




NIEUWE  
*Vesting*

TECHNISCHE OMSCHRIJVING  
FASE 3B-2

Bouwnummers	Rijwoningen	Tweekapper
		
23 t/m 29	Blok E	
30 t/m 36	Blok F	
37 t/m 42		Blok G1

## Planontwikkeling

### Van Wijnen Projectontwikkeling West

Bezoekadres:

Calandstraat 4  
3316 EA Dordrecht  
Telefoon: 078 633 39 11

Postadres:

Postbus 729  
3300 AS Dordrecht

## Ondernemer

### Van Wijnen Dordrecht B.V.

Bezoekadres:

Calandstraat 4  
3316 EA Dordrecht  
Telefoon: 078 633 39 11

Postadres:

Postbus 729  
3300 AS Dordrecht

## Inlichtingen

Inlichtingen omtrent verkoop en financiering van de woningen uit dit project kunt u verkrijgen bij:

### Thekla Trouw

Bezoekadres:

Calandstraat 4  
3316 EA Dordrecht  
Telefoon: **06 535 064 97**  
Thekla@nieuwevesting.nl

[www.nieuwevesting.nl](http://www.nieuwevesting.nl)

*De technische omschrijving is onderdeel van de koop- en aannemingsovereenkomst. In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties we in uw woning toepassen. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de tekst van deze technische omschrijving boven de verkooptekeningen.*

d.d. 18-07-2024

## Inhoudsopgave

Peil .....	5
Maatvoering .....	5
Grondwerk.....	5
Rioleringen .....	6
Terreinverhardingen.....	6
Huisvuilophaalvoorzieningen .....	6
Erfgrens.....	6
Buitenberging bouwnummer 32 t/m 37 .....	7
Buitenberging bouwnummer 38 t/m 42 .....	7
Funderingen .....	8
Metselwerk, gevels en wanden.....	8
Vloeren.....	8
Daken .....	9
Vloer-, wand- en plafondafwerking .....	9
Staalconstructies en metaalwerken .....	9
Kozijnen, ramen en deuren .....	10
Hang- en sluitwerk .....	10
Trappen en traphekken.....	11
Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren.....	12
Sanitair, tegels en kunststeen .....	12
Binnenriolering .....	13
Aftimmerwerken .....	13
Schilderwerk.....	13
Keukeninrichting.....	13
Verwarmings- en koelingsinstallatie.....	14
Waterinstallatie.....	15
Ventilatie.....	16
Elektra .....	16
Loze leidingen elektra, telefoon-, televisie- en internetaansluitingen .....	17
Rookmelders .....	17

Ruimte afwerkstaat .....	18
Kleur- en materiaalstaat .....	19
Toelichting.....	21
Algemeen .....	21
Opleveringsvolgorde .....	21
Bouwbesluit .....	21
Krijtstreepmethode .....	22
Energie labels .....	23
SWK-bepalingen .....	23
Veiligheid tijdens de uitvoering .....	23
Veiligheid na oplevering .....	24
Voorkom wateroverlast rondom de woning.....	24
Inhoud consumentendossier .....	25

## Peil

Als peil (P) geldt de bovenkant van de door ons afgewerkte begane grondvloer, ter plaatse van de entree van de woning. De maat ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil) wordt bepaald in overleg met de gemeente. De hoogte van de vloer van de houten berging kan afwijkend zijn van de hoogte van de woning. Bij het uitwerken van uw woning houden we rekening met een vloerafwerking van maximaal 15 mm dikte. Bij bouwnummer 37 t/m 42 adviseren wij op de eerste verdieping een maximale vloerafwerking van 11 mm dikte. Bij dikkere vloerafwerkingen adviseren wij u om een schoonloopmat achter de voordeur toe te passen. De maximale dikte van de vloerafwerking van 11/15 mm is ook van belang voor de luchtstroom onder de binnendeuren in uw woning.

De peilmaten van het openbare gebied kunnen afwijken van de peilmaat van de woningen. De verantwoordelijkheid voor de peilmaten van het openbaar gebied ligt bij de gemeente.

## Maatvoering

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters en dit zijn circa-maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

## Grondwerk

Tijdens de bouw verrichten we grondwerk voor de aanleg van bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand wordt waar mogelijk hergebruikt. De kruipruimte onder de vloer van de begane grond heeft een bodemafluiting van zand.

Het kan zijn dat de kruipruimte vochtig is en dat er periodes zijn waarbij water zichtbaar is. De stand van het grondwater valt niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemen.

De tuin brengen we op hoogte en egaliseren we met grond van de bouwplaats. We verwijderen eventuele bouwresten. Afhankelijk van de grondsamenstelling is het mogelijk dat de grond verzakt (inklinkt). Hierdoor kan het na oplevering van uw woning nodig zijn om de bestrating en de tuin periodiek op te hogen. Deze werkzaamheden vallen niet onder de garantie- en waarborgregeling.

Wij adviseren om de grond in de tuin direct na oplevering goed en diep door te spitten. Dit verbetert de waterdoorlating. Op de kavel zijn in de grond leidingen aanwezig. Let op met graafwerkzaamheden. Wij adviseren niet dieper te graven dan circa 40 tot 50 cm. Kijk ook op de revisietekening voor de ligging van deze leidingen. De locatie is echter wel indicatief aangeduid op deze revisiestekening.

## Rioleringen

De buitenriolering is een gescheiden systeem. Dit betekent dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd volgens de plaatselijke voorschriften. De buitenriolering voorzien we van de nodige ontstoppingsstukken en inspectieputten. De binnenriolering is van kunststof en nemen we zoveel mogelijk op in de betonvloer of schachten. Ter plaatse van de technische installaties worden de leidingen als opbouwleidingen uitgevoerd.

## Terreinverhardingen

We brengen straatwerk aan bij de woningen. Het straatwerk bestaat uit een pad naar de voordeur, staptegel in de voortuin (aansluitend op de opstelplaats voor de auto), en/of een opstelplaats voor één of twee auto's. In onderstaande tabel geven wij weer waar we welk straatwerk aanbrengen. Onder de bestrating ligt een laag vulzand van ongeveer 20 cm. De bestrating brengen we aan conform de situatietekening. In opdracht van de gemeente leggen wij het openbare gebied rondom uw woning aan.

Het achterpad van bouwnummer 23 t/m 36 geven we mandelig uit. Dat wil zeggen dat u en uw burens verantwoordelijk zijn voor het schoonhouden en onderhoud van dit achterpad. In het straatwerk nemen we afvoeren op, welke op het gemeenteriool worden aangesloten.

	Pad naar voordeur	Staptegel voortuin	Opstelplaats 1 auto	Opstelplaats 2 auto's
Bouwnummer 23 t/m 36	X			
Bouwnummer 37	X		X	
Bouwnummer 38 t/m 42		X		X

## Huisvuilophaalvoorzieningen

De gemeente bepaalt de exacte plaats van de verzamelpunten voor huisvuil. De gemeentelijke afvaldienst informeert u hierover. U dient op eigen terrein een opstelplaats voor de containers te creëren en te behouden.

## Erfgrens

Waar mogelijk geven we de erfgrans aan met houten paaltjes op de hoeken van het gekochte perceel. Het kadaster bepaalt na inmeten de definitieve erfgrans. Dit vindt na oplevering plaats.

Op de situatietekening staat aangegeven waar we tuilmuren, hagen en hekwerken met klimop (hedera o.g.) plaatsen. Beplanting brengen we aan in het plantseizoen: dit kan na oplevering zijn. Bij de inrichting van uw tuin dient u de strook die hiervoor op uw kavel bestemd is (breedte circa 40-60 cm) vrij te houden van overige beplantingen en bestrating. Het later aanbrengen van de beplanting kan niet aangemerkt worden als oplevergebrek.

De projectmatig aangebrachte tuinmuren, hagen en hekwerken dienen door de kopers in stand te worden gehouden.

### Buitenberging bouwnummer 32 t/m 37

In de achtertuin plaatsen we een ongeïsoleerde houten buitenberging, zoals op de situatietekening staat aangegeven. De buitenberging heeft een gefundeerde betonvloer. De wanden bestaan uit prefab houten elementen en bekleden we aan de buitenzijde met horizontale houten rabatdelen. De wanden voorzien we van ventilatieroosters. Het dak bestaat uit een houten balklaag, voorzien van houtvezelplaten, bitumineuze dakbedekking met een aluminium daktrim en een sedumbedekking. De dakconstructie werken we aan de binnenzijde van de buitenberging niet verder af. De hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in pvc en loost op een grindput. Bij slechtere weersomstandigheden kan het vochtig worden in de buitenberging. U dient hier rekening mee te houden met de spullen die u opslaat/stalt in de berging.

De buitenberging heeft een hardhouten kozijn en deur met een glasopening met (mat) enkel veiligheidsglas. De deur heeft een aluminium deurkruk met langschild en een slot met gelijksluitende cilinder met de woning (deze deuren kunt u dus met dezelfde sleutel bedienen). De deur van de buitenberging werken we af met een dekkend verfsysteem. De dubbele wandcontactdoos, het wandlichtpunt en de schakelaar monteren we op de wand. Hierbij maken we gebruik van opbouw materiaal. De leidingen blijven zichtbaar. Aan de buitenzijde van de berging monteren we een armatuur op schemerschakelaar. De berging sluiten we aan op de elektrische installatie van de woning.

Bij bouwnummer 37 plaatsen wij een carport. De carport heeft dezelfde breedte als de berging en is circa 480 cm diep. De carport wordt ondersteund door stalen kolommen. De dakrand werken we af met een boeideel. De kleuren zijn gelijk aan de berging. De carport bestaat uit een houten balklaag, voorzien van houtvezelplaten, bitumineuze dakbedekking met een aluminium daktrim en een sedumbedekking. De onderzijde van de balklaag werken we af met hetzelfde materiaal als de boeidelen.

### Buitenberging bouwnummer 38 t/m 42

Bij de twee-onder-een-kapwoningen/hoekwoning bouwen we een gekoppelde ongeïsoleerde stenen berging, zoals op de situatietekening is aangegeven. De berging heeft een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De wanden bestaan uit metselwerk, conform de baksteen van de woning en zijn tweezijdig gevoegd. Het dak bestaat uit een houten balklaag, voorzien van houtvezelplaten en een bitumineuze dakbedekking met een aluminium daktrim. De dakconstructie werken we aan de binnenzijde niet verder af. Bij slechtere weersomstandigheden kan het vochtig worden in de berging. U dient hier rekening mee te houden met de spullen die u opslaat/stalt in de berging.

De berging heeft een hardhouten kozijn en deur met een glasopening met isolerende beglazing (HR++) aan de tuinzijde en een ongeïsoleerde stalen kanteldeur aan de voorzijde. De kanteldeur heeft een gelijksluitende cilinder met de woning (deze deur kunt u dus met dezelfde sleutel bedienen). De deur aan de tuinzijde heeft een aluminium deurkruk met langschild en een slot met gelijksluitende cilinder met de woning. De deur van de buitenberging werken we af met een dekkend verfsysteem. De enkele

wandcontactdoos en de schakelaar monteren we op de wand. Het plafondlichtpunt monteren we tegen het houten dak. Hierbij maken we gebruik van opbouw materiaal. De leidingen blijven zichtbaar. De berging sluiten we aan op de elektrische installatie van de woning. De leidingen van de warmtepompinstallatie brengen we ook in het zicht aan.

## Funderingen

De fundering van de woning en gekoppelde berging bestaat uit een prefab betonnen balkenfundering op prefab betonnen palen.

## Metselwerk, gevels en wanden

Uw woning heeft een bakstenen gevel. Het binnenspouwblad van de woning, de eventuele dragende (stabiliteits)wanden en de ankerloze woning scheidende wanden zijn van prefab beton.

In het gevelmetselwerk bevinden zich open stootvoegen. Dit zijn korte, verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. De open stootvoegen zorgen voor ventilatie van de spouw.

Op een aantal plaatsen in het metselwerk vindt u dilataties (onderbrekingen). Dilataties maken het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen. De posities van de dilataties zijn door de constructeur en/of architect voorgeschreven en kunt u niet individueel bepalen.

Ter ondersteuning van het metselwerk bij gevelopeningen worden gevel ondersteunende elementen aangebracht in kleur. De spouwruijnte in de gevels voorzien we van minerale wol-isolatieplaten, bevestigd aan het binnenspouwblad.

De niet-dragende binnenwanden in de woningen zijn lichte scheidingswanden.

De tuinmuur van bouwnummer 37 bestaat uit halfsteens metselwerk met gemetselde kolommen. Achter de tuinmuur plaatsen we hekwerken. Op de situatietekening zijn de tuilmuren afgebeeld.

In de kopgevels van bouwnummer 23, 29, 30, 36 en 37 metselen we een tweetal mus- of vleermuiskasten in.

## Vloeren

De begane grond voorzien we van een geïsoleerde betonnen systeemvloer. Onder de vloer bevindt zich een beperkt toegankelijke kruipruimte, die u bereikt via een geïsoleerd kruipluik. Roosters in de gevel zorgen voor ventilatie in de kruipruimte. De kruipruimte van de berging bij de twee-onder-een-kapwoningen is niet bereikbaar.

De verdiepingsvloeren zijn betonnen systeemvloeren. De v-naden aan de onderzijde van de vloeren (dat zijn de plafonds van de onderliggende verdieping) blijven zichtbaar. De v-naad kan onderbroken zijn door het raveelijzer. Het raveelijzer vangt de vloer op ter plaatsen van het trapgat.



## Daken

De hellende dakconstructie van de woning bestaat uit prefab houten dak elementen met een isolerende werking. Dragende knieschotten ondersteunen de dak elementen. Het knieschot heeft aan elke zijde één afschroefbaar luik, waardoor de ruimte achter het knieschot bereikbaar blijft voor inspectie. De knieschotten maken onderdeel uit van de constructie van de woning en mag u daarom niet aanpassen of verwijderen.

De onderzijde van de dak elementen op de zolder bij bouwnummer 23 t/m 36 bestaan uit onafgewerkte houtvezelplaten. Bij bouwnummer 37 t/m 42 worden aan de onderzijde wit afgewerkt met sauswerk. De naden, e.d. aan de onderzijde van de dak elementen worden afgetimmerd met stroken van hetzelfde materiaal.

## Vloer-, wand- en plafondafwerking

De vloeren van de ruimtes op de begane grond en de verdiepingen hebben een dekvloer. De dekvloer bestaat uit zandcement en wordt op de constructieve vloer aangebracht. Deze dekvloer wordt handmatig aangebracht waardoor er oneffenheden in het oppervlak aanwezig zullen zijn. Deze oneffenheden zijn niet te voorkomen en zijn ook toegestaan volgens de normen waarbinnen deze dekvloeren worden aangebracht. Wij benadrukken dit om u hiervan bewust te maken wanneer u op zoek gaat naar uw uiteindelijke vloerafwerking. De kans is groot dat er voor uw gekozen vloerafwerking nog een extra handeling uitgevoerd moet worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het aanbrengen van een egalisatie laag. Wij raden u aan dit met de leverancier van uw vloerafwerking goed af te stemmen. Zij kunnen u adviseren óf en welke voorzieningen u moet treffen voor de definitieve vloerafwerking.

De houten buitenberging, ruimtes achter de knieschotten, achter de verdelers en de vloer van de meterkast voorzien we niet van een dekvloer.

De vloeren van de badkamer en het toilet werken we af met keramische tegels. Alle betonplafonds die in het zicht komen werken we af met wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur, met uitzondering van de meterkast. De v-naden aan de onderzijde van de vloeren (dat zijn de plafonds van de onderliggende verdieping) blijven zichtbaar.

De wanden in de woning zijn behangklaar, met uitzondering van de betegelde wanden. De wanden van de technische ruimte en de meterkast werken we niet af. Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dikkere behangsoorten, er kunnen nog wel oneffenheden aanwezig zijn. Zonder verdere behandeling zijn de wanden niet geschikt om direct te voorzien van sauswerk. Ook bij toepassing van vliesbehang zoals bijvoorbeeld Renovlies zal een extra bewerking nodig zijn om de wand daarvoor geschikt te maken.

## Staalconstructies en metaalwerken

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers worden waar nodig thermisch verzinkt. Constructiedelen die in het zicht komen werken we met spuitwerk af. Waar nodig vanuit het Bouwbesluit werken we stalen constructieonderdelen brandwerend af.

## Kozijnen, ramen en deuren

### *Buitenkozijnen*

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning zijn van kunststof. De draai-/kieprichting van de ramen is aangegeven op de geveltekeningen. De voordeur voeren we uit in hout en heeft een brievenbusopening met klep en antiochtborstel. Glasopeningen in de voordeuren maken wij zoals op de geveltekeningen te zien is. Door het architectonische beeld van de woningen, kan niet bij alle woningen het raam in de keuken (volledig) opendraaien. De ramen kunnen wel in kiepstand geplaatst worden.

De kozijnen en draaiende delen zijn aan de binnenzijde fabrieksmatig wit afgewerkt en aan de buitenzijde fabrieksmatig afgewerkt volgens de kleur- en materiaalstaat. Onder de raamkozijnen brengen we in de voor- en zijgevel betonnen/aluminium waterslagen aan. In de achtergevel brengen we bouwnummer 23 tot en met 36 aluminium waterslagen aan en bij bouwnummer 37 tot en met 42 betonnen waterslagen aan.

In het schuine dak van alle woningen wordt een fabrieksmatig wit afgewerkt handbediend tuimelvenster aangebracht, met een afmeting van circa 55x78cm. De tuimelvensters zijn voorzien van isolerende beglazing. Het tuimelvenster heeft de bediening aan de onderzijde en scharniert in het midden van het raam. De zijkanten van de sparing in de kapconstructie worden bekleed met plaatmateriaal gelijk aan de afwerking van de binnenzijde van de kapconstructie. De exacte locatie is afhankelijk van de afmetingen van de dakpannen en de positie van de eventuele PV-panelen.

### *Binnenkozijnen*

De binnenkozijnen van bouwnummer 23 tot en met 36 bestaan uit fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met bovenlichten en bij bouwnummer 37 tot en met 42 bestaan uit fabrieksmatig afgelakte, stalen montage kozijnen zonder bovenlicht op de begane grond en uit fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met bovenlichten op de eerste verdieping. In de montagekozijnen plaatsen we witte opdekdeuren. Bij de meterkast bestaat het bovenlicht uit een dicht paneel in de kleur van de deur. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatieopeningen.

De binnendeuren zijn witte vlakke deuren in opdek uitvoering, circa 230 cm hoog. Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels aangebracht. Achter de toilet- en badkamerdeuren worden kunststenen dorpels toegepast.

### *Beglazing*

Het glas in de gevelkozijnen van de woning bestaat uit isolerende beglazing (HR++ glas). Daar waar nodig voeren we de beglazing uit in veiligheidsglas. De bovenlichten van de binnendeurkozijnen (met uitzondering van de meterkast) bestaan uit blank, helder glas.

## Hang- en sluitwerk

De buitenkozijnen voorzien we van inbraakvertragend hang- en sluitwerk (inbraakwerendheidsklasse 2 met kerntrekbeveiliging). Dit is conform de eisen die het Bouwbesluit aan het hang- en sluitwerk stelt. De buitendeuren van de woning en de

berging hebben gelijksluitende sloten, zodat u deze deuren met dezelfde sleutel kunt bedienen. Er wordt geen Politie Keurmerk Veilig Wonen Certificaat verstrekt.

Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

- Meerpuntsluitingen op de buitendeuren met uitzondering van de buitenberging. Met dit slot kunt u de deur op meerdere punten tegelijk afsluiten;
- Veiligheidsbeslag op de buitendeuren;
- Insteekcilindersloten met gelijksluitende cilinders op:
  - o De voordeur;
  - o De achterdeur;
  - o De deuren van de berging;
  - o De kanteldeur van de berging;
  - o De poortdeuren.
- Scharnieren van aluminium op de buitendeuren en ramen;
- Raamsluitingen;
- Deurkrukken met bijbehorende schilden van geanodiseerd aluminium op alle binnendeuren (m.u.v. de meterkastdeur) bij bouwnummer 23 t/m 36;
- Deurkrukken met rozetten van geanodiseerd aluminium op alle binnendeuren (m.u.v. de meterkastdeur) bij bouwnummer 37 t/m 42;
  - o Loopsloten op de binnendeuren, waarvan de badkamer en het toilet met vrij- en bezetslot;
  - o Een kastslot op de meterkastdeur;
- Stalen paumelles op de binnendeuren.

## Trappen en traphekken

De trappen in uw woning zijn van vurenhout. Een dichte trap voorzien we van stootborden en een open trap voeren wij uit zonder stootborden. In onderstaande tabel geven wij weer waar welke trap wordt geplaatst. Bij de trappen plaatsen we leuning en vurenhouten traphekken langs de open zijde. Het traphek aan de korte zijde van de trap op de eerste verdieping (bouwnummer 37 t/m 42) en op zolder voorzien we van een dicht paneel. Ook een deel van de lange zijde voorzien we van een dicht paneel (bouwnummer 37 t/m 42).

	Trap BG <-> 1 <sup>e</sup>	Trap 1 <sup>e</sup> <-> 2 <sup>e</sup>
Bouwnummer 23 t/m 36	Dicht	Open
Bouwnummer 37 t/m 42	Open	Open

De stootborden (trap- en woonkamerzijde), de boven- en onderzijde van de traptreden, de traphekken, trapbomen, de spil, de trapgataftimmering en de lepe hoek zijn fabrieksmatig geground en blijven verder onafgewerkt. De leuning langs de trap worden fabrieksmatig gelakt. De onderzijde van de trap werken we verder niet af. De schroefgaten laten we ook in het zicht.

## Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren

De hellende daken voorzien we van keramische dakpannen in de kleur volgens de kleuren materialenstaat. De goten van bouwnummer 37 tot en met 42 zijn aan de voor- en achtergevel van prefab aluminium. De goten van bouwnummer 23 tot en met 36 zijn aan de voorgevel van prefab aluminium en aan de achtergevel van zink. De zinken goten brengen we aan op gootbeugels. De (bovengrondse) hemelwaterafvoeren aan de voor- en achterzijde van de woning zijn van kunststof.

## Sanitair, tegels en kunststeen

De badkamer en het toilet/de toiletten voorzien we standaard van sanitair en tegelwerk, een en ander conform de sanitair- en tegelspecificatie. Het is mogelijk om het toilet/de toiletten en de badkamer naar eigen wens in te richten. U kunt hiervoor terecht bij onze projectshowroom.

Het standaard sanitair is wit. De wandtegels zijn glanzend wit, met een formaat van 20x25cm (bouwnummer 23 t/m 36) of 20x40cm (bouwnummer 37 t/m 42). De tegels brengen we liggend aan (horizontaal). De voegen zijn uitgevoerd in zilvergrijs. In het toilet brengen we het wandtegelwerk tot circa één hele tegel boven het inbouwreservoir aan en in de badkamer tot aan het plafond. De vensterbank van het eventuele gevelkozijn in de badkamer betegelen we ook. Op de uitwendige hoeken brengen we een wit kunststofprofiel aan.

De vloertegels zijn donker grijs, met een formaat van 30x30cm (bouwnummer 23 t/m 36) of 45x45 cm (bouwnummer 37 t/m 42). De voegen zijn uitgevoerd in grijs. De vloer van de douchehoek brengen we een tegeldikte verdiept en op afschot (licht dalend richting de doucheafvoer) aan, zodat het water naar de doucheafvoer stroomt. De afmeting van de douchehoek is circa 90x90cm. De douchehoek werken we in de vloer af met een tegelprofiel.

	Wandtegel 20x25 Vloertegel 30x30	Wandtegel 20x40 Vloertegel 45x45
Bouwnummer 23 t/m 36	X	
Bouwnummer 37 t/m 42		X

Het tegelwerk van de wanden en vloeren is niet strokend. Waar nodig brengen we kitvoegen aan. Bij de overgang van de dekvloer naar het vloertegelwerk van het toilet en de badkamer plaatsen we achter de binnendeur een kunststenen dorpel.

De vensterbanken van de kozijnen bestaan uit wit kunststeen, met uitzondering van het eventuele kozijn in de badkamer. De vensterbank in de eventuele badkamer wordt voorzien van tegelwerk. Kozijnen die doorlopen tot vloerniveau hebben geen vensterbank.

## Binnenriolering

De woning sluiten we aan op het gemeenteriool. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof. Ter plaatse van de technische opstelling op zolder zijn de leidingen uitgevoerd in opbouw.

De binnenriolering brengen we aan bij:

- De spoelbak en vaatwasser in de keukenzone (afgedopt met t-stuk);
- Het toilet in de toiletruimte(n);
- Het toilet in de badkamer waar deze op tekening aangegeven staat;
- Het fonteintje in de toiletruimte;
- De doucheafvoer in de badkamer;
- De wastafel in de badkamer;
- De afvoer voor de wasmachine op zolder waar deze op tekening aangegeven staan;
- De condensafvoer voor technische installaties.

## Aftimmerwerken

De rand om het trapgat en de leidingkokers (indien aanwezig) timmeren we af met uitzondering van de zolder en de berging. De installaties op zolder en in de berging blijven in het zicht. In de meterkast monteren we een voorzetwand van hout. Uw woning voorzien we niet van vloerplinten.

## Schilderwerk

De houten buitenkozijnen en -deuren van de buitenberging werken we af met een dekkend verfsysteem. De in het zicht blijvende aftimmeringen (exclusief de aftimmeringen van de trappen) aan de binnenzijde van de woning worden dekkend geschilderd in een witte kleur, met uitzondering van de zolder. De aftimmeringen in de meterkast worden niet geschilderd.

De stootborden (trap- en woonkamerzijde), de boven- en onderzijde van de traptreden, de traphekken, trapbomen, de spil, de trapgataftimmering en de lepe hoek zijn fabrieksmatig geground en blijven verder onafgewerkt. De leuning langs de trap worden fabrieksmatig gelakt. De onderzijde van de trap werken we verder niet af. De schroefgaten laten we ook in het zicht.

## Keukeninrichting

Uw woning is niet voorzien van een keuken. Aansluitpunten zijn aanwezig, volgens de 0-tekening van de keuken. Voor het uitzoeken van een keuken kunt u terecht bij de projectshowroom of een door u gekozen keukenleverancier. Omdat de plaatsing van de keuken na oplevering van de woning plaatsvindt, valt deze buiten de SWK-garantie.

## Verwarmings- en koelingsinstallatie

Een luchtwarmtepomp verwarmt en koelt uw woning met behulp van buitenlucht. De luchtwarmtepomp bestaat uit twee delen: een buiten- en een binnenunit. De buitenunit zuigt buitenlucht aan, haalt hier warmte of koeling uit en geeft deze af aan het water in de binnenunit op zolder of op de begane grond in de trapkast. Het leidingwerk van de binnenunit in de technische ruimte blijft zichtbaar en werken we niet verder af. De buitenunit plaatsen we staand op de grond op dragers op een grindkoffer achter de buitenberging, op dragers aan de gevel van de woning boven de berging en op de grond op dragers op een grindkoffer in de zijtuin. In onderstaande tabel geven wij weer waar we de binnen- en buitenunit plaatsen.

	Binnenunit	Buitenunit
Bouwnummer 23 t/m 36	Zolder	Achter de berging
Bouwnummer 37	Zolder	In de zijtuin
Bouwnummer 38 t/m 42	Zolder	Aan de gevel

Uw woning voorzien we van vloerverwarming en -koeling. In onderstaande tabel geven wij weer welke verdieping is voorzien van vloerverwarming. De leidingen bestaan uit kunststof buizen die zoveel mogelijk in de dekvloer worden opgenomen. De aantallen, plaats en afmeting van de verdeler(s) voor de verwarmingsinstallatie zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven, doch kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekeningen. De vloerverwarmingverdelers op de begane grond van bouwnummer 37 t/m 42 werken wij af met een omkasting. Een thermostaat in de woonkamer zorgt voor de regeling van de verwarming. De slaapkamers op de verdiepingen worden voorzien van een thermostaat voor naregeling. De elektrische radiator in de badkamer is voorzien van een thermostaat om de temperatuur in de badkamer te kunnen regelen. De vloerverwarming in de badkamervloer wordt gebruikt om te verwarmen maar wordt niet voorzien van een aparte thermostaat.

Bij koeling wordt er water van minimaal 18 graden door de vloerverwarming gevoerd. De koeling moet handmatig worden ingesteld en kan de binnentemperatuur met ongeveer 2 à 3 graden verlagen. Er moet bij koeling rekening gehouden worden met een reactietijd van circa 48 uur. Om goed te kunnen koelen is het aan te bevelen om directe zoninstraling te voorkomen. Zodra er in de woning gekoeld gaat worden, wordt er in de badkamer niet gekoeld. Dit ter voorkoming van condensatie in/op deze vloer.

	Vloer begane grond	Vloer 1 <sup>e</sup> verdieping	Vloer zolder
Bouwnummer 23 t/m 36	Verwarmd	Verwarmd	Onverwarmd
Bouwnummer 37 t/m 42	Verwarmd	Verwarmd	Onverwarmd

Onderstaande temperaturen kunt u, zonder nachtverlaging, bereiken bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

- Entree niet verwarmd.
- Woonkamer/keuken 22 °C (vloerverwarming).
- Slaapkamers 22 °C (vloerverwarming).
- Badkamer 22 °C (vloerverwarming en elektrische radiator).
- Toilet niet verwarmd.
- Overloop niet verwarmd.
- Zolder/onbenoemde ruimte niet verwarmd.
- (Buiten)berging niet verwarmd.

De warmteweerstand van de uiteindelijke vloerafwerking bij een vloer met vloerverwarming mag maximaal  $R=0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$  zijn. Met het aanschaffen van vloerafwerking moet u rekening houden met deze waarde.

## Waterinstallatie

De woning sluiten we aan op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen zijn van kunststof. Waar mogelijk werken we de leidingen weg in wanden of vloeren. Ter plaatse van de technische installaties in de woning (bijvoorbeeld in de meterkast en op zolder) maken we gebruik van opbouw materiaal. Deze leidingen blijven zichtbaar.

De standaard koud- en warmwaterleidingen brengen we aan bij:

- De aansluitpunten van het keukenblok (afgedopt);
- De mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- De douchemengkraan.

De luchtwarmtepomp verzorgt de warmwatervoorziening. De warmtepomp is voorzien van een 200 liter boiler. Dit betekent dat er met een standaard douchekop van 8 liter/minuut ca. 35 minuten gedoucht kan worden bij een temperatuur van maximaal 38 graden. De gemiddelde opwarmtijd is circa 1 tot 2,5 uur en is afhankelijk van de buitentemperatuur en het verbruikte warmwater. Deze warmwatervoorziening is niet afgestemd op gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten.

De standaard koudwaterleidingen brengen we aan bij:

- De spoelbak van de toiletten;
- De fonteinkraan in het toilet(ten);
- De vaatwasseraansluiting (afgedopt, exclusief kraan);
- Het tappunt voor de wasmachine;
- Een vulpunt voor de boiler van de luchtwarmtepomp.

De wasmachinekraan voeren we uit met beluchter, slangwartel en keerklep.

## Ventilatie

In uw woning plaatsen we een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Dit ventilatiesysteem zuigt lucht af in de keuken, het toilet(ten), de badkamer en bij de opstelplaats voor de wasmachine. Buitenlucht wordt aangevoerd via witte inblaasventielen in alle verblijfsruimten.

Een indicatie van de posities van de ventilatie-unit, de afzuigpunten en de inblaasventielen vindt u op de verkooptekeningen. Op de zolder blijven de leidingen veelal zichtbaar. Deze werken wij niet af. De afzuigpunten voorzien we van witte kunststof ventielen.

De hoofdbediening van het ventilatiesysteem plaatsen we in de woonkamer, deze bedrade bediening bestaat uit een schakelaar met drie standen. De afzuig- en inblaasventielen kunt u niet verplaatsen. Op de afzuigpunten in de keuken kunt u geen afzuigkap aansluiten.

De buitenberging wordt door middel van natuurlijke ventilatie geventileerd, via ventilatieopeningen in de gevel.

## Elektra

In de meterkast plaatsen we een standaard groepenkast voor maximaal 12 groepen. De installatie heeft drie aardlekschakelaars en één hoofdschakelaar. Er zijn twee groepen vrij om de installatie uit te breiden.

Een indicatie van de posities van de elektrapunten vindt u op de verkooptekeningen. De leidingen werken we weg en we passen inbouwschakelmateriaal toe. Uitzonderingen zijn de meterkast, de buitenberging en ter plaatse van de technische installatie. Hier maken we gebruik van opbouwschakelmateriaal, de leidingen blijven zichtbaar. Alle wandcontactdozen, ook wel stopcontacten genoemd, zijn geaard.



- Hoogte schakelaars	ca. 105 cm + vloer
- Hoogte schakelaars met enkele wcd (overloop)	ca. 105 cm + vloer
- Hoogte schakelaar nabij trap opgang	ca. 140 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen in de verblijfruimtes	ca. 30 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen wasmachine en -droger	ca. 95 cm + vloer
- Hoogte van de loze leidingen	ca. 30 cm + vloer
- Hoogte thermostaat	ca. 150 cm + vloer
- Hoogte ventilatie schakelaar	ca. 150 cm + vloer
- Hoogte wandlichtpunten	ca. 180 cm + vloer
- Hoogte elektrapunten toilet(ten) en badkamer	zie 0-tekeningen
- Hoogte elektrapunten in de keuken	zie 0-tekeningen
- Hoogte aansluitpunt buitenverlichting	ca. 210 cm + vloer
- Hoogte bedrukker	ca. 120 cm + vloer

### Loze leidingen elektra, telefoon-, televisie- en internetaansluitingen

In de woonkamer en in slaapkamer, plaatsen we loze leidingen, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Deze leidingen kunt u gebruiken voor toekomstige extra elektrapunten, telefoon-, televisie-, of internetaansluitingen. Alle loze leidingen voorzien we van een controledraad.

### Rookmelders

De woning voorzien we van rookmelders conform de geldende voorschriften. Een indicatie van de posities van de rookmelders vindt u op de verkooptekeningen. De rookmelders sluiten we aan op het lichtnet en voorzien we tevens van een noodstroombatterij. Alle in de woning aanwezige rookmelders zijn aan elkaar gekoppeld, zodat bij een alarmmelding alle rookmelders tegelijkertijd af gaan.

## Ruimte afwerkstaat

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
<b>Entree</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk (met uitzondering van de meterkast)
<b>Woonkamer</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Keuken</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Slaapkamers</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Toilet(ten)</b>	Vloertegels (donker grijs) met kunststenen dorpel (kleur antraciet)	Wandtegels tot één tegel boven het inbouwreservoir, daarboven behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Overloop</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Badkamer</b>	Vloertegels (donker grijs) met kunststenen dorpel (kleur antraciet)	Wandtegels tot plafond	Wit spuitwerk
<b>Zolder</b>	Dekvloer (achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht)	Behangklaar	Bruine vezelplaat (bnr 23 t/m 36) Wit sauswerk (bnr 37 t/m 42)
<b>Buitenberging (bnr 23 t/m 37)</b>	Beton	Houtskeletbouw, binnenzijde onafgewerkt	Houten balklaag in het zicht, onafgewerkt
<b>Buitenberging (bnr 38 t/m 42)</b>	Dekvloer	Metselwerk gevoegd	Houten balklaag in het zicht, onafgewerkt

## Kleur- en materiaalstaat

Metselwerkcode per bouwnummer	Kleur A	Kleur B	Kleur C	Plint kleur E	Kader voor deur kleur C	Verdieping kleur C
BNR 25, 27, 29, 30, 33, 35	X			X	X	
BNR 23, 26, 28, 32, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42		X		X	X	38, 39, 40, 42
BNR 24, 31			X	X	X	

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Gevels</b>		
Baksteen (A)	Waalformaat, wildverband	Oranje
Baksteen (B)	Waalformaat, wildverband	Bruinpaars
Baksteen (C)	Waalformaat, wildverband	Wit
Baksteen accent (E)	Waalformaat, wildverband	Zwart
Baksteen kaders (C)	Waalformaat	Wit
Voegwerk (A/B)	Mortel, terugliggend	Grijs
Voegwerk (C)	Mortel, terugliggend	Wit
Voegwerk (E)	Mortel, terugliggend	Antraciet
Lateien (A/B)	Staal	Antracietgrijs
Lateien (C)	Staal	Wit
Waterslagen	Beton	Naturel grijs
Waterslagen	Aluminium	Wit
<b>Kozijnen</b>		
Kozijnen	Kunststof	Wit
Binnenzijde kozijnen	Kunststof	Wit
Ramen en achterdeuren	Kunststof	Wit
Voordeur	Geïsoleerde houten deur	Mahoniebruin
Kanteldeur (bnr 38 t/m 42)	Staal	Terra Bruin
Vensterbanken	Kunststeen	Wit
<b>Daken</b>		
Dakpannen	Keramisch gegolft	Leikleur

Dakgoten (voor- en zijgevel)	Aluminium	Wit
Kraalafwerking	Aluminium	Platinagrijs
Dakgoten (achter bnr 37 t/m 42)	Aluminium	Wit
Kraalafwerking (achter bnr 37 t/m 42)	Aluminium	Platinagrijs
Dakgoten achtergevel (bnr 23 t/m 36)	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoer	Kunststof	Grijs
Boeidelen/overstekken	Aluminium	Wit
Dakdoorvoeren	Kunststof	
<b>Bergingen</b>		
Gevelbetimmering	Hout rabat verduurzaamd	Naturel
Kozijnen	Hardhout	Wit
Deuren	Hardhout	Wit
Hemelwaterafvoer	Kunststof	Grijs
Dakbedekking	Bitumineus met sedum	
Dakrandprofielen	Aluminium trim	Naturel
<b>Carport</b>		
Gevelbetimmering	Hout rabat verduurzaamd	Naturel
Dakbedekking	Bitumineus met sedum	
Dakrandprofielen	Aluminium trim	Naturel
Kolommen	Staal	Wit
<b>Diversen</b>		
Erfafscheiding voortuin conform situatie	Haag h=80cm	
Erfafscheiding achtertuin conform situatie	Gaashekwerk met klimplant	Zwart (hekwerk)
Poortdeur	Staal	Zwart
Bestrating	Beton	Grijs
Baksteen (E) tuinmuur bnr. 37	Waalformaat, wildverband	
Muurafdekker tuinmuur bnr 37	Beton	Grijs

Onder de kleur 'wit' wordt een wit-tint verstaan. De kleuren wit of een andere wit-tint van de materialen kunnen per fabricaat verschillen.

# Toelichting

## Algemeen

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan/project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, voor zover dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

Aan de situatieschets kan de verkrijger geen rechten ontleen; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogten van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kavelgrootte e.d. Verrekening ten gevolge van deze wijzigingen is niet mogelijk.

De maatvoering van de plattegronden is **niet** geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld de keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Werkzaamheden door derden (anderen dan het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

## Opleveringsvolgorde

De voorgenomen bouw c.q. opleveringsvolgorde is nog niet bekend. Mocht deze al bekend zijn, dan kan de verkrijger geen rechten ontleen aan de voorgenomen opleverings-volgorde, d.w.z. dat de ondernemer van de voorgenomen opleveringsvolgorde kan afwijken.

## Bouwbesluit

Het Bouwbesluit is een verzameling van bouwtechnische voorschriften waaraan alle nieuwe bouwwerken in Nederland moeten voldoen. In het Bouwbesluit worden begrippen als keuken, woonkamer en slaapkamer niet gebruikt, maar wordt onder andere gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte. De ruimtes in de woning voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen:

### **Gewoonlijk bekend als**

- Woonkamer/keuken/slaapkamer
- Entree/gang/overloop
- Toilet of WC
- Badkamer/douche
- Zolder
- Bergingen
- Meterkast/technische ruimte/trapkast

### **Benaming volgens Bouwbesluit**

- Verblijfsruimte
- Verkeersruimte
- Toiletruimte
- Badruimte
- Onbenoemde ruimte
- Onbenoemde ruimte
- Onbenoemde ruimte

## *Krijtstreepmethode*

*Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding kan komen. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode hetgeen erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig zijn. Met het oog op de indelingsvrijheid, die de wetgever biedt, is het mogelijk om de zogenaamde krijtstreepmethode te gebruiken. Met behulp van deze methode voldoet het bouwplan aan het gestelde in het Bouwbesluit. De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt zodat er makkelijker aan de eisen van het Bouwbesluit voldaan kan worden.*

Aan het ontwerp van de woningen liggen de volgende bepalingen ten grondslag:

- Bepalingen volgens het Bouwbesluit (2012) inclusief wijzigingen bij besluit 01-10-2020;
- Nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht;
- Bepalingen van de nutsbedrijven;
- Bepalingen in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

## Energielabels

De woning is goed geïsoleerd met en heeft een lage energievraag. Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig uw huis is. De labelklassen lopen van A t/m G. Een woning met een A-label is het energiezuinigst en een woning met een G-label is het minst energiezuinig.

Voor uw woning is een BENG berekening voor een voorlopig energielabel opgesteld. De basis hiervoor is het definitief ontwerp van uw woning. Het kan echter zijn dat het ontwerp nog wijzigt in de technische uitwerking of tijdens de uitvoering. Daarom wordt de BENG-berekening vlak voor oplevering bijgesteld. In deze herziene berekening worden ook de opties verwerkt die u heeft gekozen (indien van toepassing en relevant). De definitieve BENG-berekening is de basis voor het energielabel van uw woning. Met de BENG-2 indicator wordt uiteindelijk het label van uw woning bepaald. De berekende BENG-indicatoren kunt u op het energielabel aflezen. Het definitieve label kan afwijken van het voorlopige. Het definitieve energielabel ontvangt u bij oplevering. Het maakt onderdeel uit van het opleverdossier. Voor dit project is het voorlopige label bepaald op A+++.

Wanneer u kiest voor bepaalde opties, zoals een uitbouw, dakkapel of een bepaalde indelingsvariant, is het mogelijk dat wij (extra) pv-panelen moeten plaatsen. Eventuele (extra) pv-panelen zijn in de optieprijs opgenomen.

## SWK-bepalingen

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), conform de SWK garantie- en waarborgregeling 2024, module I-2024 en II-A-2024.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van het SWK.

## Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is de ondernemer tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen terzake kundig personeel van het bedrijf zelf of van terzake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend gemaakt worden.

## Veiligheid na oplevering

Voor de bewassing van de ramen en onderhoud van installaties is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar getroffen moeten worden.

Aanvullende voorzieningen (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser en/of bevestiging en zekering van de ladder ten behoeve van glasbewassing) dienen door de verkrijger c.q. bewoner/eigenaar zelf te worden getroffen en aangebracht.

Bovenstaande geldt eveneens voor eventuele voorzieningen ten behoeve van onderhoud, inspectie, reparaties enzovoorts door derden.

## Voorkom wateroverlast rondom de woning

Het kan voorkomen dat u na de oplevering van uw woning te maken krijgt met wateroverlast in de tuin of vrijstaande buitenberging. Om wateroverlast te voorkomen adviseren wij om bij aanleg, inrichting en onderhoud van de tuin rekening te houden met het volgende:

- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in de tuin. Zwaar transport kan er namelijk voor zorgen dat de grond hard wordt en geen regenwater meer doorlaat;
- Spit de grond van de tuin direct na oplevering goed en diep door. Dit verbetert de waterdoorlating;
- Beperk het aanbrengen van (waterdichte) bestrating, zodat het regenwater beter de grond kan indringen. Breng bestrating altijd onder afschot aan. Dat wil zeggen dat de bestrating afloopt. Het afschot van de gevel af. Dat wil zeggen dat het hoogste punt ter plaatse van de gevel is;
- Toch een groot deel van de tuin bestraten? Neem dan maatregelen, zoals een waterdoorlatende bestrating of drainage;
- Leg geen waterdichte bestrating rondom vrijstaande bergingen, maar laat een strook open voor bijvoorbeeld gras of waterdoorlatende bestrating;
- Onderhoud van de eventuele ondergrondse infiltratievoorziening

De wijze waarop water in een gebied wordt opgenomen verbetert vaak binnen enkele jaren, door het natuurlijk herstel van tijdens de bouw verstoorde bodemstructuren.



## Inhoud consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

### Verklaringen en keuringen

- SWK waarborgcertificaat
- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

### Tekeningen en berekeningen

- Bouwkundige revisietekeningen
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- Revisie elektra + groepenoverzicht
- Kopers optietekeningen + meterkastlijst

### Gebruikshandleidingen

- Warmtepomp
- WTW-unit
- PV-panelen en omvormer (Indien toegepast)
- Rookmelders

### Onderhoudsadviezen

- Beglazing (zie woonwijzer)
- Kozijnen (zie woonwijzer)
- Kitwerk (zie woonwijzer)
- Schilderwerk (zie woonwijzer)

### Service

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen
- Overzicht garantie (woonwijzer)