

# Technische omschrijving

LEEWARDEN DE KLAMP 9 WONINGEN AAN IT REIDHINTSJE

VERSIE 22-07-2022



IT REIDHINTSJE  
**DEKLAMP**



**LEEWARDEN - ZUIDLANDEN**



**Inhoud.**

1	Voorwoord.
2	Energie Prestatie Coëfficiënt.
3	Maatvoering en grondwerk.
4	Buitenriolering en drainage.
5	Fundering en kruipruimte.
6	Vloeren.
7	Wanden.
8	Daken.
9	Buitenkozijnen, -deuren en -ramen.
10	Binnenkozijnen en -deuren.
11	Trappen.
12	Tegels.
13	Binnenafwerking.
14	Beglazing, schilderwerk en behangwerk.
15	Water-installatie en binnenriolering.
16	Sanitair.
17	Gas-installatie.
18	Verwarming.
19	Ventilatie.
20	Electra.
21	Keukeninrichting.
22	Bouwbesluit begrippen.
23	Tuinberging.
24	Bestrating en tuininrichting.
25	Slotbepalingen.

## 1 Voorwoord.

De materialen- en kleuren-staat is vermeld in de brochure bij de gevelaanzichten. Daar staan de materialen en kleuren vermeld van de buitenkant van de woning.

Deze technische omschrijving beschrijft puntsgewijs de diverse onderdelen van het huis. De tuinberging wordt aan het einde in zijn geheel onder één punt beschreven.

## 2 Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC).

De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) bedraagt 0,4 of lager (=beter). Dit cijfer geeft de energiezuinigheid van het huis aan; hoe lager, des te beter. De EPC-berekeningen worden met de bouwaanvraag ingediend bij de Overheid.

## 3 Maatvoering en grondwerk.

De kavel wordt aangegeven met paaltjes op de hoekpunten. De situering van het huis op de kavel is op tekening aangegeven, en wordt definitief i.o.m. de overheid bepaald. Dat geldt zowel voor de rooilijn als het peil van de woning. De rooilijn is de plaats van de voorgevel t.o.v. de voorste kavelgrens. Het peil (=0) is de hoogte van de (afgewerkte) beganegrondvloer t.o.v. de straat. De hoogtematen van het huis zijn de maten t.o.v. het peil.

Om de fundering en riolering te maken wordt op de kavel grond uitgegraven. Uitgegraven grond wordt egaal over de kavel verspreid. Overtollige grond wordt afgevoerd. Er wordt geen grond aangevoerd.

## 4 Buitenriolering en drainage.

Volgens de plaatselijke voorschriften wordt er een enkelvoudig danwel gescheiden systeem (aparte leidingen voor hemelwater en huishoudwater) aangelegd. Er wordt een drainagestreng onder de woning aangelegd. De riolering wordt gemaakt van PVC en bevat beluchting ontstoppingsmogelijkheden. Zie voor de regenwaterafvoeren van het huis de materiaal- en kleuren-staat.

## 5 Fundering en kruipruimte.

De constructeur bepaalt de wijze waarop het huis gefundeerd moet worden en de

vorm en benodigde afmetingen van beton-palen, -balken c.q. -stroken.  
De funderingsberekeningen worden met de bouwaanvraag ingediend bij de Overheid.

De kruipruimte tussen de fundering (onder de begane grondvloer) wordt geventileerd d.m.v. PVC-roosters in de buitenmuren.

De bodemafluiting in de kruipruimte onder de vloer is een laag schoon zand. ( $\pm 10$ cm)

## 6 **Vloeren.**

De beganegrondvloer is een geïsoleerde betonvloer met daarop een cementdekvloer. Een geïsoleerd luik (om de kruipruimte te bereiken) komt achter de voordeur.

Onder de vloer zit de isolatie conform de EPC-berekening.

De 1e en 2e verdiepingsvloer zijn betonvloeren met daarop een cementdekvloer.

Nabij de trappen komen metalen raveelliggers.

Achter de dakvoetaftimmeringen (of knieschotten) komt geen cementdekvloer.

## 7 **Wanden.**

De buitenwanden bestaan uit een binnenspouwblad van kalkzandsteen en een buitenspouwblad van baksteen conform tekening en materiaal- en kleurenstaat, Tussen het binnen- en buitenspouwblad zit de isolatie conform de EPC-berekening.

De baksteenmuren worden gevoegd conform de materiaal- en kleurenstaat.

De woningscheidende wanden bestaan uit kalkzandsteen.

De constructieve binnenwanden bestaan uit kalkzandsteen en houtskelet op zolder.

De niet-constructieve binnenwanden bestaan uit gipsblokken.

Waar nodig worden worden dilatievoegen gemaakt volgens de voorschriften.

Conform advies van de constructeur worden er stalen c.q. betonnen lateien in de wanden opgenomen om de bovenliggende constructie te dragen.

## 8 **Daken.**

De schuine dakvlakken bestaan uit houten geïsoleerde dakelementen met daarop een dakbedekking van dakpannen conform de materiaal- en kleurenstaat.

Bijpassende hulpstukken, doorvoerdakpannen enz. komen daar waar nodig.

Tussen de liggers van de dakelementen zit de isolatie conform de EPC-berekening.

De binnenkant van de dakelementen bestaat uit bruin/groene spaanplaat o.g..  
De aanzetnaden tussen de dakelementen worden afgetimmerd met een plint.

De afwerkingen langs de dakgoten en dakranden worden gemaakt conform tekening.  
De goten zijn van aluminium en aangesloten op regenwaterafvoeren.

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

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden gemaakt van kunststof.  
Ze voldoen aan het politiekeurmerk "veilig wonen" met weerstandsklasse 2.  
Waar nodig worden ventilatieroosters in de kozijnen opgenomen, en worden deuren en ramen voorzien van hang- en sluitwerk zoals krukken, grepen, schilden en cilinders.  
De cilinders van de buitendeuren van de woning zijn gelijksluitend, dus met eenzelfde sleutel te bedienen.  
Er wordt geen brievenbus aangebracht in de voordeur. (i.v.m. kierdicht bouwen)  
Prefab kantplanken komen onder de kozijnen met de onderdorpel nabij de grond.  
Waterdorpels onder de andere kozijnen zijn conform de materiaal- en kleurenstaat.

## 10 **Binnenkozijnen en -deuren.**

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig-witte stalen kozijnen met bovenlichten van glas, m.u.v. het toilet- en meterkastkozijn die beide een wit dicht bovenpaneel krijgen.  
De binnendeuren zijn fabrieksmatig-witte opdekdeuren met honinggraatvulling.  
De deuren zijn voorzien van hang- en sluitwerk zoals krukken en schilden.  
Onderdorpels worden niet geleverd m.u.v. de ruimtes met vloertegels.

De binnendeuren worden voorzien van de volgende sloten:

- badkamer en toilet	vrij- en bezetslot
- meterkast	kastslot
- ouderslaapkamer	dag- en nachtslot
- overige deuren	loopslot

## 11 **Trappen.**

De trap van de begane grond naar de 1e verdieping is een vurenhouten open trap.  
De trap van de 1e verdieping naar de 2e verdieping is een vurenhouten open trap.  
Leuningen en hekjes worden geplaatst waar dat voor de veiligheid nodig is.  
De trappen worden fabrieksmatig-wit gegrondverfd, laagdikte ± 50mu..

In de traptreden zitten geen slijtstrippen.

## 12 Tegels.

De vloeren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels.  
 De wanden van het toilet worden voorzien van wandtegels tot circa 120cm+ vloer.  
 De wanden van de badkamer worden voorzien van wandtegels tot plafondhoogte.  
 In de douchehoek worden de tegels iets schuin gelegd richting het doucheputje.  
 Een waterbestendige dorpel wordt geplaatst nabij het kozijn onder de deur.  
 Wandtegels worden wit gevoegd, vloertegels worden grijs gevoegd.  
 Het voegwerk van wandtegels en vloertegels wordt niet-strokend uitgevoerd.  
 De tegels zijn in verschillende kleuren te kiezen d.m.v. panelen bij de aannemer.  
 Als u nog andere tegels wenst kan dat ook en gelden verrekenprijzen voor de vloertegels € 20,00/m<sup>2</sup> en de wandtegels € 15,00/m<sup>2</sup> inclusief BTW.

## 13 Binnenafwerking.

Alle wanden worden behangklaar opgeleverd (d.w.z. klaar om behangen te worden) m.u.v. de betegelde ruimtes, de zolder en de meterkast.  
 De betonplafonds van de begane grond en de verdieping worden wit gespoten met spackwerk. De wandgedeelten boven wandtegels worden wit meegespoten.  
 De v-naden van de plafonds vangen krimp-scheurtjes op en blijven zichtbaar.  
 Vensterbanken zijn van hout met een witte kunststof toplaag; het overstek is 5-10cm..  
 De meterkast wordt voorzien van de nodige bouwkundige voorzieningen die nodig zijn voor het monteren van de installaties, meters, enz..  
 Vloerplinten worden niet geleverd.  
 Verder worden alle timmerwerken uitgevoerd die voor een nette afwerking nodig zijn.

## 14 Beglazing, schilderwerk en behangwerk.

De buitenkozijnen worden voorzien hoog-isolerend glas conform de EPC-berekening.  
 Zie 'binnenkozijnen' voor (eventueel) glas in de binnenkozijnen.

Materiaal buiten aan de woning staat vermeld in de materiaal- en kleurenstaat.  
 Dit wordt (fabrieksmatig of in het werk) afgewerkt zoals daarbij staat vermeld.

In de woning wordt het houtwerk wel van grondverf voorzien, maar niet afgeschilderd.  
 Behangwerk wordt niet geleverd.

## 15 **Water-installatie en binnenriolering.**

Koudwaterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter tot aan de onder sanitair vermelde toestellen, en de keukenspoelbak, en het warmwatertoestel.

Warmwaterleidingen worden eengelegd vanaf het warmwatertoestel op zolder (lucht/water-warmtepomp met geïntegreerd warmwater-buffervat a 200 liter) tot aan de onder sanitair vermelde toestellen met een mengkraan en de keukenspoelbak.

Binnenriolering wordt aangelegd naar de onder sanitair vermelde toestellen, en de keukenspoelbak, en het warmwatertoestel.

Alle leidingen worden waar mogelijk aan het zicht onttrokken door ze weg te werken in/onder vloeren, in wanden en/of leidingkokers, m.u.v. op zolder en bij de toestellen.

## 16 **Sanitair.**

Als sanitair worden de volgende toestellen geplaatst:

Toilet:

- wit hangend closet met inbouwreservoir en witte closetzitting met deksel.
- witte fontein met toiletkraan, chroom afvoer met sifon.

Badkamer:

- doucheafvoerputje met douchesifon.
- douchemengkraan, handdouche met chroom slang en glijstang.
- witte wastafel met wastafelmengkraan, chroom afvoer en sifon.
- wit hangend closet met inbouwreservoir en witte closetzitting met deksel.

Wasmachine-opstelplaats:

- tapkraan met keerklep op de 2e verdieping.

## 17 **Gas-installatie.**

Niet van toepassing.

## 18 **Verwarming.**

Het verwarmen van de woning geschiedt d.m.v. een zgn. lucht/water-warmtepomp. (Een aparte CV-ketel is niet nodig en een gasaansluiting evenmin)

Het systeem bestaat uit een binnen- en een buiten-unit.

De plaats van de buitenunit is tegen de tuinberging.

De plaats van het binnenunit is op zolder. De exacte plaats wordt door de installateur bepaald in samenvang met de andere toestellen op zolder zoals t.b.v. de ventilatie en de wasmachine welke dus iets anders kan komen te staan dan op de tekeningen.

De begane grond wordt verwarmd d.m.v. vloerverwarming. Mede afhankelijk van de gekozen indeling wordt voor de leidingverdeler een efficiënte plek bepaald.

De verdieping wordt verwarmd d.m.v. wit afgelakte radiatoren.

De zolder wordt niet voorzien van verwarming. (optioneel is een radiator mogelijk)

De kamerthermostaat regelt de temperatuur.

Uitgangspunt voor de capaciteit van de verwarming is dat bij een buitentemperatuur van -6 graden celcius onderstaande temperaturen kunnen worden behaald:

- woonkamer + keuken                      20 graden.
  - slaapkamers                                20 graden.
  - badkamer                                    22 graden.
  - overige verkeersruimtes                15 graden.
- (hal, overloop, zolder, toilet)

## 19 **Ventilatie.**

Er wordt een mechanisch ventilatiesysteem geleverd met ventilatorunit op zolder. Hierop worden aangesloten: keuken, badkamer, toilet en de wasmachine-opstelplaats. De (nacht)ventilatie van woon- en slaapkamers geschiedt d.m.v. ramen en/of deuren en zelfregulerende ventilatieroosters t.p.v. de buitenkozijnen van de verblijfsruimten. In de voorgevel worden deze verdekt aangebracht i.v.m. de architectuur.

## 20 **Electra.**

Er worden PV-panelen (zonnepanelen) aangebracht zoals in de brochure is getekend.

De volgende voorzieningen worden aangelegd vanuit de meterkast naar:  
(gebruikte afkortingen: w.c.d. = wandcontactdoos, a.s.p. = aansluitpunt)





# Technische omschrijving

LEEWARDEN DE KLAMP 9 WONINGEN AAN IT REIDHINTSJE

VERSIE 22-07-2022

**Hal:**

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 buitenlichtpunt met schakelaar
- 1 enkele w.c.d.
- 1 bel installatie
- 1 hotelschakelaar t.b.v. de overloop
- 1 rookmelder

**Toilet:**

- 1 lichtpunt met schakelaar

**Keuken:**

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 2 dubbele w.c.d. voor vrij gebruik
- 1 enkele w.c.d. voor de wasemkap
- 1 dubbele w.c.d. voor de koelkast
- 1 lege leiding voor een kooktoestel
- 1 lege leiding voor een boiler

**Woonkamer:**

- 2 lichtpunten met 2 schakelaars
- 1 buitenlichtpunt met schakelaar
- 4 dubbele w.c.d.
- 1 a.s.p. voor TEL (leeg)
- 1 a.s.p. voor CAI (leeg)

**Overloop:**

- 1 lichtpunt met hotelschakelaar
- 1 enkele w.c.d.
- 1 rookmelder

**Badkamer:**

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 wandlichtpunt met schakelaar
- 1 dubbele w.c.d.
- aarding van metalen delen
- schakelaar mechanische ventilatie

**Hoofdslaapkamer:**

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 2 dubbele w.c.d.
- 1 a.s.p. voor CAI (leeg)
- 1 a.s.p. voor TEL (leeg)

**Slaapkamers: (2x)**

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 2 dubbele w.c.d.

**Zolder:**

- 1 lichtpunt met schakelaar en w.c.d.
- 1 a.s.p. voor wasmachine
- 1 a.s.p. voor ventilatie-unit
- 1 a.s.p. voor verwarmingstoestel

De kleur van het schakelmateriaal en wandcontactdozen is wit.

De hoogte van schakelaars is circa 100cm+vloer, in de keuken 150cm+vloer.

De hoogte van wandcontactdozen is circa 30cm+vloer, in de keuken 125cm+vloer.

De hoogte van aansluitpunten voor CAI en PTT is circa 30cm+vloer.

De leidingen en dozen worden uitgevoerd als 'inbouw', op zolder eventueel als 'opbouw'.

Alle wandcontactdozen zijn geaard. Dubbele worden aangelegd met 1 inbouwdoos.

De meterkast bevat een aardpunt met aarpen, een beltrafo, en een groepenkast.

Rookmelders worden daar aangebracht waar dat conform de voorschriften verplicht is.

## 21 **Keukeninrichting.**

Niet van toepassing.

## 22 **Bouwbesluit begrippen**

Het Bouwbesluit is het Overheids-reglement waaraan nieuwbouw moet voldoen. Onze bouwaanvraag om bouwvergunning te krijgen zal er uiteraard ook aan voldoen. Ruimte-namen zoals hal, woonkamer en slaapkamer komen er niet in voor, terwijl die namen voor u en ons wél zo praktisch zijn; daarom gebruiken wij die namen nog wel. Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze te lezen als:

### Vertrek naam:

- hal en overloop
- woonkamer, keuken en slaapkamers
- toilet
- badkamer
- berging
- vliering, zolder, hobbyruimte
- meterkast

### Bouwbesluit-begrip

- verkeersruimte
- verblijfsruimte
- toiletruimte
- badruimte
- bergingsruimte
- onbenoemde ruimte
- meterruimte

## 23 **Tuinberging.**

De tuinberging meet circa 200cm x 300cm en is niet geïsoleerd. De vloer bestaat uit beton op een laag zand met hardhouten kantplank. De wanden zijn bekleed met zwart/antraciet vurenhouten beplanking, en voorzien van een antraciet gegrondverfd houten kozijn en deur met enkel glas. Het dak bestaat uit houten liggers met beplating en bitumen dakbedekking en een aluminium daktrim langs de dakranden.

De regenwaterafvoer is van grijs PVC en watert af op het maaiveld. Er is een lichtpunt met een schakelaar inclusief een enkele wandcontactdoos.

## 24 **Bestrating en tuinrichting**

De voorgevels van de woningen staan nagenoeg op de erfgrans getekend. De aanleg van de bestrating en het groen aan de oostzijde, zuidzijde en westzijde, alsmede het pad tussen beide blokken is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. De brochure geeft de inrichting weer zoals die door de Gemeente aan ons is verstrekt.

Bestrating achter (en bij de eindwoningen naast) de woningen wordt niet geleverd. De klant is van gemeentewege verplicht één auto-parkeerplaats op de kavel te maken.

Zoals in de brochure aangegeven worden er ter plaatse van sommige erfgrenzen langs het openbare gebied hekwerken met beplanting aangebracht. Dit wordt gedaan in het daarvoor geëigende plantseizoen en als de weersomstandigheden het toelaat. Het onderhoud tot de oplevering wordt verzorgd door de aannemer, daarna door de klant. Indien de beplanting pas na oplevering geplant kan worden, dient de klant een plantstrook van minimaal 50cm vrij het houden van verharding/bestrating.

## 25 Slotbepalingen.

De ondernemer behoudt zich het recht voor om kleine wijzigingen in de constructie en/of detaillering te realiseren indien dit de bouw zijns insziens bevordert. Uiteraard mogen deze wijzigingen nimmer kwalitatief en/of kwantitatief een vermindering voor de klant inhouden.

Tijdens de bouw is het bouwterrein voor klanten niet toegankelijk i.v.m. de veiligheid en de wetgeving m.b.t. de aansprakelijkheid t.a.v. risico's op mogelijke (letsel-)schade. Om u toch de mogelijkheid te geven om uw toekomstige woning eens te bekijken kan het bouwbedrijf bouwbezoeken voor u organiseren waarbij u op eigen risico uw kavel kunt betreden, eventuele opmetingen kunt doen, en eventueel foto's kunt maken.

Zodra de woning gebouwd is wordt er een oplevering van de woning georganiseerd. U ontvangt hiervan circa 2 weken tevoren een schriftelijke uitnodiging van de ondernemer. Tijdens de oplevering inspecteert u samen de woning en wordt er een proces verbaal van oplevering gemaakt en ondertekend. U mag u laten bijstaan door een externe deskundige. De sleutels ontvangt u bij ondertekening mits aan de betalingsverplichtingen is voldaan. Sanitair, tegels, en glasruiten worden nat gereinigd c.q. 'schoon' opgeleverd. De woning wordt geveegd c.q. 'bezemschoon' opgeleverd. De kavel wordt ontdaan van eventueel nog aanwezig bouw materiaal en -materieel en wordt 'geëgaliseerd' opgeleverd.

De energiekosten tijdens de bouw zijn tot de datum van oplevering voor de ondernemer. Soms worden klanten geadviseerd door hun leveranciers van vloerbedekking en/of wandafwerking om de woning extra droog te stoken; dit vergt extra energiekosten welke voor rekening van de klant komen.

Krimpscheuren zijn vaak een gevolg van vocht en droging van de verschillende constructie-onderdelen en kunnen met name ontstaan t.p.v. de aansluitingen. Krimpscheuren zijn niet ernstig (niet constructief) en kunnen het beste even dichtgezet worden met daarvoor verkrijgbare flexibele materialen. Het is raadzaam om uw leverancier van vloer- en /of wandafwerkingen te raadplegen



# Technische omschrijving

LEEUWARDEN DE KLAMP 9 WONINGEN AAN IT REIDHINTSJE

VERSIE 22-07-2022

---

naar de eigenschappen van de door uw gekozen afwerking van vloeren en/of wanden, om zo te bepalen of er dilatatievoegen nodig zijn t.b.v. krimp en uitzetting van materialen. Ook raadzaam is te checken hoe e.e.a. bevestigd wordt i.v.m. leidingen in de constructie. De aannemer is niet aansprakelijk voor krimpscheuren.

Eventuele erfdienstbaarheden zullen in de notariële akte worden vastgelegd.

Onder andere:

Via de opties wordt aangeboden om de begane grond 120 of 240 cm uit te bouwen. Hierbij willen/moeten we de binnenmuur van de uitbouw vlak met de binnenmuur van het huis laten stroken, en tegelijk dezelfde isolatiewaarden als van het huis behalen. Dit heeft tot effect dat de erfgrans tussen twee naastliggende huizen hierop aangepast wordt via de notariële akte: eenvoudig gezegd: de uitbouwende bewoner neemt ietsje van de grond van de burens in beslag waartegenover die burens t.z.t. kunnen profiteren (als ook zij later willen uitbouwen) door hun recht om die burensmuur te benutten voor hun uitbouw. (recht van inbalking enz..)

Dit nieuwbouwproject wordt gerealiseerd o.b.v. de bouwvergunning d.d. 2021 hetgeen impliceert dat nadien ingevoerde en aanstaande reglementen met z'n procedures m.b.t. energie-prestatienormen en -label (Beng) , en m.b.t. bouw-toezicht en bouw-toetsing (Wet Kwaliteits Borging) niet op dit project van toepassing zijn, en dat dus voor dit project nog de voorheen geldende reglementen met z'n procedures van toepassing zijn.

-----