



KOLLUMERZWAAG, SPARREWEI

VANAF PRIJS € 349.500,= V.O.N.



Telefoon: 0511—469 048
Website: www.linkmakelaars.nl



Kleinschalig (inbreiding)nieuwbouwplan van 4-tal stijlvolle en energiezuinig gebouwde half vrijstaande (gasloze) woningen met stenen garage gelegen op fraaie locatie aan de rand van het gemoedelijke dorp Kollumerzwaag.

Deze eigentijdse woningen zijn ontworpen door architect Rindert de Jong (Drachten) en zullen onder BouwGarant (NHG financiering mogelijk) worden gebouwd. U als eigenaar van de woning heeft hiermee de garantie van een kwalitatief goede woning.

De kavels variëren in grootte tussen de 211 m² en 361 m² en hebben allen een achterom naast de garage! In de prachtige omgeving zijn vele wandel-, fiets- en ruitersporen en alle voorzieningen zijn binnen handbereik; op loop/fietsafstand vindt u onder andere de dorpswinkels, basisschool, kinderopvang, openbaar vervoer en sportfaciliteiten. Op fietsafstand bevindt zich in Buitenpost en Kollum een scholengemeenschappen (VO) en in De Westereen een zeer uitgebreid winkelcentrum en treinstation.

De woningen worden grotendeels traditioneel, compleet, duurzaam en zeer energiezuinig gebouwd. Standaard zullen ze van vele extra's worden voorzien, te weten o.a. van een warmtepomp (gasloze woning), vloerverwarming, zonnepanelen, uitgebreide elektrische installatie, stenen garage, kunststof kozijnen, vaste trap naar 2e verdieping etc..

Opties mogelijk zoals

- Eigen wensen voor de tegels en het sanitair
- Indeling aanpassen
- Uitbreiden woning aan de achterzijde

A+++





gebruiksoppervlak

	type A	type B
begane grond	50m ²	50m ²
garage	17m ²	17m ²
verdieping	39m ²	41m ²
zolder	16m ²	13m ²
totaal:	122m²	121m²
zonder garage	105m ²	104m ²
bruto inhoud	486m²	457m²



zijgevels



voorgevel



achtergevel



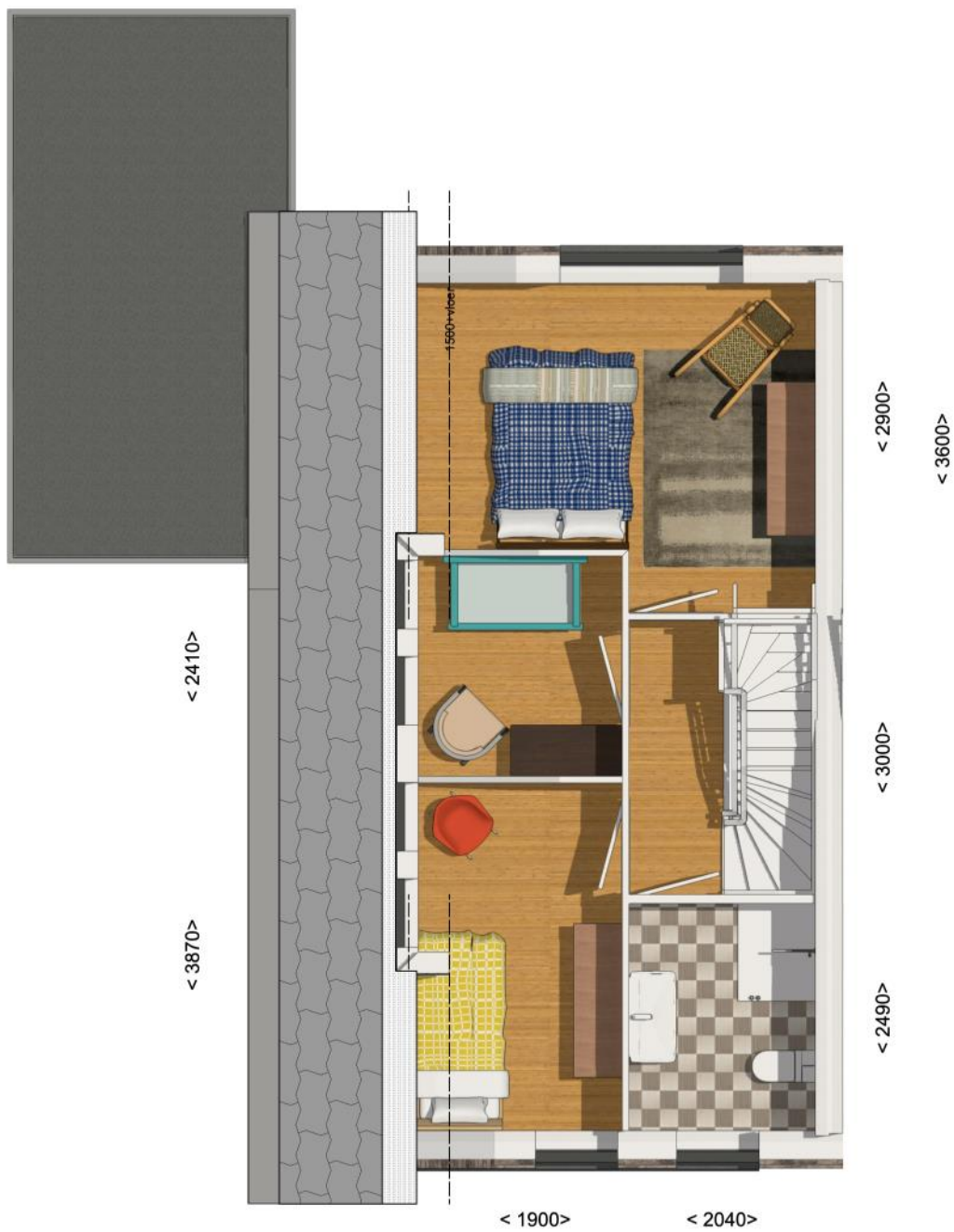
doorsnede

woning type A

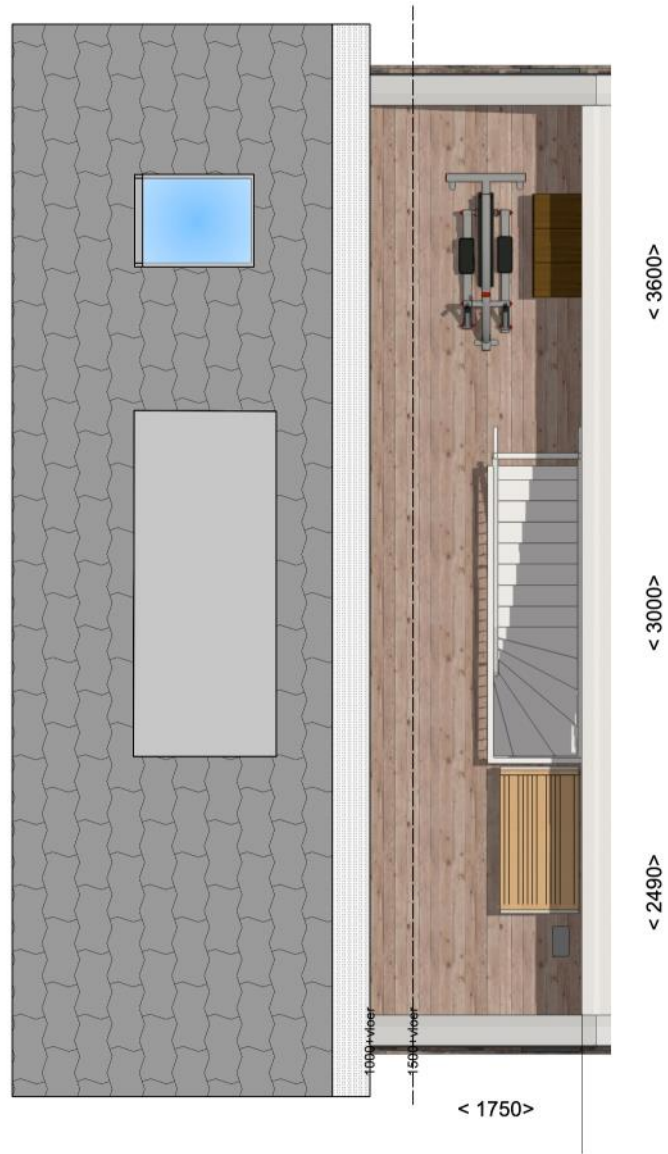




type: A, begane grond standaard



type: A, verdieping standaard



type: A, zolder standaard



zijgevels



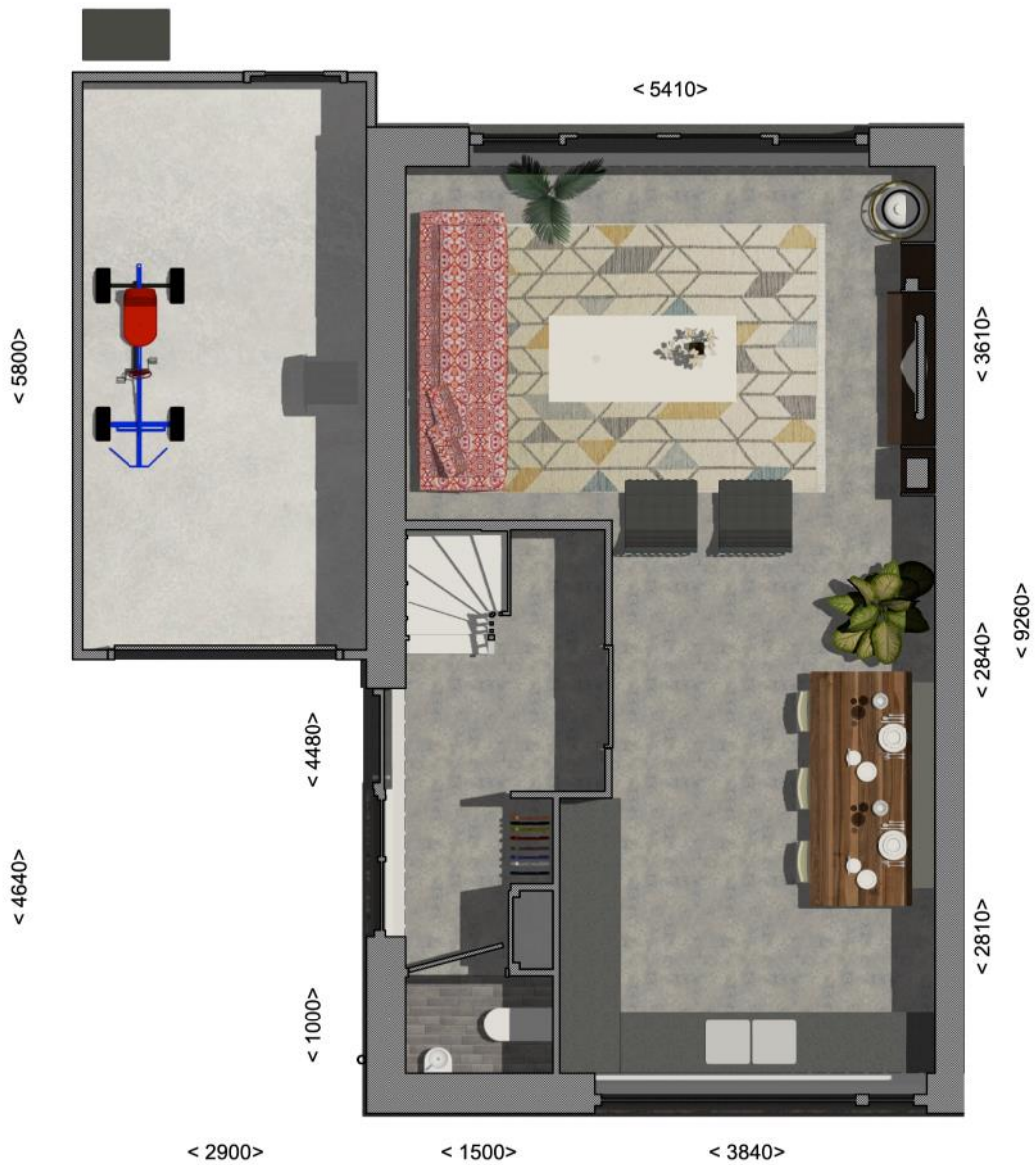
voorgevel



achtergevel



woning type B



type: B, begane grond standaard



type: B, verdieping



type: B, zolder

TECHNISCHE INFORMATIE

Nieuwbouw 4 woningen Sparrewei 12a t/m d – Kollumerzwaag

Deze omschrijving heeft betrekking op de woning in standaard uitvoering behorende bij de tekening van de standaard woningen. Tevens worden de standaard opties omschreven.

juli 2023

- Ontwikkelaar:** P. de Haan Beheer BV
Sparrehoek 6
9203LJ Drachten
- Architect:** Architectenburo de Jong BNA
Laagland 6
9203 EX Drachten
- Aannemer:** Bouwbedrijf Schotanus BV
Foarwei 123
9298 JG Kollumerzwaag
- Makelaar:** Link Makelaars
Markt 55
9251 JR Burgum
Telefoon: 0511-469048
www.linkmakelaars.nl
info@linkmakelaars.nl

ALGEMEEN

Contractstukken

Deze technische informatie maakt samen met de (verkoop)tekening en de tekening van de standaard opties onderdeel uit van de koop-/aanneemovereenkomst en is voor partijen bindend.

In geval van tegenstrijdigheden geldt dat de deze technische informatie leidend is boven de (verkoop)tekening en verkoopbrochure.

De woningen worden uitgevoerd naar eisen van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van de overheid en de nutsbedrijven, welke prevaleren boven deze technische informatie.

Alle genoemde maten zijn "circa-maten". Als de maatvoering tussen wanden is aangegeven is hierbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Tijdens de uitvoering van het werk zijn noodzakelijke wijzigingen mogelijk. Toepassing van andere merken of typen dan elders in deze informatie genoemd zijn mogelijk mits deze materialen gelijkwaardig zijn. Wijzigingen worden kenbaar gemaakt middels een erratum.

Aankoopprocedure

Het tekenen van de aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van deze overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de aanneemsom, terwijl de aannemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning. Nadat de overeenkomst door koper en ondernemer is getekend, ontvangt u hiervan een exemplaar. Een kopie wordt rechtstreeks naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken. Bij dit project koopt u de grond van De Haan Beheer BV waarvoor u een koopovereenkomst ondertekent, en tegelijkertijd sluit u een aannemingsovereenkomst voor de realisatie van uw woning. Deze twee overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Aanvraag hypotheek

Na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst kan een hypotheekadviseur u behulpzaam zijn bij uw aanvraag voor een hypothecaire geldlening.

Eigendomsoverdracht

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van levering vermeld, terwijl tevens rekening moet worden gehouden met de geldigheidsduur van uw hypotheekofferte.

Bijkomende kosten

Kosten welke niet in de koop- en/of aanneemovereenkomst zijn opgenomen kunnen zijn:

1. (Bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de leverdatum;
2. Notariskosten voor het opmaken van uw hypotheekakte;
3. Afsluitkosten/-provisie voor uw hypotheekverstrekker;
4. Eventuele aanvraag van een Nationale Hypotheek Garantie;

Technische informatie

4 woningen Sparrewei 12 - Kollumerzwaag

2

5. Eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

Prijstijgingen

De met u overeengekomen aanneemsom staat vast tot 31 december 2023. Na 31 december 2023 zal de marktsituatie opnieuw bekeken worden in hoeverre dat tot prijscorrecties zal leiden. Stijgingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden na het aangaan van de definitieve aanneemsom niet meer doorberekend. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Verzekeringen

Tijdens de bouw is de woning volledig verzekerd tegen (brand- en storm-) schade middels een zogenaamde "Constructie-All-Risk (CAR)" verzekering van de ondernemer. Vanaf de dag van oplevering dient u zelf voor verzekering zorg te dragen.

Oplevering en sleuteloverdracht

Uiterlijk 14 dagen voordat de woning helemaal gereed is krijgt u een uitnodiging voor de oplevering. Dit is het moment dat de woning aan u wordt overgedragen.

Bij oplevering wordt de woning met u opgenomen en worden eventuele geconstateerde gebreken genoteerd. Indien u dat wenst, kunt u bij oplevering gebruik maken van ondersteuning door een gecertificeerd expert, bijvoorbeeld via Vereniging Eigen Huis. Na deze opname en wederzijds akkoord over de opgenomen gebreken, ontvangt u de sleutels. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat de woning aan u is opgeleverd. Voor oplevering moet u aan al uw financiële verplichtingen hebben voldaan. Ter zekerheid van het herstel van eventuele gebreken, heeft de ondernemer ten gunste van u als verkrijger een bankgarantie gesteld bij zijn notaris ter hoogte van (maximaal) 5% van de overeengekomen aanneemsom.

Als kopers-optie kan o.a. de woning 1,20 meter worden uitgebouwd. In het geval dat maar een helft van de dubbel wordt uitgebouwd, wordt het buitenblad (metselwerk) van de zijgevel conform de tekening van de standaard opties aan de buurzijde van de kadastrale scheiding opgetrokken. Wanneer een woning in dit project wordt gekocht moet de koper rekening houden dat hij dit moet dulden.

Verzekering

Tijdens de bouw heeft de aannemer de woningen verzekerd via een C.A.R. verzekering. Onder deze C.A.R. verzekering vallen de zaken die onderdeel zijn van de aannemingsovereenkomst. Vanaf de opleverdatum dient u de woning zelf te verzekeren.

Bouwmaterialen

De bouwstoffen worden getransporteerd, opgeslagen en verwerkt overeenkomstig de fabrieksvoorschriften, dan wel overeenkomstig de bepalingen in de Komo-certificaten.

BOUWTERREIN

Bestaande bebouwing

De bestaande bebouwing wordt inclusief fundering gesloopt. Bestaande bestrating e.d. wordt verwijderd. Het is mogelijk dat er nog kleine deeltjes sloopafval in de grond achterblijven. Alhoewel de slopers dit tot een minimum proberen te beperken kan de ontwikkelaar hier niet aansprakelijk voor gesteld worden.

Peil van de woning

Voor de juiste maatvoering wordt de woning uitgezet, en wordt in overleg met de gemeente het peil bepaald. Dit is het punt van waaruit alle hoogten worden gemeten en komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer excl. vloerafwerking.

Grondwerk en riolering

Hierbij behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen. Voor de aanleg van de fundering, riolering etc. wordt het nodige grondwerk verricht. Een rioleringsstelsel wordt aangelegd voor het afvoeren van (vuil) water. De riolering wordt aangesloten op de hoofdriolering van de gemeente. De riolering wordt gemaakt van pvc-buis met hulpstukken van voldoende afmeting. De hemelwaterafvoeren worden eveneens aangesloten op het gemeentelijk riool of naar de dichtstbijzijnde sloot geleid.

De tuinen worden afgewerkt met de reeds aanwezige grond en of zand tot aan de erfgrans geëgaliseerd opgeleverd. Aangezien het deels opgebrachte grond is, dient de koper er rekening mee te houden dat de grond nog kan inklinken. Er wordt geen grond aan- of afgevoerd. De tuin wordt niet gebruiksklaar en/of beplant opgeleverd.

Bestrating

Er wordt geen bestrating op de kavels aangebracht.

CONSTRUCTIE

Fundering

De afmetingen en wapening van de toegepaste fundering is volgens berekening en tekening van de constructeur.

De kruipruimte wordt matig geventileerd door middel van roosters in de voor-, achter en zijgevels. De kruipruimte onder de woning wordt door middel van een kruipluik bereikbaar gemaakt.

Begane grondvloer

De begane grondvloer van de woning en de garage is een geïsoleerde betonnen vloer. Deze heeft een thermische isolatiewaarde van (Rc-waarde) 3.7 m².K/W.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een betonnen kanaalplaatvloer (met V-naden aan de onderzijde). Om de vloeren op te vangen zal ter plaatse van het trapgat een stalen profiel worden toegepast. Verder zal waar de constructeur dit aangeeft stalen balken, liggers en of spanten worden aangebracht. Waar het staal in het zicht blijft zal dit worden mee-gespoten met het plafond.

De zoldervloer wordt uitgevoerd in een ongeïsoleerde houten balklaag met houten beplating aan de bovenzijde.

Dragende wanden

De binnen spouwbladen en de woning-scheidende wanden op de begane grond en eerste verdieping worden in kalkzandsteen uitgevoerd.

De binnen spouwbladen op de 2e verdieping worden uitgevoerd in houtskelet elementen

Metselwerk buiten en gevelbekleding

Voor zover het eventuele metselwerk van de fundering niet in het zicht komt, wordt deze uitgevoerd als zogenaamd "vuilwerk". Het gevelmetselwerk van de woning wordt in baksteen uitgevoerd. In de spouwmuren komt isolatiemateriaal met een Rc waarde van minimaal 4,7m²K/W. Er worden RVS spouwankers toegepast.

Op diverse hoogten worden in de gevels betonnen (sier) gevelbanden in het metselwerk en onder de kozijnen aangebracht.

De houten bekleding van de gevels van de woningen worden uitgevoerd in Variwood chanelsidings of gelijkwaardig.

Lateien

Daar waar de constructeur dit aangeeft, wordt het metselwerk en de betonvloeren opgevangen met betonlateien, staallateien of spanten. Wanneer het staal in aanraking komt met de buitenlucht wordt dit thermisch verzinkt.

Binnenwanden

De scheidingswanden op de begane grond en op de 1^e verdieping worden uitgevoerd in kalkzandsteen .

Daken

De schuine dakvlakken van de woning worden uitgevoerd in isolerende prefab dakelementen met knieschot met een Rc-waarde van 6,3 m².K/W. Op de tweede verdieping is de binnenzijde voorzien van een groene dakplaat. Deze dakplaat kan behangen of afgeschilderd worden. De onderlinge aansluitingen van de dak elementen worden afgewerkt met een houten afwerklát. De dakplaten worden niet tot de plafonds gerekend en worden niet voorzien van een spack- of verflaag.

De niet-geïsoleerde dakconstructie van de garage en de geïsoleerde dakconstructie van de dakkapel bestaat uit een houten balklaag met daarover een plaatmateriaal.

Dakbedekking

De daken van de woningen worden voorzien van keramische dakpannen in de kleur donkergrijs /antraciet. De dakpannen zijn inclusief de bijbehorende hulpstukken. Op het dak van de garage en de dakkapel wordt bitumineuze dakbedekking aangebracht afgewerkt met een aluminium daktrim.

Goten en hemelwaterafvoeren

De bakgoten worden voorzien van een zinken inlage. De zinken hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de riolering.

Buittimmerwerk.

De boeilijsten van de dakoverstekken, de dakgoten, alsmede de plafonds van de dakoverstekken en de gevels van de dakkapel worden uitgevoerd in een onderhoudsarm plaatmateriaal Rockpanel o.g. De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde betimmeringen sluiten niet strak op elkaar aan, ten behoeve van het noodzakelijk onderhoud en ventilatie.

Buitenkozijnen

Alle buitengevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in kunststof behalve de sectionaal deur van de garage deze is uitgevoerd in aluminium. Alle kozijnen zijn voorzien van hang- en sluitwerk, en de nodige aansluit- en afdichtingprofielen. De draairichting van de ramen en deuren volgens tekening.

Dakramen

In de achtergevel kan optioneel gekozen worden voor een of meerdere dakramen. De afmetingen van het dakramen is standaard 94x118cm. de buitenzijde van het dakraam is voorzien van antraciet-grijze metalen afdekkappen. De binnenzijde van het dakraam is wit gegrond hout.

Buitenbeglazing

De buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning zijn voorzien van HR++ glas met een U-waarde van maximaal 1,1 W/m².K. Er wordt veiligheidsglas volgens de NEN-3569 toegepast. In de ramen van de kunststof buitenkozijnen worden zelfregulerende roosters aangebracht voor de ventilatie van de woning. In de kleuren van de kozijnen.

Binnenkozijnen

De houten binnendeurkozijnen zijn voorzien van een aangepaste sponning met sluitrubber. De binnendeuren worden uitgevoerd als opdek deuren; kleur Alpine-wit met kras vaste toplaag en degelijk sluitwerk. Het deurvlak en de zijwand(en) van de meterkast worden uitgevoerd in een plaatmateriaal. De meterkastdeur wordt eveneens fabrieksmatig in een standaard witte kleur afgewerkt.

Hang- & sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de kunststof kozijnen is inbraak werend. De cilinders van de woning zijn gelijksluitend. De binnendeuren worden standaard voorzien van loopsloten. De deuren van de badkamer en toilet worden voorzien van 'vrij en bezet'-sloten. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot.

Trappen

De trappen worden uitgevoerd in vurenhout, compleet met de benodigde leuning en traphekjes. De trap wordt uitgevoerd als open trap.

De trappen worden voorzien van een grondverf laag wit. De trapleuningen worden bevestigd aan lichtmetalen leuninghouders.

De trappen zijn in woonkamer aan de onderzijde zichtbaar.

BINNENAFWERKING

Stukadoorswerk

De schuine en horizontale plafonds in de woning worden voorzien van wit spuitstructuurwerk afwerkingsniveau D.

De V-naden van de betonplafonds blijven in het zicht. Het plafond in de garage wordt niet nader afgewerkt en bestaat uit een balklaag waarop beplating is aangebracht.

Alle wanden worden behangklaar opgeleverd afwerkingsniveau D. (afwerkingsniveau D wil zeggen, dat de wanden gereed zijn om te behangen met een dik soort behang zoals vezelbehang of zogenaamd vliesbehang, zelf licht schuren) Eventuele knieschotten worden tot de wanden gerekend.

Tegelwerk

De vloeren van de toiletten en de badkamer worden compleet betegeld. De wanden van het toilet wordt standaard betegeld tot een hoogte van ca. 120 cm. De wanden van de badkamer, worden tot de onderkant van het plafond betegeld.

De vloer- en wandtegels zijn volgens monster en zijn bij de aanneemsom in begrepen. De tegels worden haaks c.q. horizontaal aangebracht.

De koper wordt de mogelijkheid geboden om andere tegels uit te kiezen.

Prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

Voor het aanbrengen van tegels met een groter formaat dan 20 x 25 cm en/of het diagonaal aanbrengen van tegels, kan een eventuele verrekening van kosten met zich meebrengen. Tijdens een persoonlijk overleg met de leverancier kunt u het tegelwerk van toilet en badkamer naar eigen smaak invullen.

Cement dekvloeren

De begane grondvloer en de 1e verdiepingvloer worden afgewerkt met een cementdekvloer van ca. 80 mm dik. In verband met het leidingwerk kan de vloer in de badkamer en de hal iets dikker worden uitgevoerd. Deze laag is niet geschikt voor het direct aanbrengen van een vloerbedekking.

Afbouwtimmerwerk

Onder de raamkozijnen met een wand/muur als borstwering worden standaard Werzalit (o.g.) vensterbanken geplaatst; dikte 18mm, met hierop een fineerlaag in de kleur wit. De vensterbanken zijn op de begane grond ca. 25 cm breed.

Er worden in de woning geen stofdorpels en geen vloer of plafondplinten aangebracht.

De dagkanten rondom de kunststof buitengevelkozijnen worden afgewerkt met een kantlat wit gegrond.

Verder worden alle timmerwerken uitgevoerd, die nodig zijn voor een nette afwerking.

Schilderwerk

Aan de buitenzijde wordt geen schilderwerk verricht. De woning is onderhoudsarm aan de buitenzijde behoudens de gevelbekleding. Deze is af fabriek voorzien van een verflaag.

Binnen wordt geen schilderwerk verricht, waar nodig wordt grondverf aangebracht.

Keukeninrichting

In de keukenzone wordt standaard géén keukenopstelling geleverd. Standaard wordt er een technische installatie aangebracht, waarin 'voldoende' aansluitpunten zijn aangebracht. Indien u tijdig in het bouwproces een keuken uitzoekt kan de technische installatie en eventueel bouwkundige onderdelen, volgens de opgave van de keukenleverancier, worden aangepast. Eventueel meer- en minderwerk wordt hierbij verrekend. De keuken kan door de leverancier na de oplevering van de woning worden gemonteerd.

Er wordt in de keukenzone standaard de volgende technische installatie aangebracht:

- een dubbele wandcontactdoos op ca. 225cm hoogte t.b.v. de wasemkap en verlichting
- twee dubbele wandcontactdozen met randaarde boven het aanrecht
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. de koelkast
- een aansluitpunt tbv elektrisch koken
- een loze leidingen tbv close-in boiler (wettelijk verplicht)
- warm en koud wateraansluiting tbv keukenkraan

Voorziening afzuigkap

Voor de wasemkap in de keuken kan optioneel een aparte afvoer door het dak worden aangebracht waarop een wasemkap met motor kan worden aangesloten. Afzuiging via of in de kruipruimte is niet mogelijk

Sanitair

Het sanitair bestaat uit de hieronder vermelde onderdelen:

De toiletruimte:

- hangend wandcloset wit met een inbouwreservoir, bedieningspaneel wit
- Fonteintje 36cm wit met kraan en plugbekersifon

De badruimte:

- douchecombinatie, bestaande uit een doucheputje 15x15cm, thermostaatkraan en glijstangset met handdouche.
- wastafelcombinatie, bestaande uit een wastafel 60cm wit met een wastafelmengkraan, plugbekersifon en een spiegel 57x45cm
- hangend wandcloset wit met een inbouwreservoir, bedieningspaneel wit

Eventueel kan de koper ander sanitair aanschaffen bij de door aannemer op te geven sanitair leverancier. Het meer- en minderwerk voor het leveren en aanbrengen van dit gewijzigde sanitair zal hierbij worden verrekend.

Installatiewerk

Al het installatiewerk wordt uitgevoerd door een erkend installatiebedrijf.

De aanleg- en aansluitkosten van de nutsleidingen zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De aanvraag voor de leverancier(s) worden verzorgd en zijn voor rekening van de koper. De kosten van het gebruik van elektra en water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

Elektra

De elektrische installatie voldoet aan de aansluitvoorwaarden van het energiebedrijf en aan NEN 1010. De omvang is als volgt:

Entree:

- 1 lichtpunt geschakeld door een schakelaar in combinatie met een wcd
- 1 belinstallatie
- 1 wisselschakelaar tbv lichtpunt overloop
- 1 buitenlichtpunt geschakeld door een schakelaar
- 1 rookmelder 220 V

Toiletruimte:

- 1 lichtpunt geschakeld door een schakelaar

Woonkamer

- 2 lichtpunten geschakeld door een aparte schakelaar
- 4 dubbele wcd's met randaarde
- 1 bedrade leiding t.b.v. telefoon naar de meterkast
- 1 bedrade leiding t.b.v. CAI naar de meterkast
- 1 bedrade leiding t.b.v. de kamerthermostaat naar de warmtepomp
- 1 aansluitpunt tbv de CO² opnemer

Keuken:

- 1 lichtpunt geschakeld door een schakelaar,
- 1 dubbele wcd met randaarde
- een dubbele wandcontactdoos op ca. 225cm hoogte t.b.v. de wasemkap en verlichting
- een loze leidingen tbv close-in boiler (wettelijk verplicht)
- twee dubbele wandcontactdozen met randaarde boven het aanrecht
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. de koelkast

Overloop:

- 1 lichtpunt geschakeld door een schakelaar in combinatie met een wcd
- 1 wisselschakelaar tbv lichtpunt overloop
- 1 rookmelder 220V

Badkamer:

- 1 lichtpunt boven spiegel
- 1 lichtpunt in plafond geschakeld door een serieschakelaar.
- 1 enkele wcd met randaarde
- 3 standenschakelaar tbv de ventilatie (radiografisch gestuurd)
- aardpunt vanuit de meterkast

Slaapkamer 1,2,3:

- 1 lichtpunt op schakelaar
- 2 dubbele wcd's met randaarde

Zolder:

- 1 lichtpunt geschakeld door een schakelaar in combinatie met een wcd
- 1 aansluitpunt tbv ventilatie
- 1 aansluitpunt tbv warmtepomp
- 1 dubbele wcd met randaarde
- 1 enkele wcd op aparte 220V groep tbv de wasmachine

(wcd = wandcontactdoos)

Dubbele wandcontactdozen uitgevoerd als 2x enkel (volledig inbouw) afgedekt onder 1 raam.

Alle materialen met KEMA-keur. De installatie is uitgevoerd in het centraaldozensysteem waarbij de inbouwdozen zijn voorzien van inbouw materiaal.

In de woning wordt een complete belinstallatie gemonteerd bestaande uit bel in de hal, een beltrafo in de meterkast en een beldrukker (zwart) op de muur naast de voordeur.

De wcd's worden standaard op 30cm boven de vloer en schakelaars op 105cm boven de vloer geplaatst.

De elektrapunten worden op standaard plaatsen aangebracht en kunnen eventueel uitgebreid of aangepast worden.

De woningen zijn voorzien van bedrade buizen met een inbouwdoos voor telefoon en Centrale Antenne Systeem (CAI) in de woonkamer.

De brandmelders zijn onderling gekoppeld. Dat wil zeggen dat wanneer 1 van de melders signaal geeft deze de twee andere activeert.

Isolerende en energiebesparende maatregelen.

Het bouwbesluit schrijft ten aanzien van de isolerende en energiebesparende maatregelen een energie prestatienorm voor. Voor nieuwbouw woningen geldt de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Om aan deze eisen te voldoen zijn de volgende voorzieningen getroffen.

- geïsoleerde begane grondvloer $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
- geïsoleerde gevels $R_c > 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
- kapconstructie $R_c > 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$
- platdakconstructie $R_c > 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ (dakkapel)
- HR++ beglazing U-waarde maximaal $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Installaties:
 - Lucht/water warmtepomp Hitachi Yutaki S met 220 liter boiler op zolder, buitenunit op nader te bepalen positie. Incl. topkoeling
 - Ventilatiesysteem met natuurlijke toevoer door zelfregulerende roosters en mechanische afvoer

- PV installatie: “op dak” systeem met panelen van 370 WP met optimizers en Solar Edge omvormer op zolder. Woningen 12 a en b krijgen elk 14 panelen, waarbij 7 panelen van 12a op het dak van 12b liggen en visa versa. Er liggen dus panelen op het dak van de burens. Bij het aangaan van de koopovereenkomst wordt daarmee ingestemd dat de daken daarvoor beschikbaar blijven en bereikbaar voor onderhoud. Tevens is gezien de veiligheid de verplichting de panelen deugdelijk te onderhouden.
Indien er gekozen wordt voor extra panelen tijdens de bouw wordt het aantal extra panelen evenredig verdeeld over beide dakvlakken. Eventuele toekomstige uitbreidingen dient elk op zijn eigen dak te leggen.

Woningen 12c en d krijgen elk 9 panelen op het eigen dak.

Er zal bij oplevering een energielabel verstrekt worden.

Riolering

De vuilwaterriolering van de woning wordt aangesloten op de gemeentelijke hoofdriolering.

De buiten en binnen riolering wordt samengesteld van kunststof buisleidingen met KOMO-keur.

Het rioleringsysteem van de woning wordt voorzien van ontstoppingsstukken en de nodige aansluitpunten voor het sanitair, Cv-installatie, de keukeninrichting, standleidingen, beluchting e.d.

De aanleg, capaciteit en uitvoering van de riolering wordt vastgesteld door de aannemer / installateur.

Centrale verwarming

De begane grond en 1^e verdieping van de woning wordt voorzien van vloerverwarming.

De regeling van de verwarmingsinstallatie geschiedt door middel van een kamerthermostaat welke in de woonkamer geplaatst zal worden.

De verdeelunits ten behoeve van de vloerverwarming worden op een nader te bepalen positie geplaatst.

Het afgiftesysteem en ontwerptemperatuur in de woning is als volgt opgebouwd:

- ontwerp temperatuur buiten	-10°C	
- hal	vloerverwarming	15°C
- woonkamer/keuken	vloerverwarming	22°C
- toilet	vloerverwarming	15°C
- slaapkamers	vloerverwarming	18°C
- badkamer	vloerverwarming	22°C
- zolder en garage	geen verwarming	

Aandachtspunten verwarming:

- Indien gekozen wordt voor een bad of grote regendouche dan kan de standaard 220ltr boiler niet voldoende comfort bieden. Wij adviseren in dat geval een grotere boiler. Indien gekozen wordt voor de standaard 180ltr boiler is dit voor eigen risico.
- Afhankelijk van de gekozen badkamerindeling kan de standaard vloerverwarming niet voldoende capaciteit hebben om de badkamer op de ontwerptemperatuur te houden. Wij adviseren een extra elektrische radiator in de badkamer te plaatsen.
- Er wordt geen opstookprotocol uitgevoerd vóór oplevering. Het leggen van vochtgevoelige (giet)vloeren binnen 2 jr. na oplevering raden wij af en is voor eigen risico.

Ventilatie en kanalen

Ten behoeve van de ventilatie van de woning wordt er een vraag gestuurd (CO2 meting) ventilatiesysteem toegepast met natuurlijke toevoer van verse buitenlucht door zogenaamde zelf regelende roosters in de ramen van de kozijnen. En door een mechanische afvoer van de lucht door instelbare afzuigventielen geplaatst in de keuken, het toilet, en de badkamer.

De ventilatie-unit wordt geplaatst op zolder volgens de voorschriften NEN 1087 en de NEN2757.

Waterinstallatie

De koud-waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke is geplaatst in de meterkast, met stopkraan en aftap- gelegenheid naar de volgende toestellen:

- toiletruimte; het closetreservoir en de kraan van het fonteintje,
- keuken; afgedopte leiding t.b.v. gootsteenmengkraan,
- badkamer; wastafelmengkraan, de douchemengkraan, het wandcloset
- zolder; de warmtepomp + een tapkraan voor de wasmachine tevens vulkraan voor de cv-installatie

De warm-waterleiding wordt aangelegd vanaf het warmwatertoestel naar de volgende toestellen:

- keuken; afgedopte leiding t.b.v. gootsteenmengkraan,
- badkamer; de wastafelmengkraan, de douchemengkraan

Optioneel kan een waterontharder geplaatst worden onder de trap, deze wordt niet

De appartementen krijgen geen gasaansluiting.

Voor levering van energie moet de bewoner zelf een contract sluiten met één van de energieleveranciers. Tot oplevering wordt dit verrekend.

Schoonmaken en oplevering

Circa drie weken voor de oplevering wordt u op de hoogte gesteld van de datum en het tijdstip van de oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten, deze worden schoon opgeleverd.

OPTIES

In overleg zijn er extra bouwkundige en installatietechnische opties mogelijk. Hierbij valt te denken aan een aantal optionele indelingen boven en beneden, uitbreidingen aan de achterzijde van de woning van 1,2 of 2,4m¹. Een verlengde garage, een geïsoleerde garage, een aangebouwde bijkeuken, carport of dakraam. Qua installaties kunt u de standaard elektrische installatie aanpassen aan uw wensen, bijvoorbeeld een waterontharder laten plaatsen of extra PV panelen. Eventuele andere wensen zijn bespreekbaar binnen het concept.

VOORBEHOUD

Deze verkoopdocumentatie is met zorg samengesteld.

De woningen zijn op de contracttekening(en) aangegeven met de bouwnummers. Op de tekening(en) is de plaatsing van de woningen ten opzichte van elkaar en de omgeving aangegeven op basis van de verstrekte gegevens van de gemeente, zoals die vóór de aanvang van de verkoop beschikbaar waren. Nadere invulling van de openbare ruimte en wijzigingen in de situatie als gevolg van handelen door de gemeente en/of overheid, voorschriften van de gemeente en/of de overheid of ten gevolge van nadere kadastrale metingen, worden voorbehouden.

Op de contracttekeningen zijn de gevelaanzichten, doorsneden en plattegronden aangegeven. De aangegeven maten zijn *circa* maten. Wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk of gewenst blijken, alsmede wijzigingen ter voldoening aan overheidsvoorschriften en/of nutsbedrijven, zijn voorbehouden.

De eventueel in deze brochure getekende apparatuur, inrichting en dergelijke dient uitsluitend ter oriëntering van de plaatsingsmogelijkheden en is, voor zover niet uitdrukkelijk in deze technische kopers informatie genoemd, niet in de koopsom begrepen.

Waar in de technische informatie een bepaalde leverancier of merk wordt omschreven, kan een andere leverancier en/of ander merk van gelijke klasse/kwaliteit worden gekozen indien dit voor de uitvoering en voortgang van het werk noodzakelijk of gewenst wordt geacht. Een en ander zal geen aanleiding voor enige verrekening geven.

De in de verkoopbrochure opgenomen (3D) impressies en ingekleurde plattegronden zijn zogenaamde "artist-impressions". Het is derhalve mogelijk dat er verschillen zijn tussen deze impressies enerzijds en de contracttekeningen en daadwerkelijk uitvoering anderzijds. Er kunnen daarom geen rechten aan deze impressies en ingekleurde plattegronden worden ontleend.

AFWERKSTAAT

Exterieur:

Onderdeel	Materiaal	Kleur
1. <i>Gevels</i> Metselwerk Voegwerk doorstrijk Betonbanden	Baksteen handvorm mortel beton	Bruin gemêleerd. Antraciet grijs
2. <i>Kozijnen, ramen en deuren</i> Kozijnen Voordeur Draaiende delen Raamdorpels onder kozijnen Dakramen (optioneel)	Kunststof Kunststof Kunststof beton Metaal	Antraciet (binnen wit) Antraciet (binnen wit) Antraciet (binnen wit) Zwart (bestaand) Antraciet/grijs (binnen hout, wit)
3. <i>Beglazing</i> Beglazing algemeen	Isolatieglas HR++	Blank
4. <i>Dakbedekkingen</i> Hellend dak Platte daken Bakgoten/ hemelwaterafvoeren Dakrandafwerking (trim) Hemelwaterafvoeren	Keramische dakpan bitumen zink aluminium zink	Antraciet/zwart zwart grijs Naturel naturel
5. <i>Betimmeringen</i> Boeidelen en overstekken gevelbekleding	Rockpanel o.g. Hout, chanelssidings	grijs zwart

Interieur:

Onderdeel	Materiaal	Kleur
1. <i>Entree</i>		
Vloer	Cementdekvloer	Grijs
Wanden	Behang klaar	
Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
Opmerkingen	Meterkast wordt aan binnenzijde niet afgewerkt	
2. <i>Toilet</i>		
Vloer	Vloertegels	Volgens monster
Wanden	Wandtegels tot 1,2m1 hoog	Volgens monster
Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
Opmerkingen	Tegelkeuze eventueel nader te bepalen door koper	
3. <i>Woonkamer/keuken</i>		
Vloer	Cementdekvloer	Grijs
Wanden	Behangklaar	
Plafond/schuine kanten	Structuurspuitwerk	Wit
Opmerkingen	Wand achter keukenblok wordt niet afgewerkt	
4. <i>Overloop</i>		
Vloer	Cementdekvloer	grijs
Wanden	Behangklaar	
Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
Trap+toebehoren	Vuren gegrond	Wit
5. <i>Badkamer</i>		
Vloer	Vloertegels	Volgens monster
Wanden	Wandtegels tot plafond betegeld	Volgens monster
Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
Opmerkingen	Tegelkeuze eventueel nader te bepalen door koper	
6. <i>Slaapkamers</i>		
Vloer	Cementdekvloer	Grijs
Wanden	Behangklaar	
Schuine kanten	Plaatmateriaal hout	
Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
7. <i>Zolder</i>		
Vloer	Plaatmateriaal hout	
Wanden	Plaatmateriaal hout	
Plafond/schuine kanten	Plaatmateriaal hout	

Technische informatie
4 woningen Sparrewei 12 - Kollumerzwaag

16



Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl