



# Technische omschrijving

## Schoolwoningen Abel Tasmankwartier

28-03-2019

Deze 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.

### **01 Peil**

Als peil (P) geldt de bovenkant van de door ons afgewerkte begane grondvloer, ter plaatse van de entree van de woning. De juiste maat ten opzichte van het NAP (Normaal Amsterdams Peil) wordt bepaald in overleg met de gemeente.

### **02 Grondwerk**

Tijdens de bouw verrichten we grondwerk voor het aanleggen van bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand hergebruiken we waar mogelijk. De kruipruimte in de woning onder de vloer van de begane grond heeft een bodemafluiting van zand. De tuin wordt op hoogte gebracht en geëgaliseerd. Afhankelijk van de grondsamenstelling is het mogelijk dat de grond verzakt (inklinkt). Hierdoor kan het na oplevering van uw woning nodig zijn om de tuin periodiek op te hogen. Deze werkzaamheden vallen niet onder de garantie- en waarborgregeling.

### **03 Riolering**

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 hemelwaterafvoeren zijn aan de voorgevel en achtergevel van zink. De kunststof riolering voorzien we van de nodige ontstoppingsstukken en inspectieputten. De binnenriolering is van kunststof en nemen we op in de betonvloer of schachten.

De leiding van de warmtepomp (van woning naar buitenunit) is gelegen in de achtertuin conform situatietekening, ca. 60 cm onder maaiveld.

### **04 Terreinverhardingen**

De woningen sluiten zowel aan de voorzijde als achterzijde aan op het openbaar gebied. Deze wordt door Van Wijnen conform situatietekening aangelegd. De achtertuinen worden geëgaliseerd opgeleverd met uitkomende grond. De voortuinen worden afgewerkt met gebakken klinkerverharding.

### **05 Huisvuilophaalvoorzieningen**

De gemeente bepaalt de exacte plaats van de verzamelputten voor huisvuil. De gemeentelijke afvaldienst informeert u hierover.

### **06 Erfgrens**

Op de situatietekening staat aangegeven waar we tuinmuren, hekwerken en hekwerken met klimop (hedera) plaatsen. Bepanting brengen we aan in het plantseizoen: dit kan na oplevering zijn. Tuinmuren zijn ca. 200 cm hoog, hekwerken al dan niet met hedera zijn ca. 180cm hoog. Tussen de woningen wordt de erfgrans op hoekpunten gemarkeerd door paaltjes.

### **07 Buitenberging**

In de achtertuin plaatsen we conform situatietekening een ongeïsoleerde houten buitenberging. De buitenberging is regenwerend (let op: het kan nog wel vochtig worden in de buitenberging) en heeft een prefab betonvloer op zand. De wanden bestaan uit prefab houten elementen en bekleden we met horizontale rabatdelen aan de buitenzijde. De wanden voorzien we van ventilatioosters. Het dak bestaat uit een houten balklaag, die wordt voorzien van geïmpregneerde underlayment platen en wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking met een aluminium daktrim. De dakconstructie werken we aan de binnenzijde van de buitenberging niet af. De buitenberging heeft een hardhouten kozijn en deur met een ruit van (mat) 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 stopcontacten en schakelaar monteren we op de wand. Hierbij maken we gebruik van opbouw materiaal, waardoor de leidingen zichtbaar blijven.

## **08 Funderingen**

De fundering van de woning bestaat uit een balkenfundering op palen.

## **09 Metselwerk, gevels en wanden**

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

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 voorgeschreven en kunt u niet individueel bepalen.

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

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

De tuinmuur van bnr. 28 worden uitgevoerd in halfsteens metselwerk met uitstekende penanten aan tuinzijde.

## **10 Vloeren**

De vloer van de begane grond is 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 verdiepingvloer is een betonnen systeemvloer. De V-naden aan de onderzijde van de vloeren (dat zijn de plafonds van de ondergelegen verdieping) blijven zichtbaar.

## **11 Daken**

De hellende dakconstructie bestaat uit houten dakelementen met een isolerende werking. Dragende knieschotten ondersteunen de dakelementen. Elk knieschot heeft 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 mogen daarom niet worden aangepast of verwijderd. De onderzijde van de dakelementen bestaat uit onafgewerkte houtvezelplaten.

## **12 Vloer-, wand- en plafondufwerking**

De vloeren van de ruimtes op de begane grond en de verdiepingen hebben een dekvloer van circa 6 cm dik. De dekvloer bestaat uit zandcement.

De ruimtes achter de knieschotten 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 en de wanden boven het tegelwerk in het toilet op de begane grond werken we af met wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur.

De wanden in de woning zijn behangklaar, met uitzondering van de betegelde wanden, wanden van de onbenoemde ruimte en de meterkast. Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dikkere behangsoorten, er kunnen nog wel oneffenheden aanwezig zijn.

## **13 Staalconstructies en metaalwerken**

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers worden waar nodig thermisch verzinkt. Constructiedelen worden in kleur afgewerkt. Waar nodig vanuit bouwbesluit werken we stalen constructieonderdelen brandwerend af. De omranding van het kruipluik bestaat uit thermisch verzinkt staal.

## **14 Kozijnen, ramen en deuren**

### *Buitenkozijnen*

De gevelkozijnen en –ramen van de woning zijn van kunststof. De draai-/kieprichting van de ramen zijn zoals aangegeven in de geveltekeningen. De schuifpui bestaat uit een enkel schuivend deursysteem van aluminium. De voordeur heeft een brievenbusopening met klep en antitochtborstel. De kozijnkleuren zijn opgenomen in de kleurenstaat.

### *Binnenkozijnen*

De binnenkozijnen bestaan uit fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met bovenlichten. De eventuele binnenkozijnen op de zolder hebben geen bovenlichten. In de montagekozijnen plaatsen we witte opdekdeuren. Ter plaatse van het toilet en de badkamer plaatsen we een dorpel. Bij de meterkast, de inpandige bergruimte (indien van toepassing) en de eventuele trapkast bestaat het bovenlicht uit een dicht paneel in de kleur van de deur. De deur van de meterkast beschikt over ventilatieopeningen.

### *Ramen*

Het glas in de gevelkozijnen van de woning bestaat uit isolerende beglazing (HR++ glas). De bovenlichten van de binnendeurenkozijnen (met uitzondering van de meterkast en trapkast indien van toepassing) bestaan uit blank, helder glas.

### *Deuren*

Alle binnendeuren zijn in opdekuitvoering en fabrieksmatig afgelakt en hebben een hoogte van 231,5 cm.

## **15 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 hebben gelijksluitende sloten, zodat u deze deuren met dezelfde sleutel kunt bedienen.

Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

- Meerpuntsluitingen op de buitendeuren met uitzondering van eventuele buitenberging. Met dit slot kunt u een deur op meerdere punten tegelijk afsluiten. De schuifpui is voorzien van een espagnoletsluiting.
- Veiligheidsbeslag op de buitendeuren.
- Raamsluitingen.
- Deurkrukken met bijbehorende schilden van geanodiseerd aluminium op alle binnendeuren, met uitzondering van de meterkast.
- Loopsloten op de binnendeuren, waarvan de badkamer en het toilet met vrij- en bezetslot.
- Een kastslot op de meterkast.
- Stalen paumelles op de binnendeuren.

## **16 Trappen en traphekken**

De trappen in uw woning zijn van vurenhout. De trap naar zolder is een dichte trap. Bij de trappen plaatsen we leuning (blank afgeschilderd) en vuren traphekken langs de open zijde. De stootborden en de boven- en onderzijde van de trap treden zijn fabrieksmatig gegrond, onafgewerkt. De traphekken, trapbomen en de spil worden wit afgeschilderd. De leuning langs de trap wordt blank gelakt.

## **17 Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren**

De hellende daken voorzien we van keramische dakpannen in de kleur conform de kleur- en materialenstaat. De goten zijn van zink en brengen we aan op gootbeugels. De (bovengrondse) hemelwaterafvoeren aan de voorzijde van de woning zijn van zink. De (bovengrondse) hemelwaterafvoeren aan de achterzijde zijn van zink.

## **18 PV-panelen (Photovoltaïsche panelen)**

De woning voorzien we van PV-panelen (ook wel zonnepanelen genoemd) op het dak. Plaats en aantal is aangegeven op de verkooptekeningen. Met een omvormer sluiten we de PV-panelen aan op het elektriciteitsnetwerk, waarmee de opgewekte stroom omgezet wordt in bruikbare stroom.

Wanneer u kiest voor bepaalde opties, zoals een uitbouw, dakkapel of een bepaalde indelingsvariant, is het mogelijk dat wij extra PV-panelen moeten plaatsen, zodat uw woning blijft voldoen aan de EPC. Het aantal extra PV-panelen ten gevolge van de gekozen opties worden bepaald aan de hand van berekeningen van de installatieadviseur. Het kan voorkomen dat bij een gekozen optie er niet meer kan worden voldaan aan een EPC van 0. Bij vragen neem hierover contact op met uw kopersbegeleider.

## **19 Sanitair, tegels en kunststeen**

De badkamer en de toilet(ten) voorzien we van sanitair inclusief onderstaand tegelwerk.

Het standaard sanitair is wit. De wandtegels zijn wit, met een formaat van 20 x 25 cm. De tegels plaatsen we liggend (horizontaal). De voegen passen bij de kleur van de tegel. In het toilet brengen we het wandtegelwerk tot circa 140 cm boven de vloer aan en in de badkamer tot aan het plafond.

De vloertegels zijn antraciet, met een formaat van 30 x 30 cm. De voegen passen bij de kleur van de tegel. De vloer van de douchehoek, met een formaat van 15 x 15 cm, wordt een tegeldikte verdiept en op afschot aangebracht (licht dalend richting de doucheput), zodat water naar de doucheput stroomt. De afmeting van de douchehoek is ca. 90 x ca. 90 cm.

Het tegelwerk van wanden en vloeren is niet strokend. Ten behoeve van de waterdichting worden kitvoegen aangebracht. Bij de overgang van de dekvloer naar het vloertegelwerk van het toilet en de badkamer plaatsen we onder de binnendeur een kunststenen drempel. De vensterbanken van de kozijnen bestaan uit een lichte kleur.

## **20 Aftimmerwerken**

De rand om het trapgat en de leidingkokers (indien aanwezig) timmeren we af. In de meterkast monteren we een voorzetwand van hout. Er worden geen vloerplinten aangebracht.

## **21 Keukeninrichting**

De woning is niet voorzien van een keuken. Aansluitpunten zijn wel aanwezig, volgens de 0-tekening van de keuken. Omdat de plaatsing van de keuken na oplevering van de woning plaatsvindt, valt deze buiten de SWK-garantie.

## **22 Luchtwarmtepomp**

De luchtwarmtepomp verwarmt uw woning met behulp van de buitenlucht, deze bestaat uit twee onderdelen: een buiten- en een binnenunit. De buitenunit zuigt buitenlucht aan en haalt hier warmte uit. Deze warmte wordt afgegeven aan het water in de binnenunit. De binnenunit gebruikt dit water voor het verwarmen van uw woning door middel van vloerverwarming op alle verdiepingen.

Voor warm tapwater koppelen wij een boiler van 200 liter aan de warmtepomp. Hierin wordt het warme tapwater opgeslagen en indien nodig elektrisch bij verwarmd.

De buitenunit staat achter / naast de buitenberging (zijde erfgrans). Indien de woning niet beschikt over een buitenberging wordt de positie van de buitenunit separaat op de verkooptekening aangegeven. De binnenunit plaatsen we op zolder.

## **23 Waterinstallatie**

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

De standaard koud- en warmwaterleidingen zijn:

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

De luchtwarmtepomp verzorgt de warmwatervoorziening. Deze warmwatervoorziening is niet afgestemd op gelijktijdig gebruik van alle tappunten.

De standaard koud waterleidingen zijn:

- De spoelbak van de toiletten.
- De fonteynkraan in het toilet.
- De vaatwasserkraan (afgedopt).
- Een wasmachinekraan met beluchter, slangwartel en keerklep.
- Aansluiting warmtepomp.

## **25 Verwarmingsinstallatie**

De leidingen bestaan uit kunststof buizen. Deze nemen wij zo veel mogelijk op in de dekvloer. U regelt de temperatuur door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer en de badkamer.

Onderstaande temperaturen kunnen worden bereikt bij gelijktijdige verwarming van alle kamers:

- |                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| - Entree/hal                    | 15°C (vloerverwarming)              |
| - Woonkamer / keuken / eetkamer | 20°C (vloerverwarming)              |
| - Slaapkamers                   | 20°C (vloerverwarming)              |
| - Badkamer                      | 22°C (elektrische handdoekradiator) |
| - Toilet                        | 15°C                                |
| - Zolder / onbenoemde ruimte    | 15°C (vloerverwarming)              |
| - Binnenberging                 | 15°C                                |
| - Buitenberging                 | niet verwarmd                       |

Een indicatie van de positie en maat van de verdelers van de vloerverwarming vindt u op de verkooptekening. Uw gekozen vloerafwerking ter plaatse van de vloerverwarming mag een maximale isolatiewaarde hebben van  $R_c = 0,07$ .

## **26 Ventilatie**

In de woning plaatsen we een ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Dit ventilatiesysteem zuigt lucht af in de keuken, het toilet, de badkamer en bij de opstelplaats voor de wasmachine. Buitenlucht wordt aangevoerd via inblaasventielen in alle verblijfsruimten. Een indicatie van de plaats van de ventilatie-unit, de afzuigpunten en de inblaasventielen vindt u op de verkooptekeningen.

Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden plaatsen we de afzuigpunten in het plafond of in de wand. De afzuigpunten kunnen niet worden verplaatst. De afzuigpunten zijn voorzien van witte kunststof ventielen.

Op de afzuigpunten in de keuken kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten, er is rekening gehouden met een recirculatie afzuigkap.

De regeling van het ventilatiesysteem is middels een pulssschakelaar in de badkamer.

## **27 Elektra**

In de meterkast plaatsen we een standaardgroepenkast voor minimaal 6 groepen. De installatie heeft twee aardlekschakelaars en één hoofdschakelaar.

Een indicatie van de elektrapunten vindt u op de verkooptekeningen. De leidingen werken we weg en we passen inbouwschakelmateriaal toe. Uitzonderingen hierop zijn de meterkast, de buitenberging en de installatieruimte op zolder. Hier maken we gebruik van opbouwschakelmateriaal, waardoor de leidingen zichtbaar blijven. Alle stopcontacten zijn geaard.

#### Schakelaars

- Hoogte schakelaars (incl. combinaties) ca. 1.050 mm + vloer
- Hoogte schakelaar in toilet aan zijde inbouwreservoir ca. 1.400 mm + vloer
- Hoogte thermostaat ca. 1.500 mm + vloer
- Hoogte MV/WTW-schakelaar ca. 1.500 mm + vloer

#### Stopcontacten

- Hoogte stopcontacten in verblijfruimte ca. 300 mm + vloer
- Hoogte van de loze leidingen ca. 300 mm + vloer
- Hoogte stopcontacten in keuken boven het werkblad ca. 1.250 mm + vloer
- Hoogte stopcontacten in keuken afzuigkap ca. 2.250 mm + vloer
- Hoogte stopcontacten onder keukenblok ca. 100 mm + vloer
- Hoogte stopcontacten badkamer ca. 1.050 mm + vloer
- Hoogte overige stopcontacten ca. 1.050 mm + vloer

#### Wandlichtpunten

- Hoogte aansluitpunt binnenverlichting ca. 1.800 mm + vloer
- Hoogte aansluitpunt buitenverlichting (achtergevel) ca. 2.000 mm + vloer
- Hoogte aansluitpunt buitenverlichting voorgevel cf. tekening

#### Overig

- Hoogte schel ca. 2.400 mm + vloer

### **28 Uitvoering loze leidingen elektra, telefoon-, televisie- en internetaansluitingen**

In de woonkamer en in de slaapkamer(s) plaatsen we loze leidingen met een controledraad, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Deze leidingen kunt u gebruiken voor toekomstige, extra elektrapunten en/of voor toekomstige telefoon-, televisie-, of internetaansluitingen.

### **29 Rookmelders**

De woning voorzien we van rookmelders conform de voorschriften. Een indicatie van de plaats van de rookmelders vindt u op de verkooptekening.

### **30 Buitenlichtpunten**

Buitenlichtaansluitpunten aangebracht conform tekening. Ter plaatste van de voorgevel wordt een armatuur aangebracht. Het lichtpunt aan de voorzijde heeft een schakelaar in de entreehal. Het lichtpunt op de achtergevel krijgt een schakelaar in de woonkamer/keuken.

**Ruimte afwerkstaat**

<b>Vertrek</b>	<b>Vloer</b>	<b>Wanden</b>	<b>Plafond</b>
Hal	Dekvloer (zandcement)	Behangklaar	Wit spuitwerk met uitzondering van de meterkast
Woonkamer	Dekvloer (zandcement)	Behangklaar	Wit spuitwerk
Keuken	Dekvloer (zandcement)	Behangklaar	Wit spuitwerk
Slaapkamer	Dekvloer (zandcement)	Behangklaar	Wit Spuitwerk
Toilet	Vloertegels kleur antraciet met kunststenen dorpel	Wandtegels kleur wit tot ca. 1.40 m + vloer, daarboven wit spuitwerk	Wit spuitwerk
Overloop (in basis niet aanwezig)	Dekvloer (zandcement)	Onafgewerkt	Groene/bruine vezelplaat
Badkamer	Vloertegels kleur antraciet met kunststenen dorpel	Wandtegels kleur wit tot plafond	Wit Spuitwerk
Zolder	Dekvloer (achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht)	Onafgewerkt	Groene/bruine vezelplaat
Binnen- en buitenberging	Betonvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Eventuele trapkast	Dekvloer (zandcement)	Onafgewerkt	Wit Spuitwerk



## Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk	Baksteen, waalformaat	Conform verkooptekening
Voegwerk	Cementmortel	N.t.b.
Bank aan voorgevel	Beton	Betongrijs
Buitenkozijnen	Kunststof	Vaste delen RAL 1013. Vaste en draaiende delen in het kozijn RAL 7003.
Deuren <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voordeur</li> <li>• Binnendeuren</li> <li>• Schuifpui</li> <li>• Loopdeur (buitenberging)</li> </ul>	Hout  Hout  Aluminium  Hardhout	RAL 7003 Binnenzijde RAL 9016  Wit  RAL 1013  RAL 7038
Dakbedekking hellende daken	Keramische pan	Zwart
Goten	Zink	N.v.t.
Hemelwaterafvoeren	Zink	N.v.t.
Berging	Hout	Grijszwart
Raamdorpels	Aluminium	RAL 1013
Armaturen (voorzijde)	RVS	KS 't Gooi

Onder de kleur 'wit' of 'crèmewit' wordt een wittint verstaan. De kleuren wit of crèmewit van de materialen kunnen per fabricaat verschillen.

## Toelichting

### 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 uw woning voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen:

#### Gewoonlijk bekend als

- Woonkamer / keuken / slaapkamer
- Hal / 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

*De daglicht- en ventilatievoorziening van de woningen is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied, zoals deze in het Bouwbesluit zijn gesteld. Het ontwerp en de indeling kunnen van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde 'krijtstreepmethode', een wettig legitieme methode, die erop neerkomt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.*

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

- bepalingen volgens het Bouwbesluit (2012) inclusief wijzigingen bij besluit 13-06-2017;
- nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht;
- bepalingen van de nutsbedrijven;
- bepalingen in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

### Energie Prestatie Coëfficiënt

De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Bij de berekening van de EPC spelen naast de isolatie ook bezonning, glasoppervlak en installatietechniek van de woning een rol. Door de toepassing van hoogwaardige isolatie, het gebruik van PV-panelen en een uitstekende installatie haalt de woning een EPC van 0.

Wanneer u kiest voor bepaalde opties, zoals een uitbouw, dakkapel of een bepaalde indelingsvariant, is het mogelijk dat wij aanvullende maatregelen moeten treffen, zodat uw woning blijft voldoen aan het energielabel. De maatregelen ten gevolge van de gekozen opties worden bepaald aan de hand van berekeningen van de installatieadviseur.

### 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 indringt. Breng bestrating altijd onder afschot aan. Dat wil zeggen dat de bestrating afloopt.
- 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.

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