

De
Proeftún
Berltsum



10 levensloop bestendige woningen
op de voormalige proeftún in Berltsum





10 levensloopbestendige woningen

Op het voormalige terrein van De Proeftún in Berltsum ontwikkelt Bruinsma Projectontwikkeling in samenwerking met Stichting Berltsummer Belangen en de werkgroep Proeftún 10 levensloopbestendige woningen.

De woningen zijn compact maar voelen niet klein aan, zijn levensloop bestendig, geschikt voor zorg en hebben per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast worden ze qua materialen en binnen installatie klimaatvriendelijk en duurzaam gebouwd.

Voor het binnenterrein is er gekeken naar wat er met het oog op klimaat adaptatie en biodiversiteit wenselijk is, twee wadi's moeten bij hevige regenval het teveel aan hemelwater bufferen op het binnenterrein om zo niet het rioleringsysteem extra te belasten terwijl in droge periodes een wildbloemen mengsel de wadi prachtig zal doen opleven.

Inhoud

- 06 Locatie
- 08 Overzicht woningen
- 15 Beknopte technische omschrijving
- 17 Algemene informatie
- 18 Woningborg

Dorps wonen in de 12e stad van Fryslân

Berltsum is een dorp met een rijke historie. In de veertiende en vijftiende eeuw had Berltsum stedelijke kenmerken en werd het zelfs in een brief van de Duitse Hanzestad Lübeck een stad genoemd.

Nu is Berltsum weer in ontwikkeling. Er worden 10 woningen voor ouderen gebouwd op de locatie van de voormalige proeftuin waar tot eind jaren 70 van de vorige eeuw nieuwe tuinbouwgewassen werden ontwikkeld. De historie van deze plek is een belangrijk thema voor deze karakteristieke woningen.

De woningen zijn ontworpen met oog voor comfort en geborgenheid. Ze zijn ruim en licht en hebben een eigen tuin of terras. De woningen zijn gelegen in een groene omgeving, vlakbij het dorpscentrum en alle voorzieningen.







Wonen in De Proeftún

Op de locatie waar vroeger De Proeftún gesitueerd was worden er 10 nieuwbouwwoningen ontwikkeld met de volgende kenmerken:

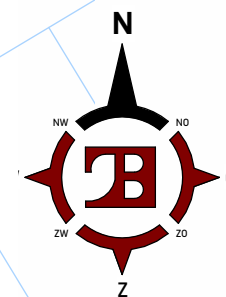
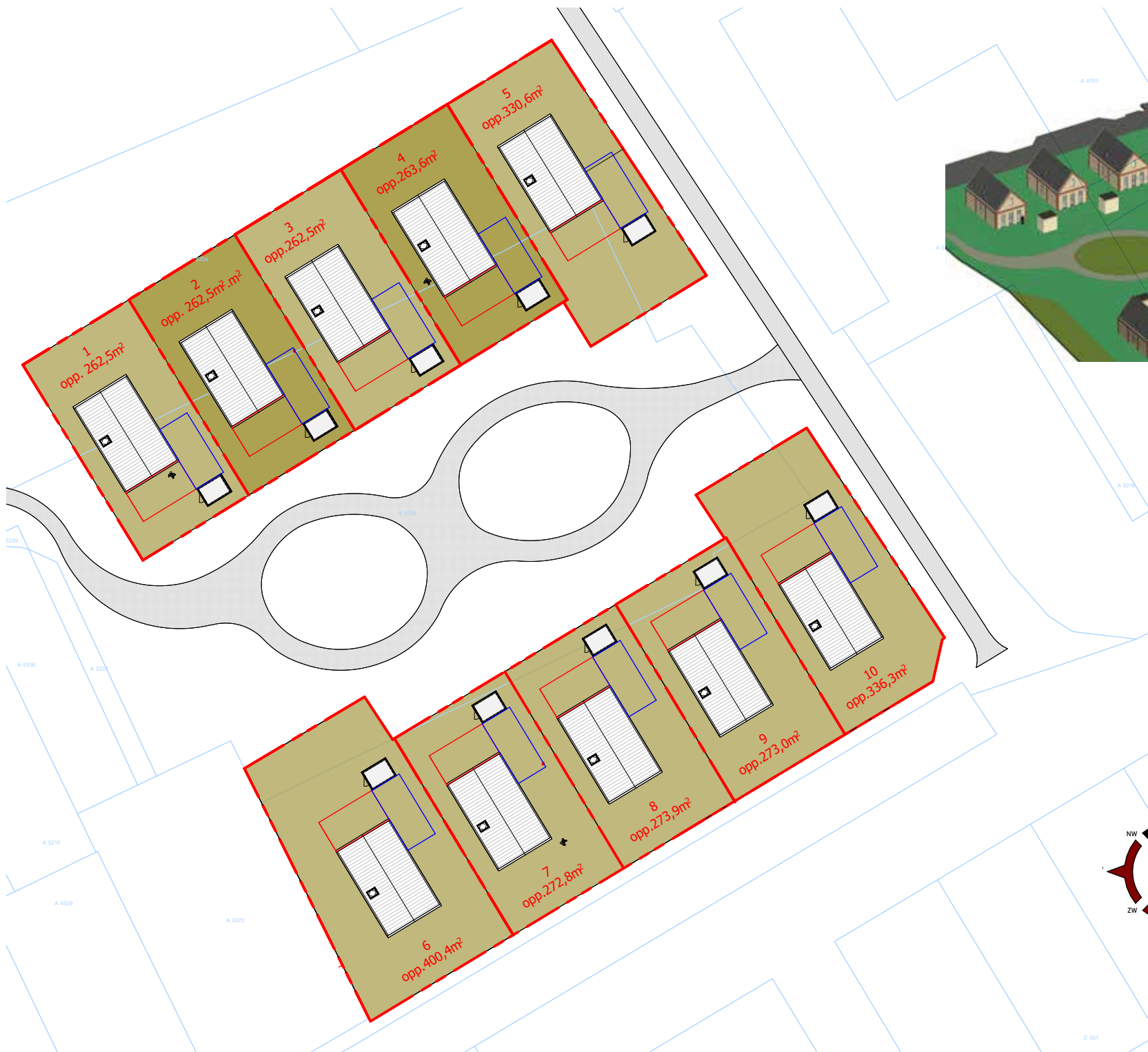
- Een woonoppervlakte tussen 60 en 90 m²
- Riant perceeloppervlak tussen 262 en 400 m²
- Slaapkamer op de begane grond en eventueel een slaapkamer op de verdieping
- Zuinige warmtepomp van het type 'lucht water'
- Complete badkamer en toilet, inclusief sanitair en tegelwerk, door je zelf te bepalen
- Energiezuinig – De woningen voldoen aan de BENG en zijn dus bijna energie neutraal
- Inclusief standaard sanitair en tegelwerk
- Verschillende opties om aanpassingen te doen naar eigen wens

“
GEBOUWD VOOR
DE TOEKOMST;
LICHT, RUIM EN
ENERGIEZUINIG.”



Overzicht woningen





SITUATIE

kadastrale gemeente:
Berlikum

sectie: A
nummer: 5204

schaal: 1:500

straat: kwekerijleane

Basiswoning

Kavels tussen 262 m² en 400 m²
Schaal 1:100



3D aanzicht voorzijde



3D aanzicht achterzijde



Voorgevel



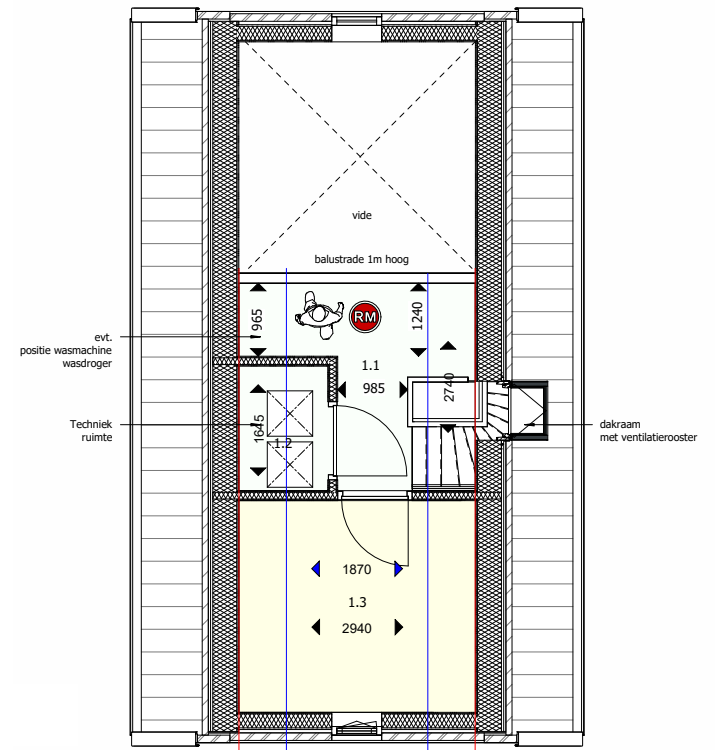
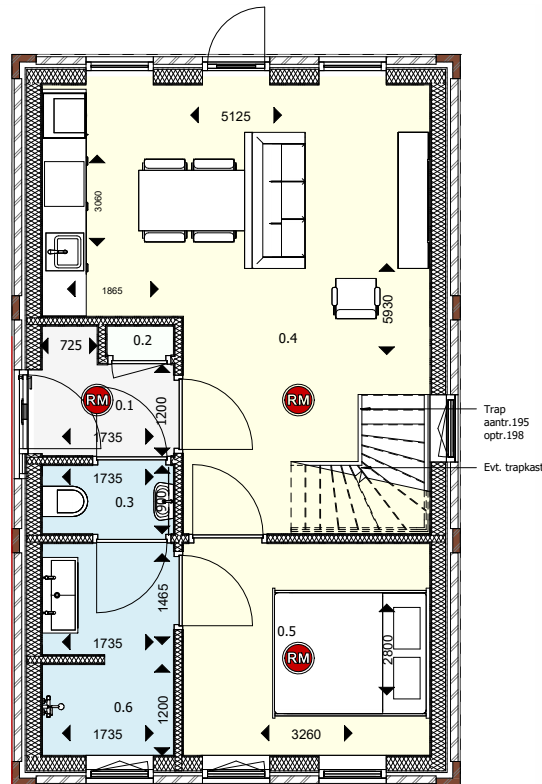
Linkerzijgevel



Achtergevel



Rechterzijgevel



Optie 1

Kavels tussen 262 m² en 400 m²
Schaal 1:100



3D aanzicht voorzijde



3D aanzicht achterzijde



Voorgevel



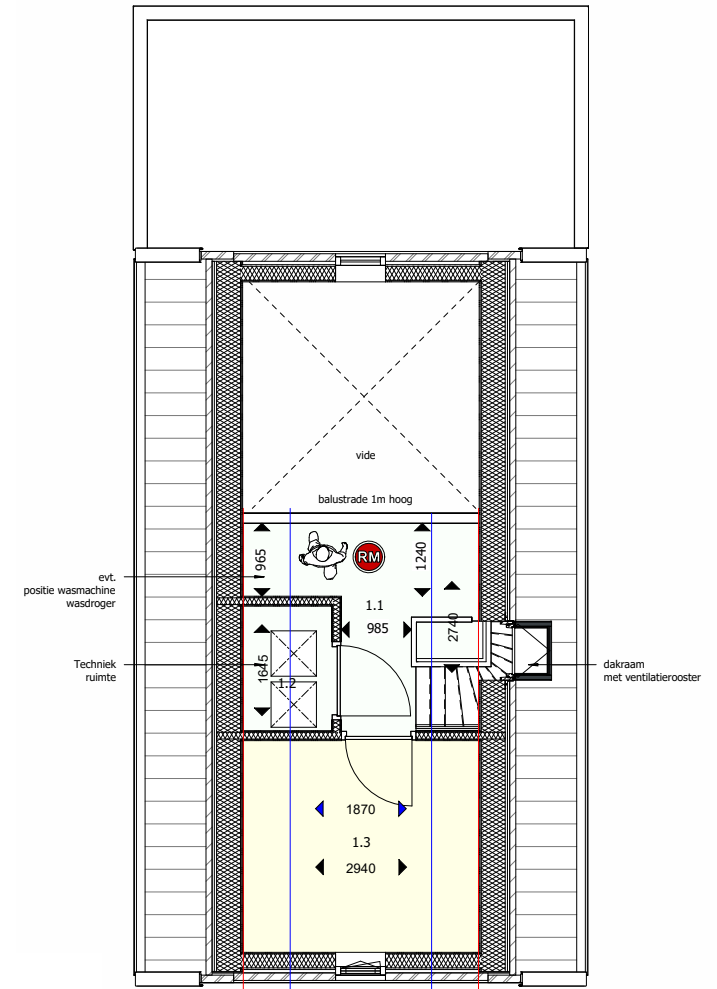
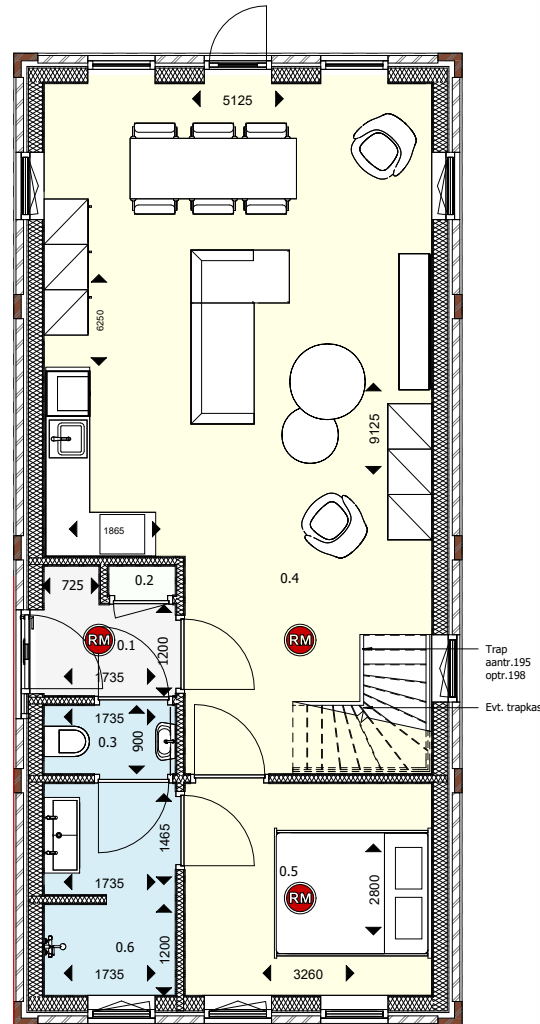
Linkerzijgevel



Achtergevel



Rechterzijgevel



Optie 2

Kavels tussen 262 m² en 400 m²
Schaal 1:100



3D aanzicht voorzijde



3D aanzicht achterzijde



Voorgevel



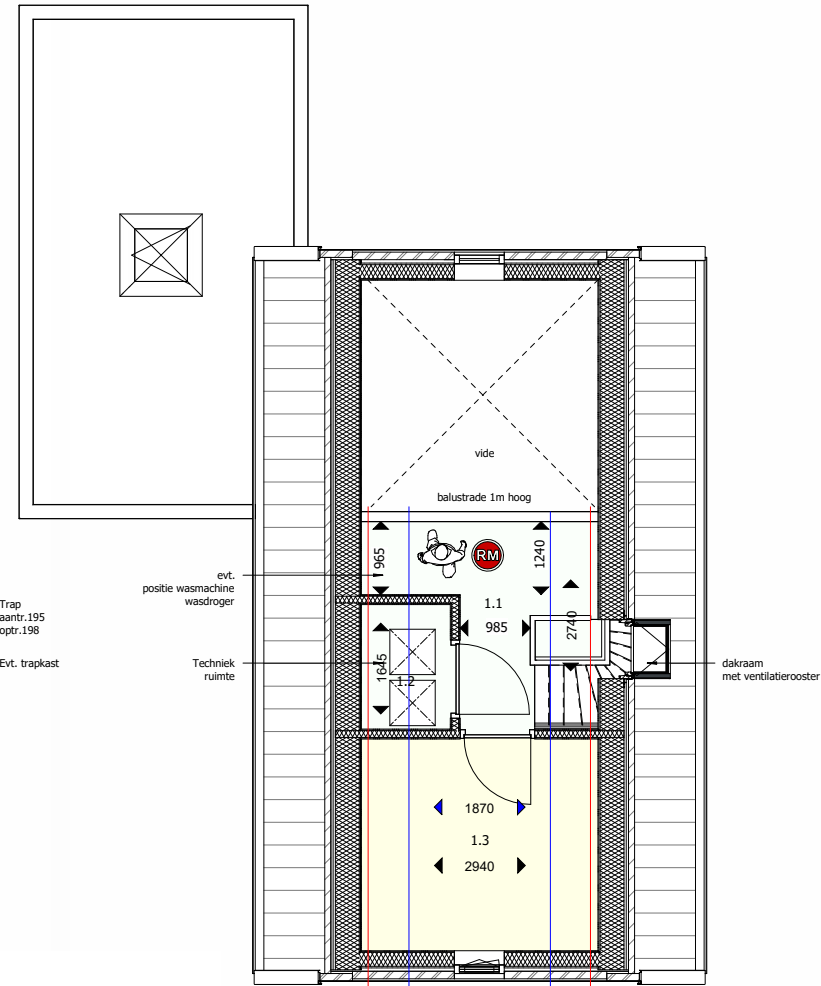
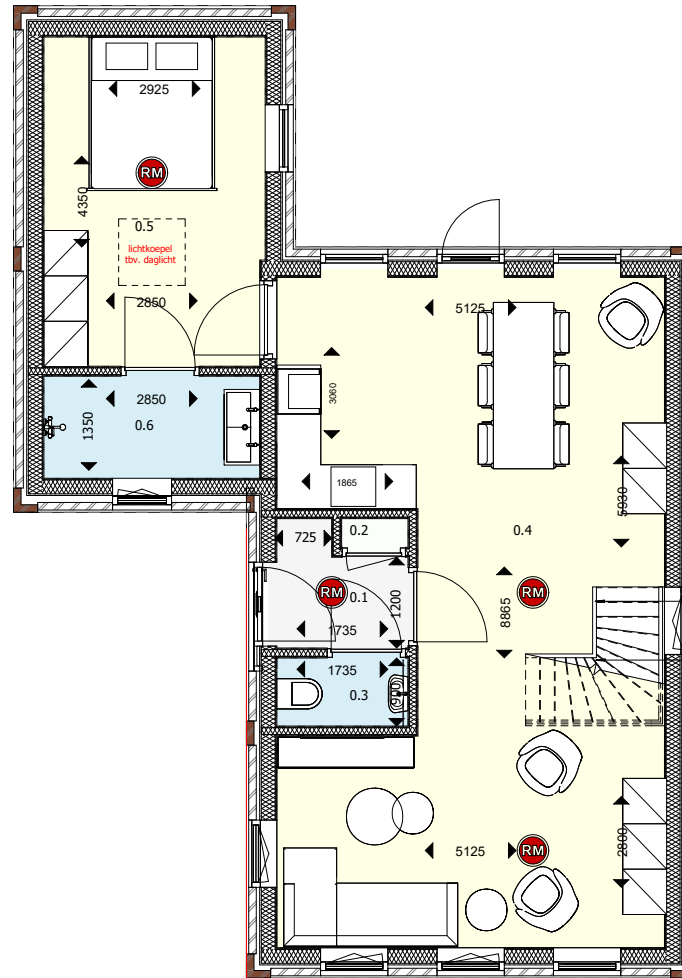
Linkerzijgevel



Achtergevel



Rechterzijgevel





Beknopte technische omschrijving

Bouwkundig

Maatvoering

De woning wordt uitgezet vanaf door de gemeente opgegeven hoogte en rooilijn. Peil is gelijk aan bovenzijde van de cementdekvloer van de begane vloer. Uitgangspunt is dat peil circa 15 cm vanaf het huidige maaiveld is. Afmetingen van de woning volgens tekening.

Grondwerk

Al het grondwerk welke benodigd is voor de fundering en de riolering is inbegrepen. Uitgangspunt is dat de woning tot circa 90 cm onder het peil wordt ontgraven. Er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans wat betekent dat de ontgraven grond op de kavel blijft. De fundering en rioleringssleuven worden aangevuld met de bij het ontgraven vrijgekomen grond. Onder de fundering en onder de vloer wordt circa 5 cm vulzand aangebracht.

Nutsvoorzieningen

Voor het aansluiten van de woning op de nutsvoorzieningen wordt een standaard invoerbuisenset met een meterkast bodemplaats volgens de geldende richtlijnen in de woning aangebracht. De definitieve aansluitingen worden door ons aangevraagd. Tijdens de bouw wordt er gebruik gemaakt van een tijdelijke aansluiting voor de elektriciteit en het water. Voor de oplevering van de woning dient de opdrachtgever zelf tijdig een contract af te sluiten met providers zodat deze meteen na de oplevering omgezet kan worden. U wordt hierover tijdig door ons geïnformeerd.

Riolering

Voor het afvoeren van het regenwater wordt een buitenriolering met Ø 12,5 cm pvc buis aangebracht. De verticale regenwaterpijpen worden op de riolering aangesloten. Het stelsel wordt voorzien van 1 onstoppingsstuk. Voor het afvoeren van het rioolwater afkomstig van de toiletten en de sanitaire toestellen wordt een Ø 11 cm pvc buis aangebracht. Het stelsel wordt voorzien van 1 ontluchtingstuk door het dak en voorzien van 1 onstoppingsstuk. Beide stelsels worden aangesloten op het gemeente riool. Waar het niet mogelijk is het leidingwerk weg te werken in de constructie worden deze weggewerkt in een kooft.

Terreinverharding

De inrichting en beplanting van uw terrein kunt u geheel naar eigen inzicht indelen. Let op, deze zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

Fundering

De woning wordt gefundeerd op betonnen heipalen met een betonnen funderingsbalk, deze wordt gestort in een geïsoleerde EPS bekisting. Afmetingen van palen en balken volgens opgave van constructeur.

Begane grond vloer

De begane grond vloer wordt uitgevoerd in een prefab geïsoleerde vloer met een minimale isolatiewaarde van RC/3.7, de vloer wordt afgewerkt met een 7 cm dikke afwerkvloer.

Wanden en vloeren

De wanden en verdiepingsvloer worden opgebouwd in het HSB (Houtskelet) systeem. Buitenwanden worden opgebouwd met regelwerk, isolatie en de benodigde folies. Afwerking aan de binnenzijde d.m.v. een gipskartonplaat, achter de gipsplaat wordt een 9 mm dikke houtplaat aangebracht, de buitenwand heeft een minimale isolatiewaarde van RC/4.7. Binnenwanden worden opgebouwd met regelwerk en isolatie. Afwerking aan beide kanten d.m.v. een gipskartonplaat, achter de gipsplaat wordt een 9 mm dikke houtplaat aangebracht. De wanden worden behang klaar opgeleverd. In de natte ruimtes wordt een daartoe geschikte gipsplaat aangebracht. Verdiepingsvloeren worden uitgevoerd met een houten balklaag voorzien van een 18 mm dikke vloerplaat. De onderzijde van de vloer wordt afgewerkt met een gipsplaat welke een breedte heeft van 60cm en is voorzien van zichtbare afgeronde kanten. De schroefgaten worden gestopt en de naden worden onderling gekit.

Daken

Het dak wordt uitgevoerd als een prefab scharnierkap opgebouwd met sporen, isolatie, tengels, panlatten en de benodigde folie's. Binnenzijde is afgewerkt met een 11 mm spaanplaat en een gipsplaat welke een breedte heeft van 60cm en is voorzien van zichtbare afgeronde kanten. Het dak heeft een minimale isolatiewaarde van RC/6.3

Buitengevel

De buitengevel wordt uitgevoerd met een waalformaat baksteen, het type wordt bepaald door de architect. De stenen worden gevoegd in een standaard cementgebonden voeg. Gevels worden voorzien van de benodigde roosters, loodslabben (kunstlood waar dat mogelijk is), en boven de kozijnen waar nodig dragende voorzieningen welke worden gecoat in een door de architect te bepalen kleur. In de gevels worden dilatatievoegen aangebracht volgens een door de fabrikant op te geven dilatatieadvies

Dakbedekking

Keramische dakpannen in een standaard uitvoering en maat, type en kleur wordt bepaald door de architect. Pannen worden verankerd met RVS bevestigingsmiddelen volgens een door de fabrikant op te geven verankeringsadvies.

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in kunststof, type en kleur worden bepaald door de architect, de kozijnen worden voorzien van thermopane HR++ beglazing. Onderdorpels van deuren en puiken worden uitgevoerd in DTS. De draaiende delen worden voorzien van hang- en sluitwerk welke voldoen aan het politiekeurmerk. Hang- en sluitwerk wordt standaard uitgevoerd. De deuren worden voorzien van gelijk sluitende cilinders.



Beknopte technische omschrijving

Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd in standaard stalen afgelakte montage kozijnen. Daarnaast zijn deze voorzien van afgelakte opdekdeuren met standaard hang- en sluitwerk.

Dakramen

Aantal en afmeting dakramen volgens tekening. Dakramen van het merk velux (o.g.)

Trappen

Trap naar de verdieping wordt uitgevoerd als standaard open vurenhouten trap. De afmeting en vorm volgens tekening. Leuning en hekwerken zijn tevens van vurenhout en worden kantig in een standaardafmeting uitgevoerd. De trap, leuning en hekwerken worden in een witte grondverf opgeleverd.

Tegelwerk

In het toilet worden wandtegels tot ongeveer 1.5 m boven het peil aangebracht, in de badkamer worden tegels tot plafond aangebracht. In het toilet en de badkamer worden vloertegels aangebracht, achter de deur wordt voor de aansluiting met het naastliggend vertrek een kunststeen dorpel aangebracht. Alle vloer-wand en wand-wand aansluiting en worden afgekit. Voor de wandtegels is een stelpost van € 20,- p/m² meegenomen. Voor de vloertegels een stelpost van € 30,- p/m². Uitgangspunt zijn wandtegels met een afmeting 30 cm x 40 cm en de vloertegels 30 cm x 60 cm.

Tegels worden in standaard blokpatroon aangebracht. Uitwendige hoeken worden voorzien van een kunststof hoekafwerking.

Binnenafwerking

Alle verticale wanden worden behang klaar opgeleverd, dit betekent dat de naden en schroefgaten gevuld en behang klaar worden afgewerkt. Alle horizontale plafonds worden vlak opgeleverd. De onderzijde van het scheve dakvlak wordt vlak opgeleverd. Waar nodig worden plinten met een standaard afmeting geplaatst bij de aansluitingen van wand-plafond en wand dak. Het trapgat en dagkanten van de dakramen worden afgetimmerd met een multiplex interieur plaat. De neggekanten van de kozijnen worden voorzien van een standaard plint. Alle kozijnen welke niet aan het peil doorlopen worden voorzien van een standaard vensterbank welke voorzien is van een plastic afwerking. Al het plintwerk wordt standaard gegrond opgeleverd. Waar nodig worden om diverse leidingen weg te werken koven aangebracht, deze worden behang klaar afgewerkt.

Dakgoten en hemelwaterafvoeren

De dakgoten worden uitgevoerd in zink, afmetingen en aantal volgens tekening. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC en aangesloten op de buitenriolering.

Technische installaties

Koudwatervoorziening

Begane grond:

Toilet in toiletruimte, Fontein in toiletruimte, Aanrecht in keuken, Vaatwasser in keuken, Wastafel in badkamer, Douche in badkamer, Wasmachine, Warmwatervoorziening.

Verdieping:

Wasmachine, Warmwatervoorziening, Vulkraan verwarmingsinstallatie

Buiten:

Vorstvrije buitenkraan aan de achtergevel

Warmwatervoorziening

Begane grond

Aanrecht in keuken, Wastafel in badkamer, Douche in badkamer,

Sanitair

Alle sanitair voor het toilet en de badkamer is inclusief en wordt uitgevoerd volgens het standaard sanitair boek.

Verwarming

Als warmtebron wordt een warmtepomp gemonteerd, bestaande uit een buitendeel en een binnendeel. Dit binnendeel heeft een ingebouwde tapwatervoorziening in de vorm van een boiler. De warmtebron wordt in de technische ruimte geplaatst. Het buitendeel wordt aan de achtertuin zijde van de woning geplaatst. De installatie wordt geregeld door een draadloze ruimtethermostaat, gemonteerd in de woonkamer. Het toe

te passen verwarmingsafgiftesysteem op de begane grond bestaat uit een vloerverwarmingssysteem (LTV). De badkamer wordt ook voorzien van een elektrische handdoekradiator.

Ventilatie

Het ventilatiesysteem wordt uitgevoerd met mechanische afvoer en natuurlijke toevoer. De unit wordt bediend door een 3-standen regeling, gemonteerd in de badkamer.

Elektrotechnisch

De gehele installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende normen, aantal schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten volgens de installatietechnische omschrijving. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in Gira inbouw standaard zuiver wit

Communicatie en brandmeldinstallatie

Deurbelinstallatie, bestaande uit een beldrukker naast voordeur, trafo in meterkast en gong in de Entree / Hal. Brandmeldinstallatie bestaande uit een tweetal op het lichtnet aangesloten optische rookmelders.

PV panelen

Het leveren en monteren van een PV-systeem uitgevoerd als "op-dak" systeem. Er worden per woning voldoende panelen geplaatst. Locatie nader te bepalen door installateur.

Beknopte technische omschrijving

Algemeen

Project

Het project betreft 10 woningen. Het project heet **“10 Woningen De Proeftún”**

Koopprijs

De woningen worden vrij op naam verkocht. Dat betekent dat onderstaande zaken bij de koopsom inbegrepen zijn: Grond, ontwerp, vergunning leges, notariskosten, kadastrale kosten, constructeur, sonderingen, aansluitkosten van de benodigde nutsvoorzieningen, aansluitkosten op het gemeente hoofdriool, CAR-verzekering tot de oplevering, garantiecertificaat woningborg, BTW 21%.

Kosten welke niet in de koopsom zitten:

Eventuele meer- en minderwerkkosten, keuken, inrichting, stoffering, vloer- en wandafwerking, vloerplinten, terrein- en tuininrichting. Eventuele rentekosten van grond en vervallen bouwtermijnen. Alle niet in de omschrijving met name genoemde onderdelen.

Financieringskosten zoals bijvoorbeeld notariskosten voor de hypotheekakte, het afsluiten van uw hypothecaire lening, aanvraagkosten hypotheekgarantie, renteverlies tijdens de bouw.

Voorschriften

De woning voldoet aan het bouwbesluit en de verleende vergunning. Aansluitingen van de energie volgens de voorschriften van de diverse nutsbedrijven.

Verkoop

Wanneer u naar aanleiding van de brochure een optie op een van de kavels wilt, kunt u een mail sturen naar info@miedemamakelaars.nl en een inschrijfformulier aanvragen. In dit inschrijfformulier wordt u geïnformeerd over de wijze van toekenning van de kavels.

De toewijzing van de bouwnummers vindt in eerste instantie plaats op basis van de voorkeur voor eerste bouwnummer. Zijn er meerdere inschrijvers op eenzelfde bouwnummer? Dan wordt er gekeken naar de motivatie van de inschrijver en eventuele andere voorbehouden.

Wanneer u een optie op een van de kavels krijgt, informeren wij u over de verdere gang van zaken betreffende de contractstukken. Het contract bestaat uit de koopovereenkomst voor de grond en de aannemersovereenkomst (Woningborg) voor de woning. Onderdeel van de aannemersovereenkomst zijn de bestektekening, de technische omschrijving, de installatietechnische omschrijving, de bijlage met standaard sanitair, materiaalstaat en de ruimte afwerkstaat. Deze stukken worden u na het nemen van een optie toegestuurd of in een gesprek met u besproken.

Betaling

De betaling van de koopsom geschiedt in termijnen welke in het contract (standaard van Woningborg) worden vastgesteld. Betalingen dienen voor oplevering van de woning geheel door u te zijn voldaan.

Bouw

De definitieve vergunning is nog niet door de gemeente afgegeven. Zodra deze wordt verleend kunnen wij starten met het bestellen van de materialen. We verwachten dat we in de voorjaar van 2024 kunnen starten met de bouw, maar dit is afhankelijk van de vergunning en het verkrijgen van materialen. De bouwtijd voor de woning wordt vastgelegd in het standaard Woningborgcontract.

Koperswensen

Wanneer u een optie neemt op een van de woningen ontvangt u van ons de optielijst met de mogelijke koperswensen. Hierin wordt aangegeven tot wanneer de wensen mogelijk zijn. Dit is afhankelijk van de planning en de stand van de bouw.

Oplevering

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Rondom de woning wordt de kavel vrij van bouwafval opgeleverd. Ongeveer 2 weken voor de oplevering krijgt u van ons een uitnodiging waarin u uitleg krijgt over de gang van zaken van de oplevering. Tijdens de oplevering noteren we de eventuele opleveringspunten in een proces-verbaal van oplevering. Wanneer u aan al uw financiële verplichtingen hebt voldaan wordt de sleutel aan u overhandigd. Tijdens de oplevering geconstateerde punten worden in overleg met u zo snel mogelijk opgelost.

Woningborg

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg geeft u meer zekerheid!

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

Als u een huis koopt met Woningborg-garantie dan betekent dit voor u het volgende:

- Gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet dan zorgt Woningborg voor de afbouw van uw woning.
- De meeste onderdelen van de woning kennen een garantietermijn van 6 jaar, die 3 maanden na oplevering ingaat. Bij ernstige technische gebreken is de garantietermijn 10 jaar, ingaande 3 maanden na oplevering.
- Bouwondernemingen die aangesloten zijn bij Woningborg zijn verplicht om een model (koop-) aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na de oplevering van de woning geschillen ontstaan tussen koper en bouwonderneming over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

Vorrang Woningborg bepalingen

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



Het gaat bij ons om duidelijkheid. Van ontwerp tot realisatie.

Of het nu gaat om een restauratie of een nieuwbouwproject. Uw project is bij **Bouwbedrijf Jelle Bruinsma** in goede handen. Dankzij onze ervaren vakmensen en een sterk netwerk van onderaannemers is geen project voor ons te groot. Ook voor utiliteitsbouw en onderhoud kunt u bij ons terecht.

Sinds 1986

✉ info@bouwbedrijfbruinsma.nl

🌐 bouwbedrijfbruinsma.nl

☎ 0517 642 475

B O U W B E D R I J F
Jelle Bruinsma
🏠 🏢 🏡 🏠



Disclaimer

Deze brochure is opgesteld aan de hand van het schetsontwerp. Daarom is het soms tijdens de uitvoering nodig enkele wijzigingen door te voeren. Derhalve moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen.

Wijzigingen opgelegd door overheid en/of nutsbedrijven en nodig t.b.v. het verkrijgen van de vergunning voorbehouden.

Tevens is de aannemer gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen

in het plan aan te brengen waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen recht

geven tot het vragen van een verrekening van mindere of meerdere kosten.

Aan de inhoud en artist impressions in de brochure kunnen geen rechten worden verleend.

Al ruim 15 jaar actief als makelaar in Friesland en verzorgt aankoop- en verkoopbegeleiding



Miedema Makelaars is het makelaarskantoor in Leeuwarden van Gosse Miedema. Wij zijn al ruim 15 jaar actief als makelaar in Friesland en verzorgen aankoop- en verkoopbegeleiding, taxaties en waardebeoordelingen. Wij kennen de regio Noordwest Friesland als geen ander en weten wat er speelt bij kopers en verkopers. We kennen de omgeving, de inwoners en de regionale huizenmarkt.

Regionale verbinders

Wij beschikken over een groot regionaal netwerk en verbinden waar mogelijk vraag en aanbod. Wij verbinden mensen met huizen, maar bovenal huis en hart. Daarmee raken we direct de kern van onze Friese makelaardij. Een huis kopen of verkopen is volgens ons namelijk een gevoelskwestie. Gecombineerd met onze deskundigheid, betrouwbaar advies en persoonlijk contact op ieder gewenst moment maakt dat ons uniek.

Als gecertificeerd VBO makelaar garanderen wij een leuke, maar bovenal zorgeloze verkoop van uw woning.

Het team van Miedema Makelaars

Al ruim 15 jaar staat Gosse Miedema bekend als een betrouwbare speler in de Friese woningmarkt. Als inwoner van Berltsum is hij bovendien een bekend gezicht binnen uw doelgroep. Gosse wordt ondersteund door Femke Terpstra en Kees Postma, samen verantwoordelijk voor onze binnendienst. Gezamenlijk spreken wij de taal van onze én uw klanten, kennen wij de regio als geen ander en staan wij dagelijks met frisse energie klaar om mensen en huizen te verbinden.

Miedema Makelaars
François HaverSchmidtwei 2
Crystalic Business Park Kantoornummer 2.31

8914 BC Leeuwarden
Telefoon: 058 203 8012
E-mail: info@miedemamakelaars.nl



