



ZAAANSE HELDEN

Technische Omschrijving

De Zeven Gebroeders
7 waterwoningen (1144 t/m 1156)

De Ruyter
4 waterwoningen (387i t/m 390i)
62 appartementen (391i t/m 453i, m.u.v. 447i)
1 penthouse (447i)



Definitief 10-05-2022


STEBRU


IMPACT
VASTGOED

Gefeliciteerd!

U heeft een nieuwe woning gekocht in het project De Zaanse Helden. Het plan bestaat uit tien appartementsgebouwen met een kinderdagverblijf/ buitenschoolse opvang en 607 woningen in de sociale huur, vrije sector huur en in het koopsegment. Het daktuinontwerp is geïnspireerd op het kenmerkende slagenlandschap van Zaanstad. 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, water en groen samen en worden bewoners en bezoekers uitgenodigd elkaar te ontmoeten.



Z
~
H

Het project is onderverdeeld in de volgende eenheden:

- 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 + eerste verdieping: kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang Freekids, inclusief buitenspeelplaats grenzend aan de daktuin;
- De Ruyter [Blok I]: 67 koopwoningen;
- De Groene Jager [Blok J]: 14 koopwoningen met privé stallingsgarage;
- Gemeenschappelijke parkeergarage [blok A-B-C-D-E-F-G-H-I]
- 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. Op de daktuin op niveau 2 bevindt zich tevens de buiten(speel)ruimte van de commerciële ruimte in De Ruyter;

Om u een indruk te geven hoe uw woning en het appartementsgebouw 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	14-15
10.	Gevel- en algemene kozijnen, ramen en deuren	15-17
11.	Vlonders, balkons, loggia's en dakterrassen	17
12.	Dak	17
13.	Binnenwanden	18
14.	Binnenkozijnen en -deuren	18-19
15.	Trappen en balustraden	19-20
16.	Plafondafwerking	20
17.	Wandafwerking	20-21
18.	Vloerafwerking	21-22
19.	Schilderwerk	23
20.	Keuken	23-24
21.	Sanitair	25
22.	Loodgieterswerk	23
23.	Verwarmingsinstallatie en koeling	26-27
24.	Ventilatie-installatie	28
25.	Elektrotechnische installatie	28-29
26.	Rookmelders	29
27.	Algemene voorzieningen appartementsgebouw en stallingsgarage	30-33
28.	Ruimtestaat woningen	34-37
29.	Ruimtestaat algemene ruimten	38
30.	Kleur- en materiaalstaat exterieur	39-40
31.	Tot slot	41-42

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 en overige installatieonderdelen en eventuele lokaal verlaagde plafonds;
- 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 in opdracht van Mahoniehout B.V. conform de wegwijzer van de gemeente Zaanstad uitgewerkt, ingericht en woonrijp gemaakt. De daktuin, de brug over de Houtveldweg en het rondom de footprint van de begane grond van het appartementsgebouw omliggend openbaar gebied maken geen onderdeel uit van de oplevering van de woning en bijbehorende parkeerplaats(en). De gemeenschappelijke daktuin zal door de VvE (alle eigenaren van blok A t/m I) worden beheerd. De inrichting van de gemeenschappelijke daktuin, de brug over de Houtveldweg en het omliggend openbaar gebied vallen buiten de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

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);
- 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 of lager.

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 (PV-panelen zijn niet van toepassing op appartementsgebouw De Zeven Gebroeders).

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 Zaanse Helden bestaan uit meerdere appartementsgebouwen met een gemeenschappelijke daktuin en een gemeenschappelijke parkeergarage. Om onderscheid te kunnen maken tussen de gemeenschappelijke servicekosten voor onder andere de gemeenschappelijke daktuin en parkeergarage en de gemeenschappelijke servicekosten per appartementsgebouw is er sprake van een Vereniging van Eigenaars (gemeenschappelijke delen) en Vereniging van Ondereigenaars (per gebouw/gemeenschappelijke parkeergarage). De verdeling van servicekosten tussen de Vereniging van Eigenaars en Vereniging van Ondereigenaars is vastgelegd in respectievelijk de Akte van Hoofdsplitsing en Akte van Ondersplitsing van de gebouwen en de gemeenschappelijke parkeergarage. Tevens zal door de beheerder(s) van de VvE('s) 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 gerechtigde 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 aanneemsom inbegrepen. 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 fundering en leidingen in de grond. Het terrein onder de appartementsgebouwen wordt uitgegraven tot de onderkant van 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. Eventueel overtollige grond wordt afgevoerd. In de kruipruimte wordt zand aangebracht als bodemafluiting.

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 de platte daken en (dak)terrassen vindt, zo veel als mogelijk, plaats via inpandige afvoeren in de schachten van de appartementen. De balkons en loggia's worden voorzien van spuwers. Het uitgangspunt is een gescheiden afvoersysteem voor hemelwater en vuilwater.

5. Terreininrichting

Inrichting openbaar gebied

De inrichting van het openbaar gebied rondom de footprint op de begane grond van de gebouwen 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.

Daktuin

De aanleg en inrichting van de gemeenschappelijke daktuin wordt uitgevoerd conform het ontwerp van de landschapsarchitect en is ter indicatie aangegeven op de situatietekening. Ter plaatse van appartementsgebouw De Ruyter wordt grenzend aan de gemeenschappelijke daktuin op niveau 2 een privé buiten(speel)ruimte voor de commerciële ruimte gerealiseerd, die Freekids als kinderopvang/buitenschoolse opvang gaat exploiteren.

Gemeenschappelijke steiger

Vanaf de daktuin is toegang tot de gemeenschappelijke steiger mogelijk. Deze gemeenschappelijke steiger is bedoeld voor het kortstondig aan- en afmeren door bewoners, gebruikers en bezoekers van de gebouwen in De Zaanse Helden.

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 funderingen worden uitgevoerd als in het werk gestort gewapend beton, volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur.

7. Vloeren

De laagste vloer van de parkeergarage wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte monolithisch afgewerkte (gevlinderde) betonvloer. De verdiepings- en de dakvloer van de garage worden gemaakt van prefab betonnen kanaalplaatvloeren; de hierop in het werk gestorte druklaag wordt op de verdieping monolithisch afgewerkt. De begane grondvloer van het appartementsgebouw wordt uitgevoerd met geïsoleerde kanaalplaatvloeren, de verdiepings- en dakvloeren met prefab betonnen bekistingsplaatvloeren met hierop een in het werk gestorte betonnen druklaag. De begane grondvloer van de waterwoningen in De Zeven Gebroeders en De Ruyter wordt voorzien van een kruipluik, zoals aangegeven op de koperscontracttekening. 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 afwerking van wanden vindt u in het hoofdstuk 'wandafwerking'. uitgevoerd in staal. De afwerking van wanden vindt u in het hoofdstuk 'wandafwerking'.

9. Gevels

De gevels van de woningen worden uitgevoerd als houten binnenspouwbladen, met uitzondering van de 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.

Onder de gevelkozijnen met een borstwering worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht. Aan de binnenzijde worden de kozijnen voorzien van een kunststenen vensterbank, tenzij het kozijn aansluit op de vloer. In dat geval wordt er geen vensterbank aangebracht. Voor de kleur, afwerking en posities wordt verwezen naar de kleur- en materiaalstaat en de koperscontracttekening.

Vanuit de ambitie om 'natuurinclusief' te bouwen, worden op diverse plekken in het plan (gemeenschappelijke daktuin/woongebouwen/openbaar gebied) nestkasten voor vleermuizen, vogels en insecten opgenomen. Voor de woningen in appartementsgebouw De Ruyter geldt dat er ook nestkasten in de gevel worden aangebracht. Nabij het directe dak boven De Zeven Gebroeders (niveau 2) wordt in de daktuin voor allerlei soorten vogels een door de landschapsarchitect bedachte, zogenoemde beestenboom geplaatst.

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 koperscontracttekeningen. 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 balkon's, loggia's en dakterrassen worden uitgevoerd als grootformaat draai-/kiepraam. De onderdorpel ter plaatse van deze 'deuren' is een standaard onderdorpel profiel met 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. In plaats van een grootformaat draai-/kiepraam wordt de deur naar het dakterras van bouwnummer 447i uitgevoerd als schuifdeur.

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 een zelfsluitende voorziening middels deurdrangers. Uitgangspunt is een 2-sleutelsysteem: drie sleutels voor de hoofdentree-, fietsenstallings- en parkeergaragedeuren en drie sleutels met afwijkende cilinder voor de toegang tot uw woning. De hoofdentree-, fietsenstallings-, parkeergarage- en lifthaldeuren 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 bouwnummers 1150, 1152, 1154 en 1156 krijgen ter plaatse van het plafond in de woonkamer/keuken een daklicht. Dit daklicht is geïntegreerd in het daktuinontwerp en zorgt voor extra daglichttoetreding in de woning. De afmeting en positie van dit daklicht zijn bij benadering aangegeven op de koperscontracttekening.

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 een aantal woningen 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. Vlonders, balkons, loggia's en dakterrassen

De buitenruimten van de waterwoningen in De Zeven Gebroeders en De Ruyter worden op de begane grond uitgevoerd met een stalen vlonder met niet nader afgewerkte hardhouten vloerdelen en een stalen balkon op de eerste verdieping, staalafwerking conform kleur- en materiaalstaat. De overige balkons en loggia's in De Ruyter worden uitgevoerd als prefab betonelementen en voorzien van een antislip profiel. De balkons, loggia's en dakterrassen worden geproduceerd met afschot, opstanden en goten. De prefab balkons en loggia's worden voorzien van spuwverspreiders. De dakterrassen worden voorzien van inpandige hemelwaterafvoeren. De prefab betonnen balkons en loggia's worden uitgevoerd met houtwolcement plafondplaten aan de onderzijde. De buitenruimte van de bouwnummers 391i, 393i, 394i en 447i (voor 447i alleen het dakterras) wordt bestraat met betontegels 50x50 cm, aangebracht op rubbergranulaat tegeldragers.

12. Dak

De platte daken worden voorzien van isolatie conform Bouwbesluit en waterdicht afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. Ook de liftopbouw op het dak van appartementsgebouw De Ruyter wordt volledig ingeplakt met dakbedekking. Op de daken worden diverse installatieonderdelen geplaatst, zoals de rioolontluchting, aan- en afvoerkanalen van het ventilatiesysteem, hemelwaterafvoeren, etc. Voor de Zeven Gebroeders komen deze installatieonderdelen uit in de gemeenschappelijke daktuin die deels bovenop de woningen is gelegen. Het hoogste dak van appartementsgebouw De Ruyter wordt tevens voorzien van een gevelonderhoudsinstallatie en PV-panelen. De PV-panelen worden in relatie met de zonoriëntatie eventueel op een verhoogd frame geplaatst voor een optimale benutting van de beschikbare ruimte.

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 van appartementsgebouw De Ruyter wordt in het plafond van het trappenhuis op de negende 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 waterwoningen niet voorzien van een afgeslankte bovendorpel, maar van een vaste bovendorpel. Ter plaatse van de meterkast, de trapkast (in de waterwoningen op de begane grond) en de 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 die direct grenzen aan een verblijfsruimte 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 en het toilet 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. Trappen en balustraden

De waterwoningen in De Zeven Gebroeders en De Ruyter worden uitgevoerd met een dichte trap van de begane grond naar de eerste verdieping. De trap met spijlenhekken wordt gemaakt van vurenhout en in de fabriek voorzien van grondverf. Vóór oplevering worden de spillen, bomen en traphekken voorzien van een witte aflaklaag. De treden en stootborden worden niet afgelakt in verband met de mogelijkheid om de trap te stofferen. De achterzijde van de trap (in de trapkast) wordt niet afgewerkt (eventuele schroef- en spijkergaten in het zicht).

De balkons, loggia's en dakterrassen worden voorzien van een balkonhek met glasvulling voor de balusters, uitvoering conform kleur- en materiaalstaat (exacte baluster- en glasverdeling nader te bepalen door de architect). Bij de volgende bouwnummers in appartementsgebouw De Ruyter zijn de buitenruimten voorzien van een geluidswerende voorziening:

- | | |
|--------|--------|
| • 397i | • 420i |
| • 391i | • 429i |
| • 394i | • 423i |
| • 396i | • 428i |
| • 405i | • 437i |
| • 399i | • 431i |
| • 404i | • 436i |
| • 413i | • 445i |
| • 407i | • 439i |
| • 412i | • 444i |
| • 421i | • 452i |
| • 415i | • 451i |

De geluidwerende voorziening bestaat uit één of meerdere glaspanelen en wordt boven de balustrade van het balkon of de loggia geplaatst. Bij toepassing van meerdere glaspanelen, zijn één of meerdere panelen naar eigen wens, te openen of te sluiten. Deze glaspanelen kunnen verschoven worden, maar kunnen niet over elkaar heen schuiven.

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. In verband met het noodzakelijke kanaal- en leidingwerk kan het voorkomen dat in enkele situaties bij de waterwoningen een verlaagd plafond wordt uitgevoerd.

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 wandtegels hebben een afmeting van 44x25cm en worden liggend uitgevoerd in de kleur glanzend wit of mat wit met wit voegwerk (overige koperswensen zijn mogelijk in het koperskeuzetraject bij de tegelshowroom). Op de eventueel voorkomende uitwendige hoeken van wit tegelwerk worden witte kunststof tegelprofielen toegepast.

Toilet

Wandtegелwerk rondom tot een hoogte van ca. 145/150cm (één hele tegel 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 een kunststof profiel op de uitwendige hoek in een bijpassende kleur. Boven het tegelwerk 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 tegelwerk en keuzemogelijkheden binnen deze standaard wordt verwezen naar de informatiefolder sanitair en tegelwerk.
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 en/of geschuurd 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 op de wanden en vloeren 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 1144 t/m 1156, 391i t/m 453i (met uitzondering van bouwnummer 447i) 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.

Bouwnummer 447i wordt 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 zogenoemde 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 Bouwnummer 447i krijgt in de badkamer 1 een wastafelcombinatie van 100cm en in badkamer 2 een wastafelcombinatie van 85cm.

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:

- 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 (badkamer 1 bouwnummer 447i):

- 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 100 glijstang combinatie 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 woningmeterkast in De Zeven Gebroeders, de centrale invoerkast in De Ruyter) en een drukverhogingsinstallatie in de hydrofoorroimte op de begane grond van De Ruyter, 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 zijn warmte afgeeft aan de koudwaterleiding die naar de douchemengkraan gaat. Hierdoor hoeft er minder warm water te worden opgewarmd en zorgt 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 de woningen op de vierde verdieping van De Ruyter een afschroefbaar inspectiepaneel 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 de 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 gemeenschappelijke parkeergarage 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 parkeergarage, 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, de trapkast (in de waterwoningen van De Zeven Gebroeders en De Ruyter), gemeenschappelijke installatieruimten, parkeergarage 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 koperscontracttekeningen 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 onderstaande bouwnummers worden voorzien van een vrijloopdranger, aangestuurd door rookmelders aan weerszijden van de deur:

- | | |
|--------|--------|
| • 397i | • 429i |
| • 398i | • 430i |
| • 405i | • 437i |
| • 406i | • 438i |
| • 413i | • 445i |
| • 414i | • 446i |
| • 421i | • 452i |
| • 422i | • 453i |

27. Algemene voorzieningen appartementsgebouw en parkeergarage

Huisvuil

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

Centrale entree

De hoofdentrees van de appartementsgebouwen worden voorzien van automatische deuren. De toegang voor bezoekers tot de appartementsgebouwen 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 woonkamer (waterwoningen) of hal (overige woningen) wordt aangebracht. In de appartementsgebouwen worden de brievenbussen van de postkasten uitgevoerd in de buitengevel bij de hoofdentree.

De hal van de hoofdentrees 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 hoofdentrees worden voorzien van spuitpleisterwerk. De plafonds van de hoofdentrees worden 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 (De Ruyter) op de verdiepingen wordt een verlaagd plafond aangebracht met geluidsabsorberende gipspanelen. Uitvoering conform de kleur- en materiaalstaat.

Trappenhuizen

In de trappenhuizen van de Ruyter 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 de trappenhuizen worden aan één zijde voorzien van een muurleuning. De vloertegel in de centrale hal van de hoofdentree wordt doorgelegd tot en met het hoofdtrappenhuis. Op de verdiepingen wordt de vloer in het hoofdtrappenhuis voorzien van tapijt. De wanden van de hoofdtrappenhuizen worden voorzien van spuitpleisterwerk conform de kleur- en materiaalstaat. De plafonds van de hoofdtrappenhuizen worden voorzien van geluidsabsorberende materialen conform de kleur- en materiaalstaat.

Parkeergarage

De betonvloeren van de parkeergarage worden monolithisch en slijtvast afgewerkt. De vloer van de garage wordt voorzien van parkeervak- en rijbaanaanduiding. De parkeergarage is verdeeld over twee agn, namelijk de begane grond (niveau 0) en de eerste verdieping (niveau 1). Beide lagen beschikken over een eigen in- en uitrit, gelegen aan het Mahoniehout. Voor iedere woning is een verplichte afname van 1 autoparkeerplaats van toepassing, voor bouwnummer 447i geldt een minimale afname van twee autoparkeerplaatsen. Op basis van de beschikbaarheid kan eventueel een tweede parkeerplaats worden bijgekocht. De parkeerplaatsen voor De Zeven Gebroeders bevinden zich op de eerste verdieping, de parkeerplaatsen voor de eigenaren van De Ruyter bevinden zich op de begane grond. De hellingbaan ter plaatse van de in- en uitrit van niveau 1 wordt voorzien van elektrische hellingbaanverwarming.

De parkeergarage wordt op de begane grond en eerste verdieping van het omliggend openbaar gebied afgesloten middels elektrische vouwpoorten (speedgates).

Per parkeerplaats krijgen de eigenaren één handzender met anti-passback voorziening, waarmee de deuren zijn te openen. De parkeergarage is geschikt voor personenauto's met een doorrijhoogte van maximaal 210 cm.

De luchttoevoer in de parkeergarage wordt op de begane grond en eerste verdieping verzorgd middels de open speedgates en zogenoemd Braziliaans metselwerkverband (met gevelopeningen). Stuwdrukventilatoren zorgen voor de afvoer van vervuilde lucht en/of rook naar de afvoerkanalen tot bovendaks in appartementsgebouw A, F, en H.. Ten behoeve van de brandveiligheid wordt de garage uitgevoerd met een sprinklerinstallatie. Daarnaast wordt de parkeergarage aangesloten op een brandmeldinstallatie conform de geldende wet- en regelgeving.

Op het molenterrein (bij de molen De Held Jozua) worden 25 autoparkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de kopers van deze autoparkeerplaatsen zal de autoparkeerplaats gekoppeld worden aan het bouwnummer. De toegang tot de privé autoparkeerplaatsen op het molenterrein zal worden geregeld middels een nader te bepalen afbakening.

Gemeenschappelijke fietsenstalling

De appartementsgebouwen worden per gebouw voorzien van een gemeenschappelijke fietsenstalling met dubbellaagse fietsenrekken. De koopwoningen beschikken over drie fietsparkeerplekken per woning

Elektrische laadvoorzieningen

In de parkeergarage wordt -onder voorbehoud van goedkeuring van de brandweer en voor De Zeven Gebroeders en De Ruyter als koperskeuze- een nader te bepalen aantal parkeerplaatsen voorzien van een laadpunt voor het opladen van een elektrische personenauto.

Lift

Appartementsgebouw De Ruyter wordt voorzien van twee elektrisch aangedreven personenliften. De afmeting van de liftkooien (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 van De Ruyter wordt op het hoogste dak van De Ruyter een gevelonderhoudsinstallatie geplaatst, bestaande uit een railsysteem en dakwagen met gondel.

28. Ruimtestaat woningen

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting (conform koperscontracttekening)
Entreehal (verkeersruimte)	Anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaar, enkele wandcontactdoos, rookmelder, plafondlichtpunt, videofoon (bij waterwoningen in woonkamer/keuken).
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, videofoon (in waterwoningen) 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).
Slaapkamers (verblijfsruimte)	Vloertegels	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaar, wandcontactdozen, plafondlichtpunt(en), loze leiding, thermostaat, CO2 sensor (enkel in hoofdslaapkamer), toevoerpunt(en) mechanische ventilatie.
Badkamer (badruimte)	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandlichtpunt, dubbele wandcontactdoos, elektrische handdoekradiator, wastafel met meubel en éénhendelmengkraan, spiegel, douchemengkraan met glijtangcombinatie en handdouche, douchegoot, RV-sensor, afzuigpunt mechanische ventilatie

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting (conform koperscontracttekening)
Vlonder (buitenruimtes begane grond waterwoningen, privé steiger)	Hardhouten vlonderdelen		Onderzijde bovenliggende buitenruimte niet nader afgewerkt	Een vanuit de slaapkamer geschakeld buitenlichtpunt (inclusief armatuur).
Balkon (buitenruimtes 1e verdieping waterwoningen)	Stalen balkon, waterdicht afgewerkt.	Balustrade, stripstaal		Een vanuit de woonkamer geschakeld buitenlichtpunt, afgemonteerd met een armatuur
Balkon, loggia of dakterras (buitenruimtes De Ruyter)	Prefab beton met (met anti-slip profiel), dakterrassen betontegels50x50cm	Hekwerk met balusters en glasvulling, positie balusters en glasverdeling Nader te bepalen door de architect	Houtwolcement plafondplaten	Een vanuit de woonkamer geschakeld buitenlichtpunt, lichtpunten bouwnummers 387i, 388i, 389i, 390i, 393i, 394i, 401i en 402i 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
Gemeen- schappelijke parkeergarage	Stroef gevulderd	Beton	Houtwulcementplaten	
Gemeen- schappelijke fietsenstalling	Dekvloer met slijtlaag	Beton en kalk- zandsteen, (in de fietsenstalling van gebouw De Zeven Gebroeders worden naast beton en kalk- zandsteen ook voor- zetwanden toegepast).	Houtwulcementplaten	De Zeven Gebroeders wordt voorzien van enkelvoudige dubbellaagse fietsrekken. De Ruyter wordt ook, onder voorbehoud van de technische haalbaarheid, voorzien van enkelvoudige dubbellaagse 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 prefab 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 De Zeven Gebroeders	Baksteen	Geel bruin, bruin
Metselwerk De Ruyter	Baksteen	Licht geel, geel, leerkleur, rood paars.
Gevelkozijnen woningen	Kunststof, buitenzijde voorzien van folie en binnenzijde niet nader afgewerkt	Buitenzijde: Antracietgrijs Binnenzijde: Wit
Lateien	Staal	Passend bij het metselwerk
Erker begane grond en 1e verdieping waterwoningen	Aluminium zetwerk met houten kozijn, geluidsluw te openen deel in hout	Buitenzijde: Antracietgrijs Binnenzijde: Wit
Kozijnen entree fietsenstalling De Ruyter	Aluminium	Buitenzijde: Antracietgrijs Binnenzijde: Antracietgrijs
Kozijnen hoofdentree De Ruyter en De Zeven Gebroeders	Aluminium	Buitenzijde: Zwart Binnenzijde: Zwart
Gevelbeplating conform geveltekening De Ruyter	Aluminium composiet	Antracietgrijs
Waterslagen	Aluminium	Antracietgrijs
Postkast-unit buitenmodel	Zincorplaat of aluminium	Zwart (binnen en buiten) Zwart (binnen en buiten)
Bel-/spreekpaneel	RVS geborsteld, met kleurencamera	Antracietgrijs

Omschrijving onderdeel	Materiaal	Kleur
Dakrand	Aluminium	Antracietgrijs
Muurafdekker De Zeven Gebroeders	Aluminium	Lichtgrijs
Geluidluw spuikozijn	Buitenzijde: onderhoudsarm plaatmateriaal Binnenzijde: hout	Buitenzijde: Antracietgrijs Binnenzijde: Wit
<u>Dak</u>		
Dakbedekking De Ruyter	Bitumen	Zwart
Dakbedekking De Zeven Gebroeders (daktuin)	Conform ontwerp landschapsarchitect	Conform ontwerp landschapsarchitect
Dakopbouw De Ruyter ten behoeve van installaties en PV-panelen	Staal	Lichtgrijs
<u>Buitenruimte</u>		
Gemeenschappelijke daktuin	Conform ontwerp landschapsarchitect	Conform ontwerp landschapsarchitect
Hemelwaterafvoeren balkon en loggia's	Kunststof spuwers	Nader te bepalen door de architect
Balustrade waterwoningen balkon 1e verdieping	Stripstaal	Antracietgrijs
Balustrade balkons, loggia's en dakterrassen De Ruyter	Glas- en balustradeverdeling nader te bepalen door de architect	Antracietgrijs

31. Tot slot

De v.o.n. prijzen zijn inclusief:

- Grondkosten eigen grond.
- 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 keuken en aansluitpunten 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 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

