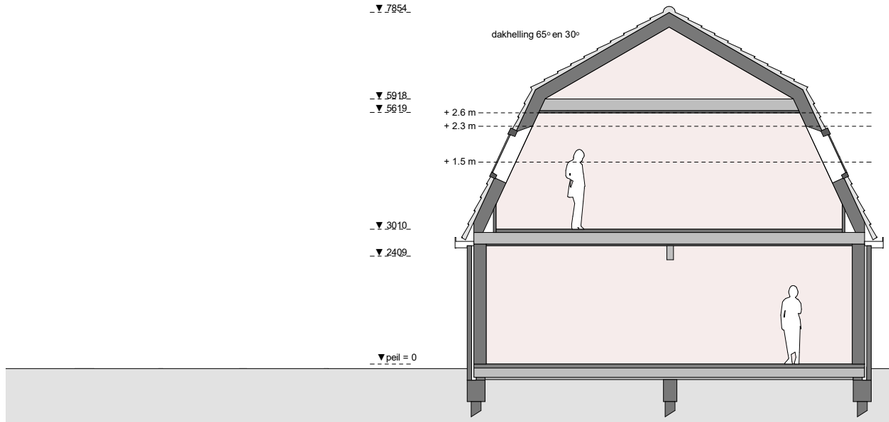
# Begane grond




# Eerste verdieping




De zolder biedt voldoende opbergruimte
1500+
3.7 m
1500+
4.5 m
4.9 m


▼ 7854
dakhelling 65° en 30°
▼ 5918
▼ 5619
+ 2.6 m
+ 2.3 m
+ 1.5 m
▼ 3010
▼ 2409
▼peil = 0

## Begane grond

Veel lichtinval door de raampartijen

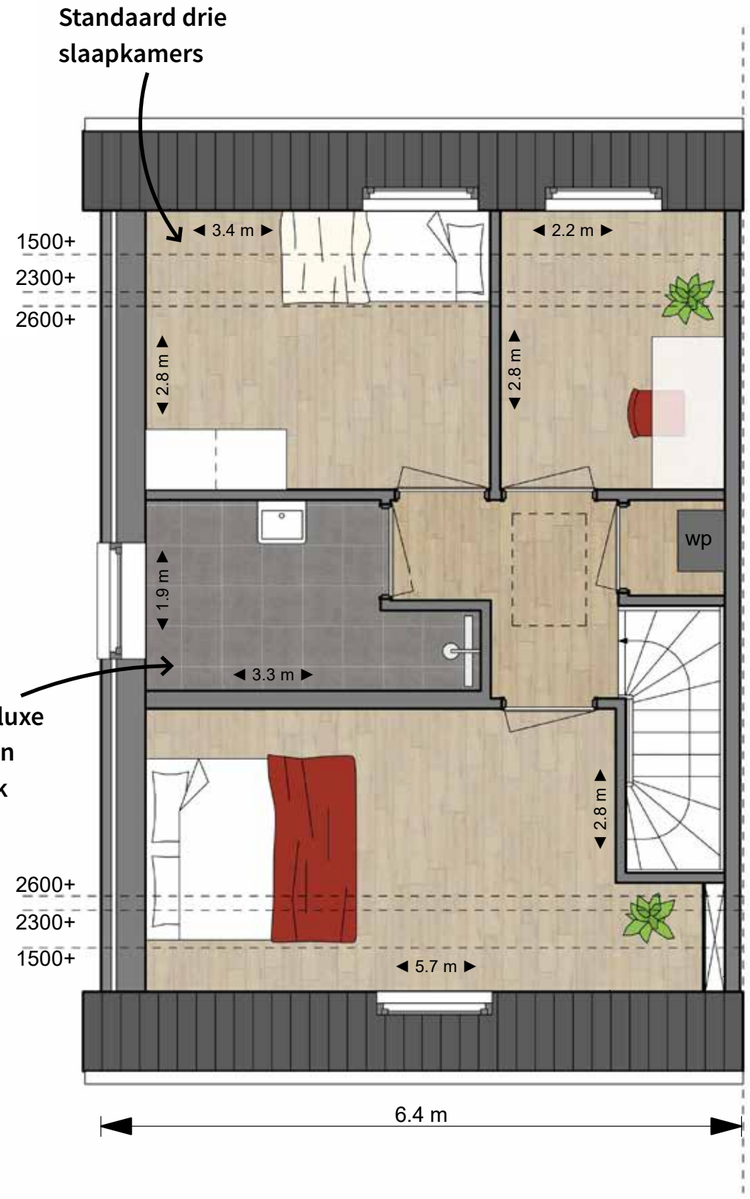
De ruime maar toch knusse woonkamer biedt genoeg leefruimte

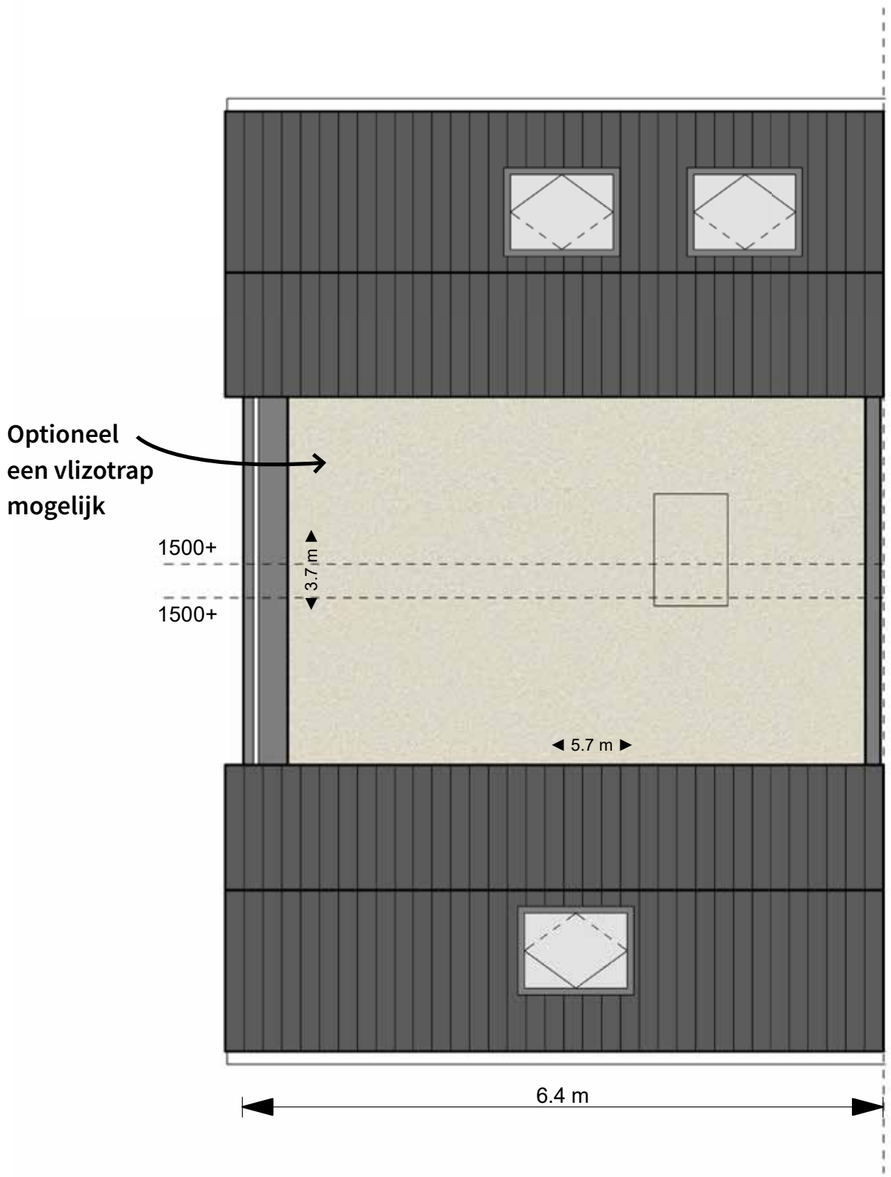
Een mooie ruimte voor uw droomkeuken

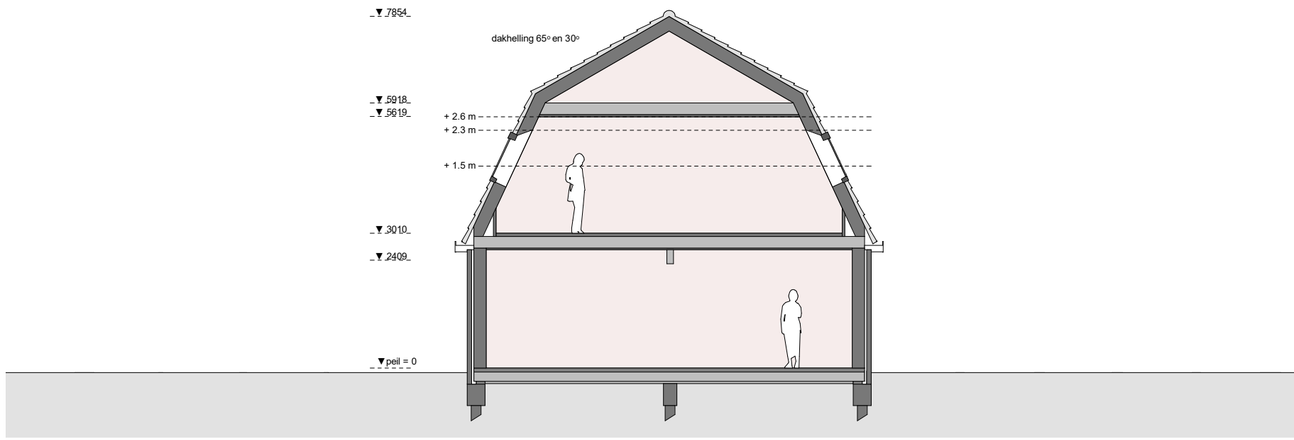
## Eerste verdieping

Standaard drie slaapkamers

Inclusief luxe sanitair en tegelwerk




Optioneel
een vlizotrap
mogelijk
1500+
3.7 m
1500+
5.7 m
6.4 m


▼ 7854
dakhelling 65° en 30°
▼ 5918
▼ 5619
+ 2.6 m
+ 2.3 m
+ 1.5 m
▼ 3010
▼ 2409
▼peil = 0

# DUURZAAM EN
# COMFORTABEL WONEN

De woningen zijn voorzien van een slimme gasloze installatie. Deze bestaat uit: ventilatieretour warmtepomp in combinatie met vloerverwarming op de begane grond, elektrische radiatoren op de verdieping, zonnepanelen en elektrisch koken.

## Energiezuinig

Het warme water wordt door middel van een ventilatieretour warmtepomp opgewekt. Dit warme water heeft twee functies. Enerzijds is het bedoeld voor laag temperatuur cv water t.b.v. de vloerverwarming. Als tweede functie is het bedoeld voor het opwarmen van tapwater wat in een interne boiler van 180 liter wordt opgeslagen voor sanitair gebruik. Bij het type Klimroos en Trosroos wordt de unit opgesteld in de kast op de eerste verdieping. Bij het type Heesterroos wordt de installatie op zolder geplaats.

Op het dak van iedere woning van het type Klimroos en Trosroos worden 4 zonnepanelen geplaatst. Voor het type Heesterroos geld dat er per woning 6 stuks zonnepanelen op het dak worden geplaatst. De zonnepanelen worden op het dak gemonteerd en zijn full black.

## Duurzaam

VDM Woningen past een eigen uniek prefab houtskeletbouwsysteem toe. De woningen zijn hierdoor hoogwaardig, duurzaam en energiezuinig. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is om eerst zo goed mogelijk te isoleren en vervolgens zo duurzaam mogelijk energie op te wekken met de juiste installatie en zo weinig mogelijk fossiele brandstoffen.

Onze woningen houden de warmte optimaal vast, maar hebben ook een duurzame warmtebron. Het compleet gasloze verwarmingssysteem verwarmt uw woning en water op milieuvriendelijke wijze.

# LUXE
# SANITAIR

## Eigentijds en compleet

Uw nieuwe woning is natuurlijk helemaal af met een prachtige badkamer waarin u heerlijk kan ontspannen. Precies zoals u het wilt hebben. Onze woningen worden voorzien van basis sanitair en tegelwerk.

We nodigen u graag uit in de showroom van Gevier in Drachten waarin u het basis sanitair kan wijzigen naar sanitair volledig naar uw smaak en wens. Vervolgens gaat u naar de showroom van Julius van der Werf in Sneek of Groningen om ook uw persoonlijke keus te maken in wand- en vloertegels.

# STAPPENPLAN
# PROJECTWONINGEN

**Na het kopen van uw woning staat u voor een aantal belangrijke beslismomenten. Welke bouwkundige opties kies ik, waar en welke badkamer ga ik uitzoeken of ga ik mijn woning extra verduurzamen door middel van extra zonnepanelen? Al deze vragen kunt u stellen aan uw persoonlijke VDM verkoopadviseur. Hij of zij zal u begeleiden in de te maken stappen van het koopproces tot het moment van de oplevering van uw woning. Een aanspreekpunt gedurende de gehele bouw! Maar wat houdt dit traject tot aan het moment van oplevering in? Hieronder een weergave van de te maken stappen tot het moment van oplevering.**

## Stap 1 - Informatiebijeenkomst

Als alle woningen binnen een project zijn verkocht organiseert VDM Woningen een informatiebijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst maakt u kennis met uw verkoopadviseur en uw toekomstige buren! Door middel van een presentatie worden actuele onderwerpen besproken die op uw woning en het project van toepassing zijn. Verder is dit een moment om uw vragen te stellen.

## Stap 2 - Kennismakingsgesprek

Uw verkoopadviseur nodigt u uit voor een persoonlijk kennismakingsgesprek. U bespreekt samen met uw verkoopadviseur uw persoonlijke wensen. Dit wordt vastgelegd in een optielijst, de uitgangspunten voor de bouw van uw woning.

De optielijst is verdeeld in genummerde onderdelen met bijbehorende sluitingsdata. Allereerst maakt u keuzes binnen de ruwbouwopties.

Deze opties zijn van invloed op het gevelaanzicht en de indeling van uw woning. Na het kennismakingsgesprek volgt nog een gesprek om de overige opties door te nemen.

## Stap 3 - Uitzoeken sanitair en tegelwerk

Voor het uitzoeken van het sanitair bent u allereerst welkom in de showroom bij Gévier in Drachten. Vervolgens gaat u, nadat uw keuze voor sanitair bekend is, naar Julius van der Werf in Sneek voor uw keuze van de vloer- en wandtegels. Tijdens het kennismakingsgesprek ontvangt u hierover een brochure met een toelichting. Ook voor het uitzoeken van sanitair en tegelwerk geldt een sluitingsdata. Via VDM Woningen ontvangt u daarna een offerte met bijbehorende tekening sanitair en tegelwerk. De tekening wordt besproken in het vervolggesprek.

## Stap 4 - Keukentekening en leidingenschema

VDM Woningen levert geen keukeninrichting bij de aankoop van uw woning. Wel hebben wij de keukenopstelling op tekening voor u aangegeven. Deze opstelling is indicatief en geeft de standaard aansluitpunten weer, die ook genoemd zijn in de technische omschrijving.

Om ervoor te zorgen dat u na oplevering vlekkeloos uw droomkeuken kunt (laten) plaatsen geeft VDM Woningen u de mogelijkheid om het installatiewerk ten behoeve van de nieuwe keuken alvast te laten plaatsen. Om gebruik te maken van deze dienst dient u voor de aangegeven sluitingsdatum een keukentekening met leidingschema aan te leveren bij VDM Woningen.



In de optielijst staan de mogelijke kosten voor extra stroomgroepen, wandcontactdozen en lichtpunten. Mocht u geen keukentekening aanleveren dan wordt het installatiewerk afgedopt aangebracht volgens keukenopstelling op tekening.

## Stap 5 - Svedex deurentool

Uw woning wordt standaard opgeleverd met basis Svedex binnendeuren en bijbehorend garnituur. Om uw woning verder te personaliseren geven wij u de mogelijkheid om binnen een digitale omgeving een keuze te maken uit verschillende Svedex deurenpakketten. Via uw verkoopadviseur ontvangt u de handleiding en inloggegevens en aangegeven sluitingsdatum.

## Stap 6 - Vervolggesprek

Inmiddels heeft u een keuze gemaakt voor uw sanitair, tegelwerk, keuken en deuren. Tijdens het vervolggesprek neemt uw verkoopadviseur deze keuzes nogmaals met u door. Ook neemt de verkoopadviseur de overige bouwkundige opties met u door zoals extra lichtpunten, wandcontactdozen en loze leidingen in ruimten.

Voorafgaand aan het vervolggesprek sturen wij u een lijst met aandachtspunten om u zo goed mogelijk voor te bereiden op uw keuzes tijdens dit gesprek. Na het gesprek tekent u voor de door u gekozen optielijst, aan de hand van deze contractstukken starten wij vervolgens intern de engineering op. In dit traject kunt u geen wijzigingen meer doorvoeren.

## Stap 7 - Fabrieksbezoek

VDM Woningen kent een uniek prefab bouwsysteem. Wij willen u de kans geven een kijkje te nemen in onze fabriek waar het productieproces van uw woning start. Mocht u hiervoor interesse hebben geef dit dan tijdig aan bij uw verkoopadviseur.

## Stap 8 - Bouw en oplevering

Als het productieproces in de fabriek gereed is gaat de bouw op locatie officieel van start. Uw verkoopadviseur nodigt u tijdens de bouwperiode uit voor een ‘kopersmiddag’ waarop, onder begeleiding, de bouwlocatie kan worden betreden. Zodra uw woning helemaal gereed is vindt de oplevering plaats. Samen met de verkoopadviseur loopt u door de woning en bekijkt of alles volgens afspraak is afgerond. Laat u tijdens de oplevering bijstaan door een erkend deskundige van Vereniging van Eigen Huis. Geconstateerde opleverpunten worden door VDM Woningen genoteerd en binnen drie maanden verholpen.

## Stap 9 - Uw eigen woning

Na de sleuteloverdracht kunt u genieten van uw nieuwe woning. Vanaf dit moment bent u verantwoordelijk voor uw eigen woning. Dit houdt o.a. in dat u na de oplevering uw woning zelf dient te verzekeren en een afleveringscontract dient af te sluiten met een energieleverancier.

## Stap 10 - Klantenservice

Na oplevering van uw woning draagt uw verkoopadviseur u over aan de afdeling klantenservice van VDM Woningen. De klantenservice neemt contact met u op betreffende het verhelpen van de mogelijke opleverpunten. Mocht u binnen drie maanden na oplevering een nieuw gebrek constateren dan kan u deze direct melden bij de klantenservice.

# KLEUREN EN MATERIALEN

## Heesterroos, Klimroos en Trosroos

Baksteen aubergine bont

Baksteen rood bont

RAL 8022

RAL 3013


RAL 9010

| Onderdeel | Materiaal | Kleur | RAL |
|---|---|---|---|
| Opgaand metselwerk | Baksteen | Rood bont | n.v.t. |
| Trasraam | Baksteen | Aubergine bont | n.v.t. |
| Metselwerk accent steen | Baksteen | Aubergine bont | n.v.t. |
| Voegwerk baksteen | Prefab voegmortel | Grijs 275 | n.v.t. |
| Voegwerk baksteen | Prefab voegmortel | Donkergrijs 300 | n.v.t. |
| Kozijnen (vaste delen) | Hardhout | Zwartbruin | 8022 |
| Ramen (draaiende delen) | Hardhout | Zwartbruin | 8022 |
| Ventilatieroosters | Aluminium | Zwartbruin | 8022 |
| Entreedeur | Hardhout | Rood | 3013 |
| Achterdeur | Hardhout | Zwartbruin | 8022 |
| Garage kanteldeur (Heesterroos) | Standaard | Zwartbruin | 8022 |
| Raamdorpels | Keramisch | Antractiet | n.v.t. |
| HWA | PVC | Wit | 9010 |
| Dakgoot/windveren | Hout | Wit | 9010 |
| Afdekker metselwerk (Heesterroos) | Aluminium | Grijs | n.v.t. |
| Dakpan (Heesterroos, Trosroos, Trosroos XL en Klimroos) | Dakpan | Antraciet | n.v.t. |

# BEKNOPTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## Inleidende bepalingen
Het project bestaat uit 6 riante halfvrijstaande woningen type ‘Heesterroos’ en 11 geschakelde woningen waarvan 4 halfvrijstaand, type ‘Klimroos’, ‘Trosroos’ en ‘Trosroos XL’. Uitgevoerd volgens de bijgevoegde technische tekeningen en deze omschrijving. Behoudens geringe afwijkingen en eventueel wijzingen voortvloeiend uit gewijzigd overheidsbeleid. De technische omschrijving is met zorgvuldigheid samengesteld. Desalniettemin kunnen aan artist impressions, reclamebrochures en/of schetstekeningen geen rechten worden ontleend, ook niet qua kleurstelling e.d.

## Diversen
Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, zijn de maten uitgedrukt in millimeters. Deze maten zijn onder voorbehoud van ‘om en nabij’. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of plinten. De maatvoering is niet geschikt voor opdrachtverlening door de koper aan derden.

Met het oog op indelingsvrijheid zal VDM Woningen gebruik maken van de ‘Krijtstreepmethode’ U kunt bij uw aanspreekpunt van VDM Woningen uw bouwbesluit berekening opvragen. Tot de technische omschrijving behoren tevens de verkooptekeningen, die onderdeel uitmaken van de contractstukken. Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan.
Indien tekeningen en technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving maatgevend.

Tuininrichting en woninginrichting gevisualiseerd in de impressies, plattegronden, situatietekening en doorsneden zijn indicatief. Wanneer aanwezigheid van de tuininrichting en/ of woninginrichting niet expliciet in de technische omschrijving wordt beschreven zijn zij niet inbegrepen.

## Wijzigingen tijdens de bouw
Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of tekeningen worden aangebracht, voortvloeiend uit bijvoorbeeld voorschriften, het niet meer leverbaar zijn van materialen, fysieke belemmeringen, eisen van de overheid of eisen van Woningborg en/of nutsbedrijven. Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk en worden door de aannemer kenbaar gemaakt middels een erratum. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk. Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de aannemingsovereenkomst.

## Van toepassing zijnde voorschriften
De woning voldoet aan het geldende bouwbesluit en heeft een EPC-norm van 0,4. Tevens voldoet de woning, exclusief de aanbouw, aan de voorwaarden van het Politiekeurmerk “Veilig Wonen”. Aan- en afsluitkosten water, elektriciteit en centrale antenne zijn in de aanneemsom opgenomen. De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Waarbij het sanitair, tegelwerk en beglazing wordt nat schoon gemaakt.

## Woningborg garantie
VDM Woningen biedt u de zekerheid van de Woningborggarantie! Het woningborg-certificaat biedt u onder andere een afbouw garantie, en dat de bouwkundige kwaliteit ervan tot zes jaar na oplevering gewaarborgd wordt (zie www.woningborg.nl). Ongeacht hetgeen wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

De algemene woningborg-garantietermijn bedraagt 6 jaar. In de, bij oplevering aangeleverde, garantiekaart worden de afwijkende termijnen benoemd. Zelfwerkzaamheden van de verkrijger vallen niet onder de bovengenoemde garanties, VDM Woningen is niet aansprakelijk voor zelfwerkzaamheden.

## Terreinverhardingen
Er wordt geen bestrating aangelegd, bestrating weergegeven op situatietekening is indicatief. De inrichting van het stedenbouwkundigplan is gevisualiseerd conform de laatst bij ons bekende gegevens. Kopers dienen zorg te dragen voor de aanleg van parkeergelegenheid op eigen erf. Behalve de kopers van bnr 1 t/m 4 en 6, zij kunnen parkeren op de openbare parkeerplekken in het plan.
Bij woningtype ‘Trosroos’ en ‘Trosroos XL’ wordt een achterpad gerealiseerd, conform situatietekening. Het achterpad bestaat uit betontegels 30x30 cm.

## Terreininrichting
Bij de woningen ‘Klimroos’, ‘Trosroos’ en ‘Trosroos XL’ worden standaard houten bergingen geplaatst welke is voorzien van houten gevelbekleding in de kleur zoals staat omschreven in de kleur en materiaalstaat. De vloer van de berging bestaat uit betontegels 30x30 cm. In de berging wordt een lichtpunt met schakelaar aangebracht. Tevens zal er op de berging van bnr 3,4 en 5 verlichting op sensor aangebracht t.b.v. verlichting van het gemeenschappelijk achterpad.
De achtertuinen grenzend aan het achterpad van woningtype ‘Trosroos’ en ‘Trosroos XL’ worden afgeschermd met een hederascherm i.c.m. met een houten opgeklampte tuindeur.

## Grondwerk
Voor de fundering, de kabels en leidingen worden de benodigde ontgravingen verricht. De ontgraven grond wordt op het terrein verspreid, aflopend van de woning tot aan de erfgrens (overtollig of te kort komende en grond wordt af- en/ of aangevoerd.). De bij de woning behorende tuin wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. De woningen worden uitgevoerd met een drainagestreng, desondanks is VDM Woningen niet verantwoordelijk voor eventuele wateroverlast in de tuin en/of onder de begane grondvloer. Wij adviseren u daarom om alvorens u de tuin gaat inrichten deze diep om te (laten) spitten, dit om eventuele slecht doordringbare lagen te doorbreken en eventuele drainage aan te leggen als de grondwaterstand daar aanleiding toe geeft.

## Bouwterrein
De ligging van het bouwterrein c.q. de bouwkavels is globaal weergegeven op de situatietekening. De grootte van de kavels is bepaald op grond van het verkavelingsplan. Om die reden wordt in de koopovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als ‘circa’. Te zijner tijd zal het Kadaster de exacte opmeting verrichten en de definitieve kavelgrootte vastleggen. Onder- of overmaat geeft geen aanleiding tot verrekening van de grondkosten. De opgegeven kavelgrootte is gebaseerd op de situatietekening zoals opgenomen in de contractstukken.

## Fundering en peil
De fundering van de woningen bestaat uit een paalfundering en wordt uitgevoerd volgens de door de gemeente Achtkarspelen goedgekeurde constructietekeningen en –berekeningen. Het “Peil” (bovenkant afgewerkte vloer) wordt aangegeven door de gemeente, waaruit alle hoogten worden gemeten.

## Bouwsysteem VDM Woningen
Het binnenspouwblad, constructieve binnenwand, niet constructieve binnenwand, woningscheidende wand, verdiepingsvloer(en), zoldervloer en dakconstructie bestaat uit het VDM-houtskeletbouwsysteem en is voorzien van een KOMO-attest-met-productcertificaat. Daarmee voldoet het bouwsysteem aan gecontroleerde kwaliteitseisen. Alle aansluitnaden van wanden, vloeren en daken worden voorzien van een tochtband of vilt voor een hoge mate van kierdichting om energieverlies te voorkomen.

## Gevelopbouw Heesterroos
Opbouw van de buitengevel van binnenuit gezien: Gipsplaat, 15 mm dik | Constructieplaat, 15 mm dik | Dampdichte folie | Stijl- en regelwerk 38 x 244 mm gecombineerd met isolatie, 240 mm dik| Damp- open folie | 50 mm luchtspouw | 100 mm metselwerk. Rc=5,69 m2K/W. Totale dikte 424 mm.

## Gevelopbouw Klimroos, Trosroos en Trosroos XL
Opbouw van de buitengevel van binnenuit gezien: Gipsplaat, 15 mm dik | Constructieplaat, 15 mm dik | Dampdichte folie | Stijl- en regelwerk 38 x 244 mm gecombineerd met isolatie, 240 mm dik| Damp- open constructieplaat | 50 mm luchtspouw | 100 mm metselwerk. Rc=5,69 m2K/W. Totale dikte 439 mm.

## Constructieve binnenwand
De opbouw van de constructieve binnenwanden bestaat uit: Gipsplaat, 15 mm dik | constructieplaat, 15 mm dik | stijl- en regelwerk 38x120 mm met minerale wol, 120 mm dik | constructieplaat, 15 mm dik | gipsplaat, 15 mm dik.

## Niet constructieve binnenwand
De opbouw van de niet constructieve binnenwanden bestaat uit: Gipsplaat, 15 mm dik | stijl- en regelwerk 44x70 mm met minerale wol, 60 mm dik | gipsplaat, 15 mm dik.

## Woningscheidende wand
De woningscheidende wand bestaat uit: Gipsplaat, 15 mm dik | constructieplaat, 15 mm dik| dampdichte folie, stijl- en regelwerk 38x120 mm gecombineerd met minerale wol, 120 mm dik | damp open folie | luchtspouw | damp open folie | stijl- en regelwerk 38x120 mm gecombineerd met minerale wol, 120 mm dik | dampdichte folie | constructieplaat, 15 mm dik | een gipsplaat, 15 mm dik.

## Begange grondvloer
De begane grond vloer is een geïsoleerde, vrijdragende betonvloer voorzien van wapening met een isolatiewaarde van RC= 3,5 m2K/W. Onder deze begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte. Voor toegang tot de kruipruimte wordt een geïsoleerd kruipluik toegepast, opgelegd op een thermisch verzinkt stalen luikomranding, die voor de luchtdichtheid is voorzien van een rubberprofiel.
De garagevloer van woningtype ‘Heesterroos’ wordt in basis een betonvloer op zand gestort, vloer dikte 150 mm (standaard ongeïsoleerd).

## Verdiepingsvloeren
Beide verdiepingsvloeren van het type ‘Heesterroos’ en de eerste verdiepingsvloer van de ‘Klimroos’, ‘Trosroos’ en ‘Trosroos XL’ worden samengesteld uit een balklaag met daarop een constructieplaat, 18 mm dik, voorzien van EPS-T tackerplaat, 20 mm dik inclusief kantstrook en een 50 mm dikke anhydrietvloer. De vloer van de badkamer worden voorzien van een cementgebonden dekvloer. Door deze “zwevende” vloerconstructie krijgt de vloer uitstekende geluidwerende eigenschappen zowel qua luchtgeluid als contactgeluid.

Bij het woningtype ‘Heesterroos’ wordt erop de tweede verdiepingsvloer ter plaatste van de wasmachine en de warmtepomp een losse vloerplaat aangebracht. Bij de woningen van het type ‘Klimroos’, ‘Trosroos’ en ‘Trosroos XL’ worden ter plaatse van de techniekkast een losse vloerplaat aangebracht.
De onderzijde van de verdiepingsvloeren worden afgewerkt met regelwerk 22 x 47 mm en gipsplaat, 15 mm dik.

## Zoldervloer
De zoldervloer van de types ‘de ‘Klimroos’, ‘Trosroos’ en ‘Trosroos XL’ worden samengesteld uit een balklaag met daarop een constructieplaat, 18 mm dik. De onderzijde van de zoldervloer worden afgewerkt met regelwerk 22 x 47 mm en gipsplaat, 15 mm dik.

## Metselwerk
De buitengevels worden uitgevoerd met metselwerk, uitvoering conform kleur- en materiaalstaat. De buitengevels worden uitgevoerd in halfsteensverband met een platvolle gladde voeg. In het gevelmetselwerk, boven de kozijnen en als spouwafdichting, worden daar waar nodig thermisch verzinkte stalen lateien aangebracht. T.b.v. een goede water- en tocht dichte afwerking worden de nodige loodslabben aangebracht. In het metselwerk worden de nodige dilatatievoegen aangebracht.  Kalkuitslag en uitbloeiing in het metselwerk is mogelijk.
I.v.m. waargenomen vleermuissoorten worden er in de kopgevel van bnr 1 en 7 de twee betonnen inbouwkasten aangebracht. De inbouwkasten worden geschakeld ingemetseld in kopgevel.

## Daken
De opbouw van het hellende dak bestaat van binnenuit gezien uit: constructieplaat, 15 mm dik | damp-dichte folie | sporen gecombineerd met minerale wol | damp-open folie | houten tengels | panlatten en dakpannen, kleur en type volgens kleur- en materiaalstaat compleet met hulpstukken. De hellende daken in de verblijfsruimten (badkamer en slaapkamers) van de woning types ‘Klimroos’, ‘Trosroos’ en ‘Trosroos XL’ worden aan de binnenzijde afgewerkt met gipsplaten, 15 mm dik.

Op het dak van de woningtypes ‘Klimroos’, ‘Trosroos’ en ‘Trosroos XL’ worden in basis 4 pv- panelen (op dak) aangebracht. Op het dak van de woning type ‘Heesterroos’ worden in basis 6 pv- panelen (op dak) aangebracht. Locatie zonnepanelen wordt in tekeningen weergegeven. i.v.m. met technische uitwerking kan locatie van zonnepanelen wijzigen.

Het platte dak van de garages van woningtype ‘Heesterroos’ zullen ongeïsoleerd worden uitgevoerd met 2 laags bitumineuze dakbedekking.

## Afbouw timmerwerk
De buitenkozijnen worden aan de binnenkant afgewerkt met kantstukken van DHF o.g., wit gegrond. Er worden geen vloerplinten in de woning geleverd of aangebracht. De trapgaten worden afgetimmerd met plaatmateriaal, wit gegrond. De standleidingen worden waar nodig afgetimmerd, behoudens in de kast-techniekruimten.

## Dakgoten en hemelwater afvoeren
De woning wordt voorzien van een getimmerde gootconstructie en voorzien van zinken inleg. De hemelwater afvoerleidingen van de woningen worden uitgevoerd in wit PVC, bevestigd aan metselwerk, zoals in de kleur en materiaalstaat is omschreven.

## Buitenriolering
De buitenriolering (vuilwater en regenwater) wordt aangesloten op het gemeenteriool. De aansluitkosten voor de riolering zijn bij de koopsom in begrepen. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De binnen- en buitenriolering wordt uitgevoerd in recyclebare PVC. Daarnaast wordt er 1 streng drainage onder de woning gelegd in drainzand. Ten behoeve van de wasmachineaansluiting wordt er, op de locatie aangegeven op tekening, een kunststof afvoer en een wasmachinekraan aangebracht.

## Buitenkozijnen, ramen en deuren
De buitenkozijnen en -ramen van de woning worden uitgevoerd in hardhout in de kleur conform kleur- en materiaalstaat. De buitendeurkozijnen worden voorzien van een verlaagde onderdorpel. Alle ramen en buitendeuren worden uitgevoerd met inbraakwerend hang- en sluitwerk d.m.v. meerpuntssluitingen en anti-inbraakscharnieren. Deze meerpuntssluitingen zorgen voor een kierdichte sluiting van deuren en ramen.

## Binnendeurkozijnen
De binnendeurkozijnen zijn houten inbouw kozijnen zonder bovenlicht. Er worden wit afgelakte opdekdeuren toegepast. De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot.

## Trappen en balustraden
De 1e verdiepingstrap van woningtype ‘Klimroos’, ‘Trosroos’ en ‘Trosroos XL’ wordt uitgevoerd in een grenenhout vaste dichte uitvoering. Voorzien van de nodige vurenhouten balustraden en traphekken (rond), wit gegrond. De trap wordt uitgevoerd met een rechthoekig wit gegronde leuning (38*78 mm).
De verdiepingstrappen van woningtype ‘Heesterroos’ wordt uitgevoerd in een grenenhout vaste open uitvoering. Voorzien van de nodige vurenhouten balustraden en traphekken (rond), wit gegrond. De trap wordt uitgevoerd met een rechthoekig wit gegronde leuning (38*78 mm).

## Buiten- en binnenschilderwerk
De buitenkozijnen en deuren (buitenzijde), gootconstructie, windveren en dak overstekken worden fabrieksmatig voorzien van een twee laags grondlak. Deze onderdelen worden, op de bouw, aan de buitenzijde voorzien van een definitieve verflaag. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Het buitenschilderwerk wordt met een donkere RAL kleur afgewerkt, dit zorgt voor een verhoging in de onderhoudsfrequentie. VDM Woningen zal bij oplevering een schilderadvies uitgeven. De koper dient het schilderadvies te handhaven, VDM Woningen is niet verantwoordelijk voor eventuele neveneffecten van het niet opvolgen van het schilderadvies.

De binnenzijde van de buitenkozijnen incl. draaiende delen worden op de bouw niet geschilderd. De kozijnen zullen dezelfde kleur grondverf hebben als aan de buitenzijde. De dagstukken t.p.v. de buitenkozijnen zijn fabrieksmatig gegrond, kleur wit en worden verder niet afgewerkt. De binnendeurkozijnen worden fabrieksmatig gegrond.

## Beglazing
De buitenkozijnen, -ramen, -deuren en dakramen worden voorzien van hoogwaardig isolerende beglazing HR++. De beglazing voldoet aan de eisen van het bouwbesluit, echter niet aan de normen van de NEN 3569 “veiligheidsglas in gebouwen”. Het toepassen van veiligheidsglas volgens deze adviesnormen is eventueel als meerwerk leverbaar.

## Verwarming
De woning wordt voor de opwekking van warmte voor vloerverwarming en warm tapwater voorzien van een ventilatieretour warmtepomp.

De warmtepomp maakt gebruik van energie uit de retour lucht. Locatie warmte opwekker is op tekening weergegeven. Wijzigingen van de positie is niet mogelijk mits vermeld in de klantgerichte opties.
- De begane grond wordt verwarmd d.m.v. vloerverwarming.
- De verblijfsgebieden op de verdieping worden verwarmd d.m.v. elektrische radiatoren.
- In de woning is koeling niet mogelijk

## Regeling
- Begane grond: centrale aansturing
- Verdiepingen: Alle elektrische radiatoren worden voorzien van een aansturing per vertrek

De verwarmingsinstallatie moet bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken de onderstaande temperaturen kunnen bereiken en behouden bij een buitentemperatuur van -10 °C en een windsnelheid van 5 m/s:

| | |
|---|---|
| Hal | 20 °C |
| Toiletruimte | 18 °C |
| Woonkamer | 22 °C |
| Keuken | 22 °C |
| Slaapkamers | 20 °C |
| Badkamers | 22 °C |
| Overige ruimten | Niet verwarmd |

## Ventilatievoorzieningen
De keuken, toiletruimte, de badkamer worden continue mechanisch afgezogen doormiddel van ventilatieretourwarmtepomp. In het type ‘Heesterroos’ wordt de ventilatieretourwarmtepomp gelokaliseerd op de tweede verdieping. Bij de types ‘Klimroos’ en ‘Trosroos’ wordt de ventilatieretourwarmtepomp gelokaliseerd in de techniekkast op de verdieping. De ventilatieretourwarmtepomp voert vervuilde lucht af naar buiten. De bediening van deze unit is draadloos, wordt los bijgeleverd en is voorzien van 3 afzuigstanden en een timer. De woning wordt voorzien van zelfregulerende ventilatieroosters in de buitenkozijnen ter plaatse van de verblijfsruimten zoals de woonkamer en slaapkamers.

## Waterinstallatie
Ten behoeve van toevoer koud- en warmwater wordt de woning voorzien van het nodige kunststof leidingwerk. Het warmtapwater wordt voorzien d.m.v. de ventilatieretour warmtepomp. Het geïntegreerde boilervat heeft een inhoud van circa 180 liter.

## Sanitair
De woning wordt uitgevoerd met een sanitair pakket samengesteld door u.
- Toiletruimte is voorzien van een vrij hangend toilet en een fonteincombinatie incl. kraan.
- Badkamer is voorzien van een Inloopdouche incl. draingoot 700mm, thermostatische douchemengkraan met douchegarnituur, wastafelcombinatie voorzien van een mengkraan, spiegel en planchet. Bij de type ‘Heesterroos’ wordt standaard een vrij hangend toilet in de badkamer gemonteerd.

## Tegelwerken
Wanden en vloeren die voorzien worden van tegelwerk, worden eerst behandeld met een vochtwerende pasta. Ook worden de hoeken in de sanitaire ruimten voorzien van een kimband voor een goede afdichting.

Wandtegels, 20 x 25, met een stelpost van € 20, - /m² incl. BTW worden aangebracht in:
- De toiletruimte tot 1200 mm + vloerpeil
- De badkamer tot het plafond

Vloertegels,20 x 20, met een stelpost van € 25, -/m² incl. BTW worden aangebracht in:
- de toiletruimte(s) en badkamer.

Alle inwendige hoeken van het tegelwerk worden voorzien van een siliconen-kitvoeg. Binnen de aangegeven stelpost heeft VDM Woningen samen met de specialist een basis tegelpakket samengesteld waaruit u kosteloos kunt kiezen tussen een variatie van tegels. Mocht u een duurdere segment tegel wensen dan verrekenen wij een meerprijs.

## Keukeninrichting
Standaard wordt er geen keukeninrichting geleverd. De keukenopstelling als op tekening is aangegeven is zuiver indicatief en geeft de mogelijke aansluitpunten voor de installatie weer. Wanneer u een keukeninrichting uitzoekt dient u rekening te houden met extra kosten voor het wijzigen en/of toevoegen van installatiewerk. U dient de definitieve keukentekening voor een nader te bepalen sluitingsdata bij VDM Woningen in te dienen. Zodat VDM Woningen uw gekozen keukeninrichting kan verwerken en het installatiewerk verwerken in de prefab elementen. Mocht u na sluitingsdata géén definitieve keukentekening bij VDM Woningen hebben aangeleverd zal het basis installatiewerk afgedopt aangebracht worden.
De maatvoering van de keuken opstelplaats is indicatief; definitieve maten dienen in het werk te worden bepaald. Plaatsing, van door derden te leveren keuken, dient plaats te vinden na oplevering van de woning.

## Dorpels
De onderdorpels van de binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer worden uitgevoerd in kunststeen indien tegelwerk wordt aangebracht. Overige binnendeuren zijn dorpelvrij.

## Rookmelders
De woning wordt voorzien van de nodige rookmelders aangesloten op het lichtnet.

## Elektrische installaties
Uw woning wordt voorzien van een compleet geaarde huisinstallatie volgens de geldende voorschriften en goedgekeurd door het elektriciteitsbedrijf. De leidingen worden uit het zicht aangebracht en al het schakelmateriaal wordt als inbouw uitgevoerd (tenzij dit niet mogelijk is). De wandcontactdozen worden standaard geplaatst op +200 mm boven de vloer. De meterkast is voorzien van 3 lichtgroep(en),1 groep voor de wasmachine,1 Periplex kookgroep, 1 vaatwasser groep, 1 ovengroep, 1 groep t.b.v. elektrische radiatoren, 1 groep t.b.v. de ventilatieretour warmtepomp en 1 groep voor de PV-panelen. E.e.a. volgens voorschriften van het leverend energiebedrijf en de NEN 1010.

## Vertrekken (staat van afwerking)

**Hal**

| | |
|---|---|
| Vloer | Monoliet afgewerkte betonvloer. |
| Wanden | Uitgevlakt niveau D* |
| Plafond | Uitgevlakt niveau D* |
| Elektra | 1 lichtpunt met schakelaar<br>1 geschakeld buitenlichtpunt<br>1 wisselschakelaar voor het lichtpunt op de overloop<br>1 enkele wandcontactdoos<br>1 leiding voor de belinstallatie |

**Trapkast (woningtype Klimroos’, ’Trosroos’ en ‘Trosroos XL’)**

| | |
|---|---|
| Vloer | Monoliet afgewerkte betonvloer. |
| Wanden | Onafgewerkte gipsplaten |
| Plafond | Onafgewerkte trapzijde |
| Elektra | 1 wand lichtpunt met schakelaar<br>2 enkele wandcontactdoos |

**Woonkamer**

| | |
|---|---|
| Vloer | Monoliet afgewerkte betonvloer. |
| Wanden | Uitgevlakt niveau D* |
| Plafond | Uitgevlakt niveau D* |
| Elektra | 2 lichtpunten met schakelaar<br>4 dubbele wandcontactdozen<br>2 loze leidingen tbv data en cai<br>1 leiding voor thermostaat<br>1 geschakeld buitenlichtpunt |

**Woonkamer (woningtype Klimroos’, ’Trosroos’ en ‘Trosroos XL’)**

| | |
|---|---|
| Vloer | Monoliet afgewerkte betonvloer. |
| Wanden | Uitgevlakt niveau D* |
| Plafond | Uitgevlakt niveau D* |
| Elektra | 1 lichtpunten met schakelaar<br>4 dubbele wandcontactdozen<br>2 loze leidingen tbv data en cai<br>1 leiding voor thermostaat<br>1 geschakeld buitenlichtpunt |

**Keuken**

| | |
|---|---|
| Vloer | Monoliet afgewerkte betonvloer. |
| Wanden | Uitgevlakt niveau D* |
| Plafond | Uitgevlakt niveau D* |
| Elektra | 2 lichtpunten met schakelaar<br>1 Periplex aansluiting t.b.v. elektrisch koken<br>3 enkele wandcontactdozen |

**Keuken (woningtype Klimroos’, ’Trosroos’ en ‘Trosroos XL’)**

| | |
|---|---|
| Vloer | Monoliet afgewerkte betonvloer. |
| Wanden | Uitgevlakt niveau D* |
| Plafond | Uitgevlakt niveau D* |
| Elektra | 1 lichtpunten met schakelaar<br>1 Periplex aansluiting t.b.v. elektrisch koken<br>3 dubbele wandcontactdozen |

**Toilet**

| | |
|---|---|
| Vloer | Monoliet afgewerkte betonvloer afgewerkt met vloertegels |
| Wanden | Tegelwerk+ uitgevlakt niveau D* |
| Plafond | Uitgevlakt niveau D* |
| Elektra | 1 lichtpunt met schakelaar |
| Sanitair | Volgens selectie |

**Garage(ongeïsoleerd) (woningtype ‘Heesterroos’)**

| | |
|---|---|
| Vloer | Vlakke betonnen vloer |
| Wanden | Schoon metselwerk incl. rekwerk |
| Plafond | Balklaag in het zicht |
| Elektra | 1 geschakeld lichtpunt (opbouw)<br>1 dubbele wandcontactdoos (opbouw) |

**Overloop**

| | |
|---|---|
| Vloer | Anhydrietvloer |
| Wanden | Uitgevlakt niveau D* |
| Plafond | Uitgevlakt niveau D* |
| Elektra | 1 geschakeld lichtpunt<br>1 enkele wandcontactdoos<br>1 wisselschakelaar voor het lichtpunt op de zolder (woningtype ‘Heesterroos’) |

**Badkamer**

| | |
|---|---|
| Vloer | Voorzien van vloertegels |
| Wanden | Voorzien van wandtegels tot aan het plafond |
| Plafond | Uitgevlakt niveau D* |
| Elektra | 2 geschakelde lichtpunten op een serieschakelaar<br>1 enkele wandcontactdoos (woningtype‘Heesterroos’) |
| Sanitair | Volgens selectie |

**Slaapkamers**

| | |
|---|---|
| Vloer | Anhydrietvloer |
| Wanden | Uitgevlakt niveau D* |
| Plafond | Uitgevlakt niveau D* |
| Elektra | 1 geschakeld lichtpunt<br>2 dubbele wandcontactdozen<br>1 loze leiding in slaapkamer 1 |

**Hobbykamer (woningtype ‘Trosroos XL’)**

| | |
|---|---|
| Vloer | Anhydrietvloer |
| Wanden | Uitgevlakt niveau D* |
| Plafond | Uitgevlakt niveau D* |
| Elektra | 1 geschakeld lichtpunt<br>1 dubbele wandcontactdozen |

**Tweede verdieping woningtype ‘Heesterroos’**

| | |
|---|---|
| Vloer | Anhydrietvloer |
| Schuin dak | Onafgewerkte Dakplaten<br>W.S. Wand onafgewerkte witte gipsplaten. |
| Elektra | 1 wisselschakelaars (opbouw)<br>1 geschakeld lichtpunt (opbouw)<br>2 enkele wandcontactdozen t.b.v. installatie<br>1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine |

**Zolder verdieping (woningtype Klimroos’, ’Trosroos’ en ‘Trosroos XL’)**

| | |
|---|---|
| Vloer | Onafgewerkte constructieplaat |
| Schuin dak | Onafgewerkte witte gipsplaten |
| Wanden | Onafgewerkte witte gipsplaten. |
| Elektra | 1 wisselschakelaars (opbouw)<br>1 geschakeld lichtpunt (opbouw)<br>2 enkele wandcontactdozen t.b.v. installatie |

*De wanden worden uitgevlakt op niveau D, waarbij normale visuele eisen worden gesteld aan het oppervlak. Dit houdt in dat de wand geschikt dient te zijn voor het toepassen van vinylbehang of een gestructureerde afwerking (zoals glasvezelvlies met grove structuur of een spuitpleister met een korrelgrootte van 1 tot en met 3 mm).

## Bijzonderheden
Het gehele werk wordt uitgevoerd naar de eis van goed en deugdelijk werk. De woningen worden voor oplevering ‘bezemschoon’ gemaakt.
Het tegelwerk, het sanitair, de kozijnen en de beglazing zijn gereinigd.

Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. Voor de door VDM Woningen geleverde werkzaamheden wordt vanaf de start van de bouw tot aan de oplevering een CAR (Constructie All Risks) verzekering afgesloten.

# ALGEMENE BEPALINGEN

## Aankoop
Wanneer u besloten heeft om een woning uit dit plan te kopen, wordt dit in een koop- /aannemingsovereenkomst vastgelegd. Na ondertekening van de overeenkomst wordt deze naar de notaris gezonden, die dan zorgdraagt voor de notariële akte van eigendomsoverdracht.

## Financiering
De koopsom van de woning is “vrij op naam”, hetgeen inhoudt dat de prijs inclusief BTW en notariskosten van de overdrachtsakte is. Indien u voor de betaling van de woning een hypotheek afsluit zijn de volgende kosten niet in de prijs van de woning begrepen.

**1. Renteverlies tijdens de bouw:**
Dit betreft rente welke verschuldigd is over de uit een hypotheek betaalde termijnen aan de aannemer. Deze kosten zijn, voor zover zij betrekking hebben op de periode na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst, aftrekbaar van de inkomstenbelasting.

**2. Financieringskosten:**
Dit zijn de kosten die verbonden zijn aan het afsluiten van een hypotheek en de notariskosten voor de hypotheekakte.

**3. Subsidiëring**
Overheden stimuleren energiezuinige woningen. Er is dan ook een mogelijkheid tot subsidie voor bijvoorbeeld de zonnepanelen. VDM Woningen neemt geen verantwoordelijkheden voor het uitkeren van de subsidie. Informeer zelf naar de exacte voorwaarden bij uw lokale overheden.

## Individuele woonwensen
Tijdens het voorbereidingstraject is er de mogelijkheid om, aan de hand van een optielijst, de woning aan uw persoonlijke wensen aan te passen. VDM Woningen bouwt projectmatig, persoonlijke wensen welke niet op de optielijst zijn omschreven kunnen niet altijd worden ingewilligd. De individuele woonwensen moeten in een vroegtijdig stadium en passend in het bouwproces meegenomen worden. U dient uw keuze dan ook vóór de afgesproken sluitingsdata bij ons door hebben gegeven. Wijzigingen en/of meer en minderwerk worden alleen uitgevoerd als deze door de ondernemer schriftelijk zijn bevestigd en door de koper voor akkoord zijn getekend.

## Betalingen
In de koop-/aannemingsovereenkomst zijn de betalingstermijnen vastgelegd. Deze hebben betrekking op de woning en de overeengekomen wijzigingen en/ of aanvullingen aan de woning. Zodra een termijn is verstreken ontvangt u een factuur.

## Eigendomsoverdracht
Is de notaris in het bezit van de koop-/aannemingsovereenkomst en eventueel de hypotheekstukken, dan zal hij u uitnodigen voor het notarieel transport. Bij notarieel transport worden de transportakte en eventueel de hypotheekakte getekend. Voorafgaande aan het transport krijgt u hiervan een concept toegestuurd en een afrekening. Bij het notarieel transport moeten ook eventueel vervallen bouwtermijnen conform de koop-/aannemingsovereenkomst worden betaald. De notaris zal niet eerder transporteren dan wanneer de verschuldigde bedragen op zijn rekening zijn bijgeschreven. Tevens zal de notaris alle verschuldigde rente tot op de dag van notarieel transport verrekenen.

## Verzekering
Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tegen de risico’s van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen zorg te dragen.

## Van toepassing zijnde bouwvoorschriften
De woningen worden gebouwd in overeenstemming met de eisen van de gemeentelijke bouwverordening, het nieuwe bouwbesluit en de voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven voor water en elektriciteit, centrale antennesysteem en riolering. Voor de verschillende bouwonderdelen zijn de in Nederland geldende voorschriften en normbladen van toepassing.

## Oplevering
Wanneer uw woning gereed is voor oplevering ontvangt u een uitnodiging. Bij de oplevering zullen beide partijen aanwezig zijn en worden eventuele klachten, tekortkomingen en of gebreken in een opleveringsrapport vastgelegd. Opleverpunten welke na het moment van opleving worden vastgesteld door de koper zijn in vele gevallen moeilijk te honoreren, laat u dan ook tijdens de oplevering bijstaan door een erkend deskundige van Vereniging van Eigen Huis. Opleverpunten worden door de aannemer zo spoedig mogelijk verholpen. De onderhoudstermijn, de termijn waar binnen klachten verholpen dienen te worden, is drie maanden. Wanneer u voldoet aan de financiële verplichtingen ontvangt u na de oplevering de sleutels van uw woning.

Na het moment van sleutel overdracht bent u verantwoordelijk voor de woning. U dient uw woning vanaf de dag van opleving zelf te verzekeren. U bent vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk een afleveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het energiebedrijf worden gesteld. Indien u dit niet tijdig doet, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

## Onderhoudstermijn
Binnen de onderhoudstermijn, van drie maanden worden de gebreken verholpen. Mocht u binnen de drie maanden een nieuw gebrek constateren dient u dit te melden. De klacht mag niet voortkomen uit verkeerd gebruik of werking van de casco elementen. U dient VDM Woningen altijd de gelegenheid te geven om het gebrek op te lossen. Wanneer u zelf het gebrek verhelpt kunt u de gemaakte kosten niet op VDM Woningen verhalen.

## Werking casco elementen
Na de bouw bevat uw woning een grote hoeveelheid bouwvocht. Dit komt doordat de ‘natte’ bouwmaterialen moeten drogen. Het duurt vaak een jaar voordat al het bouwvocht uit uw woning is verdwenen. Scheurvorming is in het genoemde tijdsperiode onvermijdelijk. De meeste scheurvorming betreft normale droog- en/ of verhardingskrimpscheuren. Dergelijke scheurvorming valt buiten de garantie. Uw woning is grotendeels uit natuurlijke materialen opgebouwd (namelijk hout en gips); onder invloed van temperatuurverschillen en met name wisselende vochtgehaltes (o.a. afhankelijk van uw leefwijze) gaan deze materialen enigszins werken.

Het is raadzaam om niet eerder dan nadat de situatie nagenoeg stabiel is (na 1 jaar), eventuele herstelwerkzaamheden te verrichten.

## Garanties
De woningen worden gebouwd onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016. Woningborg is onderdeel van de Woningborg Groep met meer dan 30 jaar ervaring in het verstrekken van garanties op nieuwbouw koopwoningen. Woningborg garandeert de kwaliteit en afbouw van de woning aan de koper, met uitzondering van onderdelen welke niet door de ondernemer worden uitgevoerd. Na ontvangst van de ondertekende koop-aannemingsovereenkomst, wordt het bijbehorende waarborgcertificaat door Woningborg afgegeven.

Bij woningen geleverd met een waarborgcertificaat van Woningborg gelden tevens onverkort, ongeacht hetgeen in deze technische informatie is bepaald, de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepaling van Woningborg.

Voor het VDM-systeem is een KOMO-attest-met-productcertificaat onder nummer 21015/14 afgegeven. Tevens voldoet het VDM-systeem aan de kwaliteitseisen van de VHSB (Vereniging van Hout- Skelet Bouwers). Daarenboven gelden op de desbetreffende onderdelen garanties dan wel keurmerken van o.a. S.G.T. (Stichting Garantiefonds voor Timmerwerken), S.K.H. (Stichting Keuringsbureau voor Hout) en KOMO, dan wel garanties van de fabrikant overeenkomstig genoemde keurmerken.

## Situatie, bouw- en huisnummers
De situering van de woningen is op de situatietekening aangegeven conform de ons ter hand gestelde gegevens van de gemeente. Aan de op de situatie aangegeven groen- en algemene voorzieningen kunnen geen rechten worden ontleend. Eventueel aangegeven kaveloppervlakten moeten als indicatief worden beschouwd. Pas na inmeten van het kadaster, na afloop van de bouw, wordt de oppervlakte definitief bepaald. Aan afwijkende maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. Tijdens de bouw en bij verkoop wordt uitsluitend met bouwnummers gewerkt. De juiste gegevens met betrekking tot de huisnummers zullen tijdig voor de oplevering door de gemeente worden vastgesteld.

## Artist impression
In de verkoopbrochure zijn een artist impression en tekeningen van plattegronden, gevelaanzichten en doorsneden opgenomen. Deze zijn uitsluitend bedoeld als schematische voorstellingen en hieraan kunnen qua uitvoering, kleurstelling, detaillering, e.d. geen rechten worden ontleend. De gevelaanzichten en artist impressions zijn niet op schaal getekend.

## Wijzigingen
Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en overige adviseurs. Ondanks dat moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit bijvoorbeeld eisen van de overheid en/ of nutsbedrijven etc. VDM behoudt zich tevens het recht voor tijdens de bouwfase wijzigingen aan te brengen, indien dit technisch of architectonisch noodzakelijk mocht blijken, echter zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit en prijs.

ZORGELOOS **BOUWEN**, COMFORTABEL **WONEN**!

Drogeham, maart 2020.

VDM WONINGEN

WONINGBORG Bouwzekerheid

# www.vdm.nl/surhuisterveen

Disclaimer: Deze brochure is met zorgvuldigheid samengesteld. Desalniettemin kan de brochure onjuistheden bevatten. Niets uit deze brochure mag worden gebruikt, verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotocopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van VDM Woningen. Tekeningen en 'artists impressions' in deze brochure zijn indicatief en zo natuurgetrouw mogelijk getekend. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

**Verkoop en informatie**
Van der Velde & Hoen Makelaardij
Taeke Schuilengalaan 1
9231 GS Surhuisterveen
0512 - 361474
surhuisterveen@vandervelde-hoen.nl
www.vandervelde-hoen.nl

**Ontwikkeling en realisatie**
VDM Woningen
De Buorren 40a
9289 HH Drogeham
0512 - 571234
info@vdmwoningen.nl
www.vdmwoningen.nl