



ZAANSE HELDEN

De Groene Jager Technische Omschrijving

12 appartementen (454J t/m 465J)

2 penthouses (466J en 467J)



Definitief 09-05-2022



Gefeliciteerd!

U heeft een nieuwe woning gekocht in het project De Zaanse Helden. Het plan bestaat uit tien appartementsgebouwen met 607 woningen in de sociale huur, vrije sector huur en in het koopsegment. Het daktuinontwerp is geïnspireerd op het kenmerkende slagenlandschap van Zaanstad, waar water een belangrijke functie had. De naam De Zaanse Helden is een verwijzing naar de rijke geschiedenis van Zaanstad, waarbij de locatie onderdeel was van een enorm industrieel molengebied van honderden molens aan de oevers van de Zaanstreek. Ieder appartementsgebouw heeft dan ook een naam van een in de loop der tijd verdwenen molen. In De Zaanse Helden komen architectuur en groen samen en worden bewoners en bezoekers uitgenodigd elkaar te ontmoeten.



Z
~
H

Het project is onderverdeeld in de volgende appartementsgebouwen:

- De Oranjeboom [Blok A]: 39 vrije sector huurappartementen;
- De Bonte Arend [Blok B]: 108 vrije sector huurappartementen;
- De Ooievaar [Blok C]: 84 vrije sector huurappartementen;
- Vergulde Ster [Blok D]: 81 sociale huurappartementen;
- De Vechter [Blok E]: 54 vrije sector huurappartementen;
- De Nachtegaal [Blok F]: 71 vrije sector huurappartementen;
- De Zeven Gebroeders [Blok G]; 7 koopwoningen;
- Gekroonde Harp [Blok H]: 82 sociale huurappartementen;
- Commerciële ruimte [Blok I] begane grond en eerste verdieping: kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang Freekids;
- De Ruyter [Blok I]: 67 koopwoningen;
- De Groene Jager [blok J]: 14 koopwoningen;
- Gemeenschappelijke parkeergarage blok A-B-C-D-E-F-G-H-I;
- Stallingsgarage blok J;
- Openbaar toegankelijke daktuinen op niveau 1 en 2, die vanaf het maaiveld, de daktuin van het naastgelegen project Burano en de brugverbinding naar het naastgelegen molenpark toegankelijk zijn.

Om u een indruk te geven hoe uw woning en het woongebouw eruit komen te zien en wat u in de diverse ruimten mag verwachten, is deze technische omschrijving opgesteld. Deze omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning en is onlosmakelijk verbonden met de koperscontracttekeningen. Bij onverhoopte tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en koperscontracttekeningen, geldt dat deze technische omschrijving prevaleert boven de koperscontracttekeningen.

De woningen zijn met zeer veel zorg ontworpen en worden met evenveel zorg gerealiseerd. Omdat compleetheid, kwaliteit, karakter en duurzaamheid belangrijke thema's zijn bij de aanschaf van een nieuwe woning hebben wij deze samengebracht in een goed, compleet en mooi eindproduct in het project De Zaanse Helden.

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	5-11
2.	Peil van woongebouw, stallingsgarage en woningen	12
3.	Grondwerk	12
4.	Riolering en hemelwaterafvoer	12
5.	Terreininrichting	13
6.	Fundering	13
7.	Vloeren	14
8.	Bouwmuren	14
9.	Gevels	14
10.	Gevel- en algemene kozijnen, ramen en deuren	15
11.	Balkons, loggia's en dakterrassen	16
12.	Dak	16
13.	Binnenwanden	17
14.	Binnenkozijnen en -deuren	17
15.	Balustraden	18
16.	Plafondafwerking	18
17.	Wandafwerking	18-19
18.	Vloerafwerking	20
19.	Schilderwerk	21
20.	Keuken	21
21.	Sanitair	22
22.	Loodgieterswerk	23
23.	Verwarmingsinstallatie en koeling	24-25
24.	Ventilatie-installatie	27
25.	Elektrotechnische installatie	27
26.	Rookmelders	28
27.	Algemene voorzieningen appartementsgebouw en stallingsgarage	28-31
28.	Ruimtestaat woningen	32-33
29.	Ruimtestaat algemene ruimten	34-35
30.	Kleur- en materiaalstaat exterieur	36
31.	Tot slot	37-38

1. Algemeen

Deze technische omschrijving en alle verkoopdocumentatie zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Het blijft echter een momentopname tijdens het dynamische proces van ontwikkelen en bouwen. Hierdoor is MAHONIEHOUT B.V. genoodzaakt voorbehouden te maken. De voorbehouden hebben onder meer betrekking op:

- wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven;
- wijzigingen van constructies;
- het verloop van kanalen, leidingen en posities van schachten;
- de plaats van en het aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, ventilatievoorzieningen, overige installatieonderdelen;
- het kleur- en materiaalgebruik;
- de definitieve invulling van de woonomgeving.

MAHONIEHOUT B.V. is gerechtigd om tijdens de bouw wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzaak tijdens de uitvoering blijkt. MAHONIEHOUT B.V. streeft na relevante aanpassingen tijdens de realisatie middels een zogenoemd erratum te communiceren. Deze wijzigingen geven u geen recht tot het vragen van financiële verrekening.

De maten in de tekeningen, de technische omschrijving en de bijlagen zijn 'circa' maten. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Op de situatietekening is het meest recente ontwerp van het openbare gebied en de daktuinen afgebeeld. Het ontwerp van de openbare ruimte wordt conform de wegwijzer van de gemeente Zaanstad uitgewerkt, ingericht en woonrijp gemaakt. De fietsers- en voetgangersbrug en het omliggend openbaar gebied rondom de footprint van de begane grond van het appartementsgebouw maken geen onderdeel uit van de oplevering van de woning en bijbehorende stallingsplaats(en).

De plattegronden en impressies op de website en overige communicatiekanalen zijn bedoeld om belangstellenden een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woningindelingen, maar kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van de woning of het complex De Zaanse Helden.

Hiervoor zijn de koperscontracttekeningen bedoeld. De werkelijke kleuren van gevels en daken kunnen afwijken en worden bepaald aan de hand van de bemonsterde en door de architect/welstand (supervisie) goedgekeurde materialen.

Van toepassing zijnde voorschriften bij de realisatie van uw woning:

- Het Bouwbesluit zoals dit luidt bij aanvraag van de omgevingsvergunning (2019);
- De bouwverordening(en) van de gemeente Zaanstad;
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van gemeentelijke instellingen en diensten en andere publiekrechtelijke lichamen, zoals:
 - o Gemeentelijk bouwtoezicht;
 - o Nutsbedrijven;
 - o Brandweer (Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland)
 - o De bepalingen van Woningborg conform de Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 incl. Bijlage A d.d. 01-07-2021.

Woningborg

Uw woning wordt gerealiseerd met een Woningborg waarborgcertificaat. Dit waarborgcertificaat beschermt u tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning. Zo heeft u zekerheden ten aanzien van de kwaliteit en garanties van uw woning en bent u beter beschermd bij een faillissement van één van de partijen. Meer informatie kunt u lezen op www.woningborg.nl.

De installatie waarmee warmte, koeling en warmtapwater wordt opgewekt is eigendom van de energie exploitant Eteck. De realisatie van deze installatie en de levering van warmte, koeling en warmtapwater valt niet onder de verantwoordelijkheid van Woningborg en is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Volgorde van stukken

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. Als een omschrijving in deze technische omschrijving onverenigbaar of nadeliger is

voor u, dan gelden nog steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Bij onverhoopte tegenstrijdigheden tussen de contractstukken gaan de technische omschrijving en de informatiefolder keuken, sanitair en tegelwerk voor de koperscontracttekeningen.

Bouwbesluit en andere regelgeving

In het Bouwbesluit, dat periodiek wordt herzien, worden woon- en bouwtechnische eisen geformuleerd waaraan bouwplannen moeten voldoen om voor een bouwvergunning in aanmerking te komen. In het Bouwbesluit wordt niet gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfsruimten, verkeers- en onbenoemde ruimten: naar het gebruik van de betreffende ruimte.

Onderstaande voorbeelden van de begrippen die van toepassing kunnen zijn op uw woning:

Benaming Bouwbesluit	Benaming brochure/technische omschrijving
Verblijfsruimte	Woonkamer, keuken, slaapkamer, werkkamer
Verkeersruimte	Entree, hal overloop, galerij
Onbenoemde ruimte	(Nader aangegeven ruimten in de woning)
Technische en/of bergruimte	Berging, MV/MC-ruimte, meterkast, techniek/werkkast
Toiletruimte	Toilet
Badruimte	Badkamer
Buitenruimte	Balkon, terras, tuin

Bij sommige woningen is er sprake van een onbenoemde ruimte in verband met de eis aan daglichttoetreding. Deze ruimte voldoet buiten dit aspect wel aan alle overige eisen die aan een verblijfsruimte worden gesteld. Bij deze woningen is voor de vereiste daglichttoetreding gebruik gemaakt van de "krijtstreepmethode". De woning voldoet hiermee aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen. Indien er sprake is van een onbenoemde ruimte waarbij de krijtstreepmethode is toegepast, dan is dit aangegeven op de koperscontracttekening.

BENG en EPC

Vanaf 1 januari 2021 heeft de overheid nieuwe energieprestatie-eisen voor nieuwbouw ingevoerd, namelijk de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). Aan de hand van deze eisen wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren, namelijk energiebehoefte, primair energiegebruik en het aandeel hernieuwbare energie. De BENG eisen hebben per 1 januari 2021 de Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) vervangen. De EPC zegt, net zoals de BENG, iets over de energetische efficiëntie van nieuwbouw middels een indexcijfer. Hoe lager de EPC, hoe lager in principe het energieverbruik.

De vergunning voor het bouwen van uw woning is eerder verleend dan de inwerkingtreding van de BENG eisen en valt daarom nog onder de wet- en regelgeving van de EPC. Ten tijde van de verleende vergunning was de wettelijke eis voor nieuwbouwwoningen een EPC van 0,4.

Kopersopties

In deze technische omschrijving wordt aangegeven hoe de woningen standaard worden samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen individuele kopersopties kan hiervan worden afgeweken conform de omschrijving van deze opties.

Tot een nader te bepalen sluitingsdatum heeft u de gelegenheid uw keuzes te maken ten aanzien van wat in de technische omschrijving beschreven, met betrekking tot:

- Bouwkundige opties;
- Installatietechnische opties;
- Keukeninrichting;
- Sanitair;
- Tegelwerk.

Beperkingen kopersopties

De woning voldoet bij oplevering aan het Bouwbesluit inclusief de daarbij behorende NEN-bladen, de eisen van nutsbedrijven en de plaatselijke bouwverordening(en) zoals deze ten tijde van het verlenen van de bouwvergunning van kracht waren. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het verplaatsen, wijzigen en/of het laten vervallen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- Het verplaatsen van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren en meterkasten;
- Het wijzigen van buitengevels en/of kozijnen voor zover niet in de koperskeuzelijst opgenomen;
- Het verplaatsen of wijzigen van de mechanische ventilatie, waaronder ook wordt verstaan de bijbehorende toe- en afvoerpunten;
- Het laten vervallen van de elektrische installatie voor zover niet in de koperskeuzelijst opgenomen;
- Het laten vervallen van de afwerkvloeren, omdat in de afwerkvloeren leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn; Het laten vervallen of wijzigen van het systeem met betrekking tot de PV-panelen.

Werkzaamheden direct na oplevering

Na oplevering kan het binnenklimaat vochtig zijn door bouwvocht. Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog te zetten. Dit beperkt in het algemeen scheurvorming en de verkleuring van de afwerkingen. Ook bij het aanbrengen van vloer- en wandafwerkingen kan schade ontstaan, doordat bouwvocht wordt 'opgesloten'. MAHONIEHOUT B.V. is niet aansprakelijk voor deze schade.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, ontstaan met name bij de aansluitnaden krimpscheuren. MAHONIEHOUT B.V. is niet aansprakelijk voor het ontstaan hiervan. Krimpscheuren kunnen bij het toekomstig onderhoud van de woning door u als eigenaar worden dichtgezet. Hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Opruimen en schoonmaken

De woningen en algemene ruimten worden bezemschoon opgeleverd. Stickers, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstige afval wordt afgevoerd. Sanitair, ruiten en tegelwerk worden schoon opgeleverd.

Vereniging van Eigenaars (VvE)

Bij de koop van een woning in een appartementsgebouw verkrijgt elke koper een zogenaamd appartementsrecht en wordt men van rechtswege automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE) die de gedeelde belangen van de eigenaars behartigt.

De verdeling van servicekosten tussen de leden van de Vereniging van Eigenaars is vastgelegd in de Akte van Splitsing. Tevens zal door de beheerder van de VvE een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) en meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) worden opgesteld. Uit de leden van de vereniging wordt een `bestuur' (voorzitter, secretaris en penningmeester, etc.) gekozen, dat de VvE vertegenwoordigt. Door het betalen van een maandelijkse bijdrage (de servicekosten), wordt aan de verplichting voldaan om het appartementsgebouw in goede staat te houden. Naast het bestuur kiezen de leden onder andere de `kascommissie', die de taak heeft het bestuur te controleren. Enkele maanden voor oplevering wordt de eerste Algemene Ledenvergadering gehouden waarin de VvE wordt geactiveerd en wordt overgedragen aan de eigenaars. JWA Beheer zal het initiatief nemen voor deze eerste bijeenkomst. Hiervoor ontvangt u te zijner tijd een uitnodiging.

WKO-beheervereniging

Vereniging WKO-Beheer is gerechtigd tot het Opstalrecht WKO en heeft ten behoeve van de exploitant het Onderopstalrecht WKO gevestigd. Vereniging WKO-Beheer is opgericht om ervoor zorg te dragen dat de eigendom van de WKO-installatie in geval van beëindiging van het Onderopstalrecht WKO van de exploitant (indirect) aan de eigenaar(s) van het Gebouw (of eigenaar(s) van de daaruit voortvloeiende appartementsrechten) zal toekomen, namelijk via de Vereniging WKO-Beheer. In dat kader is in artikel 42A van de (onder)splitsingsakte van het Gebouw een kwalitatief lidmaatschap voor elke eigenaar van een appartementsrecht in het Gebouw opgenomen. Elke eigenaar van een appartementsrecht in het Gebouw is derhalve van rechtswege lid van Vereniging WKO-Beheer.

Verzekering

De namens MAHONIEHOUT B.V. afgesloten CAR verzekering (die schades dekt tijdens de bouw) eindigt op de dag van oplevering. De VvE zal uiterlijk op de datum van oplevering het appartementsgebouw en de garage verzekeren tegen onverhoopte schade door onder andere wateroverlast, brand en/of storm. Alle bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van een inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering.

Aansluitkosten

De aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van warmte-/koude, water, elektriciteit, telecommunicatie en riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten voor het gebruik van warmte, koeling, water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van MAHONIEHOUT B.V. De afleverset voor warmte en koude en de verbruiksmeters voor water en elektra worden geplaatst en aangesloten door de betreffende leverancier. De levering van warmte en koude in de woningen wordt verzorgd door Eteck. De levering van drinkwater wordt verzorgd door PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland. Vanaf de dag van oplevering bent u als koper vrij uw eigen elektriciteitsleverancier en internetprovider c.q. kabelexploitant te kiezen.

2. Peil van woongebouw, stallingsgarage en woningen

Het 'peil' is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes voor een bouwwerk worden bepaald. Dit nulpunt is de bovenkant van de afwerkvloer van de begane grondvloer (peil = 0). Het peil wordt ten opzichte van N.A.P. vastgesteld door de gemeente. Alle maten op tekeningen zijn indicatief en zijn aangegeven in millimeters (mm).

3. Grondwerk

Hiertoe behoren alle noodzakelijke werkzaamheden voor de aanleg van de kelder, de fundering en leidingen in de grond. Het terrein onder het appartementsgebouw wordt uitgegraven tot de onderkant van de kelder c.q. de fundering. De uitkomende grond wordt deels gebruikt voor het aanvullen van de funderingen, leidingsleuven en dergelijke. De aanvullingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd dat het aansluitende terrein conform het profiel op de situatietekening wordt opgeleverd. Overtollige grond wordt afgevoerd.

4. Riolering en hemelwaterafvoer

Binnenriolering

In de woning worden vanaf diverse sanitaire aansluitpunten afvoerleidingen gelegd en op de riolering aangesloten. Voor de ontluchting wordt de riolering aangesloten op een ontluchtingspijp op het hoogste dak.

Hemelwaterafvoer

De afvoer van hemelwater (regenwater) van het hoogste dak vindt plaats via in pandige afvoeren in de schachten van de appartementen. De afvoer van hemelwater van de balkons van de bouwnummers 454J, 456J, 457J, 459J, 460J, 462J, 463J, 465J en de dakterrassen van de bouwnummers 466J en 467J vindt plaats via afvoeren in de metselwerkkolom aan de buitenzijde (tussen het metselwerk en de kolom). De afvoer van hemelwater van de loggia's vindt plaats via spuwers. Het uitgangspunt is een gescheiden afvoersysteem voor hemelwater (lozend op het open water) en vuilwater (lozend op het gemeenteriool).

5. Terreininrichting

Inrichting openbaar gebied

De inrichting van het openbaar gebied rondom de footprint op de begane grond van het gebouw wordt conform het ontwerp van de landschapsarchitect volgens de standaard richtlijnen en voorwaarden van de gemeente Zaanstad uitgevoerd en is ter indicatie aangegeven op de situatietekening.

Inrichting aanlegkade

Langs de in-/uitrit van de stallingsgarage wordt, zoals op de plattegrond van de begane grond aangegeven, een viertal aanlegplaatsen gemaakt. Op basis van beschikbaarheid kunnen kopers van een woning in De Groene Jager hier een aanlegplaats voor een bootje kopen.

6. Fundering

Het appartementsgebouw wordt gefundeerd op prefab betonpalen, waarvan de afmetingen door de constructeur worden vastgesteld aan de hand van de gemaakte sonderingen. De keldervloer, kelderwanden en funderingen worden uitgevoerd als in het werk gestort gewapend beton, volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur.

7. Vloeren

De vloer van de stallingsgarage wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte en monolithisch afgewerkte (gevlinderde) betonvloer. De begane grond-, de verdiepings- en de dakvloeren worden uitgevoerd als bekistingsplaatvloeren met hierop een in het werk gestorte betonnen druklaag. Indien constructief nodig worden er voor de opvang van de overspanning van de betonvloeren stalen liggers en/of kolommen toegepast. Deze worden indien nodig conform de ten tijde van de verleende vergunning geldende regelgeving afgetimmerd met een brandwerende beplating. De dikte van de vloeren en de benodigde wapening wordt bepaald door de constructeur. De afwerking van plafonds en vloeren in de woning vindt u in de hoofdstukken 'plafondafwerking' en 'vloerafwerking'.

8. Bouwmuren

De dragende wanden en kolommen worden uitgevoerd met gewapend beton volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur. De kolommen op niveau 5 worden uitgevoerd in staal. De afwerking van wanden vindt u in het hoofdstuk 'wandafwerking'.

9. Gevels

De gevelopeningen op de begane grond, die de regenwering vormen van de vides van de stallingsgarage, worden voorzien van een nader met de architect te bepalen ongeïsoleerde glasvulling.

De gevels van de woningen worden uitgevoerd als houten binnenspouwbladen, met uitzondering van dragende (betonnen) binnenspouwbladen. De dichte gevels met een houten binnenspouwblad zijn als volgt opgebouwd (van buiten naar binnen): gevelmetselwerk – luchtspouw – stijl- en regelwerk met thermische isolatie – gipsvezelplaat. De dichte gevels met een betonnen binnenspouwblad zijn als volgt opgebouwd (van buiten naar binnen): gevelmetselwerk – luchtspouw – thermische isolatie – betonnen binnenspouwblad.

10. Gevel- en algemene kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, ramen en -deuren van de woningen worden uitgevoerd in kunststof (Hollands profiel met een verstekverbinding en folie aan de buitenzijde conform kleur- en materiaalstaat) en voorzien van draaiende delen volgens de koperscontracttekening. De draaiende delen worden voorzien van aluminium hang- en sluitwerk in de kleur F1 (naturel). De binnenzijde van de kunststof kozijnen is wit. De deuren naar de balkons en loggia's van de 12 appartementen worden uitgevoerd als schuifdeur.

De 'deuren' naar de dakterrassen van de penthouses (bouwnummers 466J en 467J) worden uitgevoerd als grootformaat draai-/kiepraam, omdat vanwege de tochtwering een rondgaand knellende sluiting nodig is. De onderdorpel ter plaatse van deze deuren is een standaard onderdorpel profiel met een aluminium slijtstrip, waarbij de deuren aan de binnenzijde worden voorzien van een afsluitbare raamkruk en aan de buitenzijde van een greep en een zogenoemde snapper.

De binnenkozijnen en deuren van het gemeenschappelijke deel van het appartementsgebouw en de woningentrees worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van houten deuren. De kozijnen bij de toegang van de hoofdentree worden uitgevoerd in aluminium. Alle toegangsdeuren worden voorzien van een cilinderslot en, waar geëist conform geldende wet- en regelgeving, voorzien van deurdrangers. Uitgangspunt is een 2-sleutelsysteem: drie sleutels voor de hoofdentree-, fietsenstallings- en stallingsgaragedeuren en drie sleutels met afwijkende cilinder voor de toegang tot uw woning. De hoofdentree-, fietsenstallings-, stallingsgarage- en lifthaldeuren in de kelder en op de begane grond worden voorzien van een deurautomaat. Deze zijn aan de binnenzijde te openen met een drukknop; de lifthaldeur op de begane grond ook aan de buitenzijde.

De buitenkozijnen, ramen en -deuren van de woning die bereikbaar zijn, worden conform de geldende wet- en regelgeving voor inbraakwerendheid (Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) en Bouwbesluit) uitgevoerd.

Beglazing

De buitenkozijnen, ramen en -deuren van de appartementen worden voorzien van isolerende HR++ beglazing (dubbelglas), in geluid- en/of brandwerende uitvoering indien vereist. Er wordt gelaagd (doorvalveilig) glas toegepast waar dit volgens regelgeving noodzakelijk is.

Geluidluwe ventilatievoorzieningen

Om in een korte periode grote hoeveelheden vervuilde of warme lucht uit de woning te kunnen afvoeren wordt er gebruik gemaakt van de ventilatiecapaciteit van draai-/kiepramen. Voor de woningen in De Groene Jager is het noodzakelijk dat deze ventilatiemogelijkheid geluidluw wordt uitgevoerd met een zogenaamd spuikozijn. Met deze oplossing is het mogelijk om binnen de, ten tijde van de afgifte van de omgevingsvergunning geldende, wet- en regelgeving grote hoeveelheden lucht te ventileren. De positie en afmeting van deze geluidluwe voorziening(en) zijn indicatief aangegeven op de koperscontracttekening.

11. Balkons, loggia's en dakterrassen

De balkons en loggia's op de eerste verdieping en dakterrassen op de vijfde verdieping worden bestraat met betontegels 50x50 cm, aangebracht op rubbergranulaat tegeldragers. De balkons en loggia's op de tweede tot en met vierde verdieping worden uitgevoerd als prefab betonelementen en voorzien van een antislip profiel. De balkons, loggia's en dakterrassen worden uitgevoerd met afschot, opstanden en goten en hemelwaterafvoeren of spuwers.

12. Dak

De platte daken worden voorzien van isolatie conform Bouwbesluit en waterdicht afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. Ook de liftopbouw wordt volledig ingeplakt met dakbedekking. Op het dak worden diverse installatieonderdelen geplaatst, zoals de rioolontluchting, aan- en afvoerkanalen van het ventilatiesysteem,

hemelwaterafvoeren, etc. Het hoogste dak van het appartementsgebouw wordt voorzien van een gevelonderhoudsinstallatie en PV-panelen. De dakranden worden afgewerkt met aluminium zetwerk en dakkappen, kleur conform opgave architect. Aan de rand van het dakvlak wordt op verschillende posities een noodoverloop opgenomen.

Voor de toegang naar het dak wordt in het plafond van de lifthal op de vijfde verdieping een afsluitbaar dakluik met een schaartrap aangebracht. Het dak is alleen toegankelijk voor inspectie en onderhoud door of namens de VvE.

13. Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden overwegend opgebouwd uit cellenbetonelementen met een wanddikte van 7cm en 10cm. De toe te passen dikte en uitvoering wordt nader met de leverancier, conform de regelgeving, uitgewerkt. Daar waar vereist worden in de woning voorzetwanden toegepast, afhankelijk van de situatie met een gipskartonplaat of gipsvezelplaat. De afwerking van wanden vindt u in het hoofdstuk 'wandafwerking'.

14. Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen in de woning zijn fabrieksmatig wit afgelakte plaatstalen opdek montagekozijnen met afgeslankte bovendorpel en bovenlicht van helder glas. In uitzondering op het voornoemde worden de binnenkozijnen in de bouwnummers 466J en 467J niet voorzien van een afgeslankte bovendorpel, maar van een vaste bovendorpel. Ter plaatse van de meterkast en technische- c.q. bergruimte, waar de WTW-unit is geplaatst, is het bovenlicht een dicht paneel in de kleur van de deur. Voor de ventilatie van de meterkast komt aan de onderzijde van de deur en in het paneel erboven een ventilatieopening. De kozijnen in constructieve betonwanden worden zonder bovenlicht uitgevoerd. De honingraat opdek binnendeuren zijn voorzien van een loopslot en aluminium deurbeslag. Binnendeuren van slaapkamers in de bouwnummers 455J, 458J, 461J en 464J worden geluidswerend uitgevoerd, zoals op de koperscontracttekening aangegeven.

De deuren van het toilet en de badkamer krijgen een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastdeurslot. Onder de deuren van het toilet en de badkamer wordt een antraciet kunststenen dorpel aangebracht. Onder de overige binnendeuren in de woning komen geen dorpels. Ter plaatse van de woningtoegangsdeur wordt een kunststof dorpel toegepast.

15. Balustraden

De balkons, loggia's en dakterrassen worden voorzien van een balkonhek met glasvulling voor de balusters, uitvoering conform kleur- en materiaalstaat (exakte baluster- en glasverdeling nader te bepalen door de architect).

16. Plafondafwerking

De betonplafonds van de woning, met uitzondering van de meterkast, worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk. In het plafond blijven de V-naden tussen de betonnen bekistingsplaten zichtbaar.

17. Wandafwerking

De niet nader afgewerkte wanden in de woning worden behangklaar opgeleverd conform de volgende richtlijnen:

- Wandafwerking binnenwanden beton behangklaar conform TBA-Tabelkaart 2 'Opervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen' groep 6;
- Wandafwerking binnenwanden cellenbeton behangklaar conform TBA richtlijn 1.3 groep 2;
- Wandafwerking binnenwanden gipskarton- en gipsvezelplaten behangklaar conform TBA richtlijn 'Afwerkingsniveau van in het werk af te werken gipskarton- en gipsvezelplaten op systeemwanden en-plafonds' klasse C.

De genoemde behangklare wandafwerking houdt in dat de wanden geschikt zijn voor dikker behang en dat er nog oneffenheden in en/of op de wand aanwezig kunnen zijn. Het is noodzakelijk dat u de wanden voorafgaand aan het aanbrengen van de wandafwerking specifiek geschikt maakt voor de door of namens u aan te brengen afwerking.

Het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegелwerk. De wandtegелs hebben een afmeting van 44x25cm en worden liggend uitgevoerd in de kleur glanzend wit of mat wit (overige koperswensen zijn mogelijk in het koperskeuzetraject bij de tegelshowroom) met wit voegwerk. Op de eventueel voorkomende uitwendige hoeken van wit tegелwerk worden witte kunststof tegелprofielen toegepast.

Toilet

Wandtegелwerk rondom tot een hoogte van ca. 145/150cm (één hele tegел boven het plateau van het inbouwreservoir). De voor- en bovenzijde van het inbouwreservoir worden standaard afgewerkt met antraciet strokentangels in de afmetingen 5x60, 10x60 en 15x60cm (overige koperswensen zijn mogelijk in het koperskeuzetraject bij de tegelshowroom). De strokentangels worden grijs gevoegd en uitgevoerd met kunststof profiel op de uitwendige hoek in een bijpassende kleur. Boven het tegелwerk wordt de wand tot aan het plafond voorzien van wit structuurspuitwerk.

Badkamer

Wandtegелwerk rondom tot het plafond. In de douchehoek wordt één wand, daar waar de douchekraan wordt gemonteerd, over een breedte van circa 90cm standaard afgewerkt met antraciet strokentangels in de afmetingen 5x60, 10x60 en 15x60cm en bijpassende grijze voeg.

Voor een overzicht van het standaard tegелwerk en keuzemogelijkheden binnen deze standaard wordt verwezen naar de informatiefolder sanitair en tegелwerk.
d.d. 09-05-2022

18. Vloerafwerking

De constructievloeren in de woningen worden afgewerkt met een zwevende anhydriet dekvloer (afwerkvloer op een isolatielaag). De dekvloer in de badkamer wordt uitgevoerd als niet-zwevende zandcement dekvloer, tenzij de badkamer is gelegen boven een onderliggende verblijfsruimte. In dat geval wordt ook de zandcement dekvloer in de badkamer zwevend uitgevoerd. De douchehoek wordt niet-zwevend uitgevoerd en op afschot gelegd richting de douchegoot.

Aandachtspunten voor de kopers met betrekking tot het aanbrengen van de vloerafwerking:

- Het is belangrijk om bij het aanbrengen van een vloerafwerking rekening te houden met de warmteweerstand van verschillende vloeren in relatie tot het beoogde resultaat en comfort van de vloerverwarming en -koeling. Er wordt aangeraden een vloerafwerking te kiezen met een lage warmteweerstand (R_c waarde lager dan 0,09 W/m²K). Uw vloerenleverancier kan u adviseren over de hierbij passende mogelijkheden;
- De (door derden) aan te brengen vloerafwerking op de zwevende dekvloeren moet zonder tussenkomst van een extra verende laag worden aangebracht;
- Indien de afwerkvloer is uitgevoerd als anhydrietvloer, dient deze vóór het verlijmen van vloerafwerkingen geschuurd te worden;
- Afhankelijk van de vloerafwerking kan het zijn dat de dekvloer vooraf geëgaliseerd moet worden;
- Er dient in verband met contactgeluid grote zorg te worden besteed aan het loshouden van de vloerafwerking van wanden, gevels, binnenkozijnen, leidingdoorvoeren en het loshouden van de plinten;
- In de vloeren mag absoluut niet geboord of anderszins gewerkt worden vanwege de installaties die zich in de vloeren bevinden;
- De vloeren zijn voorzien van koude- en warmte- vloerleiding systemen (badkamer alleen warmte).

In de woningen worden het toilet en de badkamer voorzien van keramische vloertegels in de kleur antraciet met grijs voegwerk, afmetingen 30x30cm. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels onder afschot naar de douchegoot aangebracht. De wand- en vloertegels worden niet-strokend aangebracht.

Voegen tegelwerk

Het tegelwerk wordt afgewerkt met een waterdichte voeg. De inwendige hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijnen worden voorzien van een schimmelwerende kit.

19. Schilderwerk

De houten binnenkozijnen en -deuren in algemene ruimtes buiten de woning en van de woningentrees worden aan de binnen- en buitenzijde geschilderd in de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

In het zicht blijvende leidingen binnen de woning worden niet geschilderd.

20. Keuken

De bouwnummers 454J tot en met 465J worden standaard uitgerust met een keuken ter waarde van € 6.473,50 inclusief btw. Deze keuken is voorzien van een inductiekookplaat, koel-vriescombinatie, bakoven, recirculatie wandschouwkap, vaatwasser en composiet werkblad met spoelbak en eenhendelmengkraan.

De bouwnummers 466J en 467J worden standaard uitgerust met een keuken ter waarde van € 9.680,- inclusief btw. Deze keuken is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koel-vriescombinatie, combi-oven, vaatwasser en composiet werkblad met spoelbak en eenhendelmengkraan.

De installatiepunten voor de standaard keuken worden gerealiseerd conform de zogenoemde nul-tekening van de keukenshowroom.

21. Sanitair

In het appartement wordt sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. Op de koperscontracttekening is de globale positie van de sanitaire combinaties aangegeven. Het toilet en de badkamer worden uitgevoerd met het sanitair conform de bijgevoegde informatiefolder sanitair d.d. 09-05-2022

Toilet specificatie:

- Geberit Duofix inbouwreservoir
- Geberit Renova wandcloset
- Geberit bedieningsplaat sigma01
- Geberit Renova closetzitting met deksel wit
- Geberit Renova fontein 36 x 25cm met kraangat en overloop wit
- Grohe Universal met C-uitloop
- Viega chromen sifon met muurbuis

Badkamer specificatie (bouwnummers 454J, 456J, 457J, 459J, 460J, 462J, 463J en 465J):

- Geberit RenovaPlan wastafel 85 cm met 1 kraangat en overloop, wit
- Geberit RenovaPlan wastafelmeubel 85 cm, 1 lade met interne lade, hoogglans wit
- Spiegel 80 x 80cm
- Wastafelmengkraan Grohe Eurosmart eengreeps nr. 2339310E
- Geberit dompelbuissifon, ruimtebesparend (incl. plug met druksluiting)
- Grohtherm 800 Cosmopolitan thermostatische douchemengkraan
- Grohe Tempesta 100 glijstang combinatie met handdouche
- Douchewand chroom/hardglas 90x200cm, inclusief muursteun
- Douchegoot WTW
- Elektrische handdoekradiator

Badkamer specificatie (bouwnummers 455J, 458J, 461J, 464J, 466J en 467J):

- Geberit RenovaPlan wastafel 100 cm met 2 kraangaten en overloop, wit
- Geberit RenovaPlan wastafelmeubel 100 cm, 1 lade met interne lade, hoogglans wit
- Spiegel 100cm x 80cm
- 2x Wastafelmengkraan Grohe Eurosmart eengreeps nr. 2339310E
- Geberit dompelbuissifon, ruimtebesparend (incl. plug met druksluiting)
- Grohtherm 800 Cosmopolitan thermostatische douchemengkraan
- Grohe Tempesta Cosmopolitan 100 glijstang combinatie met handdouche
- Douchewand chroom/hardglas 90x200cm, inclusief muursteun
- Douchegoot WTW
- Elektrische handdoekradiator

22. Loodgieterswerk

Vanaf een door het drinkwaterbedrijf (PWN) te plaatsen hoofdaansluiting in de meterkast (de centrale invoerkast in De Groene Jager) en een drukverhogingsinstallatie in de werkkast op de begane grond, wordt een waterinstallatie aangelegd. Deze installatie wordt door het nutsbedrijf voorzien van een watermeter. De uitvoering van de waterinstallatie zal geheel conform de voorschriften geschieden. De waterleidingen in het toilet en de badkamer worden in de wand verwerkt. De vuilwaterafvoerleidingen worden ingestort in de verdiepingsvloer en worden aangesloten op de rioolstandleidingen in de schachten. De aansluitingen op de vuilwaterafvoerleidingen worden bij het fonteintje in het toilet en bij de wastafel in de badkamer uitgevoerd middels een muurbuis.

De waterinstallatie in de woning bestaat globaal gezien uit:

Alleen koud water naar;

- de tapkraan voor de wasmachine in de technische c.q. bergruimte in de woning;
- het inbouwreservoir in het toilet;
- het fonteinkraantje in het toilet;
- het vulpunt in de ruimte met de vloerverwarmingsverdeler, ingeval de opstelplaats voor de wasmachine zich in een andere ruimte bevindt dan de vloerverwarmingsverdeler.

Koud en warmtapwater naar;

- de mengkraan in de keuken;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- de douchemengkraan in de badkamer.

Douchegoot WTW

De badkamers worden uitgevoerd met een douchegoot WTW. Het warme douchewater wordt door een warmtewisselaar geleid, waar het de warmte afgeeft aan de koudwaterleiding die naar de douchemengkraan gaat. Hierdoor hoeft er minder warm water te worden opgewarmd en zorgt de WTW daarmee voor een besparing van energie.

23. Verwarmingsinstallatie en koeling

In De Zaanse Helden wordt gebruik gemaakt van een collectief en energiezuinig warmte- en koudeopwekkingssysteem (WKO). De opwekking en distributie van warmte en koude wordt centraal geregeld vanuit de energiecentrale in blok B middels warmtepompen. Vanaf deze centrale wordt er een warmte en koude distributienet aangelegd naar de afleverset in de technische c.q. bergruimte in de woningen. De afleverset bestaat uit aansluitingen voor verwarming, koeling en warm tapwater.

De afleverset is voorzien van een energiemeter die de verbruikte energie ten behoeve van ruimteverwarming en tapwateropwekking registreert. Hier ligt tevens de leveringsgrens tussen de installatie van Eteck en uw binneninstallatie. Om uw woning duurzaam te kunnen verwarmen of te koelen maakt Eteck gebruik van een warmtesysteem dat bestaat uit een warmte-koudopslag-systeem in combinatie met aquathermie (TEO). Met dit systeem wordt warmte en koude lokaal opgeslagen in de bodem. Zo kan in de winter de opgeslagen warmte van de zomer worden gebruikt om uw woning te verwarmen. In de zomer werkt het precies andersom en wordt de koude gebruikt om uw woning te verkoelen.

De distributieleidingen van warmte- en koude worden aangebracht in een leidingschacht in de technische ruimte c.q. bergruimte in de woning. In verband met inspectie en onderhoud van deze leidingen zal in deze schacht in woningen op de vierde verdieping een afschroefbaar paneel worden aangebracht.

De woningen worden standaard voorzien van een warmtapwatervoorziening conform klasse CW4. Het is mogelijk dat in verband met koperskeuzes (o.a. wijzigingen in de badkamer, waardoor de vraag naar warmtapwater toeneemt) CW4 niet meer kan voldoen aan de gestelde eisen. In dit geval zal een verhoging naar klasse CW5 tijdens het keuzetraject bij u in rekening worden gebracht.

De woningen worden uitgevoerd met vloerverwarming en -koeling die bediend worden middels een thermostaat.

De woningen worden voorzien van één vloerverwarmingsverdeler in de technische c.q. bergruimte. In de woonkamer bevindt zich de hoofdthermostaat en in de slaapkamer(s) en badkamer bevinden zich ruimtethermostaten waarmee de temperatuur per ruimte is in te stellen. Het is niet mogelijk om tegelijkertijd te verwarmen en te koelen. De vloerkoeling heeft als functie om op warme dagen de temperatuur in de woning af te vlakken tot enkele graden onder de buitentemperatuur. Aan de hand van de instelling op de hoofdthermostaat bepaalt de regelaar of er verwarming of koeling nodig is. De verwarmings- en koelinstallatie werkt het meest efficiënt door één vaste ruimtetemperatuur in te stellen. In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator geplaatst.

In de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 worden eisen gesteld aan de te behalen en te handhaven temperatuur per ruimte. Uitgangspunt hierbij is het gelijktijdig functioneren van alle verwarming met gesloten ramen en deuren en het in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen, tot een buitentemperatuur van -10°C. In de onderstaande tabel staat welke temperatuur er minimaal per ruimte behaald moet worden, voor zover daar door de ondernemer verwarming is aangebracht.

Ruimte	Temperatuur in °C
Verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs- verkeers- en/of bergruimte. Verblijfsruimten in de zin van het bouwbesluit. Zoals woonkamer, overige kamers en keuken.	22 °C
Verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit. zoals gang, hal, trap en overloop.	18 °C
Zolder in open verbinding met een verkeersruimte. zoals gang, hal, trap en overloop.	18 °C
Toiletruimte	18 °C
Douche- en/of badruimte.	22 °C
Inpandige bergruimte.	15 °C

De WKO installatie is eigendom van en wordt geëxploiteerd door Eteck en valt buiten de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg. Dit houdt in dat Eteck verantwoordelijk is voor de realisatie van de installatie en levering van warmte, koeling en warmtapwater. De tarieven zijn vastgelegd in de Warmtewet. De voorwaarden waaronder dit gebeurt zijn vastgelegd in de overeenkomsten.

Algemene ruimten

De stallingsgarage en de algemene ruimten buiten de woning worden niet verwarmd. De distributieleidingen van de warmte en koude ten behoeve van de woningen worden in de stallingsgarage, de fietsenstalling en overige algemene ruimten onder het plafond in het zicht gemonteerd. Dit geldt eveneens voor de inpandige nuts- en installatietracés.

24. Ventilatie-installatie

Uw woning wordt voorzien van balansventilatie met warmteterugwinning (WTW), waarbij verse lucht mechanisch wordt ingeblazen en vervuilde lucht mechanisch wordt afgezogen. Het systeem wordt in basis automatisch aangestuurd door de CO₂-sensoren in de woon- en hoofdslaapkamer en door de vochtsensor in de badkamer. Met de 4-standenschakelaar in de keuken kan de ventilatie tijdelijk in hogere standen worden geschakeld. De unit voor de balansventilatie wordt geïnstalleerd in de technische c.q. bergruimte in de woning. Indien de WTW-unit niet aan een betonwand kan worden gemonteerd, wordt de WTW-unit op een montageframe op de vloer geplaatst. De inblaas- en afzuigpunten zijn op de koperscontracttekening indicatief weergegeven en bevinden zich voornamelijk in het plafond. Daar waar dit niet mogelijk is worden inblaas- en afzuigpunten conform opgave van de installateur in de wand uitgevoerd.

25. Elektrotechnische installatie

In de woning wordt de elektrotechnische installatie uitgevoerd als een gemodificeerd centraaldozensysteem. De buizen worden ingestort in de plafonds en wanden en/of ingefreesd in de (holle) wanden. Met uitzondering van de elektrotechnische installatie in de meterkast, gemeenschappelijke installatieruimten, stallingsgarage en het leidingwerk achter de keuken worden wandcontactdozen, schakelaars en overig leidingwerk uitgevoerd als inbouw.

In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter gerealiseerd door het energiebedrijf (Liander). Vanaf de elektrameter wordt een laagspanningsinstallatie aangelegd volgens het centraaldozen systeem. Het schakelmateriaal wordt horizontaal uitgevoerd (tenzij op de koperscontracttekening anders aangegeven) in wit van het merk Gira. Dubbele wandcontactdozen en enkele wandcontactdozen in combinatie met een schakelaar worden als compact wandcontactdozen verticaal uitgevoerd. De wandcontactdozen boven het aanrechtblad worden horizontaal geplaatst conform de nul-tekening van de keukenshowroom.

Loze leidingen kunnen bijvoorbeeld worden gebruikt voor het aanbrengen en afmonteren van kabel TV (CAI), internet (UTP) of vaste telefonie (Tel) bedrading. De loze leidingen zijn altijd voorzien van een controledraad. Deze draad is niet geschikt om de uiteindelijke bedrading mee aan te brengen, dit gebeurt met een zgn. trekveer. Loze leidingen worden uitgevoerd op de positie(s) conform de koperscontracttekening en komen uit in de meterkast.

Standaard wordt door KPN Netwerk en Ziggo internet (glasvezel) tot in de meterkast ingevoerd. Door Ziggo wordt in de woonkamer één aansluitpunt afgemonteerd. In de woonkamer wordt één UTP aansluitpunt afgemonteerd (Cat6).

De appartementen worden voorzien van een videofooninstallatie tussen de woning en de hoofdentree en beldrukker bij de voordeur.

Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen in de woning is op de koperscontracttekening aangegeven. De posities van de aansluitpunten zijn bij benadering aangegeven en kunnen afwijken ten opzichte van de tekening.

26. Rookmelders

Conform Bouwbesluit worden in de woningen optische rookmelders geplaatst. Deze worden apart op het lichtnet aangesloten en met elkaar gekoppeld. De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij. De voordeuren van de bouwnummers 455J, 456J, 458J, 459J, 461J, 462J, 464J en 465J worden voorzien van een vrijloopdranger, aangestuurd door rookmelders aan weerszijden van de deur.

27. Algemene voorzieningen appartementsgebouw en stallingsgarage

Huisvuil

Huisvuil wordt middels door de gemeente aan te brengen ondergrondse containers in de directe omgeving van de appartementsgebouwen verzameld.

Centrale entree

De hoofdentree van het appartementsgebouw wordt voorzien van automatische deuren. De toegang voor bezoekers tot het appartementsgebouw wordt geregeld via een code/scrollpaneel. Via dit paneel kan een spreek-/luister- en beeldverbinding tot stand worden gebracht met de videofooninstallatie die in de hal van iedere woning wordt aangebracht. In het appartementsgebouw worden de brievenbussen van de postkasten uitgevoerd in de buitengevel bij de hoofdentree.

De hal van de hoofdentree wordt voorzien van een schoonloopmat en vloertegels conform de kleur- en materiaalstaat. De vloertegels worden in het voorportaal van de lift en corridors op de begane grond doorgezet. De wanden van de hoofdentree worden voorzien van spuitpleisterwerk. Het plafond van de hoofdentree wordt voorzien van een verlaagd en wit geschilderd akoestisch gipsplafond. Uitvoering conform de kleur- en materiaalstaat.

Technische ruimte/werkkast

Op de begane grond wordt een werkkast gerealiseerd ten behoeve van het onderhouden en schoonmaken van het gebouw. Deze werkkast wordt voorzien van een uitstortgootsteen.

Gemeenschappelijke verkeersruimten

De vloeren van de gemeenschappelijke ruimten op de verdiepingen worden voorzien van tapijt met een hardhouten plint. De wanden in gemeenschappelijke ruimten worden voorzien van spuitpleisterwerk. Ter plaatse van de corridors en in de lifthal op de verdiepingen wordt een verlaagd plafond aangebracht met geluidsabsorberende gipspanelen. Uitvoering conform de kleur- en materiaalstaat.

Plafond techniekrumten en fietsenstalling begane grond

De plafonds van de techniekrumten en fietsenstalling op de begane grond worden voorzien van geïsoleerde witte houtwolcement platen conform de kleur- en materiaalstaat.

Trappenhuizen

In het trappenhuis worden prefab betontrappen met trapbomen aangebracht, waar noodzakelijk in combinatie met prefab bordessen met schrobranden. Alle prefab betonelementen worden uitgevoerd in schoonwerk beton. De trappen in het trappenhuis worden aan één zijde voorzien van een muurleuning. De vloertegel in de centrale hal van de hoofdentree van het appartementsgebouw wordt doorgelegd tot en met het hoofdtrappenhuis. Op de verdiepingen wordt de vloer in het trappenhuis voorzien van tapijt. De wanden van het trappenhuis worden voorzien van spuitpleisterwerk conform de kleur- en materiaalstaat. De plafonds van het trappenhuis worden voorzien van een geluidsabsorberend plafond conform de kleur- en materiaalstaat.

Stallingsgarage

De stallingsgarage in de kelder onder het appartementsgebouw is vanaf het Mahoniehout bereikbaar via een hellingbaan. De hellingbaan wordt voorzien van elektrische hellingbaanverwarming en hellingbaanverlichting. De betonvloer van de stallingsgarage wordt monolithisch en slijtvast afgewerkt. De vloer van de garage wordt voorzien van stallingsplaats- en rijbaanaanduiding. De garage wordt ontsloten via een rol-sectionaaldeur, te openen met een handzender, zonder anti-passback systeem en is toegankelijk voor personenauto's met een doorrijhoogte van maximaal 210 cm. De stallingsgarage beschikt over 18 privé parkeerplaatsen. Voor iedere woning is een verplichte afname van 1 stallingsplaats van toepassing, voor de bouwnummers 466J en 467J geldt een minimale afname van twee stallingsplaatsen. Op basis van de beschikbaarheid kan eventueel een extra stallingsplaats worden bijgekocht.

Ten behoeve van de brandveiligheid wordt de stallingsgarage uitgevoerd met één of meerdere draagbare blustoestellen. Uitvoering conform de aangegeven posities op de koperscontracttekening.

Gemeenschappelijke fietsenstalling

De gemeenschappelijke fietsenstalling wordt voorzien van dubbellaagse fietsenrekken. De woningen beschikken over drie fietsparkeerplekken per woning.

Elektrische laadvoorzieningen

Verspreid over de stallingsgarage worden -onder voorbehoud van goedkeuring van de brandweer- op de CVZ vijf laadpunten aangebracht voor het kunnen opladen van een elektrische personenauto. De laadpunten zijn expliciet niet verbonden aan een parkeerplaats en kunnen dus door elke eigenaar van een nabije parkeerplaats in goed onderling overleg worden gebruikt.

Lift

Het appartementsgebouw wordt voorzien van één elektrisch aangedreven personenlift. De afmeting van de liftkooi (breedte x diepte x hoogte) is circa 110 cm x 210 cm x 220 cm. De hiervoor genoemde maten zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Gevelonderhoudsinstallatie

Ten behoeve van glasbewassing en gevelonderhoud wordt op het hoogste dak van het appartementsgebouw een gevelonderhoudsinstallatie geplaatst, bestaande uit een railsysteem en dakwagen met gondel.

Gemeenschappelijke aanlegkade Mahoniehout (De Groene Jager)

Op basis van beschikbaarheid kunnen bewoners van De Groene Jager een aanlegplaats voor een pleziervaartuig aan de naast het gebouw gelegen gemeenschappelijke aanlegkade kopen. Het gebruik en de verdeling van de kosten voor het onderhouden van deze kade zijn exclusief voor de eigenaren van de aanlegplaatsen en is vastgelegd in de splitsingsakte.

28. Ruimtestaat woningen

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting (conform koperscontracttekening)
Entreehal (verkeersruimte)	Anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaar, enkele wandcontactdoos, rookmelder, plafondlichtpunt videofoon.
Meterkast (meterruimte)	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Elektrameter, groepenkast, watermeter, dubbele wandcontactdoos, SOP Ziggo en aansluiting KPN.
Toilet (toiletruimte)	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 145-150 cm, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandcloset, fonteintje, fonteinkraantje, afzuigpunt mechanische ventilatie
Berg- /installatieruimte	Anhydriet dekvloer	Behangklaar (daar waar geen technische installatie is aangebracht)	Spuitwerk, leidingwerk van de installaties in het zicht.	Lichtschakelaar i.c.m. enkele wandcontactdoos, plafondlichtpunt, aansluitpunten wasmachine,en,wasdroger (conform koperscontracttekening), WTW unit, afleverset WKO, verdeler vloerverwarming, afzuigpunt mechanische ventilatie.
Bergruimte (indien 2e bergruimte aanwezig conform koperscontr- acttekening)	Anhydriet dekvloer	Behangklaar (daar waar geen technische installatie is aangebracht)	Spuitwerk	Lichtschakelaar i.c.m. enkele wandcontactdoos, plafondlichtpunt,afzuigpunt mechanische ventilatie
Woonkamer (verblijfsruimte)	Anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaars, wandcontactdozen, plafondlichtpunten, aansluitpunt Ziggo, aansluitpunt UTP, kamerthermostaat (master), CO2 sensor en toevoerpunt(en) mechanische ventilatie.
Keuken (verblijfsruimte)	Anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik, hoofdbediening mechanische ventilatie, afzuigventielen van de mechanische ventilatie en aansluitpunten conform nul-tekening keuken (zie online woningdossier).
Badkamer (badruimte)	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandlichtpunt, dubbele wandcontactdoos, elektrische handdoekradiator, wastafel met meubel en éénhendelmengkraan, spiegel, douchemengkraan met glijstangcombinatie en handdouche, douchewand, douchegoot, RV-sensor, afzuigpunt mechanische ventilatie.
Balkon, loggia of dakterras (buitenruimte)	Prefab beton (met anti slip profiel), dakterrassen betontegels 50x50cm.	Hekwerk met balusters en glasvulling, positie balusters en glasverdeling nader te bepalen door de architect.	Gerold aan de onderzijde, niet nader afgewerkt.	Een van binnenuit geschakeld buitenlichtpunt (inclusief armatuur).

29. Ruimtestaat algemene ruimten

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting (conform kopers contracttekening)
Hoofdentree en lifthal begane grond	Vloertegel met bijpassende plinttegel, afmeting en kleur n.t.b. (conform opgave architect) Niet afgewerkt	Sputpleisterwerk, in kleur n.t.b. (conform opgave architect)	Gips akoestisch panelenplafond, wit gesausd.	Schoonloop-mat, postkasten buitenmodel
Stallingsgarage	Stroef gevlinderd	Beton	Houtwolcementplaten	Elektrische laadpunten voor gedeeld gebruik.
Gemeen- schappelijke fietsenstalling	Dekvloer met slijtlaag	Beton en kalkzandsteen	Houtwolcementplaten	Enkelvoudige dubbel- laagse fietsenrekken, Opbouwverlichting incl. LED armatuur
Corridor begane grond	Vloertegel met bijpassende plinttegel, afmeting en kleur n.t.b. (conform opgave architect)	Sputpleisterwerk, in kleur n.t.b. (conform opgave architect)	Geluids-absorberend plafond	
Corridor verdiepingen	Tapijt met hardhouten plinten	Sputpleisterwerk, in kleur n.t.b. (conform opgave architect)	Geluids-absorberend plafond	
Lifthal en trappenhuis verdieping(en)	Tapijt met hardhouten plinten, de trap zelf is beton	Sputpleisterwerk, in kleur n.t.b. (conform opgave architect)	Geluids-absorberend plafond	

30. Kleur- en materiaalstaat exterieur

Omschrijving onderdeel	Materiaal	Kleur
<u>Gevel</u>		
Metselwerk	Baksteen	Groen en wit geglaazuurd
Gevelkozijnen appartementen	Kunststof, buitenzijde voorzien van folie en binnenzijde niet nader afgewerkt	Buitenzijde: Wit / Binnenzijde: Wit
Lateien	Staal	Passend bij het metselwerk
Kozijnen hoofdentree	Aluminium	Buitenzijde: Wit / Binnenzijde: Wit
Vliesgevel hoofdentree	Aluminium profielen met glasvulling	Wit, Glas
Regenwering vides stallingsgarage	Profielen met geïsoleerde glasvulling (nader i.o.m. de architect te bepalen)	Nader te bepalen door de architect
Waterslagen	Aluminium	Wit
Bel-/spreekpaneel	RVS geborsteld, met kleurencamera	RVS geborsteld
Dakrand	Aluminium	Wit
Geluidluw spuikozijn	Buitenzijde: onderhoudsarm plaatmateriaal Binnenzijde: hout	Nader te bepalen door de architect
<u>Dak</u>		
Dakbedekking	Bitumen	Zwart
<u>Buitenruimte</u>		
Spuwers loggia's	Aluminium zetwerk	Groen
Balustrade	Glasbalustrade met balusters Glas- en balustradeverdeling nader te bepalen door de architect	Wit
Gemeenschappelijk aanlegkade Mahoniehout	Bestrating	Niet nader afgewerkt

31. Tot slot

De v.o.n. prijzen zijn inclusief:

- Grondkosten.
- Bouwkosten.
- Kosten voor architect en overige adviseurs.
- Toezichtkosten tijdens de bouw.
- Aanleg- en aansluitkosten van nutsvoorzieningen.
- Notariskosten voor de leveringsakte van uw appartement.
- Makelaarskosten.
- Omzetbelasting of overdrachtsbelasting
- Het verkrijgen van het Woningborg-certificaat.
- Het verkrijgen van het energielabel.
- Sanitair zoals omschreven in de technische omschrijving.
- De keukenaansluitpunten zoals omschreven in de technische omschrijving.

Niet in de v.o.n. prijzen inbegrepen zijn:

- Rentekosten over vervallen termijnen.
- Kosten voor kopersopties.
- Extra overdrachtsbelasting wanneer u de woning niet zelf gaat bewonen.
- Verbruikskosten (abonnementen) voor CAI, telecom en nutsvoorzieningen.
- Afsluit-, notaris- en kadastrale kosten voor uw hypotheek.
- VVE kosten.

Meer- en minderwerk

In verband met de waarborg- en garantievoorzieningen en/of beperkingen vanuit het bouwsysteem kan het voorkomen dat niet of niet geheel kan worden voldaan aan uw wensen. Wijzigingen aan en/of in de woning met betrekking tot kopersopties zullen altijd schriftelijk dan wel digitaal worden vastgelegd. Voor kopersopties die invloed hebben op de waarborg- en garantievoorzieningen zal altijd een garantiebeperking met betrekking tot de waarborg- en garantievoorzieningen moeten worden ondertekend door de koper(s). De van toepassing zijnde garantiebeperking zal door de koperadviseur aan de koper (s) worden toegezonden. De koper(s) is/zijn ten allen tijde zelf verantwoordelijk voor een tijdige ondertekening van deze garantiebeperking en een tijdige retournering aan de kopersadviseur.

Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte. Het privé-gedeelte wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw kan op een eerder of later tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaars krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon' opgeleverd. Indien van toepassing in de gemeenschappelijke gedeelten, worden tegelwerk en glasruiten schoon opgeleverd. Het rondom het woongebouw gelegen terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Bij de oplevering van het privé-gedeelte, maximaal twee weken eerder voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, worden de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd. Dit geldt ook voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

Het ontgraven van de waterpartij, het plaatsen van de voetgangersbrug over de Houtveldweg en de fietsroute langs De Groene Jager en de inrichting van het openbaar gebied aan de noord- en oostzijde van de woningen van De Zeven Gebroeders en De Ruyter kan worden uitgevoerd zodra de bouwplaats (keet/opslag/logistiek) na oplevering van de laatste woningen is ontmanteld. De aannemer spant zich ervoor in om de werkzaamheden in het openbaar gebied na oplevering van de laatste woningen zo snel als mogelijk gereed te krijgen.

ZAANSE HELDEN

