

## Technische omschrijving Plein 54 Almere

Het project bestaat uit **48 appartementen**

De bouw wordt gerealiseerd door **Mateboer Bouw B.V.**



## **Inleiding**

Voor deze appartementen is door de garantie plichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2020.

## Inhoudsopgave

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| TECHNISCHE OMSCHRIJVING PLEIN 54 ALMERE.....               | 1  |
| 1. VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN .....                    | 4  |
| 2. INDELING VAN HET APPARTEMENT IN VERBLIJFSGEBIEDEN ..... | 4  |
| 3. PEIL VAN HET APPARTEMENTENCOMPLEX.....                  | 4  |
| 4. GRONDWERK .....                                         | 4  |
| 5. SLOOPWERKEN .....                                       | 4  |
| 6. BESTRATINGEN.....                                       | 4  |
| 7. TERREININVENTARIS .....                                 | 4  |
| 8. FUNDERINGEN .....                                       | 5  |
| 9. GEVELS EN WANDEN .....                                  | 5  |
| 10. VLOEREN .....                                          | 5  |
| 11. DAKEN .....                                            | 5  |
| 12. VENTILATIEVOORZIENINGEN KANALEN.....                   | 5  |
| 13. MATERIAAL- EN / OF UITVOERINGSOMSCHRIJVING.....        | 6  |
| 14. PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING .....                | 6  |
| 15. AANRECHT EN OPSTELPLAATS KOOKTOESTEL .....             | 7  |
| 16. BEGLAZING EN SCHILDERWERK.....                         | 7  |
| 17. BEHANGWERKEN .....                                     | 7  |
| 18. WATERINSTALLATIE .....                                 | 7  |
| 19. SANITAIR.....                                          | 8  |
| 20. ELEKTRISCHE INSTALLATIE.....                           | 8  |
| 21. VERWARMINGS- / WARMWATERINSTALLATIE.....               | 9  |
| 22. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING.....                         | 9  |
| 23. ENKELE AANDACHTSPUNTEN WONINGBORG .....                | 9  |
| 25. RUIMTE AFWERKSTAAT APPARTEMENT.....                    | 10 |
| 26. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT .....                         | 11 |

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

## **1. Voorrang Woningborg bepalingen**

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

## **2. Indeling van het appartement in verblijfsgebieden**

Het verblijfsgebied in de appartementen bestaan uit:

- Woonkamer/Keuken
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2 (alleen bij driekamerappartementen)

Het verblijfsgebied in de studio's bestaat uit:

- Woonruimte

## **3. Peil van het appartementencomplex**

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer.

## **4. Grondwerk**

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor nieuwe funderingen entree portaal en pergola, leidingen en bestratingen.

## **5. Sloopwerken**

Het bestaande pand wordt gestript, deels gesloopt en aangepast aan de nieuwe plattegronden, doorsnede en gevels, ten behoeve van het kunnen maken van de nieuwe indeling.

De installaties die niet nodig zijn in de nieuwe situatie worden verwijderd.

## **6. Bestratingen**

De bestrating wordt uitgevoerd volgens de terreintekening. Voor de rijstroken en een deel van de parkeerplaatsen worden de bestaande betonklinkers hergebruikt. Voor de overige parkeervakken worden grasbetontegels gebruikt. Voor de voetpaden wordt een half harde verharding gebruikt. De privétuinen van bouwnummers 1, 2, 3, 4, 7 en 8 worden deels voorzien van betontegels.

## **7 Terreininventaris**

De beplanting zal worden aangebracht volgens de terreintekening. De vrijstaande postkasten worden bij de hoofdingang geplaatst. Aan de gevels worden pergola's aangebracht van staal. Op de grens van de privétuinen onder de pergola's wordt een dubbelstaafs hekwerk geplaatst. De buitenzijde van de pergola heeft geen hekwerk.

Het terrein wordt verlicht door 5 stuks paaltopverlichtingen. Er worden ledige leidingen aangebracht als voorbereiding voor elektrische laadpalen.

## **8. Funderingen**

De pergola's worden geplaatst op prefab betonnen voeten volgens een advies van de constructeur.  
Het entree portaal wordt geplaatst op een fundering met palen volgens een advies van de constructeur.

## **9. Gevels en wanden**

De bestaande gevels zijn grotendeels opgebouwd uit betonnen binnen spouwbladen met schoon gevelmetselwerk. Deze gevel zal deels worden aangepast. Er worden sparingen gemaakt of aangepast t.b.v. nieuwe kozijnen.  
Op de derde verdieping worden balkons aangebracht met een glazen balustrade. Aan de gevel worden bloembakken aangebracht volgens geveltekening.  
Bij diverse ramen worden aluminium kaders toegepast volgens geveltekening. Deze kaders zijn aan de spoorzijde voorzien van een geluidswerende perforatie en glazen plaat.

## **10. Vloeren**

De bestaande dekvloeren worden waar nodig hersteld. Op de verdiepingen worden de woningen voorzien van een zwevende dekvloer, met uitzondering van de badkamers.  
Vloerafwerking van de algemene ruimten worden grotendeels gehandhaafd en schoongemaakt, resterende algemene vloeren worden voorzien van projecttapijt tegels.

## **11. Daken**

Het meest hooggelegen platte dak wordt deels voorzien van mos sedum dakbedekking zoals aangegeven op tekening. De overige platte daken met betontegels worden gereinigd en blijven gehandhaafd.  
Op het dak wordt een nieuwe opbouw gemaakt welke toegang geeft tot het dakterras,  
Het dakterras is ingericht met zitplekken en bloembakken.

## **12. Ventilatievoorzieningen kanalen**

De appartementen worden geventileerd middels een balans ventilatie. Dit houdt in dat zowel de aan als de afvoer van de lucht in uw woning automatisch wordt geregeld door deze installatie. Co2 sensor als aangegeven op tekeningen.  
De lucht wordt mechanisch ingeblazen in de:

- Woonkamer
- Slaapkamer
- Onbenoemde ruimte

En zal worden afgezogen in de:

- Badkamer;
- Keuken;
- Toilet;

Ventilatie kanalen worden weggewerkt in de verlaagde plafonds en in de koven welke zo veel mogelijk tegen de wanden en plafond worden aangebracht.

### **13. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving**

#### *Algemeen*

Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels toegepast. Er wordt een vrije ruimte gelaten van ongeveer 1,5 cm voor het vrij draaien van de deuren en de ventilatie van de ruimtes.

#### *Buitenkozijnen, -ramen en deuren.*

De nieuwe en bestaande buitenkozijnen –deuren en -ramen zijn van aluminium of hout.

#### *Binnendeurkozijnen*

De binnendeurkozijnen in de appartementen zijn van staal, fabrieksmatig afgelakt zonder bovenlichten. Het kozijn van de badkamer en het toilet wordt voorzien van een kunststeen dorpel. Kozijnen in de algemene ruimtes worden uitgevoerd in hout.

#### *Binnendeuren*

De binnendeurkozijnen in de appartementen worden voorzien van dichte opdek binnendeuren.

De binnendeuren worden afgehangen aan metalen paumelles. De deurkrukken en schilden zijn van aluminium.

De binnendeuren, voor zover niet anders aangegeven, worden voorzien van loopsloten.

De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot, de meterkast van een kastslot.

De toegangsdeuren van de algemene ruimtes en de voordeuren van de appartementen worden uitgevoerd als stompe deuren. Op de voordeuren van de appartementen wordt een dranger volgens de geldende regelgeving aangebracht.

#### *Trappen en aftimmerwerk*

Voor de toegang van het dakterras wordt een dichte trap geplaatst.

De trap wordt uitgevoerd met een stalen hekwerk en leuning als bestaand.

#### *Meterkasten*

De meterkasten worden aangebracht in de centrale hal.

#### *Fietsstalling*

In de algemene ruimte met de bergingen wordt een Velopa Capacity o.g. fietsstalling systeem aangebracht.

### **14. Plafond-, wand- en vloerafwerking**

#### *Stukadoorswerk:*

De betonplafonds in de appartementen worden spuitklaar gemaakt, bestaande V-naden blijven in het zicht. Alle plafonds in de appartementen worden afgewerkt met spuitpleister. Het plafond in de meterkast wordt niet afgewerkt.

De wanden in de woningen worden behangklaar opgeleverd, dit wil zeggen dat de wanden geschikt zijn om te behangen.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

#### *Vloertegelwerk:*

Voor de aankoop van vloertegels is een stelpost van € 27,50 / m<sup>2</sup> incl. B.T.W opgenomen, afmeting 300x300 mm.

Aangebracht in het toilet en de badkamer. Het vloertegelwerk is niet strokend met het wandtegelwerk.

#### *Wandtegelwerk:*

Voor de aankoop van wandtegelwerk is een stelpost van € 22,50 / m<sup>2</sup> incl. BTW opgenomen, afmeting 200x250mm in een liggend legpatroon. Aangebracht in het toilet en in de badkamer tot aan plafond.

Uitwendige hoeken worden voorzien van een hoekprofiel.

#### *Voegwerk:*

Standaard worden de vloertegels grijs en de wandtegels wit ingevoegd. Alle inwendige hoeken van het tegelwerk en naden tussen dorpels en kozijnen worden afgekit met sanitair kit.

## **15. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel**

In de koopsom is een keuken opgenomen conform de aanbieding van Eigenhuis Keukens.

De keuken wordt na oplevering geplaatst en valt niet onder de garantie van Woningborg, maar wordt rechtstreeks door de keukenleverancier geleverd.

## **16. Beglazing en schilderwerk**

### *Beglazing*

De beglazing van houten buitenkozijnen, -ramen en -deuren bestaat, voor zover niet anders aangegeven, uit HR++ beglazing. De bestaande beglazing in de gevel aan de spoorzijde zal op de begane grond, eerste en tweede verdieping worden voorzien van een letselbeperkende folie en gematteerd waar privacy gewaarborgd dient te worden vanaf de balkons.

### *Schilderwerk*

#### *Buiten schilderwerk*

De bestaande en nieuwe houten kozijnen zijn bij oplevering voorzien van schilderwerk.

#### *Binnen schilderwerk*

De houten kozijnen zijn bij oplevering voorzien van schilderwerk

Overige houten onderdelen in de woning worden gegrond opgeleverd, houten onderdelen in de algemene ruimten worden waar nodig wel afgelakt

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

## **17. Behangwerken**

De wanden worden zonder behang opgeleverd.

## **18. Waterinstallatie**

### *Waterinstallaties*

#### *Koud- en warmwaterinstallatie*

De waterleiding wordt uitgevoerd in de vereiste diameter en geïnstalleerd volgens de betreffende voorschriften van de plaatselijke waterleidingmaatschappij. Closetcombinaties en kranen worden aangesloten op de waterleidingen. De leidingen worden, voor zover mogelijk, in de wanden weggewerkt.

Waterleiding-koud (in rood koper of kunststof meerlagen buis) volgens NEN 1060 wordt aangelegd naar:

- Gootsteen in de keuken;
- Wandcloset in toilet;
- Wastafel en douchemengkraan;
- Wandcloset in badkamer;
- Wasmachine;

Waterleiding-warm (in rood koper of kunststof meerlagen buis) volgens NEN 1060 wordt aangelegd naar:

- Gootsteen in de keuken
- Wastafel en douchemengkraan in de badkamer
- 

## **19. Sanitair**

Te leveren, monteren en op de aan- en afvoerleidingen aan te sluiten de volgende sanitaire toestellen, Sphinx standaard kleur wit en kranen van het merk Grohe serie Costa.

Toilet

- DUO blok Geberit Renova toilet;
- Fonteintje met koudwaterkraan

Badkamer

- Wastafel met mengkraan,
- Spiegel 600x800mm;
- Porseleinen planchet;
- DUO blok Geberit Renova toilet;
- Douchethermostaatkraan met slang, glijstang, handdouche en vloersifon;

Begane grond en /tweede verdieping appartementen

- Kraan met slangwartel t.b.v. wasmachine;

## **20. Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over groepen naar de diverse aansluitpunten, en 2 aardlekschakelaars.

De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de plattegrondtekeningen en de afwerkstaat. E.e.a. volgens NEN 1010 NPR 5310 klasse eenvoudig.

Elektraleidingen zijn in wanden en vloeren weggewerkt, voor zover niet anders aangegeven.

Het schakelmateriaal en wandcontactdozen worden op de volgende hoogtes ingebouwd, tenzij anders op tekening aangegeven:

- Wandcontactdozen in de woonkamer ongeveer 30 cm boven de vloer
- Wandcontactdozen in de slaapkamers ongeveer 30 cm boven de vloer
- Wandcontactdozen in overige ruimten (bijv. entree) ongeveer 105 cm boven de vloer
- Loze leiding CAI en telefoon ongeveer 30 cm boven de vloer
- Dozen voor schakelaars ongeveer 105 cm boven de vloer
- Wandcontactdozen in de keuken ongeveer 125 cm boven de vloer
- Wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap afzuigkap ongeveer 215 cm boven de vloer
- Wandcontactdoos t.b.v. wasmachine ongeveer 125 cm boven de vloer

Het schakelmateriaal en wandcontactdozen e.d. zijn van kunststof, volledig inbouw waar mogelijk



#### *Rookmelder*

De rookmelders worden middels een opbouw kabelgoot 230 V aangesloten op het plafond volgens tekening.

#### *Videofoon*

Ten behoeve van de ontgrendeling van de hoofdentree deur vanuit het appartement is een videofoon installatie aangebracht.

#### *Telecommunicatievoorzieningen*

Ten behoeve van de aansluitmogelijkheid van de telefoon en CAI worden er loze leidingen aangebracht vanaf de meterkast volgens verkooptekening eindigend in een inbouwdoos met deksel.

De aansluitkosten zijn niet bij de (koop-) aanneemsom inbegrepen.

### **21. Verwarmings- / warmwaterinstallatie**

#### *Algemeen*

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten indien er verwarmingselementen geïnstalleerd zijn, waarbij geldt dat het appartement de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten, e.e.a. op basis van ISSO 51.

Verblijfsruimten in de zin van het bouwbesluit zoals:

- Woonkamer, slaapkamers en keuken: 20° Celsius

Verkeersruimten in de zin van het bouwbesluit, zoals:

- Hal/entree: 18° Celsius
- Toiletruimte: niet verwarmd
- Badkamer: 22° Celsius

#### *Stadverwarming*

De woningen worden aangesloten op het stadsverwarmingsnet.

#### *Temperatuurregeling*

De temperatuurregeling op de begane grond vindt plaats in de woonkamer d.m.v. een kamerthermostaat.

#### *Vloerleidingen*

De verwarmingselementen worden gevoed via vloerleidingen van kunststof.

#### *Verwarmingselementen*

De warmteafgifte zal middels radiatoren plaats vinden.

### **22. Schoonmaken en oplevering**

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Het hele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

### **23. Enkele aandachtspunten Woningborg**

#### *Meer- en minderwerk*

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het appartement bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. U dient er rekening mee te houden dat meerwerk, de

geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

#### *Oplevering*

Bij de oplevering van het appartement, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het proces verbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

#### *Onderhoud algemeen*

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

De ondernemer behoudt zich het recht voor om de in deze technische omschrijving vermelde materialen tijdens de voorbereiding te wijzigen in gelijkwaardige materialen. Afwijkingen in kavelgrootte geven geen recht op verrekening. De gegevens in de verkoopbrochure zijn met zorg samengesteld aan de hand van tekeningen van de architect en informatie van gemeentelijke en provinciale overheden en nutsbedrijven. Desondanks kunnen afwijkingen hiervan noodzakelijk zijn en/of vereist worden en kunnen aangegeven maten afwijken van de werkelijkheid. Deze afwijkingen geven geen recht op verrekening. De in de brochure weergegeven perspectieftekeningen zijn artist impressies, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Ondanks de genomen voorzorgsmaatregelen (het aanbrengen van een krimpnet en toevoeging in de cementdekvloer) bij toepassing van vloerverwarming, kan niet worden uitgesloten dat vloeren uitzetten en/of krimpen vanwege temperatuurverschillen en ten gevolge daarvan scheuren of vervormen. Eventuele schade welke hierdoor kan ontstaan aan de door u zelf of door derden aangebrachte vloer zoals tegels, plavuizen of natuursteen, valt niet onder de Woningborg garantie. Tevens kan Mateboer Bouw B.V. niet aansprakelijk gesteld worden voor genoemde schade.

#### *Bevestigingen in vloeren en wanden*

De leidingen van de verwarming en elektrotechnische installatie worden onder andere in de vloeren en wanden opgenomen. Het na oplevering aanbrengen van bevestigingen in deze vloeren en wanden, kan schade aan eerder genoemde leidingen veroorzaken. De eventuele schade die hier mogelijk uit voortvloeit, valt buiten de aansprakelijkheid van Mateboer Bouw B.V.

## **25 Ruimte afwerkstaat appartement**

| Ruimte                   | Vloer          | Wand                                          | Plafond  | Voorzieningen                                                                                                               |
|--------------------------|----------------|-----------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hal                      | cementdekvloer | behangklaar                                   | sputwerk | - belinstallatie<br>- 1 lichtpunt hal op schakelaar met enkele wcd<br><br>- 1 wisselschakelaar t.b.v. hal<br>- 1 rookmelder |
| Toilet (indien aanwezig) | vloertegels    | wandtegels tot 1500 mm en daar boven sputwerk | sputwerk | - closetcombinatie<br><br>- fonteincombinatie<br>- 1 lichtpunt op schakelaar<br>- 1 WTW ventiel                             |

|              |                             |             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------|-----------------------------|-------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Meterkast    | prefab meterkast vloerplaat | onafgewerkt | onafgewerkt | <ul style="list-style-type: none"> <li>- beltrafo</li> <li>- 1 dubbele wcd</li> <li>- groepenkast met 2 aardlekschakelaars</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                      |
| Woonkamer    | cementdekvloer              | behangklaar | sputwerk    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 lichtpunten op schakelaar</li> <li>- 4 dubbele wcd</li> <li>- 2 loze leidingen cai en telefoon</li> <li>- 1 schakelaar van buitenlichtpunt excl. armatuur</li> <li>- 1 thermostaat t.b.v. centrale verwarming</li> <li>- bediening WTW</li> </ul>                                                               |
| Keuken       | cementdekvloer              | behangklaar | sputwerk    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 lichtpunten op schakelaar</li> <li>- 2 lichtpunten op schakelaar</li> <li>- 2 dubbele wc</li> <li>- 2 loze leidingen</li> <li>- 1 enkele wandcontactdoos afzuigkap</li> <li>- 2 WTW-ventielen</li> <li>- 1 enkele wandcontactdoos voor magnetron</li> <li>- 1 enkele wandcontactdoos voor vaatwasser</li> </ul> |
| Slaapkamer 1 | cementdekvloer              | behangklaar | sputwerk    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 lichtpunt op schakelaar</li> <li>- 3 dubbele wcd</li> <li>- 1 loze leiding</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                           |
| Slaapkamer 2 | cementdekvloer              | behangklaar | sputwerk    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 lichtpunt op schakelaar</li> <li>- 2 dubbele wcd</li> <li>- 1 loze leiding</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                           |
| Badkamer     | cementdekvloer              | behangklaar | sputwerk    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 wandlichtpunt op schakelaar</li> <li>- 1 lichtpunt op schakelaar</li> <li>- enkele wcd bij wastafel</li> <li>- wastafelcombinatie</li> <li>- 1 WTW-ventiel</li> <li>- DUO Blok toilet combinatie als geen apart toilet aanwezig is.</li> </ul>                                                                  |

## 26. Kleur- en materiaalstaat

Zie MKL 7693 BDG architecten d.d. 20-05-2020