



DE MOLEN

Technische Omschrijving Casco Waterwoningen

Februari 2023



Inhoudsopgave

1	PROJECTINFORMATIE	4
2	KOOPINFORMATIE	5
2.1	KOOPOVEREENKOMST	5
2.2	AANNEMINGSOVEREENKOMST	5
2.3	WAT OMVAT DE KOOPOVEREENKOMST EN DE AANNEMINGSOVEREENKOMST?	5
2.4	OPSCHORTENDE EN ONTBINDENDE VOORWAARDEN	5
2.5	BELASTINGDIENST	6
2.6	WAT EN WANNEER MOET U BETALEN?	6
2.7	PRIJSSTIJGINGEN	6
3	PROCEDURES EN WONINGBORG GARANTIES	7
3.1	WAT HOUDT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING IN?	7
3.2	WONINGBORG: GEEFT U MEER ZEKERHEID	7
3.3	WAT BETEKENT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING?	7
3.4	WAT VALT NIET ONDER DE WONINGBORG-GARANTIE?	7
3.5	VOORRANG WONINGBORG-BEPALINGEN	7
3.6	OPNAME EN OPLEVEREN VAN DE WONING	8
3.7	KOPERSBEGELEIDING	8
3.8	SLOOPWERK	8
3.9	TOEGANG TOT BOUWTERREIN EN BOUWPLAATS	8
4	ALGEMENE TECHNISCHE INFORMATIE	9
4.1	VOOR HET PROJECT GELDENDE VOORWAARDEN	9
4.2	KLEUREN	9
4.3	RUIMTEBENAMINGEN	10
4.4	KRIJTSSTREEPMETHODE	10
4.5	ENERGIEZUINIG EN DUURZAAM BOUWEN	10
5	TECHNISCHE OMSCHRIJVING ALGEMEEN	11
5.1	PEIL	11
5.2	GRONDWERK	11
5.3	RIOLERING	11
5.4	TERREININRICHTING	11
5.5	PARKEERPLAATSEN	11
5.6	BERGINGEN	11
5.7	FUNDERINGEN	11
5.8	VLOERCONSTRUCTIES	11
5.9	WANDCONSTRUCTIES	12
5.10	BUITENGEVELS	12
5.11	ISOLATIE	12
5.12	GEVELKOZIJNEN EN DEUREN	12
5.13	BEGLAZING	12
5.14	HANG- EN SLUITWERK	12
5.15	BALKONS EN TERRASSEN	12
5.16	LIGPLAATS	13
5.17	DAKBEDEKKINGEN	13
6	TECHNISCHE OMSCHRIJVING PRIVÉGEDEELTE	14
6.1	WIJZIGINGEN	14
6.2	DE METERKAST	14

6.3	BINNENWANDEN	14
6.4	BINNENDEUREN EN KOZIJNEN	14
6.5	HANG- EN SLUITWERK BINNENDEUREN	14
6.6	BINNENTRAP	14
6.7	VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING	14
6.8	KEUKENAANSLUITINGEN	15
6.9	AFBOUWTIMMERWERK	15
6.10	BINNENSCHILDERWERK	15
6.11	SANITAIR EN INSTALLATIES	15
6.12	WATERINSTALLATIE	16
6.13	VERWARMINGSINSTALLATIE	16
6.14	VENTILATIE INSTALLATIE	17
6.15	ISOLATIEWAARDE	17
6.16	ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE	17
7	DE OPLEVERING	19
8	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	20

1 Projectinformatie

Het project 'De Molen' bestaat uit 20 woningen. De woningen zijn verdeeld over 2 woonblokken, woonblok 1 betreft 7 waterwoningen en in woonblok 2 bevinden zich 13 appartementen.

Woonblok 1

De waterwoningen van 228m² grenzen direct aan de Rijn en zijn voorzien van een keuken en standaard 2 badkamers. Ze hebben hun eigen ligplaats voor de deur. Daarnaast is er per woning 1 parkeerplaats gereserveerd voor de deur.

Woonblok 2

Er komen 7 verschillende typen appartementen, variërend van 75m² tot 149m² verdeeld over 3 lagen, alle voorzien van een keuken en badkamer. De appartementen met balkons hebben daarnaast een interne berging op de begane grond en een gereserveerde parkeerplaats voor de deur.

Mandelig terrein

Tussen de waterwoningen en het appartementengebouw ligt er een mandelig terrein. Op dit terrein bevinden zich onder andere de parkeerplaatsen van zowel de waterwoningen (7), de appartementen (13) als de bezoekersplaatsen (5). Tevens zijn er parkeerplaatsen (4) ten behoeve van het naastgelegen terrein. In totaal zijn dit 29 parkeerplaatsen. Dit terrein, inclusief de groenvoorzieningen en verlichting, wordt naar rato gezamenlijk onderhouden door de eigenaren van de parkeerplaatsen. Dit terrein is toegankelijk middels een recht van overpad op het naastgelegen terrein met de inrit vanaf de Haagweg. Het terrein biedt toegang tot het water en is in principe vrij toegankelijk.

Molen de Heesterboom

Op het naastgelegen terrein bevindt zich Molen de Heesterboom. Dit betreft een prachtige rijksmonumentale zaagmolen die door de familie Noordman is ondergebracht in een stichting. Deze stichting wordt bestuurd door vrijwilligers. Afhankelijk van de weersomstandigheden zijn zij op zondag op gezette tijden aanwezig in de molen. Afhankelijk van de wind zal de molen ook actief draaien en/of zagen. Dit dient niet alleen recreatieve doeleinden maar zorgt er ook voor dat de molen in goede conditie blijft. Aangezien de achterkant van de molen grenst aan het mandelig terrein, heeft de molen recht van overpad op het mandelig terrein voor het incidenteel lossen van gezaagde boomstammen.

2 Koopinformatie

2.1 Koopovereenkomst

Door het ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht u zich tot de betaling van de koopsom. Voor HW2 B.V. staat daar tegenover de plicht om de kavel aan u te leveren. U ontvangt per email een kopie van de ondertekende koopovereenkomst. De notaris krijgt het ondertekende document.

2.2 Aannemingsovereenkomst

Door het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot de betaling van de aanneemsom. Van de kant van bouwbedrijf du Prie bouw en ontwikkeling b.v. (hierna te noemen aannemer) staat daar tegenover de plicht tot het leveren van een goede woning met aanhorigheden. De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst vormen een onverbreekelijk geheel. U ontvangt per email een kopie van de ondertekende aannemingsovereenkomst. De notaris krijgt het origineel.

2.3 Wat omvat de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst?

De koopsom en de aanneemsom van de woning zijn Vrij Op Naam (V.O.N). Vrij Op Naam wil zeggen, dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van een eigen woning zijn gemeoid, in de koopsom en de aanneemsom zijn inbegrepen:

- Bouwkosten
- Notariskosten voor de levering
- Makelaarscourtage
- Verkoop- en overdrachtskosten
- BTW (thans 21% eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- Architectenhonorarium, constructeurhonorarium en overige adviseurshonoraria
- Kadastraal inmeten
- Leges bouwvergunning
- Eenmalige aansluitkosten van de woning op het waternet, het riool en het elektriciteitsnet
- Garantiecertificaat van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling

De eventuele financieringskosten zijn dus niet bij de koopovereenkomst, noch bij de aannemingsovereenkomst, inbegrepen. U kunt in dit verband denken aan afsluitprovisie voor een hypotheecaire lening, notariskosten voor de hypotheekakte en renteverlies tijdens de bouw. De makelaar of hypotheekadviseur kan op uw verzoek een globale opstelling van deze kosten maken. Tevens zijn onder andere de administratiekosten en de abonnementskosten van de nutsbedrijven niet bij de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst inbegrepen.

2.4 Opschortende en ontbindende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende en ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. Opschortende voorwaarde betekent dat de rechten en verplichtingen van deze overeenkomsten pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Daarbij gaat het onder meer over het verkrijgen en onherroepelijk worden van de benodigde vergunningen en het verkrijgen van het certificaat van Woningborg. Ontbindende voorwaarde betekent dat de overeenkomst eindigt als aan de betreffende voorwaarde niet is voldaan, zoals bijvoorbeeld bij een (optioneel) financieringsvoorbehoud van de koper. Over de exacte status van eventuele opschortende en ontbindende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt, zal de makelaar u nader informeren.

2.5 Belastingdienst

Bij de berekening van de werkelijke woonlasten is het van belang te weten dat een aantal kosten fiscaal aftrekbaar kunnen zijn. Het gaat bij de hypotheek om de kosten van het rentedeel van uw hypotheekkosten, de afsluitkosten en de kosten van de hypotheekakte. Het rentedeel van uw hypotheek kan jaarlijks aftrekbaar zijn. Voor uw persoonlijke situatie met betrekking tot de Belastingdienst adviseren wij u om hierover contact op te nemen met uw eigen belastingadviseur, boekhouder of andere deskundige.

2.6 Wat en wanneer moet u betalen?

Koopsom

De koopsom bestaat uit de grond-, ontwikkelings- en bijkomende kosten, zoals genoemd in de koopovereenkomst. Deze koopsom wordt ten tijde van de koop in rekening gebracht en dient, samen met eventuele vervallen bouwtermijnen van de aanneemsom en mogelijk uitgestelde rente of bouwrente, ten tijde van de levering bij de notaris voldaan te worden.

Bouwtermijnen

De aanneemsom wordt aan u in rekening gebracht in termijnen naar rato van de voortgang van de nieuwbouw. De termijnregeling staat in de aannemingsovereenkomst vermeld.

U hoeft een bouwtermijn pas te betalen nadat u een factuur heeft ontvangen. Er zijn voorafgaande aan de levering bij de notaris twee mogelijkheden. Ofwel u beschikt over voldoende "eigen geld" en u betaalt rechtstreeks en direct de binnengekomen factuur. Ofwel u heeft geen "eigen geld" en de hypotheekakte is nog niet gepasseerd. U krijgt automatisch uitstel van betaling tot de levering bij de notaris; op ditzelfde moment zal uw hypotheekakte passeren. Over de verschuldigde maar nog niet betaalde termijnen wordt een rente berekend. Deze wordt u bij de notariële overdracht in rekening gebracht.

Telkens als de bouw weer zover gevorderd is dat één van de termijnen vervallen is, ontvangt u een factuur. Het origineel verzendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening samen met het bij uw financiering behorende formulier, naar uw financier (hypotheekbank of andere geldgever), die vervolgens de verstreken termijnen betaalt. Deze werkwijze kan overigens per geldverstrekker verschillen. Indien u uit "eigen geld" de woning betaalt, maakt u het bedrag over naar de aannemer. Facturen dienen binnen 14 dagen na factuurdatum betaald te zijn. Bij te late betaling bent u een boeterente verschuldigd.

2.7 Prijsstijgingen

De met u in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom is vast, met uitzondering van wettelijke wijzigingen in het BTW tarief. Loon- en materiaalprijsstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

3 Procedures en Woningborg garanties

3.1 Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Uw nieuwe woning voldoet aan de eisen en normen van Woningborg. 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. De garantie geeft u de zekerheid dat uw woning in ieder geval wordt afgebouwd en aan u wordt opgeleverd. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. Voor een volledige garantieomschrijving wordt u verwezen naar de brochure: "Woningborg - Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2021".

3.2 Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming 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.

3.3 Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/) aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen 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 oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan 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!

3.4 Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/) aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

3.5 Voorrang Woningborg-bepalingen

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

3.6 Opname en opleveren van de woning

De procedure met betrekking tot de oplevering van de woningen bestaat uit twee delen:

1. De eigen opname (ook wel vooropname genoemd): voorafgaand aan de daadwerkelijke oplevering krijgt u als verkrijger de mogelijkheid uw woning te inspecteren om eventuele gebreken en/of tekortkomingen op een opnamelijst te noteren;
2. De oplevering: de overdracht van de woning aan u indien alle betalingen verricht zijn, de sleuteloverdracht.

In de periode tussen opname en oplevering wordt gestreefd naar herstel van de eventuele gebreken en de tekortkomingen zoals deze zijn weergegeven op de opnamelijst. Tenminste twee kalenderweken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld omtrent datum en tijd van de oplevering. De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd. Bij de oplevering ontvangt u een digitaal opleverdocument met daarin een aantal tips voor het gebruik en onderhoud van uw woning. Ook ontvangt u als verkrijger via Woningborg de brochure "Gebruik en onderhoud van uw huis". Bij de oplevering inspecteren u en een afgevaardigde van de aannemer gezamenlijk de woning.

Wij adviseren u om u hierin te laten bijstaan door een deskundige, bijvoorbeeld van Vereniging Eigen Huis. Eventuele onvolkomenheden of gebreken worden vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering. Het proces-verbaal van oplevering wordt door u en de afgevaardigde van de aannemer ondertekend. Beiden ontvangen een exemplaar. Vervolgens worden de sleutels van uw woning aan u overhandigd, mits u aan alle betalingsverplichtingen heeft voldaan. Een kopie van dit proces-verbaal van oplevering wordt naar Woningborg verzonden.

Het proces-verbaal van oplevering is een belangrijk document: over het algemeen kunnen later geen aanmerkingen meer in behandeling worden genomen, als die niet in het proces-verbaal van oplevering zijn opgetekend, met uitzondering van verborgen gebreken. Vóór de oplevering kunt u niet zelf en niet door derden werkzaamheden (laten) verrichten in uw woning.

3.7 Kopersbegeleiding

Nadat u de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst heeft ondertekend, wordt u door een kopersbegeleider van de aannemer uitgenodigd om samen met u de mogelijkheden van het meer- en minderwerk door te nemen.

Let op: Het hele meer- en minderwerkproces wordt apart verrekend zoals is weergegeven in de brochure "Woningborg - Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021". Tevens dient u er rekening mee te houden dat er bij meer- en minderwerk sprake kan zijn van bouwtijdverlenging. Facturering van meer- en minderwerk vindt plaats via de aannemer.

3.8 Sloopwerk

De werkzaamheden op het terrein zullen starten met de sloop van de bestaande loods en het bouwrijp maken van het bouwterrein. In de aanneemovereenkomst is een uitvoeringsduur van de bouw van de woning opgenomen, als het aantal werkbare werkdagen. Deze worden gerekend vanaf de start van de funderingswerkzaamheden van de woning.

3.9 Toegang tot bouwterrein en bouwplaats

Het betreden van het bouwterrein en de bouwplaats is niet toegestaan. Om u toch in de gelegenheid te stellen uw woning te bezichtigen zal de aannemer een beperkt aantal projectbezoeken organiseren. U wordt hierover nader op de hoogte gesteld.

Buiten deze vastgestelde bezoeken om bent u niet gerechtigd het bouwterrein en de bouwplaats, om wat voor reden dan ook, te betreden. Het betreden van het bouwterrein en het bouwwerk geschiedt te allen tijde geheel voor eigen risico.

4 Algemene Technische informatie

4.1 Voor het project geldende voorwaarden

Bij het vervaardigen van de technische omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de eisen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen zoals is aangegeven in “Woningborg - Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2021”, samengesteld door Woningborg.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- De tenaamstelling van ruimten die niet corresponderen met de terminologie van het bouwbesluit
- Perspectief- en/ of sfeertekeningen
- Foto's en artist impressions
- Brochure, advertenties
- Interieurschetsen
- Indelingen van plattegronden door middel van meubilering
- Omgeving(impressie)gegevens, met daartoe behorende tekeningen, foto's en overige informatie
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, privacy schermen etc. in doorsneden en plattegronden
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers, wasmachines
- Indien tekeningen en technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving maatgevend
- Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze technische omschrijving zijn gebaseerd op informatie die is ontvangen van de architect, de gemeente en overige adviseurs van dit project. Alle gegevens zijn met de grootste zorg behandeld. Toch is het altijd mogelijk dat, als gevolg van overheidseisen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woning. Relevante wijzigingen worden vermeld in een erratum op de verkoopcontractstukken.

Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten. U dient er rekening mee te houden dat de op de tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. Het aantal m² woonoppervlakte zoals op de prijslijst staat vermeld is gemeten conform NEN 2580 (meetcertificaat B).

De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, parkeerplaatsen, en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de meest recente gegevens van de gemeente. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de aannemer.

4.2 Kleuren

De kleuren- en materiaalstaat exterieur en interieur zijn onder hoofdstuk 8 opgenomen.

4.3 Ruimtebenamingen

In onderstaand overzicht zijn de ruimtebenamingen vermeld, met de benamingen volgens het Bouwbesluit.

<u>Benaming</u>	<u>Benaming volgens Bouwbesluit</u>
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal, entree, gang	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Berging/werkkast/technische kast	Bergruimte
Terras, balkon	Buitenruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte

4.4 Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige verblijfsgebieden niet is berekend over het gehele vloeroppervlak van de ruimte. Hierbij is gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm.

4.5 Energiezuinig en duurzaam bouwen

De woningen voldoen aan de vastgestelde BENG eisen (afkorting voor Bijna Energie Neutraal Gebouw), het een en ander volgens de geldende rekenmethodiek. Dit geeft het volgende installatie concept;

- Warmte voor de woning wordt opgewekt door middel van een lucht/water warmtepomp.
- Elke woning heeft een warm water voorraadvat (boiler) voor het warme tapwater.
- De woningen zijn voorzien van vloerverwarming op de begane grond en 1^e verdieping.
- De ventilatie van de woning wordt uitgevoerd met gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning. Daarbij wordt de warmte van af te zuigen lucht gebruikt om verse lucht voor te verwarmen.
- Op het dak van de woningen worden zonnepanelen (PV-panelen) geplaatst.

5 Technische omschrijving algemeen

5.1 Peil

Alle in de tekeningen aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van een basismaatvoering. Deze basismaatvoering komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte cementdekvloer van de begane grond van de woning van het woongebouw. Deze maat wordt "Peil" (- P -) genoemd en is in overleg met de dienst Bouwzaken van de gemeente Leiden bepaald.

5.2 Grondwerk

Voor de fundering van het gebouw, poeren, putten, rioleringsleidingen en de nutsinvoeren/leidingen worden de benodigde graaf- en aanvulwerkzaamheden verricht.

5.3 Riolering

Het toegepaste rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in een gescheiden stelsel. Dit houdt in dat het regenwater en het huishoudelijke afvalwater volgens de plaatselijke voorschriften worden aangesloten. Alle rioleringen zijn van kunststof en voorzien van een garantiekeurmerk. De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot de riolering van de woning zijn bij de koopsom inbegrepen.

5.4 Terreininrichting

De locatie is een herontwikkeling van de voormalig houtloods van Noordman Hout. Het gehele ontwerp is opgenomen in de situatietekening. De groenvoorzieningen, bestrating en (half) verharding vallen niet onder de "Woningborg - Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2021", maar zijn wel onderdeel van het plan.

Voor het huisafval wordt een ondergrondse vuilcontainer gerealiseerd door de gemeente. De gemeente zorgt voor het ophalen van het huisvuil.

5.5 Parkeerplaatsen

Er worden 29 parkeerplaatsen gerealiseerd op het tussengelegen terrein van de waterwoningen en appartementen. Zowel iedere waterwoning als ieder appartement krijgen één vaste parkeerplaats in eigendom. Er zijn 5 bezoekersplaatsen, waarvan 1 mindervalide parkeerplaats. Er zijn tevens 4 bezoekersparkeerplaatsen ten behoeve van het naastgelegen terrein. Iedere waterwoning krijgt een extra parkeerplaats in de parkeerkelder van het naastgelegen bestaande appartementencomplex.

5.6 Bergingen

De waterwoningen hebben allemaal een in pandige berging van ca 6m². Deze berging is zowel vanuit de straat als de woning bereikbaar. De bergingen liggen binnen de thermische schil, maar worden niet verwarmd en zijn licht geventileerd.

5.7 Funderingen

De fundering van de woning bestaat uit betonnen funderingsbalken die rusten op palen. De afmeting en lengte van deze palen wordt bepaald door de resultaten van het grondonderzoek en het advies van de constructeur.

5.8 Vloerconstructies

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde kanaalplaatvloer, de verdiepingvloeren en de platte daken worden uitgevoerd als een zogenoemde breedplaatvloer (schilvloer) waar overheen in het werk een laag beton wordt gestort. De onderlinge naden tussen de breedplaten zullen aan de onderzijde worden dichtgezet conform omschrijving plafonduafwerking. Het dak bestaat tevens uit een zogenaamde breedplaatvloer met onder afschot aangebrachte isolatie platen.

5.9 Wandconstructies

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als spouwmuren van kalkzandsteen met een totale dikte van 300mm. Deze wanden vormen samen met de prefab betonnen stabiliteitswanden en de breedplaatvloeren de draagconstructie van het hele gebouw. De binnenspouwbladen van de voor- en achtergevels worden in houtenskeletbouwelementen (HSB) uitgevoerd.

5.10 Buitengevels

De buitengevels worden uitgevoerd als spouwmuren

Begane grond

De gemetselde gevels zijn als volgt opgebouwd:

- kalkzandsteen in combinatie met isolatie of geïsoleerde HSB-elementen, aan de woningzijde afgewerkt met een gipsvezelplaat
- luchtspouw
- buitenspouwblad van metselwerk
- de gevelbeplating aan de voorzijde bij de entree van de woning is cementgebonden beplating.

Verdiepingen

De houten gevels zijn als volgt opgebouwd:

- kalkzandsteen in combinatie met isolatie of geïsoleerde HSB-elementen, aan de woningzijde afgewerkt met een gipsvezelplaat
- luchtspouw
- buitenspouwblad van houten verticale delen

5.11 Isolatie

De woningen voldoen aan de gestelde Beng-eisen. Door het toepassen van een optimale mix van gevel-, vloer- en dakisolatie en door gebruik te maken van een beglazing HR++, een goede naad- en kierdichting, gecombineerd met vloerverwarming en warm tapwater opwekking middels lucht/water warmtepompen en PV-panelen, wordt aan de normstelling voldaan.

5.12 Gevelkozijnen en deuren

De kozijnen worden uitgevoerd in aluminium. In deze gevelkozijnen worden de op de tekeningen aangegeven draaiende raam- en deurdelen opgenomen waarvan een deel is voorzien van een draai-/kiepbeslag.

De entreedeur en buitenbergingsdeur van de woning wordt daarnaast voorzien van een semi-transparante folie, aangebracht tussen het glas. De buitendeuren krijgen een kunststenen dorpel. Naast de voordeur komen een aluminium huisnummer en een wandlichtpunt. De voordeur wordt verder voorzien van rvs deurbeslag en briefplaat.

5.13 Beglazing

De gevelkozijnen van de woningen worden voorzien van isolerende blanke beglazing HR++. Deuren en kozijnen/puien in de buitengevel worden voorzien van veiligheidsbeglazing indien dit vereist is conform NEN 3569. Het gevelonderhoud en de bewassing van het glas, van de te openen gevelkozijnen in de woningen, kan vanuit de binnenzijde gereinigd worden of via het balkon (waar van toepassing).

5.14 Hang- en sluitwerk

Alle toegangsdeuren, buitendeuren en ramen worden, waar vereist, voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk dat voldoet aan de eisen van het bouwbesluit en Politie Keurmerk Veilig Wonen, SKG**. De cilindersloten van de voordeur, berging, balkon- en/of terrasdeuren (exclusief draai- kiep ramen/deuren) van de woning worden gelijksluitend uitgevoerd zodat deze met dezelfde sleutel te openen zijn.

5.15 Balkons en terrassen

De (franse) balkons worden afgezet met een balusterloze balustrade met gelaagd blank transparant glas.

De woningen krijgen op de begane grond een terras aan het water. Deze terrassen worden voorzien van beloopbare houten delen.

De erker en pergola op de begane grond worden gemaakt van prefab beton en die op de 2^{de} etage wordt opgebouwd uit staal en aluminium.

De privacyschermen tussen de woningen worden opgebouwd uit panelen van gelaagd glas met semi-transparante folie. Deze worden bevestigd met glasklemmen.

Let op: Alle balkons hebben een maximale toegestane belasting van 250kg/m²

5.16 Ligplaats

Alle waterwoningen hebben aan hun terras de mogelijkheid om een ligplaats aan te vragen bij de gemeente Leiden. De ligplaats zal in de breedte van de woning zijn. De boot zal dus langs de steiger gelegd worden en niets haaks erop. De lengte van de boot mag niet langer zijn dan de breedte van de woning. De jaarlijkse kosten voor de ligplaats zijn voor rekening van de eigenaar.

5.17 Dakbedekkingen

De platte daken worden voorzien van, bitumineuze dakbedekking. Op het platte dakvlak worden een aantal PV-panelen aangebracht conform de BENG berekeningen. Daarnaast wordt de buitenunit van de lucht/water warmtepomp op het dak geplaatst.

6 Technische omschrijving privégedeelte

6.1 Wijzigingen

Voor wijzigingen in het privégedeelte van uw woning wordt u verwezen naar het hoofdstuk Procedures en Woningborg garanties en de daaronder vallende paragraaf Kopersbegeleiding.

6.2 De meterkast

De meterkast wordt geplaatst in de woning. De meterkast zal conform de eisen van de nutsbedrijven worden uitgevoerd en ingericht.

6.3 Binnenwanden

De binnenwanden zullen bestaan uit Gibo-wanden met een dikte van 100mm. Daar waar bouwfysisch noodzakelijk, wordt gebruik gemaakt van Gibo-wanden met een verhoogde isolatie-index met thermische en akoestische eigenschappen.

De wanden van de leidingschachten worden, in verband met geluidwering en brandwerendheid, uitgevoerd in 100 mm kalkzandsteen.

6.4 Binnendeuren en kozijnen

In de woningen worden geen binnendeuren geplaatst, met uitzondering van de meterkast en de technische ruimte. Er worden waar nodig houten nastelkozijnen zonder bovenlicht geplaatst, geschikt voor standaard stompe deuren van 2315mm hoog.

Dorpels worden niet toegepast, met uitzondering van de technische ruimte indien noodzakelijk volgens geldend bouwbesluit.

6.5 Hang- en sluitwerk binnendeuren

De deur van de meterkast wordt voorzien van scharnieren, een kastslot met bijbehorende rozetten.

De deur van de technische ruimte wordt voorzien van scharnieren, een loopslot met rvs deurkrukken en bijbehorende rozetten.

6.6 Binnentrap

Alle binnentrappen worden uitgevoerd als open trap. De trappen en traphekken zijn van vurenhout. De trappen zullen aan 1 zijde voorzien worden van een vaste vurenhouten leuning op ca 900mm hoogte ten opzichte van de voorkant van de trede.

6.7 Vloer-, wand- en plafondafwerking

Alle vloeren, wanden en plafonds in de woningen worden afgewerkt, zoals in de kleur- en materiaalstaat is aangegeven.

Vloerafwerking

De woning wordt voorzien van een zandcementdekvloer van ca. 60mm dik, met uitzondering van de onbenoemde ruimte van de 2^{de} verdieping. In de dekvloer worden leidingen ten behoeve van de vloerverwarming opgenomen (m.u.v. de berging en de onbenoemde ruimte van de 2^{de} verdieping), u mag daarom in de dekvloer absoluut niet spijkeren, schroeven en/of boren.

De zandcementvloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van woningen. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van bijvoorbeeld zachte vloerbedekking. Echter voor het aanbrengen van bijvoorbeeld tegelvloeren, gietvloeren en andere gladde afwerkingen zoals linoleum/pvc adviseren wij u uw leverancier hier vooraf over te informeren.

In het kader van legionellapreventie bevinden zich in de woning zogenaamde vrije zones, in deze zones is beperkte vloerverwarming aanwezig. Dit is in verband met aanwezige en stijgende waterleidingen vanuit de constructievloer.

Elke soort vloerbedekking heeft een bepaalde warmteweerstand uitgedrukt in m² K/W. De maximale warmteweerstand op vloerverwarming is vastgesteld op 0,10 m² K/W. Te hoge warmteweerstand resulteert in het niet volledig bereiken van de gewenste temperatuur in de ruimte.

Vloer- en wandtegels

Er wordt in de woning geen tegelwerk aangebracht.

Wand- en plafondaafwerking

De wanden en plafonds in de woning worden onafgewerkt opgeleverd. De v-naden in het plafond worden niet dicht gezet.

Er worden géén schilderwerken uitgevoerd aan in het zicht blijvende leidingen van water, riolering, verwarming en ventilatie. Deze onderdelen blijven onafgewerkt.

6.8 Keukenaansluitingen

In de aankoop prijs van de woning is geen keuken opgenomen. Op de verkooptekening is ter indicatie wel een keukenopstelling aangegeven.

Eventuele aanpassingen aan de aansluitpunten worden middels de meer- en minderwerk procedure verrekend.

De opstelplaats van de keuken is standaard voorzien van de navolgende aansluitpunten:

- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelkast (exclusief wateraansluiting)
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een afzuigkap (recirculatiekap)
- een enkele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een vaatwasmachine
- een enkele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een oven
- twee dubbele wandcontactdozen boven aanrechtblad t.b.v. huishoudelijk gebruik (zie verkooptekening)
- een perilex aansluiting t.b.v. elektrisch koken
- een loze leiding voor een kokend watertoestel
- een riool, warm- en koudwateraansluiting voor een enkele spoelbak (afgedopt)
- een riool- en koudwateraansluiting voor een vaatwasmachine (afgedopt)

6.9 Afbouw timmerwerk

In de woningen worden geen plinten aangebracht. De trap-sparingen blijven onafgewerkt en worden niet omtimmerd.

6.10 Binnenschilderwerk

Er worden geen schilderwerken uitgevoerd in de woning.

6.11 Sanitair en installaties

De casco badkamers en toilet worden zonder sanitair en tegelwerk opgeleverd. Aansluitpunten worden afgedopt conform de verkooptekening aangebracht. Er wordt een dekvloer aangebracht inclusief vloerverwarming voorzien van een sparring in de vloer ter plaatse van de douchehoek. Eventuele aanpassingen aan de aansluitpunten worden middels de meer- en minderwerk procedure verrekend.

NB: De afgedopte leidingen worden niet aangesloten op het waternet. Dit vanwege het feit dat de installateur in verband met "legionella eisen" geen afgedopte waterleidingen mag opleveren die wel aangesloten zijn op het waternet.

6.12 Waterinstallatie

De woning wordt volgens de geldende voorschriften voorzien van een complete koudwaterinstallatie vanaf de watermeter naar de volgende afgedopte aansluitpunten:

- keuken
- vaatwasmachine
- toilet
- fontein
- douche
- bad
- wastafel
- wasmachine
- boiler

De woning wordt volgens de geldende voorschriften voorzien van een complete warmwaterinstallatie vanaf de aan te brengen boiler naar de volgende afgedopte aansluitpunten:

- keuken
- douche
- bad
- wastafel

Warm tapwater capaciteitsklassen: CW6

De aanleg- en aansluitkosten én de eventuele kosten van ingebruikstelling van de waterinstallatie zijn inbegrepen. De watermeter wordt aangebracht in de meterkast door het waterleverend bedrijf. De waterleiding wordt bij de watermeter afsluitbaar.

6.13 Verwarmingsinstallatie

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO-publicatie 51.

Warmte voor verwarming in de woning wordt voorzien middels een individuele elektrische lucht/water warmtepomp met buitenunit (op het dak). De woning wordt voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de onbenoemde ruimte op de 2^{de} verdieping. Vanuit de techniekruimte op de 2^{de} verdieping zullen 2 vloerverwarmingslussen worden voorzien ter voorbereiding op een mogelijke indeling na oplevering.

In de zomermaanden is de warmtepomp in staat om de woning te voorzien van passieve koeling, welke de temperatuur in de woning enkele graden kan verlagen.

De temperatuurregeling van het vloerverwarming-/ verkoelingsstelsel geschiedt in de berging van de woning. De woning wordt voorzien van een woonhuisautomatiseringssysteem waarbij de ruimtetemperatuur wordt geregeld door middel van een bedraadzoneregelsysteem. Iedere verblijfsruimte wordt voorzien van een ruimtethermostaat (uitgezonderd de badruimte), welke in verbinding staat met de hoofdregelaar op de verdeler/verzamelaar in de berging van de woning.

Let op: het is niet mogelijk tegelijkertijd binnen de woning het systeem zowel te laten koelen als verwarmen.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten met een buitentemperatuur van ca. -10 °C en een opwarmtijd van minimaal 2 uur:

- entreehal 20°C
- woonkamer/keuken 20°C
- slaapkamer 20°C
- badruimte 22°C (mits voorzien van elektrische radiator)
- toiletruimte 15°C
- berging 15°C (onverwarmd)

De badkamer moet hiervoor aanvullend voorzien worden van een elektrische handdoekradiator, welke niet is inbegrepen in de aankoop van de woning.

6.14 Ventilatie installatie

Vanuit energetisch oogpunt is de woning voorzien van een gebalanceerd mechanisch ventilatie toe- en afvoersysteem en een ventilatorunit met hoog rendement warmteterugwinning (WTW).

De ventilatorunit wordt in de techniekruimte van de woning opgesteld. Vanaf de ventilatorunit worden luchttoevoerkanalen aangebracht tot in de woonkamer en slaapkamers. Tevens worden er 3 luchttoevoerkanalen aangebracht in de onbenoemde ruimte op de 2^{de} verdieping ter voorbereiding op een mogelijke indeling na oplevering. De luchtafvoerkanalen worden aangebracht in de keuken, toiletruimten, badruimten en techniekruimte.

De kanalen worden in de ruimten voorzien van toevoerrozetten en afvoerrozetten. De bediening vindt automatisch plaats door middel van een CO2 regelsysteem met een CO2 sensor in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer. Afhankelijk van de afmetingen van de ruimten zijn één of meerdere luchttoevoerroosters, afvoerroosters en/of rozetten noodzakelijk. De locaties hiervan zijn nu indicatief aangegeven op de tekening. Deze kunnen mogelijk nog wijzigen ten gevolge van het gecoördineerde ontwerp van de installateurs.

Voor de afzuigkap in de keuken dient een recirculatiekap te worden toegepast. Het is niet toegestaan een wasdroger op het ventilatiesysteem aan te sluiten, u dient gebruik te maken van een condens wasdroger.

6.15 Isolatie waarde

Middels de Rc-waarde wordt uitgedrukt welke gemiddelde warmteweerstand de totale constructie heeft. De volgende waarden worden aangehouden voor uw woning:

- | | |
|-----------------------------|------------|
| - Begane grond vloer | 3,7 m2 K/W |
| - Buitenmuur kopgevel | 5,7 m2 K/W |
| - Buitenmuur overige gevels | 4,7 m2 K/W |
| - Dak | 7,3 m2 K/W |

Overige Rc-waarden conform definitieve BENG berekeningen ten behoeve van het vereiste energie label conform NTA 8800.

6.16 Elektrotechnische installatie

De elektrische installatie wordt volgens het centraaldozen-systeem aangelegd, conform de verkooptekeningen. De leidingaanleg wordt zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren. Alle wandcontactdozen zijn geaard. De woning wordt voorzien van voldoende elektragroepen in de meterkast. Het geheel wordt getoetst aan de geldende voorschriften (NEN 1010 en NPR 5310).

De woning wordt op het elektriciteitsnet aangesloten en voorzien van 3x 40A aansluiting. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. In de meterkast wordt een groepenkast voorzien. De aansluitkosten zijn inbegrepen.

Tenzij anders vermeld op tekening, wordt voor elektramateriaal in de woning de volgende hoogten (circa) aangehouden:

- schakelaars en combinatieschakelaars/wandcontactdozen 1050mm boven de vloer
- wandcontactdozen 300mm boven de vloer
- wandcontactdozen in de berging 1050mm boven de vloer
- wandcontactdozen boven aanrecht 1200mm boven de vloer
- inbouwdozen voor CAI- en telefoonaansluiting 300mm boven de vloer
- wandcontactdoos wasmachine (op aparte groep) 1200mm boven de vloer
- wandcontactdoos condens wasdroger (op aparte groep) 1200mm boven de vloer
- wandcontactdoos vaatwasmachine (op aparte groep) 600mm boven de vloer
- thermostaten 1500mm boven de vloer

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in kunststof wit inbouw materiaal, Een uitzondering hierop kan zijn de meterkast, bergingen en achter de opstelplaats voor de keuken, waar opbouw materiaal kan worden toegepast.

De wandcontactdozen worden horizontaal vlak uitgevoerd. Dat wil zeggen dat deze naast elkaar worden geplaatst. De plafonddozen voor lichtaansluitpunten worden voorzien van dekplaten met lamphaakjes.

De plaatsen van de schakelaars, lichtpunten en wandcontactdozen zijn indicatief op de verkooptekeningen weergegeven, de werkelijke plaats kan iets afwijken. De woning heeft een belinstallatie met een bedrukker bij de voordeur. In de woning worden, daar waar vereist volgens de geldende eisen, rookmelders geplaatst tegen het plafond, aangesloten op het lichtnet (plaats en aantal indicatief aangegeven op de plattegrond).

CAI

De installatie voor het centraal antenne systeem (CAI) bestaat uit een bedrade aansluiting die vanaf het Abonnee Overname Punt (AOP) in de meterkast naar het aangegeven aansluitpunt in de woonkamer wordt aangebracht.

De aansluiting op het kabelnet (het abonnement) moet door u zelf worden aangevraagd. De kosten hiervoor zijn niet in de aannemingsovereenkomst inbegrepen.

Telefoon

Voor de telefoon installatie wordt een hoofdaansluiting (SOP) verzorgd met de antenne inrichting in de meterkast van iedere woning. Loze aansluitpunten ten behoeve van een telefoon, worden geplaatst volgens tekening

7 De oplevering

De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. De beglazing wordt vrij van stickers en merktekens, helder en schoon opgeleverd.

De aannemer verzekert uw woning gedurende de bouw overeenkomstig Woningborg voorschriften. Op de dag dat uw woning wordt opgeleverd gaan alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op u, de verkrijger. De aannemer raadt u aan deze verzekeringen één dag voor oplevering in te laten gaan.

De maatvoering op alle tekeningen betreft circa-maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door u aan derden. De aannemer raadt de verkrijger aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in uw woning zijn ingemeten. De op verkooptekening aangegeven installaties zijn indicatief.

Aangezien de badkamer en toiletruimte casco wordt opgeleverd (zonder inrichting), wordt er onder andere niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. U dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van uw woning, hier alsnog aan wordt voldaan. U kan hier geen rechten doen gelden in het kader van de van toepassing zijnde bepalingen van Woningborg. De aannemer vrijwaart zich van elke aansprakelijkheid die ten gevolge van het casco opleveren op kunnen treden.

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan het verwerken van specie en het aanbrengen van de vloer. Om dit 'bouwvocht' uit uw woning te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en in het begin de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Voor de verwarming zal hiervoor een instructie worden overgedragen.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt de aannemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Voor de oplevering ontvangt u in het bewonersinformatieboekje een instructie over het juist ventileren van uw woning.

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden en vertandingen krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van de woning en zijn niet te vermijden. U kunt eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met een overschilderbare kit.

Uw woning vraagt onderhoud. Indien bij eventuele schademeldingen blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Wij verwijzen voor de onderhoudsvoorschriften naar het bewonersinformatieboekje, dat verkrijger bij de oplevering van de woning krijgt overhandigd.

8 Kleur- en materiaalstaat

Woningen

*verklaring o.g. = of gelijkwaardig.

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Metselwerk gevels Wildverband met willekeurige stootvoegen	Langformaat gevelsteen 595x95x40mm Stootvoegen willekeurig	Donkergrijs gemêleerd
Voeg	Voeg 3 mm verdiept	Grijs
Erker kader en pergola b.g.	Prefab beton	Lichtgrijs
Kozijnen inclusief deuren en bewegende delen	Aluminium	RAL 7021 Zwartgrijs
Beglazing	Isolatie HR++ glas conform Beng-berekening en geluideisen volgens overzicht adviseur	Blank
Gevelpanelen	cementgebonden beplating	Zwart
Dorpels buitendeuren	Kunststeen	Antraciet
Verticale houten delen gevels in verschillende breedte maten	Houten delen	Naturel vergrijsde uitstraling conform bemonstering Noordman Hout
Pergola constructie 2 ^e verdieping	Staal/ aluminium in kleur	RAL 7036 Platinagrijs
Afdekkap / daktrim	Aluminium in kleur gemoffeld	RAL 7036 Platinagrijs
Waterslagen	Aluminium zetwerk in kleur gemoffeld	RAL 7021 Zwartgrijs
Zetwerk negge	Aluminium zetwerk in kleur gemoffeld	RAL 7021 Zwartgrijs
Hemelwaterafvoeren	Aluminium in kleur gemoffeld	RAL 7036 Platinagrijs
Vloerafscheidingen: Franse balkon afscheidingen	Balusterloze balustrade met gelaagd glas. Voorzien van aluminium U-profiel aan de boven zijde	Blank transparant RAL 7021 Zwartgrijs
Privacy schermen	Panelen van gelaagd glas met semi- transparante folie tussen het glas Rondom ingekaderd in aluminium U-profiel	RAL 7021 Zwartgrijs
Plat dak	Bitumineuze dakbedekking	Antraciet
PV-elementen op dak	Conform Beng berekeningen	Donkere kleur
Terras	Geprofileerde hardhouten delen	Houtkleur naturel
Damwand kade	Hout	Houtkleur naturel
Voordeur details: - Huisnummerplaat - Deurbeslag en briefplaat	- Aluminium - RVS	- RAL 7021 Zwartgrijs - Mat

Interieur woningen

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Binnenwanden	Gipsblokken	onafgewerkt
Dragende binnenwanden	Kalkzandsteen	onafgewerkt
Binnenkozijnen	Hardhouten nastelkozijnen	onafgeschilderd
Plafonds	Breedplaat vloer met v-naden in het zicht	onafgewerkt
Plinten	Door koper	n.v.t.