

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Alle appartementen zijn ontworpen met evenwichtige woonprogramma's, die voldoen aan de geldende eisen en normen. Levering, plaatsing en aansluiting van keuken en sanitair en diverse andere delen van de appartementen kunnen worden aangepast. In overleg met de ondernemer kan hiertoe worden besloten, zodat deze aanpassingen nog tijdens de bouw kunnen worden meegenomen en daardoor ook onder de garantieverplichtingen van de ondernemer vallen.

In deze technische omschrijving vindt u een nauwkeurige omschrijving van de appartementen. Daarnaast treft u algemene informatie aan over de

aankoop van het appartement. De verkoop valt onder de waarborgregeling van Woningborg en Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). De regeling wordt uitgevoerd door Woningborg NV.

## ALGEMEEN

Met de invoering van het Bouwbesluit is een aantal wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de benaming van de diverse vertrekken. Zo wordt niet meer gesproken over een woon-, slaapkamer, keuken of hal maar over bijvoorbeeld verblijfs-, onbenoemde- en verkeersruimten. Deze technische omschrijving is aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit. Ook uw garantierege-

ling is hierop aangepast. Voor meer informatie over het Bouwbesluit kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente Almere of kijken op [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl).

Benamingen volgens het bouwbesluit  
Woonkamer = verblijfsruimte  
Keuken = verblijfsruimte  
Kast = bergingsruimte  
Hal = verkeersruimte  
Toilet = toiletruimte  
Meterkast = meterruimte  
Slaapkamer(s) = verblijfsruimte  
Badkamer = badruimte  
Inpandige berging = bergingsruimte

Energieprestatienorm (EPN):  
De isolatie en installatie van het

appartement is dusdanig dat een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,8 wordt gehaald. De energieprestatiecoëfficiënt wordt berekend aan de hand van verschillende waarden, waarbij naast isolatie, ook de bezonning, het glasoppervlak en de installatietechniek van het appartement een rol spelen.

## Aanpassingen:

De koper zal de gelegenheid krijgen tot een persoonlijk gesprek met de kopersbegeleider van de ondernemer waarin de koper zijn persoonlijke keuze kan maken. Hierbij zal tijdig worden aangegeven tot welk moment welke wijziging doorgevoerd kan worden.

## VOORSCHRIFTEN

Van toepassing is het bouwbesluit 2009 met de bijbehorende NEN-normen, zoals deze door Bouwtoezicht van de gemeente Almere worden gehanteerd, de geldende voorschriften van de diverse nutsbedrijven en de Algemene Voorwaarden behorende bij de koop- en de aannemingsovereenkomst. Ongeacht hetgeen in deze brochure is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, zoals deze worden gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze beschrijving onverenigbaar mocht blijken, ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg.

## 1. Peil van de appartementen

Het peil (P) is de bovenkant van de afgewerkte vloer van het hoofdtrappenhuis op de begane grond. Vanuit dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste peilmaat is bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Almere.

## 2. Grondwerk

Voor de funderingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. Het

terrein zal zoveel mogelijk worden aangevuld met uit de ontgravingen verkregen grond.

## 3. Rioleringswerken en afvalinzameling

De riolering wordt als gescheiden stelsel uitgevoerd in kunststof leidingen. De afvoerleidingen voor vuilwater zijn voorzien van het KOMO-keurmerk en worden aangesloten op het gemeenteriool. De afvoerleidingen voor hemelwater zijn voorzien van het KOMO-keurmerk

en worden afgevoerd naar de Hoge Wetering. In de appartementen worden afvoerleidingen gelegd naar de desbetreffende sanitairtoestellen, wasmachineaansluiting en het keukenblok. De afvoeren van de standleidingen worden bovendaks be- en ontlucht. De afvalinzameling vindt plaats in de middenberm van de Spiegel. Hier komen zes containers, twee containers voor glas, twee containers voor papier en twee containers voor het huishoudelijke afval.

## 4. Erfgrens, bestrating, beplantingen en binnentuin

De openbare bestratingen rondom de winkels worden ingericht volgens een in samenwerking met de gemeente bepaald beeld- en kwaliteitsplan. De voorzieningen voor infrastructuur vallen buiten de waarborgregeling. De parkeerlaag wordt voorzien van een 'open' bestrating. De binnentuin wordt voorzien van vlonders, verder komen er diverse design inrichtingselementen met o.a. bloembakken in te staan. De looppaden worden gemarkeerd

en langs deze paden komt verlichting.

## 5. Funderingen / Kelder

De winkels en de appartementen zijn voorzien van een betonnen paalfundering.

## 6. Vloeren

De begane grondvloer (winkels) wordt uitgevoerd in een kanaalplaatvloer en de verdiepingvloeren van de appartementen worden uitgevoerd met breedplaatvloeren met daarop gestort beton waarin het leidingwerk is opgenomen. De vloeren zijn aan de onderzijde voorzien van V-naden die zichtbaar blijven. De dikte van de vloeren wordt door de constructeur bepaald en aan de hand van de geldende geluidsvoorschriften. De vloeren in de bergingen bestaan uit een afgewerkte betonvloer.

## 7. Buitengevel / Binnenwanden Houten puin

De gevels van de appartementen worden uitgevoerd in houten puin. Deze puin krijgen deels een glasvulling en deels een vulling met houten stijl- en regelwerk met ertussen de isolatie ( $R_c = 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ). Van de dichte delen is de binnenzijde voorzien van platen die behangklaar worden afgewerkt en aan de buitenzijde is een spouw t.b.v. de ventilatie en een verticale gevelbetimmering (onbehandeld) van houten delen n.t.b. door de architect.

## Bouwmuren / eindwanden

De woningscheidende wanden en dragende eindwanden worden uitgevoerd in beton. De dikte van deze wanden wordt bepaald aan de hand van de berekening van de constructeur en volgens de

geldende (geluids-)voorschriften. Bij het woningtype E/F zijn de woningen deels gescheiden door een metalstudwand die voldoet aan de geldende (geluids-)voorschriften.

## Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in gips of cellenbeton met een dikte van 70 en 100 mm.

## 8. Metalen draagconstructies

Bij sparingen in dragende binnenwanden kunnen stalen of betonnen balken onder de vloeren voorkomen. Om doorbuiging van de vloer t.p.v. de balkenelementen tegen te gaan staan er stalen kolommen in de appartementen tegen de buiten-gevel aan die tevens brandwerend afgewerkt zijn. Voor de bevestiging van de balkonelementen zijn prefab balken opgenomen in de gevel. Voor al het bovenstaande geldt dat het aantal, de positie en de afmetingen nader bepaald worden door de constructeur.

## 9. Dak en dakbedekking; terrassen en balkons

De bovenzijde van de horizontale dakvlakken wordt geïsoleerd ( $R_c = 4,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ) en voorzien van eendakbedekking. De galerijafwerking bestaat uit betontegels. De balkons zijn van prefab beton.

## 10. Kozijnen, ramen en deuren;

### Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in hardhout, voorzien van de nodige deuren en draairamen (zie hiervoor de geveltekeningen) deze worden eveneens uitgevoerd in hardhout. De beglazing van de appartementen bestaat uit HR++ glas. De buitenkozijnen, deuren en ramen worden voorzien van de benodigde spouwlaten, beglazingsprofielen en aftimmerlatten, en worden fabrieksmatig rondom voorzien van een verflaag. Ter plaatse van de hoofdentrede wordt een postkastenunit en een videofooninstallatie geplaatst.

### Binnenkozijnen en deuren

De binnenkozijnen in de appartementen worden uitgevoerd in houten nastelkozijnen met bovenlicht. Elk appartement krijgt twee meterkasten en een techniekkast, zowel voor elektra als voor stadsverwarming. Deze kasten en de techniekkast worden voorzien van een Jonka meterkaststelsel. De deuren in deze kasten worden voorzien van ventilatieopeningen. Verder worden de binnendeuren uitgevoerd als opdekdeuren. De hoofdentrede naar de appartementen en de puin in het trappenhuis worden uitgevoerd in aluminium en/of staal.

## 11. Hang- en sluitwerk

De beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk dat voor het goed functioneren

en borgen van deze delen noodzakelijk is. Het hang- en sluitwerk op deuren, ramen en kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen die bereikbaar zijn voor inbraak worden uitgevoerd in weerstandsklasse II. De toegangsdeuren tot de appartementen worden uitgevoerd met een driepuntssluiting. Alle hang- en sluitwerk op de binnendeuren in de appartementen wordt uitgevoerd in een standaardkleur. De deuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De deur van de slaapkamers en de overige binnendeuren, voor zover niet anders aangegeven, worden voorzien van loopsloten.

## 12. Trappen en hekwerken Binnen

De hoofdtrap naar de appartementen wordt uitgevoerd in staal met houten treden. De vluchttrap van de eerste verdieping en de begane grond is van beton en de vluchttrap (buiten) ter plaatse van de eerste, tweede en derde verdiepingvloer wordt in staal uitgevoerd. De leuning en traphekken worden in een nader door de architect te bepalen materiaal en kleur uitgevoerd. De wanden in het hoofdtrappenhuis worden voorzien van spuitwerk en de vloer in het hoofdtrappenhuis wordt betegeld.

### Buiten

De hekwerken van de balkons en galerijen bestaan uit balusters met

een kader waar een glasvulling in zit in een nader te bepalen kleur uitgevoerd.

## 13. Stukadoorswerk

Alle betonplafonds in de appartementen alsmede de steenachtige wanden boven het tegelwerk in het toilet en de badkamer worden standaard voorzien van spuitwerk. De overige steenachtige wanden van de appartementen worden behangklaar opgeleverd.

## 14. Tegelwerk Wandtegels

De wanden van het toiletten worden standaard betegeld tot een hoogte van ca. 1200 mm boven vloerpeil. De wanden van de badkamer worden betegeld tot een hoogte van ca. 2100 mm boven vloerpeil, ter plaatse van de douchehoek worden de wanden betegeld tot het plafond. De standaard wandtegels worden door de tegelshowroom bemonsterd. Desgewenst kan hiervan worden afgeweken. De wandtegels zullen niet strokend met de vloertegels worden aangebracht.

### Vloertegels

De vloeren van de badkamer en het toilet in de appartementen worden voorzien van vloertegelwerk. De standaard vloertegels worden door de tegelshowroom bemonsterd. Desgewenst kan hiervan worden afgeweken. Bij de binnendeuren van de badkamer en het toilet worden kunststenen dorpels toegepast.

## 15. Dekvloeren

De vloeren van de appartementen worden voorzien van een zwevende dekvloer van ca. 70 mm dik. Deze vloer is opgebouwd uit een isolatielaag, vloerverwarming en een zandcement deklaag. Bij toepassing van een harde vloerafwerking zijn wellicht aanvullende geluidsreducerende voorzieningen vereist. Eén en ander ter beoordeling van de Vereniging Van Eigenaren en in overeenstemming met de splitsingsakte.

## 16. Vensterbanken

Onder de raamkozijnen die niet tot op de vloer doorlopen, worden waar mogelijk aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken toegepast.

## 17. Ventilatievoorzieningen

De ventilatievoorziening in het appartement geschiedt door middel van ventilatieroosters in de gevel. Dit houdt in dat lucht van buiten via ventilatieroosters in de verblijfsgebieden wordt binnengebracht. Door middel van het mechanische ventilatiesysteem wordt de 'vervuilde' lucht vervolgens afgezogen.

## 18. Keukenopstelling

De appartementen worden standaard voorzien van een keukenopstelling ter waarde van € 5.000 (incl. BTW). De keuken wordt via de ondernemer onder Woningborggarantie in de bouwtijd aangebracht door een nader door de ondernemer op te geven keukenleverancier.

## 19. Beglazing, Schilderwerk, Behangwerk

### Beglazing

De vaste en draaiende delen in de buitenkozijnen van de appartementen worden voorzien van blanke dubbele beglazing type HR++. Alle overige niet genoemde glasopeningen worden voorzien van blank enkelbladig en waar nodig gelaagd glas.

### Schilderwerk

Alle houten kozijnen, ramen en deuren worden fabrieksmatig voorzien van een behandeling met verf. Deze zullen in het werk eenmaal dekkend worden afgelakt.

### Behangwerk

In de appartementen wordt geen behang aangebracht.

## 20. Binnenriolering

Aansluitvoorzieningen op de riolering worden aangebracht ten behoeve van:

- de gootsteen van de keuken
- de wasmachine
- de closetcombinatie
- de fontein in het toilet
- de wastafel
- de vloergoot

## 21. Waterinstallatie

Vanaf de watermeter worden koudwaterleidingen gelegd naar:

- aansluitpunt mengkraan in de keuken
- de wasmachinekraan
- de closetcombinatie in het toilet
- de fontein kraan in het toilet
- de wastafelmengkraan in

de badkamer

- de douchemengkraan in de badkamer

Vanaf de verdeelunit van de stadsverwarming wordt een warmwaterleiding gelegd naar:

- aansluitpunt mengkraan in de keuken
- de douchemengkraan in de badkamer
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de verdeler van de vloerverwarming

De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten. De waterleidingen zijn weggewerkt in wanden, vloeren en leidingkokers.

## 22. Sanitair

Aansluitpunt t.b.v. wasmachine: Verchroomde wasautomaatkraan: fabrikaat VSH.

**Closetcombinatie:** Wandclosetcombinatie fabrikaat Sphinx, type 280, wit, voorzien van kunststof closetzitting (wit).

**Fonteincombinatie:** Fonteinbak: fabrikaat Sphinx, type 280, wit. Verchroomde kraan: fabrikaat Venlo, type Nimbo.

De afvoerplug wordt aangesloten op een verchroomde bekiersifon met een verchroomde buis naar de vloer die is aangesloten op de binnenriolering.

**Wastafel:** Wastafel, fabrikaat Sphinx, type 280, wit. Verchroomde wastafelmengkraan, fabrikaat

Venlo, type 3003A20.

Spiegel, Swallow, met spiegelklemmen afm. 51x40 mm.

De afvoerplug wordt aangesloten op een verchroomde bekiersifon met een verchroomde buis naar de vloer die is aangesloten op de binnenriolering.

**Douchecombinatie:** In de douchehoek wordt een vloergoot toegepast. Glijstangcombinatie Venlo Nimbus.

## 23. Stadsverwarming

De appartementen zijn voorzien van stadsverwarming.

## 24. Elektrotechnische installatie

De elektrotechnische installatie in de appartementen voldoet aan de aansluitvoorwaarde van het energieleverend bedrijf en aan de NEN1010. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar. De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozen-systeem. Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de verkooptekeningen. De schakelaars worden aangebracht opeen hoogte van ca. 1050 mm boven de vloer, de wandcontactdozen op ca. 300 mm, tenzij deze in combinatie worden uitgevoerd met een lichtschakelaar of de plattegronden anders aangeven. De buisleidingen zijn weggewerkt in de wanden en de vloeren. Wandcontactdozen en schakelaars

in de appartementen worden uitgevoerd als inbouw, kleur standaard wit/crème. De op tekening vermelde rookmelders zijn voorzien van een batterij als noodstroomvoorziening.

Ten behoeve van telefoon- en televisie-/radiosignaal wordt per appartement vanaf de meterkast tot in de woonkamer een bedrade aansluiting aangelegd. In de hoofdslaapkamer wordt een loze buisleiding gelegd. De aanvraag van de telefoonnummers zal de koper zelf dienen te regelen.

## 25. Verwarmingsinstallatie

De appartementen worden verwarmd middels een vloerverwarmingssysteem dat gekoppeld is aan de stadsverwarming. De capaciteitsberekening van de installatie is verricht conform de geldende voorschriften, bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken worden de navolgende temperaturen gehaald:

- woonkamer: 20 °C
- slaapkamers: 18 °C
- keuken: 20 °C
- bad- en doucheruimte: 22 °C
- toilet: 15 °C
- verkeersruimte: 15 °C
- algemene ruimten: onverwarmd
- bergingen in de parkeergarage: onverwarmd

De installatie wordt uitgevoerd volgens het tweepijpssysteem, waarbij de leidingen in de

afwerkvloer zijn opgenomen. Spijkeren of boren in de vloer is daarom niet toegestaan. Ten behoeve van de temperatuurregeling wordt in de woonkamer een kamerthermostaat aangebracht.

## 26. Mechanische ventilatie

De keuken, het toilet, de badkamer en de bergruimte waar de wasmachine standaard is gepositioneerd zijn aangesloten op de mechanische ventilatie-unit. De ventilatiekanalen zijn van gegalvaniseerd kanalenstelsel, afmetingen volgens opgave adviseur. De bedieningschakelaar voor het regelen van het toerental van de installatie is aangebracht op een wand in de keuken.

## 27. Liftinstallatie

De appartementencomplexen worden voorzien van een moderne elektrische lift. De lift- en schachtdoeren zijn uitgevoerd in geborsteld RVS met deels een voorziening van glas in de wanden. Op de vloer van de liftkooi wordt linoleum aangebracht. De wanden en het plafond zijn voorzien van kunststofbeplating. De liftkooi is voorzien van een leuning langs de zijde van het bedieningspaneel en aan de achterzijde een blanke spiegelstrook.

## 28. Aanleg- en aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten alsmede de eventuele kosten van ingebruikstelling met

betrekking tot elektra, stadsverwarming, water, riolering zijn bij de koopsom inbegrepen. De kosten verbonden aan de aanleg van telefonie (tel) en kabel (CAI) zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Voor de aansluitpunten van de verschillende installatieonderdelen per ruimte verwijzen wij u naar de verkooptekeningen. Er kunnen afwijkingen plaatsvinden in aantal en plaats ten opzichte van de installaties zoals getekend op de verkooptekeningen. De onbedrade leidingen eindigen in de meterruimte en worden niet aangesloten.

## 29. Schoonmaak en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het appartement. Het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de beglazing worden schoon opgeleverd.

## 30. Parkeervoorziening

De parkeervoorziening (huur) voorde auto bevindt zich in de garage onder het bouwblok.

## 31. Waarmerking

Waarmerking van de technische omschrijving met de opgenomen tekeningen. Bovengenoemde bescheiden,

alsmede eventuele bijlagen, behorende bij de per ..... gesloten overeenkomst voor het appartement met als bouwnummer ..... in het project Boven NP te Almere.

## KLEURENSTAAT

Gevels	Houten puien	Onbehandeld
Hemelwaterafvoeren	Kunststof	Grijs
Gevelkozijnen/ramen galerijzijde	Hout	Wit
Woningtoegangsdeur	Hout	Wit
Gevelkozijnen/ramen balkonzijde	Hout	IJzergrijs
Buitenpui, deur naar balkon	Hout	IJzergrijs
Ventilatieroosters	Aluminium	N.t.b.
Binnenkozijn	Hout	Wit
Binnendeur	Opdek	Wit

## AFWERKSTAAT

Ruimte:	Vloer:	Wanden:	Plafond (beton):
Keuken/woonkamer	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Entree/hal	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels ca. 2,1 m + daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels ca. 1,2 m + daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Berging	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Berging kelder	Beton	Betonsteen vellingblokken	Beton
Meterkast	Geen	Geen	Geen
Techniekkast	Geen	Geen	Geen