



**DE WESTEREN,
FERLINGE STASJONSSTRITTE 108 B & 108 C**

KOOPPRIJS € 435.000,- V.O.N.



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

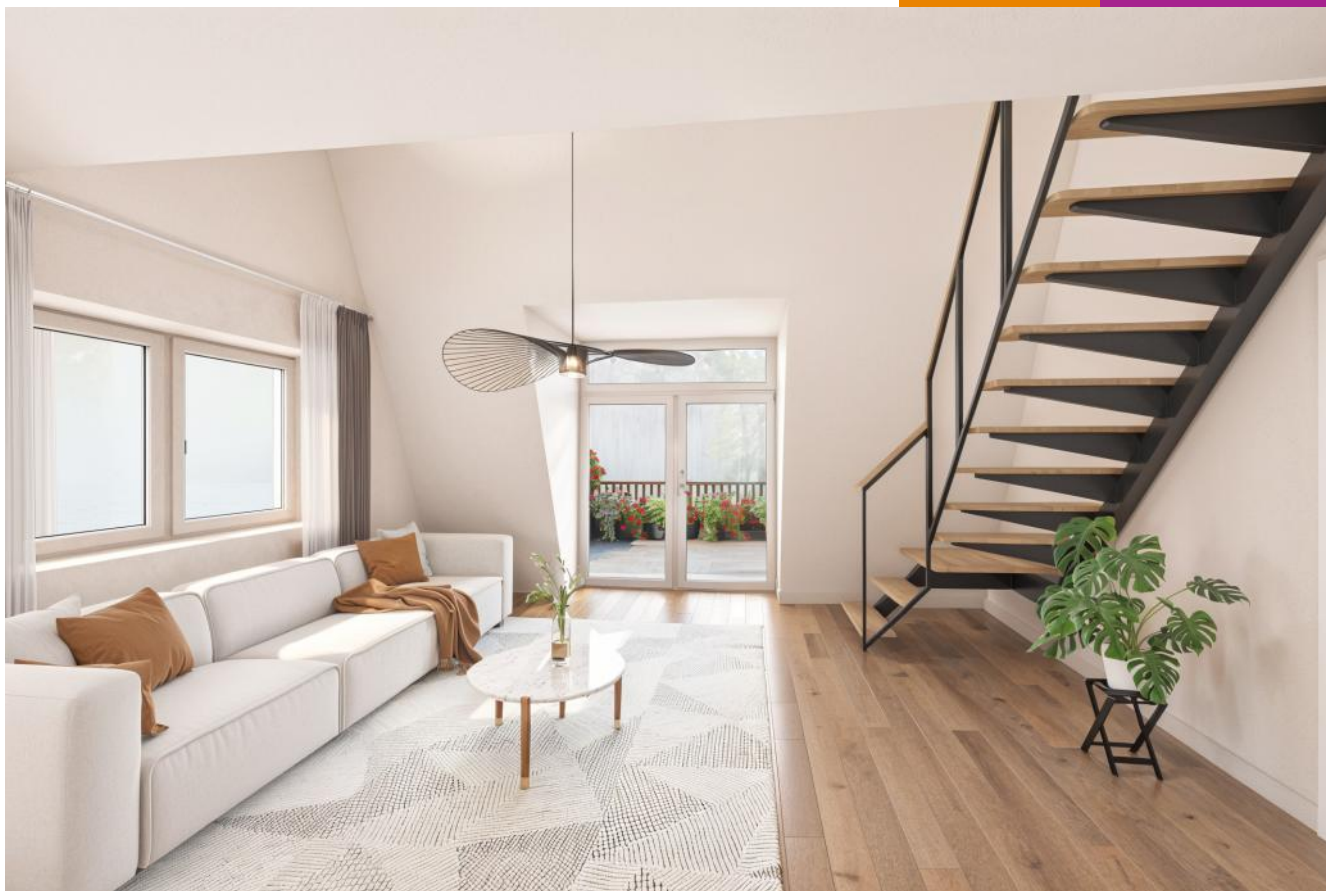
Wonen in de Fryske Wâlden – comfortabel, eigentijds en energiezuinig

Ontdek het beste van de Fryske Wâlden in dit kleinschalige nieuwbouwproject in het levendige dorp De Westereen. Hier verrijzen vier stijlvolle, luxe en duurzame koopappartementen op een fraaie locatie. De bouw is inmiddels gestart – alleen de boven appartementen zijn nog beschikbaar, dus wees er snel bij!

De appartementen zijn ontworpen door Egbert Zwarts (De Westereen) en combineren moderne architectuur met optimaal wooncomfort. Met een woonoppervlak van ruim 109 m², royale balkons en sfeervolle livings met vide geniet u van een lichte, open en eigentijdse woonbeleving. Dankzij het balkon heeft u altijd een fijne buitenruimte, zonder het onderhoud van een tuin.

Het complex wordt gasloos en energiezuinig gebouwd, voorzien van onder meer een water/water-warmtepomp, vloerverwarming (ook koeling) en 8 zonnepanelen. De hoogwaardige afwerking, inclusief een moderne inbouwkeuken, Villeroy & Boch sanitair en kunststof kozijnen, maakt het geheel compleet. Op eigen terrein beschikt ieder appartement bovendien over een eigen parkeerplaats en berging.

Dankzij de aanwezigheid van een lift zijn de appartementen geschikt voor jong en oud. Alles wat u nodig heeft vindt u in de directe omgeving: winkels, openbaar vervoer (inclusief treinstation), sportfaciliteiten, scholen en huisarts liggen allemaal op loop- of fietsafstand. De omringende natuur met haar vele wandel- en fietspaden maakt wonen hier extra aantrekkelijk.



Het complex wordt zeer energiezuinig, degelijk en met vakmanschap gebouwd door een plaatselijk bouwbedrijf. Ook het installatiewerk wordt uitgevoerd door een lokaal, deskundig bedrijf. Als eigenaar bent u daardoor verzekerd van een woning van hoge kwaliteit.

Bouwnummers en prijzen:

Bouwnummer 1 (101 m²): verkocht

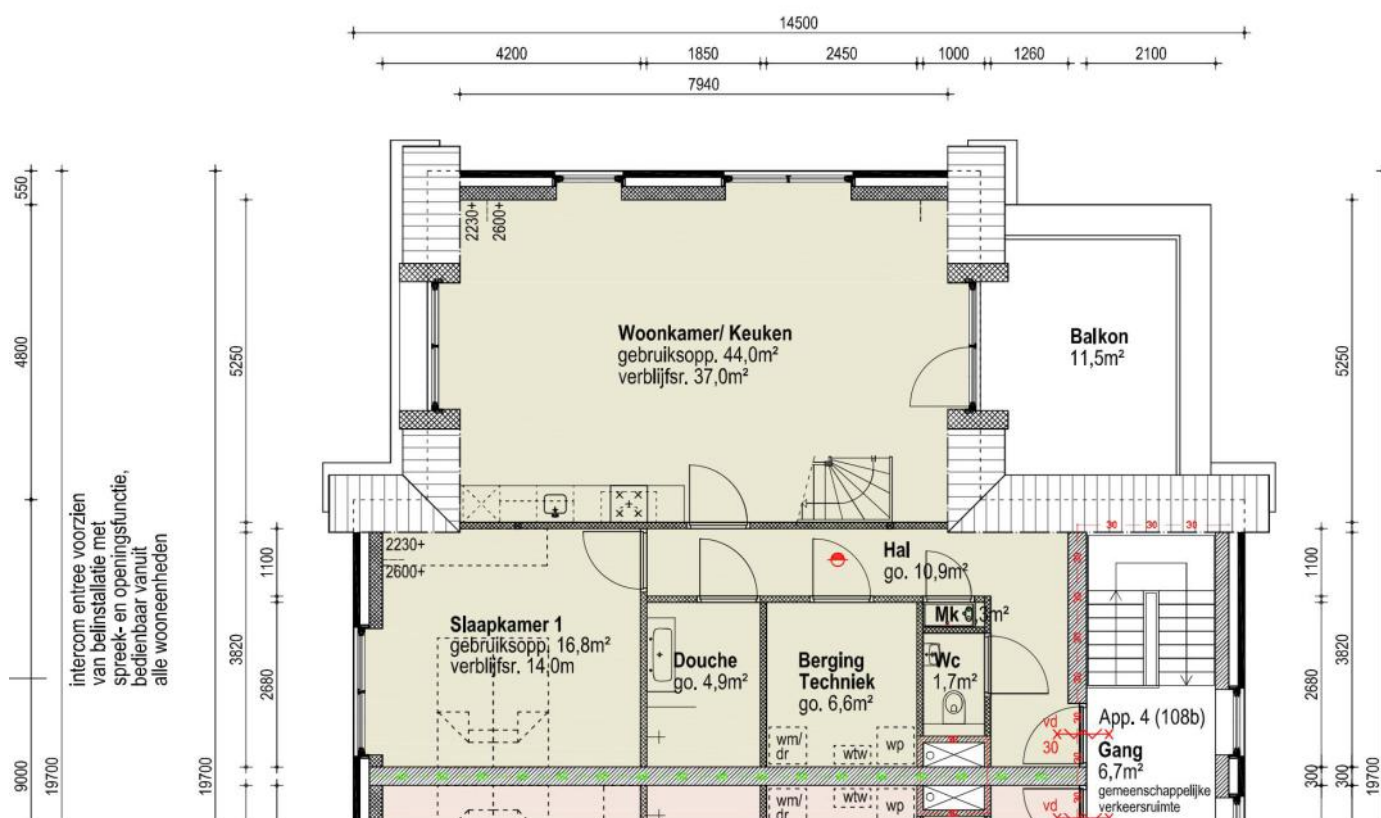
Bouwnummer 2 (101 m²): verkocht

Bouwnummer 3 (109 m²): € 435.000,- v.o.n.

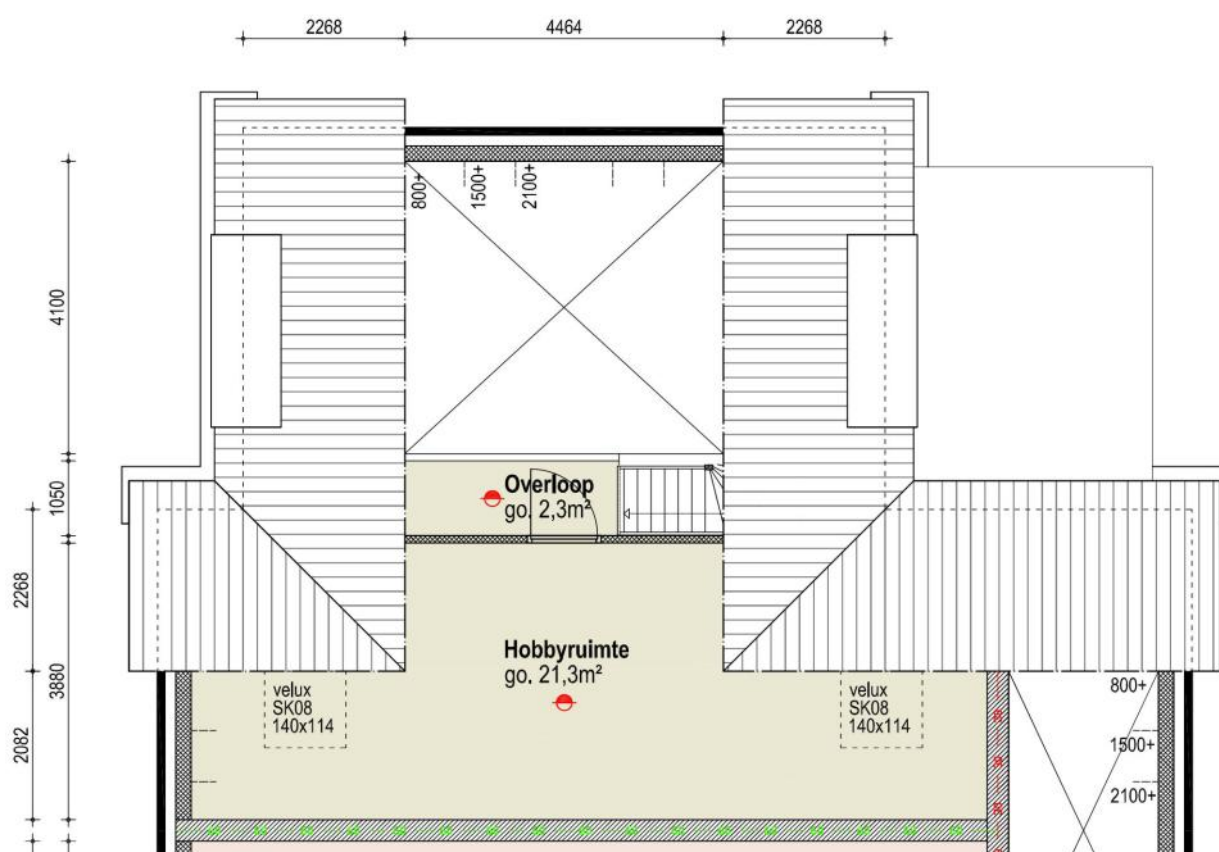
Bouwnummer 4 (109 m²): € 435.000,- v.o.n.



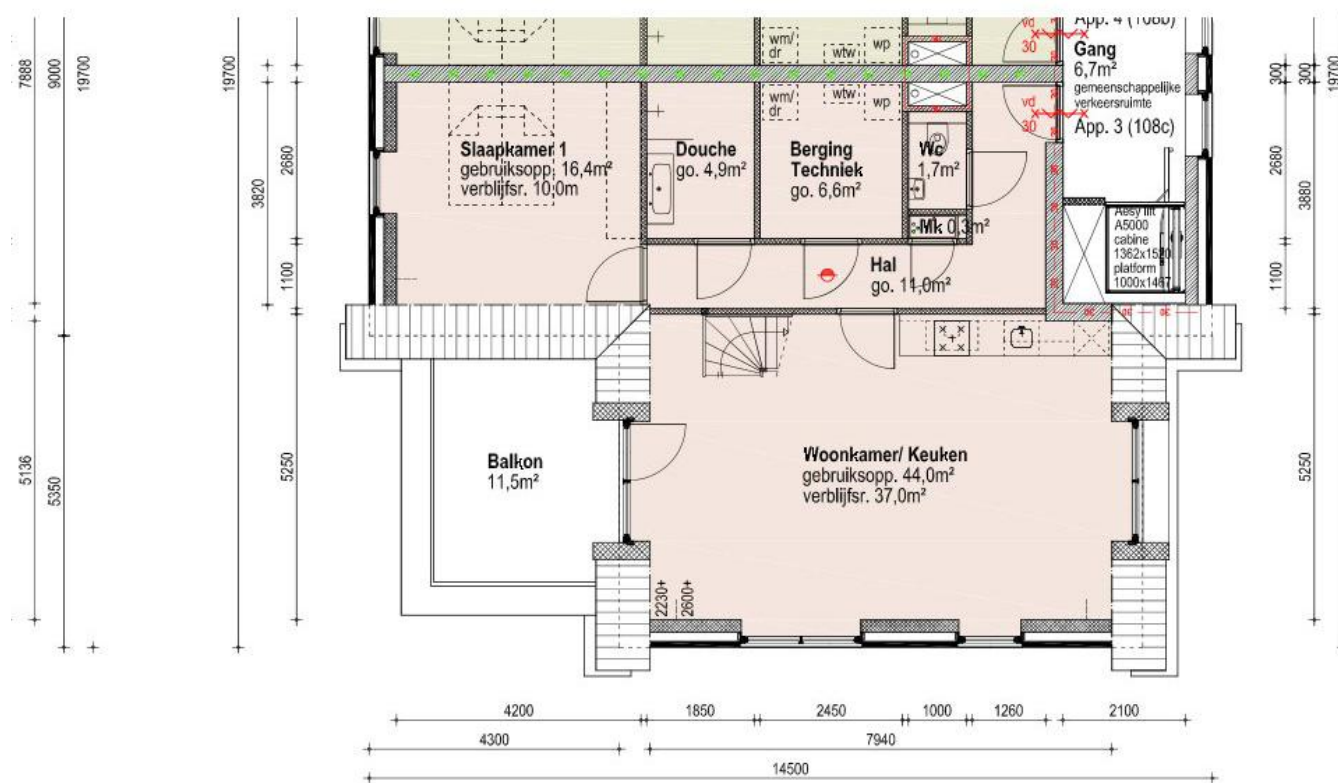
Appartement 3 (1e verdieping)



Appartement 3 (2e verdieping)



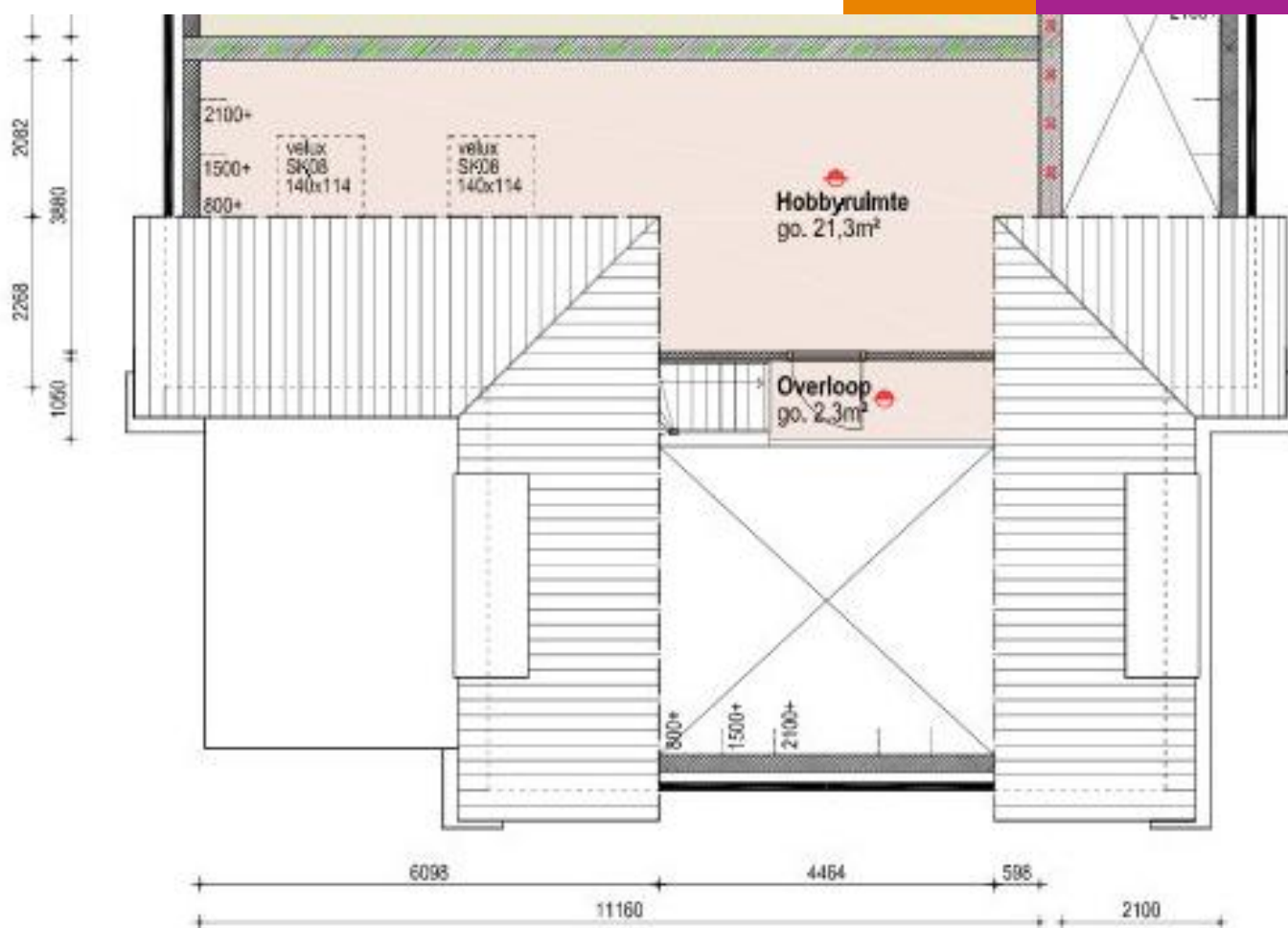
Appartement 4 (1e verdieping)

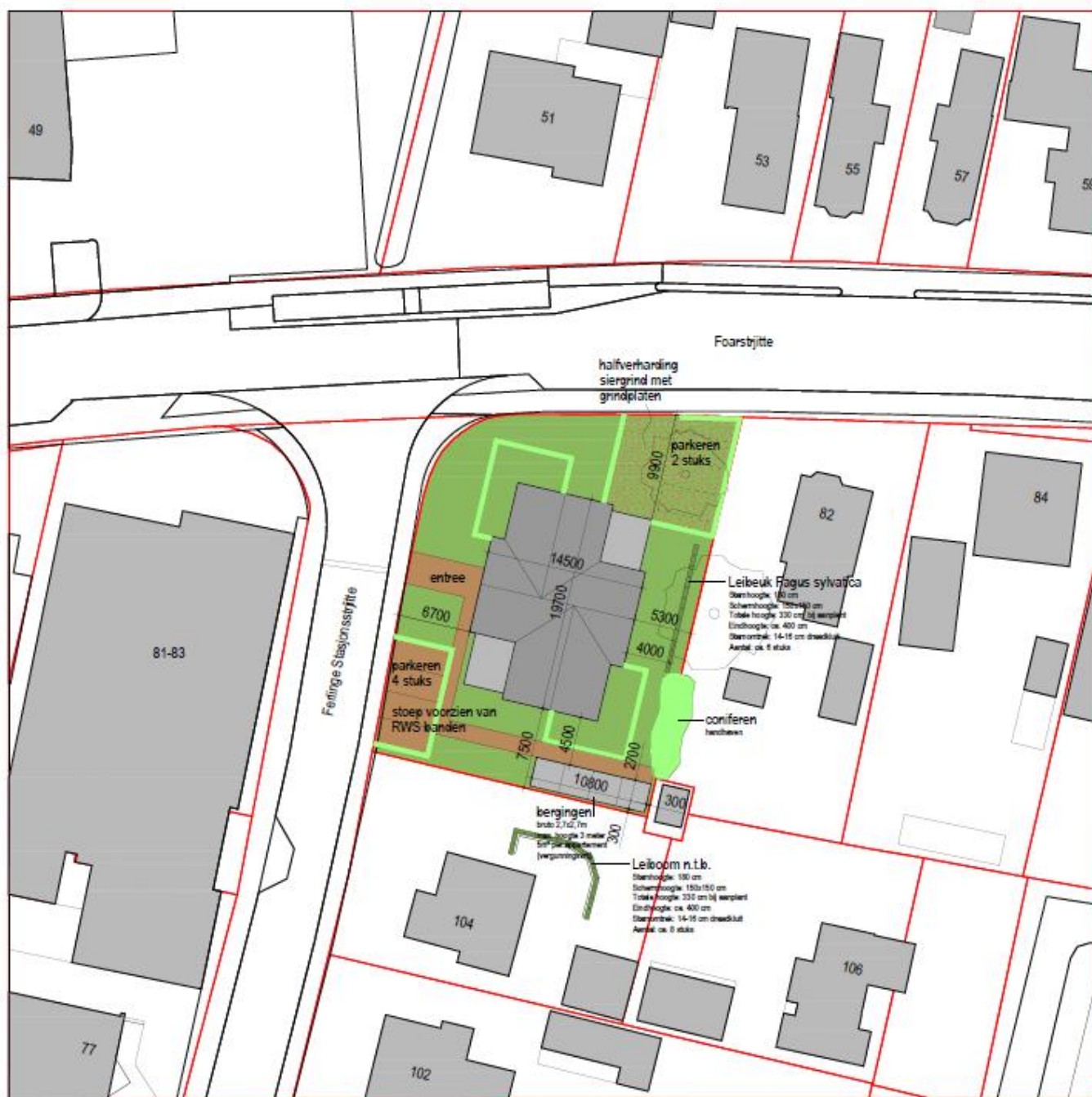


VERDIEPING

Appartement 3 (108c) en 4 (108b)
GO 109m²

Appartement 4 (2e verdieping)





Technische Omschrijving

Datum: 1 oktober 2025

Project: Nieuwbouw vier appartementen De Westereen

Adres: Ferlinge Stasjonsstrjitte 108, 108 a, 108 b en 108 c
9271 CG De Westereen



Inhoudsopgave

1.	Koopinformatie.....	3
2.	Terrein	6
3.	De ruwbouw	6
4.	De afbouw.....	8
5.	Installaties.....	10
6.	De afbouw van de centrale ruimte.....	14
7.	Afwerkstaat appartementen.....	15
8.	Kleuren- & materialenstaat	16
9.	Voorbehoud	16

1. Koopinformatie

1.1 Algemeen

Deze technische omschrijving maakt integraal onderdeel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst en is onlosmakelijk verbonden met de verkoop- en contracttekeningen. Het project betreft de realisatie van vier appartementen.

De genoemde maten zijn circa-maten. Wijzigingen voortvloeiende uit eisen van de overheid of noodzakelijke technische aanpassingen zijn voorbehouden, mits deze geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid.

De op tekening en illustraties aangegeven maten zijn “circa” maten. Daar waar op de tekeningen huishoudelijke apparaten, meubilair, tuinaankleding, badkamerinrichting et cetera staan aangegeven, is dat uitsluitend gedaan ter illustratie; deze zaken worden niet meegeleverd. Zaken welke op de verkooptekeningen zijn aangemerkt als “optie” behoren eveneens nadrukkelijk niet tot de koopsom, tenzij anders overeengekomen.

1.2 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van de omgevingsvergunning, het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), de gemeentelijke voorschriften, de eisen van nutsbedrijven en brandweer.

1.3 Financiering

Voor zover de koper een hypothecaire financiering moet aangaan, dient deze zich ervan te overtuigen, dat de financierende instelling bereid is om bouwtermijnen uit te betalen op grond van de door verkoper aan de koper te zenden nota's. Deze nota's zullen conform het in de aannemingsovereenkomst genoemde termijnschema worden gefactureerd. De bouwtermijnen dienen door de koper c.q. financierende instelling binnen 14 dagen na factuurdatum te worden betaald.

1.4 Verzekeringen

Tot aan de oplevering is door de verkoper voor het gehele plan een C.A.R.-verzekering afgesloten. Vanaf de datum van oplevering dient de koper zelf voor een passende verzekering zorg te dragen.

1.5 Vrij op naam (V.O.N.)

De koopsom is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van het appartement zijn gemoeid, in de koopsom zijn inbegrepen:

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Ontwerp- en adviseurskosten;
- Verkoopkosten en makelaarscourtage;
- Notariskosten voor het opmaken van de akte van levering en akte(n) van (onder)splitsing;
- Gemeentelijke leges;
- Kosten van het kadaster;
- Aansluitkosten voor water, riolering en elektra;
- Kosten afgifte energielabel;
- 21% BTW (eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten welke niet in de koop-/aanneemsom zijn begrepen kunnen zijn:

- kosten verbonden aan het verkrijgen van een hypothecaire lening en notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;

Andere kosten die niet in de koopsom zijn opgenomen:

- abonnee- en aansluitkosten voor telefoon, internet en radio/televisie;
- kosten voor de inrichting, tuinaanleg en eigen beplanting van het privégedeelte;
- kosten voor eventueel meerwerk.

1.6 Opleveringstermijn en oplevering

Op het moment van start bouw wordt door de aannemer een globale opleveringsprognose afgegeven. Dat houdt in de datum waarop het appartement woonbaar wordt geacht te zijn. De prognose is globaal, omdat het bouwen van een appartement nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt.

Aan de opleveringsprognose kunnen geen rechten worden ontleend.

Ongeveer 4 weken voordat de bouw van uw appartement gereed is wordt u uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van uw appartement. Tijdens de voorschouw geven we u de mogelijkheid om zelf uw appartement te controleren op eventuele gebreken of onvolkomenheden. Wij streven ernaar eventuele gebreken die er op dat moment nog zijn op te lossen voor de oplevering van uw appartement.

Bij de oplevering zal het appartement bezemschoon aan u worden opgeleverd. De dan nog geconstateerde onvolkomenheden worden hierbij schriftelijk vastgelegd.

De oplevering van het appartement zal slechts plaatsvinden wanneer de koper aan zijn financiële verplichtingen jegens de verkoper heeft voldaan.

1.7 Appartementsrechten en de Vereniging van Eigenaren (VvE)

Appartementsrechten

Het appartementengebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Een appartementsrecht ontstaat door een bij de notaris te passeren akte van (onder)splitsing in appartementsrechten. Het appartementsrecht kent twee elementen: enerzijds geeft het recht op het uitsluitend gebruik van een appartement in het project, anderzijds is de eigenaar van een appartementsrecht gerechtigd tot een bepaald onverdeeld aandeel in het gebruik van de grond, waarop het project wordt gerealiseerd en het gebouw zelf. U bent dus eigenaar van het appartement en tevens eigenaar voor een bepaald gedeelte in de gemeenschappelijke zaken van het gebouw.

Akte van splitsing in appartementsrechten

Een akte van (onder)splitsing is een bij de notaris te passeren akte, waarbij een bepaald gebouw met de daarbij behorende grond wordt opgedeeld in verschillende appartementsrechten. Hierdoor zijn de appartementen als zelfstandige eenheid te verkopen en over te dragen aan de kopers. De akte kent drie hoofdelementen:

1. Omschrijving van de appartementen en gemeenschappelijke gedeelten:

In de akte wordt een omschrijving gegeven van alle afzonderlijke appartementen binnen het gebouw en welke gedeelten binnen het gebouw zijn aan te merken als 'gemeenschappelijk' voor alle eigenaren van de appartementen in het gebouw.

2. Het reglement van (onder)splitsing:

Het reglement wordt vastgesteld bij de akte en vormen de bepalingen die de onderlinge verhoudingen regelen tussen alle bewoners van een appartementengebouw, met aan de ene kant rechten voor iedere bewoner en aan de andere kant de verplichtingen voor iedere bewoner.

In dit reglement wordt eveneens vastgesteld wie voor welke gedeelten gerechtigd is in de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw en voor welk aandeel iedere bewoner in het gebouw verplicht is bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw door middel van de te betalen servicekosten (beheer en onderhoud).

Daarnaast kent het reglement een opsomming van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, waartoe alle bewoners voor in de akte aangegeven gedeelten gerechtigd zullen zijn.

3. De Vereniging van Eigenaren (VvE):

Deze vereniging wordt opgericht bij de akte en heeft als doelstelling het behartigen van de belangen van alle bewoners in het gebouw. In de akte worden tevens de statuten van de vereniging opgenomen, waarin staat vermeld hoe bijvoorbeeld het bestuur van de vereniging moet worden benoemd, wat de bevoegdheden zijn van de bestuurder, wat de rechten zijn van de leden (waar u er zelf in de toekomst één van zult zijn), wanneer er algemene leden vergaderingen van de vereniging moeten worden gehouden, hoeveel stemmen iedere bewoner in deze vergadering kan uitbrengen en waarover de bewoners hun stem mogen uitbrengen. U bent van rechtswege lid van deze vereniging.

Bij de akte van (onder)splitsing in appartementsrechten hoort tot slot ook nog de zogenaamde 'splitsingstekening'. Op deze tekening is het gehele gebouw uitgetekend en zijn met doorlopende nummers (de zogenaamde appartements-indexnummers) de verschillende woningen aangegeven binnen het gebouw, alsmede de gedeelten van het gebouw die gemeenschappelijk zijn. De doorlopende nummers op deze tekening zijn gelijk aan de nummers die genoemd worden in de omschrijving van het appartementsrecht in de akte van (onder)splitsing in appartementsrechten. Ook in de akte van levering komt u dit nummer weer tegen in de omschrijving van de woning die bij die akte overgedragen wordt.

Binnen de splitsing zijn tevens de buitenbergingen en parkeerplaatsen opgenomen. Voor elke woning is een eigen berging en parkeerplaats toegewezen.

2. Terrein

2.1 Buitenriolering

De vuilwater afvoer van de appartementen wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente. De hemelwater afvoer van de appartementen wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente. Alle rioolleidingen worden uitgevoerd in kunststof.

2.2 Bestrating en terreinaanleg

De bestrating en terreinaanleg wordt uitgevoerd volgens de situatietekening

2.3 Berging

De appartementen worden voorzien van een buitenberging. De berging wordt uitgevoerd in verticaal verduurzaamd hout op een hardhouten ringbalk. De binnenzijde is voorzien van betontegels. De berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd en wordt niet verwarmd. De berging wordt voorzien van een aansluitpunt voor een lichtpunt en een wandcontactdoos welke is aangesloten op de meterkast van het appartement.

3. De ruwbouw

3.1 Peilhoogte

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het appartementengebouw. Het peil wordt aan de omliggende bebouwing en bestrating aangepast en wordt door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente vastgesteld, evenals de rooilijnen en erfgrenzen.

3.2 Fundering

Het appartementengebouw wordt geheel gefundeerd op een raster van gewapende betonnen funderingsbalken op gewapende betonnen boorpalen volgens opgave van de constructeur.

3.3 Vloeren & balkons

De begane grondvloer van de appartementen wordt uitgevoerd als een prefab betonnen systeemvloer welke aan de onderzijde voorzien is van isolatie. De verdiepingvloer wordt uitgevoerd als een betonnen breedplaatvloer met V-naden aan de onderzijde. Deze V-naden blijven in het zicht ook na het aanbrengen van de plafondafwerking. De balkons worden uitgevoerd op de onderliggende betonvloer. Deze wordt bedekt met isolatie en dakbedekking. De balkons worden afgewerkt met vlinderplanken.

3.4 Gevels

De gevels van de appartementen worden uitgevoerd als schoon metselwerk. De voegen van het metselwerk worden doorgestreken en terugliggend uitgevoerd. Uitvoering volgens het metselwerk en accenten volgens nadere uitwerking architect.

In de spouw van de buitengevels van de woningen wordt isolatie aangebracht. In het buitengevelmetselwerk worden, indien nodig, open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie. In overleg met de steenleverancier zullen dilataties in het metselwerk worden opgenomen.

De dragende binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen, diktes volgens opgave van de constructeur.

3.5 Daken

De hellende dakconstructie van het gebouw bestaat uit geïsoleerde prefab dakelementen en is afgedekt met keramische pannen. Het dak heeft een gemiddelde warmteweerstand (R_c) van 6,3 m²K/W. De zijwangen van dakkapellen worden geïsoleerd uitgevoerd met een gemiddelde warmteweerstand van 4,7 m²K/W. De platte daken van de dakkapellen worden voorzien van een bitumineuze en/of EPDM dakbedekking. Het kan voorkomen dat er deels water op de platte daken blijft staan, dit is gebruikelijk en doet geen afbreuk aan de kwaliteit.

3.6 Trappen

De trap in de centrale ruimte wordt uitgevoerd als stalen trap met houten treden.

3.7 Balustrade en hekwerken

De balustrade van de (franse) balkons worden uitgevoerd in lamellenhekwerken, uitvoering conform verkooptekeningen.

De trappen en trapgaten/vides worden voorzien van stalen muurleuningen en stalen striphekwerken. Het toegepaste staal wordt gestraald en gepoedercoat.

3.8 Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, ramen en deuren (behoudens de hoofdentree) van uw appartement worden uitgevoerd in kunststof. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tochtprofielen.

De hoofdentree van het appartementencomplex wordt uitgevoerd in een aluminium kozijn en deur.

3.9 Beglazing

De buitenkozijnen van het appartement worden voorzien van hoogrendement thermisch isolerende (HR++) beglazing. Waar nodig volgens NEN3569 zal veiligheidsglas worden toegepast.

3.10 Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk in de buitenkozijnen wordt uitgevoerd in overeenstemming met het Bbl (inbraakwerendheidsklasse 2). Voor de toegangsdeur van het gebouw, voordeur van het appartement en de berging geldt 1 sluitsysteem. De entreedeuken van de appartementen worden voorzien van een vrijloop deurdranger gekoppeld aan de rookmelder in uw appartement. Dit betekent dat de dranger alleen in werking gaat bij brand. De overige buitendeuren van de centrale ruimte worden voorzien van een normale deurdranger.

Het hang- en sluitwerk van het appartement zal onder andere bestaan uit:

- Meerpuntssluitingen voor de buitendeuren van het appartement;
- Insteekcilinderslot voor de bergingsdeur;
- Veiligheidsbeslag op alle buitendeuren;
- Meerpuntssluitingen voor de (draai)kiepramen.

4. De afbouw

4.1 Binnendeuren en -kozijnen

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als houten gegronde kozijnen. De binnendeuren worden standaard uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte dichte stompe deuren. De deur van de meterkast wordt standaard voorzien van ventilatieroosters, zodat deze voldoet aan de eisen van de energieleveranciers.

4.2 Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de binnendeuren zal onder andere bestaan uit:

- deurkrukken met bijbehorende schilden op alle binnendeuren;
- loopsloten voor de binnendeuren, waarvan de badkamer en het toilet met vrij- en bezetsluiting en de meterkast met een kastslot;
- scharnieren voor de binnendeuren.

4.3 Binnenwanden

Niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als HSB wanden. Eventueel op tekening aangegeven wanddiktes kunnen door keuze van het in uitvoering gekozen systeem afwijken van de verkooptekening.

4.4 Afwerking wanden

De wanden in het appartement worden, met uitzondering van de binnenzijde van de kasten, behangklaar afgewerkt.

De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt: voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen zijn toegestaan. Behangklaar wil ook zeggen dat ervan uitgegaan wordt dat er na oplevering nog een verdere afwerking plaats dient te vinden, zoals bijvoorbeeld behang of een sierpleister. Zonder nadere behandeling zijn de wanden nadrukkelijk niet geschikt om te sausen. Ook voor glad scan/ glasvlies behang is een extra behandeling noodzakelijk.

Het appartement zal worden opgeleverd zonder vloerplinten.

4.5 Afwerking plafonds

Vlakke plafonds van beton worden afgewerkt met wit spuitpleisterwerk.

4.6 Afwerking vloeren

De vloeren worden afgewerkt met een afwerkvloer van circa 7 cm dik. De vloerafwerking moet geschikt zijn voor gebruik met vloerverwarming. In de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht.

4.7 Tegelwerk

Wanden in de badkamer worden standaard betegeld tot aan het plafond en in het toilet tot ongeveer 1,2m hoogte. Vloeren van sanitaire ruimtes worden betegeld, waarbij de vloer van de douchehoek één tegeldikte verdiept op afschot wordt gelegd ten opzichte van de badkamervloer. Ter plaatse van eventuele gevelkozijnen worden de wandtegels omgezet tegen de dagkanten van de gevelopening; hier worden dus geen vensterbanken aangebracht. Aansluitingen tussen wanden met vloer en wanden onderling worden gekit.

Het tegelwerk in badkamer en toilet wordt standaard uitgevoerd met:

- vloertegels afmeting 30x30 cm in de kleur grijs;
- wandtegels afmeting 30x60 cm, liggend verwerkt, in de kleur wit;
- vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt.

Tegen meerprijs kunnen andere tegels worden uitgekozen. Het aanbrengen van de standaard wand- en vloertegels is reeds in de koopsom verwerkt.

Afwijkende maatvoering, patronen en strokend verwerken kunnen echter leiden tot een meerprijs.

4.8 Natuur- en kunststeen

De deuropeningen ter plaatse van de toilet- en de badkamerdeur worden voorzien van kunststenen dorpels. Waar aangegeven op de tekeningen worden aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken aangebracht.

4.9 Schilderwerk

Alle binnen aftimmeringen en trap naar de zolder worden al dan niet fabrieksmatig van grondverf voorzien. De koper dient de houten onderdelen zelf af te schilderen.

4.10 Keuken

De appartementen worden voorzien van een keuken met Electrolux apparatuur zoals aangegeven op de keukentekening (koelkast met vriesvak, vaatwasser, combi-oven en kookplaat). Kopers kunnen op eigen kosten en in overleg met de leverancier de standaard keuken aanpassen mits dit passend is in de planning en nog gewijzigd kan worden door de installateur.

5. Installaties

5.1 Loodgieterswerk

Waar nodig wordt voor de waterdichting lood (vervanger) en/of kunststof folie toegepast. De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. De waterleidingen worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd in een enkel leidingstelsel.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- Het aansluitpunt nabij de opstelplaats van het keukenblok t.b.v. gootsteen (afgedopt);
- De mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- De douchemengkraan.

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- De warmtepomp in de techniekruimte;
- De wasmachinekraan in de berging;
- Het closetreservoir en het fonteintje in de toilet;
- De gootsteenmengkraan in de keuken;
- De vaatwasmachinekraan in de keuken;
- De wastafelmengkraan en de douchemengkraan.

In de keuken worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen op een standaard plaats volgens verkooptekeningen boven de vloer afgedopt. Bij het bepalen van deze standaard plaats wordt uitgegaan van de op verkooptekening aangegeven keukenopstelling. Het verplaatsen van de aansluitpunten van de keuken binnen de keukenzone kan in overleg worden uitgevoerd indien de keuken voor de sluitingsdatum bij de projectleverancier wordt aangekocht.

5.2 Sanitair

Voor het project is een standaard pakket voor sanitair samengesteld. Tegen een meerprijs kunt u ander sanitair met de installateur bespreken. Het aanbrengen van sanitair volgens het standaard pakket is reeds in de koopsom verwerkt. Afwijkende maatvoering en indeling van de ruimten kunnen echter leiden tot een meerprijs. Het standaard sanitair van uw appartement wordt uitgevoerd in de kleur wit volgens onderstaande specificatie:

Closetcombinatie:

- wandcloset, Villeroy & Boch o-novo;
- kunststof closetzitting met deksel, Villeroy & Boch o-novo;
- inbouwreservoir, Geberit duofix;
- bedieningspaneel, Geberit wit

Fonteincombinatie:

- fontein, Villeroy & Boch o-novo;
- fonteinkraan;
- muurbuis met bekiersifon van chroom;
- hoekstopkraan van chroom.

Wastafelcombinatie:

- wastafel 60cm wit, Villeroy & Boch o-novo;
- 1 wastafelmengkraan;
- spiegel met spiegelklemmen;

- muurbuis met bekersiston van chromium;
- hoekstopkraan van chromium.

Douchecombinatie:

- thermostatische douchemengkraan;
- glijstangcombinatie met handdouche;
- doucheput 15x15.

Aansluitpunt wasmachine:

- wasmachinekraan met keerklep.

5.3 Verwarmingsinstallatie

Het appartement wordt voorzien van een centraal verwarmingssysteem dat bestaat uit een individuele water/water-warmtepomp, die de woningen verwarmd en voorziet van warm tapwater. Deze warmtepompinstallatie bestaat uit een binnenunit met een grondboring. De warmtepomp haalt zijn energie uit de bodem.

Het afgiftesysteem omvat een met warm of koud water gevuld buizensysteem (vloerverwarming) dat in de dekvloer verwerkt wordt en zorgt ervoor dat uw appartement op een gelijkmatige wijze verwarmt of koelt. In de badkamer wordt naast de vloerverwarming een elektrische handdoekradiator voor extra comfort geplaatst. De verdelers van de vloerverwarming wordt in de technische ruimte geplaatst.

Tijdens koude perioden voert de warmtepompinstallatie warm water door het buizensysteem. Voor het naderhand bijvullen van het verwarmingssysteem wordt een vulslang geleverd.

Onderstaande temperaturen kunnen onder normale omstandigheden worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren.

- Hal / trap / overloop 18°C
- Woonkamer / keuken 20°C
- Slaapkamers 20°C
- Badkamer 22°C

De temperatuur kan per verblijfsruimte worden gereguleerd door middel van temperatuursregeling per verblijfsruimte.

Realiseert u zich wel het volgende:

- het niet mogelijk is om gelijktijdig in een vertrek te verwarmen en in een ander vertrek te koelen;
- nachtverlaging is niet aan te bevelen. Vloerverwarming is een constant en comfortabel maar traag werkend systeem. Vergeleken met een traditioneel systeem met radiatoren duurt het langer voordat de nachtverlaging is bereikt en de woning weer op temperatuur komt. Nachtverlaging geeft geen energiebesparing in een goed geïsoleerde woning;
- de warmtepompinstallatie/vloerkoeling is geen airconditioning systeem. Het leidingensysteem in de vloerconstructie wordt tijdens 'koelbedrijf' gevuld met koud water met een temperatuur maximaal (niet kouder) dan circa 18°C. Het koude water zorgt voor een afkoeling van de vloer. Doordat de vloer koeler is dan de ruimtetemperatuur zal de ruimte aangenamer aanvoelen.

5.4 Mechanische ventilatie

In het appartement wordt een gebalanceerd ventilatiesysteem geplaatst. Bij dit systeem voert één ventilator de 'gebruikte' binnenlucht via afzuigventielen in de keuken, badkamer, toilet en opstelplaats van de wasmachine naar buiten af. En er is één ventilator die de 'schone' buitenlucht toevoert via de ventielen in de woonkamer en slaapkamers. De warmte uit de gebruikte 'binnenlucht' wordt via een wisselaar overgedragen aan de koude 'schone' buitenlucht, het zo genoemde WarmteTerugWin (WTW) principe.

Het grote voordeel van dit systeem is, dat de koude 'schone' buitenlucht niet extra verwarmd hoeft te worden, er dus geen koude luchtstroom ontstaat bij de toevoerpunten. Daarnaast levert dit een aanzienlijke energiebesparing op. De ventilatoren en warmtewisselaar zijn aangebracht in de ventilatie-unit die in de technische ruimte wordt geplaatst. De ventilatie-unit is voorzien van twee filters, met als doel de installatie te beschermen tegen vervuiling. De instelling van de afzuig- en toevoerventielen bepalen de hoeveelheid afgezogen lucht. Deze instelling is gebaseerd op nauwkeurige metingen en dient niet te worden gewijzigd.

Voor een goede luchtcirculatie in de woning, wordt onder de binnendeuren een spleet van minimaal 2 cm vrijgehouden in verband met de benodigde ventilatie. Denk hieraan bij het aanbrengen van de vloerbedekking. Is de vloerbedekking te dik, dan zal u deuren moeten (laten) inkorten of moet u een rooster in of bij de deur laten aanbrengen.

De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de betonnen vloer weggewerkt. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden zullen de afzuigpunten ofwel op het plafond ofwel op de wand geplaatst worden.

Voor een juiste werking van het ventilatiesysteem, adviseren wij u om voor het koken een recirculatie- wasemkap met koolstoffilter toe te passen. Een afzuigkap met afvoer rechtstreeks naar buiten is niet mogelijk.

5.5 Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. Er wordt een groepenkast met de benodigde groepen voor algemene elektra en verlichting en de apparaten welke vermeld staan op de verkooptekening aangebracht.

De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozen systeem. Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de verkooptekeningen. De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt en er wordt wit inbouw materiaal toegepast. Met uitzondering van de meterkast en techniekruimte, hier wordt opbouw schakelmateriaal aangebracht en komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd. Ter plaatse van de balkondeur wordt er conform tekening een aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht.

Daar waar op tekening aangegeven worden in verband met de brandveiligheid rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van de woning, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra één van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie geborgd.

In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos geplaatst. Ter plaatse van de meterkast wordt een schel geplaatst en in de centrale gang naast de voordeur een beldrukker. Een bellentableau met videofoon wordt nabij de postvakken op de begane grond aangebracht.

In verband met de vrije markt dient u zich na oplevering zelf aan te melden voor de levering van water en stroom. U dient zich hiervoor t.z.t. aan te melden bij een energieleverancier naar keuze.

In de koopsom zijn geen aansluitkosten voor CAI of glasvezel opgenomen.

5.6 PV installatie

Er wordt standaard een pv installatie aangebracht zoals aangegeven op de tekening

5.7 Intercom

Ieder appartement zal worden voorzien van een videofoon met spraak/intercom, aangesloten op het bellentableau welke geplaatst is nabij de entree op de begane grond.

6. De afbouw van de centrale ruimte

6.1 Binnendeuren en -kozijnen

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als hardhouten kozijn. De deuren van de meterkast is een dichte vlakke deur. Het kozijn en de deur wordt voorzien van een dekkende verflaag.

6.2 Afwerking wanden

De wanden in de centrale ruimten worden voorzien van scanbehang met sauswerk. De wanden in de centrale verkeersruimte ter plaatse van de aansluiting met de vloer voorzien van een hardhouten plint.

6.3 Afwerking plafonds

De plafonds in de centrale ruimte worden afgewerkt met akoestische plafondpanelen. Ecophon Focus D/A d=20, het schuine plafond wordt gedeeltelijk voorzien van akoestische plafondpanelen.

6.4 Afwerking vloeren

Nabij de buitendeur zal er een schoonloopmat worden aangebracht. De vloeren van de centrale hal wordt voorzien van PVC.

6.5 Trappen

De trap in de centrale ruimte is een stalen trap met houten treden. De trappen en trapgaten/vides worden voorzien van stalen muurleuning en stalen striphekwerken. Het toegepaste staal wordt gestraald en gepoedercoat.

6.6 Schilderwerk

De wanden van de centrale ruimten worden gesausd. Kozijnen en deuren geschilderd. Vloerplinten worden eveneens geschilderd.

6.7 Postkast, bellentableau en bewegwijzing

Naast de hoofdentree wordt een postkast met bellentableau gemonteerd. Ter plaatse van de algemene toegang en toegangsdeuren naar de appartementen worden huisnummerbordjes gemonteerd.

6.8 Installaties

De centrale ruimten worden niet verwarmd. De centrale ruimte zal worden voorzien van verlichting op een astroklok

6.9 Lift

In het gebouw zal een platformlift worden geplaatst. De lift is geschikt voor rolstoelgebruikers.

7. Afwerkstaat appartementen

Hal/entree

Vloer	Dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Wit spackspuitwerk met korrelstructuur
Voorzieningen	Meterkast met voorgeschreven installaties 220V Rookmelder Belinstallatie Standaard aansluitpunten volgens verkooptekening

Toilet

Vloer	Vloertegels gelijmd
Wanden	Wandtegels gelijmd tot circa 1200mm
Plafond	Wit spackspuitwerk met korrelstructuur
Voorzieningen	Afzuigventiel mechanische ventilatie Vrijhangende toiletcombinatie met inbouwreservoir Fonteincombinatie

Woonkamer/keuken

Vloer	Dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond :	Wit spackspuitwerk met korrelstructuur
Voorzieningen	Thermostaat Hoofdbedieningsunit mechanische ventilatie Intercom Ventiel(en) mechanische ventilatie Standaard aansluitpunten volgens verkooptekening

Slaapkamers

Vloer	Dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Wit spackspuitwerk met korrelstructuur
Voorzieningen	Standaard aansluitpunten volgens verkooptekening Ventiel(en) mechanische ventilatie

Technische ruimte

Vloer	Dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Wit spackspuitwerk met korrelstructuur
Voorzieningen	Warmtepomp en ventilatiebox, vloerverwarmingverdelers Standaard aansluitpunten volgens verkooptekening

Badkamer

Vloer	Vloertegels gelijmd
Wanden	Wandtegels gelijmd tot plafondhoogte
Plafond :	Wit spackspuitwerk met korrelstructuur
Voorzieningen	Afzuigventiel mechanische ventilatie Wastafelcombinatie met planchet en spiegel Thermostatische douchemengkraan met glijstangset Elektrische radiator Standaard aansluitpunten volgens verkooptekening

8. Kleuren- & materialenstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels	Baksteen	Rood paars genuanceerd
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Antraciet
Dakbedekking	Gebakken dakpan	Zwart
Buitenkozijnen	Kunststof	Umbra grijs 7022
Draaiende delen	Kunststof	Umbra grijs 7022
Entreekozijn	Aluminium	Umbra grijs 7022
Raamdorpels	Beton	Grijs
Goten	Kunststof	Wit
Dakkapel	Zink	Gepatineerd
Hemelwaterafvoer	Zink	Zink
Lamelbalustrade	Staal	Umbra grijs 7022

9. Voorbehoud

Deze documentatie is zo nauwkeurig mogelijk samengesteld aan de hand van de situatie en de tekeningen van de architect. Voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van wijzigingen welke onder andere kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

Indien dit technisch noodzakelijk mocht blijken, behoudt de ondernemer zich het recht voor af te wijken van het in tekst en/of tekeningen gestelde. Waar fabricaten of uitvoeringen worden benoemd is de directie te allen tijde gerechtigd deze te vervangen voor een vergelijkbaar product. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impressies en het kleurgebruik in deze documentatie. Ingetekend meubilair en keukenopstelling zijn enkel ter visualisering van de plattegrondtekening.

De positie en hoogte van knieschotten is indicatief. De exacte hoogte wordt op basis van een berekening door de leverancier van de dakelementen bepaald.