



# DE DOL

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



**VAST  
BOUW**

## **ALGEMEEN**

Voor u ligt de technische omschrijving van uw toekomstige woning. In deze technische omschrijving wordt in het kort omschreven hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat in de diverse ruimten mag worden verwacht. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekening(en). De verkooptekeningen bestaan uit de situatietekening, het kavelpaspoort en de woningplattegronden.

### **Koper begeleiding**

Het gehele traject van kopersbegeleiding verloopt via het platform volgjewoning.nl. Na de koop van uw woning ontvangt u per e-mail de inloggegevens voor dit platform. In volgjewoning.nl staat de koperskeuzelijst vermeld, inclusief bijbehorende prijzen en deadlines. Verder heeft u binnen dit platform één aanspreekpunt, u kunt alle (verkoop)documentatie en contracten inzien, u heeft een eenvoudig kostenoverzicht en er wordt gebruik gemaakt van een digitale handtekening voor het definitief indienen van uw keuzes. Kortom alles overzichtelijk in één online dossier.

### **Meer- en minderwerk opties**

Bij de keuze voor onder meer het tegelwerk en het sanitair in de woning kunt u kiezen voor verschillende afwerkpakketten. In deze technische omschrijving staat de 'standaard' afwerking van de woning omschreven. Waar in deze technische omschrijving een \* staat kunt u ook kiezen voor een andere afwerking of uitvoering. Bekijk hiervoor het kopersoptiesboek voor de diverse opties.

## **Situering en peil**

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer. De juiste hoogtemaat ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente. Op het kavelpaspoort, wat onderdeel is van de contractstukken, is de ligging van de woning op het bouwperceel aangegeven. Op het kavelpaspoort wordt het kaveloppervlak aangegeven.

## **Grondwerk en fundering**

De fundering van de woning wordt uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur.

Voor de fundering en de riolering worden ontgravingen verricht. Aanvullingen worden gedaan met de uitkomende grond.

## **Riolering en hemelwaterafvoer**

De riolering wordt uitgevoerd in een gescheiden systeem, dit volgens de plaatselijke voorschriften. De afvoeren van diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in PVC. Het rioleringsstelsel wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De regenafvoeren van de woning worden aangesloten (middels afvoeren) op de wadi's en sloten op het openbaar toegankelijke terrein.

## **Terreininrichting**

Op het kavelpaspoort wordt de invulling van het perceel weergegeven. Op dit kavelpaspoort wordt ook weergegeven waar welke terreinafscheidingen op het perceel worden geplaatst en hoe het perceel is ingedeeld.

De buitenberging wordt uitgevoerd in horizontaal bevestigde, geïmpregneerde vuren rabatdelen aan de buitenzijde van de wanden en bitumineuze dakbedekking. De buitenberging wordt tevens voorzien van een lichtpunt en wandcontactdoos. De vloer van de buitenberging zal bestaan uit een betonvloer.

Aan de woning is één parkeerplek in het openbaar terrein toegewezen. De locatie van deze parkeerplek staat aangegeven op het kavelpaspoort. De parkeerplekken die aan andere woningen zijn toegewezen staan aangegeven op de situatietekening. De situatietekening en het kavelpaspoort zijn onderdeel van de contractstukken.

## **Vloeren**

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeemvloer met kruipruimte, afgewerkt met een cementdekvloer. In deze dekvloer wordt, nabij de hoofdtoegangsdeur, een thermisch verzinkte rand opgenomen met een geïsoleerd kruipluik, die toegang geeft tot de kruipruimte. De verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als kanaalplaatvloer, eveneens afgewerkt met een cementdekvloer.

## **Bouwmuren**

De woning scheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuren in prefab beton, waardoor een goede geluidsisolatie wordt verkregen. De binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton wanden.

## **Gevels**

De opbouw van de buitengevels bestaat uit een gemetselde buitenspouwmuur, een spouw voorzien van isolatie en een binnenspouwmuur van prefab betonelementen. Alle buitengevels worden uitgevoerd als schoonmetselwerk. Onder de buitenkozijnen wordt, bij een gemetselde borstwering, aan de buitenzijde een aluminium raamdorpel aangebracht en aan de binnenzijde een kunststeen vensterbank.

## **Daken**

Het platte dak bestaat uit een betonnen kanaalplaatvloer waarop isolatie is bevestigd. Het dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking.

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

De voordeur en de deur van de buitenberging worden net als bijbehorend kozijn uitgevoerd in hardhout. Alle overige gevelkozijnen worden uitgevoerd in kunststof. De tuin is middels openslaande kunststof deuren bereikbaar vanuit de woning, dit conform de woningplattegrond. Het voordeurkozijn wordt voorzien van een hardkunststof onderdorpel.

De draairichtingen van de deuren en ramen staan op de woningplattegrond aangegeven. De entreedeur van de woning, de buitenberging en de deur naar het terras worden voorzien van gelijksluitende cilinders. Alle buitenkozijnen, met uitzondering van de buitenberging, worden inbraakpreventief uitgevoerd en voldoen aan het politiekeurmerk. De draaiende delen in raamkozijnen worden uitgevoerd als draaikiep. De hoofd-terrasdeur wordt voorzien van aanslagbeugel. Het raam- en deurbeslag wordt uitgevoerd in weerbestedige uitvoering.

De voordeur wordt voorzien van brievenbus met briefplaat en voorzien van driepuntsluiting. Alle overige buitendeuren, met uitzondering van de buitenberging, worden tevens voorzien van driepuntsluiting SKG\*\* kwaliteit.

De gevelkozijnen van de woning inclusief draaiende delen worden in kleur uitgevoerd in lijn met het ontwerp van de architect. Alle kozijnen en draaiende delen, met uitzondering van de voordeur en het voordeurkozijn, worden aan de binnenzijde uitgevoerd in het wit. De voordeur en het voordeurkozijn worden aan de binnenzijde in gelijke kleur uitgevoerd als de buitenzijde.

## **Zonwering \***

Op diverse kozijnen wordt zonwering toegepast als maatregel tegen slagschaduw van de windmolens aan de A27. De toepassing van zonwering kan per woning verschillen. In het kopersoptieboek worden de mogelijkheden voor zonwering op de gevels, waar dit niet wordt toegepast, aangeboden.

De zonwering wordt uitgevoerd middels screens met een screenkast welke aan de buitenzijde op het kozijn wordt gemonteerd. De zonwering is vanuit de woning met afstandsbediening bedienbaar.

**Binnendeurkozijnen en –deuren\***

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als metalen montagekozijnen en worden fabrieksmatig afgelakt, kleur wit. De binnendeuren zijn voorzien van bovenlicht met gesloten paneel. In deze kozijnen worden fabrieksmatig afgewerkte opdek deuren afgehangen, voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk. Onder de deur van het toilet en de badkamer wordt een kunststenen dorpel aangebracht. De overige binnendeurkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

**Beglazing**

De glasopeningen van de gevelkozijnen, de deuren en ramen van de woning worden voorzien van HR++ isolatieglas. Binnendeuren zijn niet voorzien van glasopening. De deur van de buitenberging wordt voorzien van brute draadglas.

## **Trappen en hekwerken**

De trap in de woning is een dichte trap en zal in wit gegrond vurenhout worden uitgevoerd. Langs de open zijde van de trap wordt een wit gegrond traphek aangebracht. Langs de dichte wand van de trap wordt een ronde trapleuning aangebracht.

## **Plafondafwerking**

De plafonds op de begane grond en de verdieping worden met spuitwerk afgewerkt, in de kleur wit. Het plafond in de buitenberging alsook in de meterkast en trapkast blijft onafgewerkt. Ook in de technische ruimte blijft het plafond onafgewerkt.

## **Wandafwerking\***

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels van 25cm bij 33cm. In het toilet en de badkamer worden de tegels tot een hoogte van circa 150 cm rondom aangebracht. Dit met uitzondering van de douchehoek, hier wordt het tegelwerk aangebracht tot onderkant plafond. Boven het tegelwerk worden de wanden met spuitwerk afgewerkt. In de badkamer ter plekke van het gevelkozijn wordt geen vensterbank toegepast. Bij dit kozijn wordt er tegen het kozijn door getegeld.

In de afwerkstaat in deze technische omschrijving wordt de wandafwerking per ruimte beschreven.

## **Vloerafwerking\***

De vloer van het toilet en de badkamer worden voorzien van tegels in de maat 30x30cm. Het tegelwerk van wand en vloer wordt niet strokend gelegd. De overige vloeren worden onafgewerkt opgeleverd. Alle vloeren in de woning, met uitzondering van de technische ruimte, trapkast en meterkast worden voorzien van vloerverwarming.

## **Keuken\***

De woning wordt exclusief keuken opgeleverd.



## **Sanitair toilet en badkamer\***

De woning wordt voorzien van sanitair van het merk Villeroy & Boch, in de kleur wit en bevat de volgende combinaties:

Closetcombinatie:

- Villeroy & Boch diepspoel closet, serie O'Novo spoelrandvrij inclusief zitting (excl. Softclose);
- Geberit bedieningspaneel, kleur wit met Geberit inbouwreservoir;

Fonteincombinatie toilet:

- Wasbak Villeroy & Boch, serie Subway 2.0 kleur wit voorzien van Grohe fontein kraan;
- Plugbekersifon chroom met muurbuis.

Douchecombinatie:

- Grohe Grohtherm 800 douchemengkraan;

Wastafelcombinatie badkamer:

- Villeroy & Boch, serie O'Novo wastafel 60x47cm;
- Grohe, Eurosmart wastafelmengkraan voorzien van chroom plugsifon met muurbuis;

De badkamer wordt voorzien van een elektrische handdoekradiator, voorzien van eigen thermostaat.



## **Waterinstallatie\***

De koudwaterleiding in de woning wordt aangelegd naar de volgende aansluitpunten:

- Tapkraan keuken (afgedopt);
- Aansluiting vaatwasser (afgedopt);
- Fontein, wastafel, douche, toiletten;
- Wasmachineaansluiting in combinatie met vulpunt vloerverwarming inclusief één vulset in de technische ruimte;
- Boiler in technische ruimte.

De warmwaterleiding wordt aangesloten op:

- Tapkraan keuken (afgedopt);
- Wastafel in de badkamer;
- Douchekraan.

## **Elektrotechnische installatie**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het zogenaamde gemoderniseerde centraal dozensysteem, waarbij de leidingen worden weggewerkt in de vloeren en de wanden. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in wit kunststof, fabricaat Busch & Jaeger.

Het aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en aansluitingen worden op de woningplattegrond weergegeven. In de woning wordt op de voorgeschreven plaatsen, conform het bouwbesluit, rookmelders gemonteerd, deze worden aangesloten op het lichtnet en zijn op de woningplattegrond aangegeven.

Naast lichtpunten in alle ruimtes in de woning worden er ook lichtpunten bij de voordeur en aan de gevel naast de tuindeuren aangebracht. Deze lichtpunten zullen vanuit de woning bedienbaar worden. Het lichtpunt bij de voordeur wordt voorzien van een lichtarmatuur. De buitenberging zal aan de buitenzijde worden voorzien van eigen lichtpunt met armatuur voorzien van schemerschakelaar. De binnenzijde van de berging wordt voorzien van lichtpunt, schakelaar en wandcontactdoos.

## **Telecommunicatievoorzieningen**

De woning wordt aangesloten op het glasvezel- en kabelnetwerk met aansluitingen tot in de meterkast. In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht. Aansluitkosten aan het glasvezel- en kabelnetwerk zijn niet opgenomen in de verkoopprijs.

## **Verwarming, verkoeling en zonnepanelen**

Voor de verwarming en verkoeling wordt gebruik gemaakt van een energiezuinige lucht water warmtepomp (LWP). Deze warmtepomp gebruikt de buitenlucht en elektriciteit voor de warmteopwekking. De warmtepomp bestaat uit een binnenunit met boilervat en een buitenunit.

In de winter kan de woning worden verwarmd en in de zomer kan de woning worden verkoeld, dit is echter niet vergelijkbaar met een airco. Verwarming en verkoeling zullen beide gebruik maken van de vloerverwarmingsbuizen. In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator geplaatst.

## **Energie opwekkingsinstallatie\***

De lucht water warmtepomp (LWP) en zonnepanelen worden gehuurd van Vaanster ([www.vaanster.nl](http://www.vaanster.nl)). Dit bedrijf realiseert, financiert en onderhoudt de warmtepomp en zonnepanelen voor een periode van 10 jaar. Na deze periode gaan de LWP en zonnepanelen, zonder verdere betaling over in eigendom. Gedurende deze 10 jaar hoeft er dus niet naar de LWP omgekeken te worden. Dit terwijl er toch genoten kan worden van de voordelen van deze installatie. Onderhoud en reparatie van de LWP zullen tijdens de huurperiode voor rekening van Vaanster zijn. Voor het gebruik van de LWP en zonnepanelen zal een maandelijks vaste huurprijs worden betaald. Zo zullen er nooit onaangename financiële verrassingen zijn. De huurprijs zal ca. €135,- per maand bedragen (prijspeil 2022). De exacte huurgegevens zijn verwerkt in de huurovereenkomst waarvan het concept bij de contractstukken is bijgesloten.

## **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. De woning wordt bezemschoon opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

## OVERIG

De woning worden aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten hiervan zijn bij de koopprijs inbegrepen.

Deze verkoopdocumentatie is met zorg en nauwkeurigheid samengesteld. Alle in deze technische omschrijving verwerkte gegevens zijn verstrekt door deskundigen die bij het project betrokken zijn zoals architect, constructeur, adviseurs en dergelijke. Omdat de ontwikkeling van een bouwproject vaak een langdurig en gecompliceerd proces is en gebonden aan wettelijke en maatschappelijke regels, kan het zijn dat er wijzigingen optreden die eerder in het proces niet door de betrokken partijen te voorzien waren. Vastbouw behoudt zich het recht voor geringe wijzigingen ten opzichte van de contractstukken door te voeren.

De op de tekeningen aangegeven maten betreffen 'circa' maten, maatverschillen kunnen mogelijk zijn. De afgebeelde presentatietekeningen zijn zogenoemde artist impressies. De afbeeldingen met inrichtingen van het openbare gebied zijn tevens artist impressies, gebaseerd op het landschapontwerp. Ze geven een goede indruk van de woning en haar omgeving. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.

### **Beheer openbare ruimte**

Oosterwold is een gebied waar de bewoners veel regie krijgen op hun eigen omgeving. In de praktijk betekent dit dat in Oosterwold bewoners verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de straten en openbare ruimte maar ook zaken als riolering, dit geldt ook voor de Groene Eem. In de Groene Eem worden het eigendom en daarmee de beheertaken ondergebracht in een stichting. Bewoners van de Groene Eem hebben het recht (door middel van erfdiensbaarheid) om over de grond van de stichting te gaan om van de Goudplevierweg naar hun woning te komen. Voor deze erfdiensbaarheid wordt aan de stichting een maandelijkse vergoeding betaald. Met deze vergoeding draagt de stichting er ook zorg voor dat de wegen, het groen en het gezamenlijke gebouw onderhouden worden. Het bestuur van de stichting zal bestaan uit woningeigenaren in de Groene Eem.

De kosten voor het beheer en onderhoud van de wijk zijn geraamd op €70,- euro per maand (prijspeil 2022). In dit bedrag zijn kosten voor het beheer en de instandhouding van de openbare ruimte van de wijk, inclusief het wijkgebouw, opgenomen. Tevens zijn kosten voor lange termijn reserveringen opgenomen in dit bedrag. Dit bedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd.

## **Wijkgebouw**

In het hart van de wijk wordt een wijkgebouw gebouwd. Dit wijkgebouw wordt beheerd en onderhouden door de stichting. Het wijkgebouw is bedoeld als plek voor bewoners om samen te komen en kan dus ook door de bewoners worden gebruikt. Het gebruik van het wijkgebouw wordt door de bewoners bepaald. Ook is er een gemeenschappelijke berging.

## **Windmolens**

Aan de overzijde van de A27, ten noorden en oosten van de Groene Eem, zijn in 2021 diverse windmolens geplaatst als onderdeel van Windpark Zeewolde. Nederland kent strenge regelgeving als het gaat om het vermijden van overlast voor mensen die dicht bij windmolens wonen. Omdat de windmolens ten noorden en oosten van de Groene Eem staan zal de slagschaduw in de zomerperiode in de ochtend worden ervaren. In het hoofdstuk 'Zonwering' kunt u lezen welke woningen, als gevolg van slagschaduw, worden voorzien van zonwering.

## **Uitbouwen**

In lijn met het Chw bestemmingsplan Oosterwold is het niet toegestaan om de woning uit te bouwen, ondanks de regels omtrent vergunningvrij bouwen. Dit heeft als reden dat de Groene Eem als één ontwikkeling in ingediend bij de gemeente Almere en daardoor de woningen als 'bijgebouw' onder de regels van vergunningvrij bouwen worden beschouwd. Voor meer informatie verwijzen wij naar het Gebiedsteam Oosterwold of <https://maakoosterwold.nl/>

**AFWERKSTAAT**

<b>Ruimte</b>	<b>Vloerafwerking</b>	<b>Wandafwerking</b>	<b>Plafondafwerking</b>
Entree	Onafgewerkt/ Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Meterkast	Onafgewerkt/ Cementdekvloer	Onafgewerkt	Geen afwerking
Toilet	Tegelvloer 30x30cm	Tegelwerk afmeting 25x33cm tot +/- 150 cm boven de vloer. Daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Woonkamer/ keuken	Onafgewerkt/ Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Trapkast	Onafgewerkt/ Cementdekvloer	Behangklaar	Geen afwerking
Overloop	Onafgewerkt/ Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Tegelvloer 30x30cm	Tegelwerk afmeting 25x33cm tot plafond in douchehoek. Rest tegelwerk tot +/- 150cm boven de vloer, daarboven spuitwerk	Spuitwerk

Slaapkamer 1	Onafgewerkt/ Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Technische ruimte	Onafgewerkt	Behangklaar	Geen afwerking
Buitenberging	Onbehandelde betonvloer	Geen binnenafwerking	Geen binnenafwerking

## **WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING**

### **Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?**

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen en appartementen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

### **Woningborg: geeft u meer zekerheid**

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept koop-/ aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

### **Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?**

Als je een woning met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor jou o.a. het volgende:

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

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



**Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?**

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

De installaties die door Vaanster verhuurd worden aan koper vallen niet onder de Woningborg garantie.

**Voorrang Woningborg-bepalingen**

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