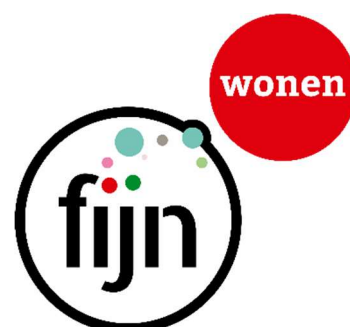


# Technische omschrijving



**Vandaag, morgen en overmorgen**





**Technische omschrijving**

# **Nieuw Bergen - Bergse Heide het erf**

**Woningtype 101 LLB - Uitvoering 1-laags met kap levensloopbestendig**

**Energiepakket BENG**

**Datum 30/01/2026**



## Overzicht

Het totaal aantal woningen van dit project bedraagt: 15

<i>Aantal woningen</i>	<i>Woningtype</i>	<i>Verdiepingen</i>
10	101 LLB	2
5	101	2

De woningen zijn als volgt verdeeld over de woonblokken:

<i>Blok</i>	<i>Aantal woningen per blok</i>	<i>Woningtype</i>	<i>Energie pakket</i>
<i>Blok 1 (1)</i>	5	101 LLB	Energiepakket BENG
<i>Blok 2 (2)</i>	5	101 LLB	Energiepakket BENG
<i>Blok 3 (3)</i>	5	101	Energiepakket BENG



## **Inleiding**

### **Een nieuwe manier van bouwen**

Er is een tekort van honderdduizenden woningen in ons land. De maatschappij vraagt er massaal om: woningen die betaalbaar zijn, maar tegelijkertijd comfortabel en toekomstbestendig. Om een duurzame oplossing te bieden voor de woningnood is een compleet andere aanpak nodig. Een nieuwe manier van bouwen. Wij geloven dat wonen niet alleen gaat over het vinden van een ruimte voor nu, maar ook over het behouden van ruimte voor toekomstige generaties. Wij vinden dat iedereen recht heeft op een fijne leefomgeving. Als Fijn Wonen hebben we betaalbaarheid, comfort en toekomstbestendigheid daarom hoog in het vaandel staan. Die eigenschappen hebben we vertaald naar een mooi en zeer betaalbaar assortiment aan woonproducten. Niet normaal.

### **Leeswijzer technische omschrijving**

In dit document vertellen we je meer over alle specificaties van het gekozen woonproduct binnen jouw project. Op deze manier geven we je een gedetailleerd kijkje in hoe de woning aan zowel de binnen- als de buitenzijde is opgebouwd en wat je van de afwerking van de woning kunt verwachten. Na het lezen van de technische omschrijving heb je een helder beeld van alle opties die we binnen de gekozen woningen van dit project aanbieden.

Voor eventuele vragen en/of onduidelijkheden kan je contact opnemen met de bij jou bekende projectmanager van Fijn Wonen. Tot slot willen we je bedanken voor het vertrouwen in ons en in ons woonproduct.

Met vriendelijke groet,  
Fijn Wonen



## Omschrijving

### **00. Algemeen**

Het project Bergse Heide Het Erf bestaat uit 15 woningen. Deze technische omschrijving gaat over Blok 1 en 2 met 10 woningen. Werkzaamheden buiten de woningkavelgrenzen behoren bij infra en worden door derden uitgevoerd. Daardoor kan het zijn dat het woonrijp maken nog niet volledig is afgerond bij oplevering van jouw woning. Wij doen er alles aan dat jij op dat moment de woning te voet kunt bereiken.

De woningen voldoen aan de huidige wetgeving en voldoen daarmee aan de gestelde eisen vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

De positie van de woningblokken is volgens de situatietekening.

### **11. Bodemvoorzieningen**

Tijdens de bouw verrichten we grondwerk voor de aanleg van bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestrating. Uitgegraven grond en zand wordt waar mogelijk hergebruikt.

De kruipruimte is onder normale omstandigheden droog. Bij extreme weersomstandigheden kan grondwater zichtbaar zijn in de kruipruimten van de woningen. De begane grondvloer is water- en luchtdicht afgesloten van de kruipruimte. De koper kan de ondernemer niet voor de gevolgen door grondwater aansprakelijk houden. De ruimte onder de begane grondvloer is bereikbaar via een inspectieluik.

### **17. Paalfunderingen**

De woningen worden gefundeerd op een systeem van mortelschroefpalen, deze palen worden trillingsarm aangebracht.

Op deze palen worden prefab betonnen funderingsbalken aangebracht onder de woningscheidende wanden, kopgevels en de voor- en achtergevels.

### **21. Buitenwanden**

De buitenwanden worden uitgevoerd in prefab sandwich betonnen gevelelementen. De sandwichgevel wordt voorzien van isolatie 110 mm dik. De Rc-waarde van de totale constructie is 5,10 m<sup>2</sup>K/W. Het buitenblad wordt constructief aan het binnenblad verankerd. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuren met betonnen binnenbladen.

De afwerking van de sandwichgevel wordt in keramische gevelstenen, waalformaat - halfsteensverband, uitgevoerd en voorzien van een voeg, iets verdiept. Steenstrips en voegkleuren worden uitgevoerd conform kleur- en materiaalstaat.

### **22. Binnenwanden**

De binnenwanden worden uitgevoerd als systeemwand met een dikte van 70 mm volgens de tekeningen. De wanden worden afgewerkt met vezelversterkte beplating.



De binnenwanden worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar betekent dat de wanden glad genoeg zijn voor de 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 afwerking met vliesbehang zijn er extra bewerkingen nodig om de wand daarvoor geschikt te maken.

De wanden van de badkamer worden uitgevoerd als systeemwand. De wanden van de badkamer worden aan de zijde van de slaapkamer bekleed met gipsvezelplaten.

### **23. Vloeren**

Op de funderingsbalken wordt een geïsoleerde betonvloer aangebracht met een isolatiewaarde  $R_c=3,70 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een massieve betonvloer van 200 mm dik. De betonnen vloeren bestaan uit vloerdelen met daarin koppelbakken voor de installaties, deze worden afgedekt met een houten plaatje. Het hoogteverschil tussen de aansluitnaden van de vloerdelen is maximaal 2 mm. De vloeren worden opgeleverd in een staat die geschikt is als basis voor nader te kiezen vloerafwerking. Afhankelijk van het gewenste type vloerafwerking kan aanvullende egalisatie of voorbereiding nodig zijn. Voor het kiezen van een type vloerbedekking is het raadzaam om hiervoor altijd advies aan de vloerleverancier te vragen.

### **24. Trappen en hellingen**

In de woningen wordt van de begane grond naar 1e verdieping een dichte houten trap geplaatst. Langs de bouwmuur wordt een houten leuning op leuningdraggers aangebracht.

Rondom het trapgat wordt een hekwerk geplaatst.

De vaste trappen inclusief de hekwerken in de woning worden uitgevoerd conform tekening en voorzien van een witte grondverflaag.

Voor de bereikbaarheid van de vliering wordt een vlizotrap geplaatst.

### **27. Daken**

De hellende daken zijn aan de binnenzijde afgewerkt met een melamine verlijmd spaanplaat, kleur bruin/groen. Spaanplaat plinten worden gebruikt voor het afwerken van de naden ter plaatse van de bouwmuren en verticale elementnaden. Tussen de sporen wordt isolatie aangebracht ten behoeve van isolatiewaarde  $R_c=6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

De hellende daken worden als geprefabriceerde daken uitgevoerd inclusief aftimmering, de ruimte achter de aftimmering is niet toegankelijk.

***Bouwnummer 3, 4, 11 en 12 zijn voorzien van een dakkapel. De dakkapellen zijn geprefabriceerd, de binnenzijde is afgewerkt met fabrieksmatige witte platen. De zijwangen en het dak worden geïsoleerd conform de BENG/Bbl eisen. De zijwangen worden aan de buitenzijde afgewerkt middels rockpanel beplating. De dakkapel wordt voorzien van een boeideel en voorzien van een aluminium daktrim. De dakkapel wordt tevens voorzien van dakbedekking.***

### **31. Buitenwandopeningen**

Buitenkozijnen met draaiende delen worden uitgevoerd in kunststof. Profilerings verdiept profiel met aanslag (als K-vision Trend). De binnenzijde wordt uitgevoerd in



crèmewit, RAL9001.

Voor de kleur van de vaste en de draaiende delen zie kleur- en materiaalstaat. De kozijnen voldoen aan inbraakwerendheid klasse 2 NEN 5096.

In de buitenkozijnen van de woningen wordt isolerend triple glas aangebracht, het kozijn in combinatie met het triple glas heeft een U-waarde van maximaal 1,0 W/m<sup>2</sup>K.

In de deur van de buitenberging wordt gelaagd matglas (enkel) aangebracht.

De NEN 3569 betreffende veiligheidsbeglazing in gebouwen is niet van toepassing.

De buitenkozijnen worden voorzien van roedes aan de binnen en buitenzijde van het glas i.c.m. wiener sprossen.

Onder de buitenkozijnen met een borstwering worden, in de kleur van het kozijn, gecoate aluminium waterslagen met anti dreun folie geplaatst.

Op de borstweringen onder de gevelkozijnen worden kunststenen vensterbanken aangebracht met een overstek van circa 20 mm. De vensterbanken worden uitgevoerd in de kleur wit.

De entree deur wordt uitgevoerd als geïsoleerde kunststof deur met raamopening(en) en briefplaat.

Ter plaatse van de entree deur wordt een standaard kunststof huisnummerbordje in de kleur wit met zwarte cijfers, afmetingen 100 x 100 mm met een cijferhoogte van 55 mm aangebracht.

Bij de achtergevel wordt een opvangbeugel ten behoeve van de achterdeur gemonteerd, de opvangbeugel wordt uitgevoerd exclusief windhaak.

### **32. Binnenwandopeningen**

In de woningen worden fabrieksmatig afgelakte stalen binnendeurkozijnen met bovenlicht en volle bovendorpel geplaatst. In de bovenlichten van de stalen binnenkozijnen wordt blank glas geplaatst ter plaatse van de slaapkamers en de woonkamer. Ter plaatse van de badkamer, het toilet en de technische ruimte bevindt zich een drempel.

Ter plaatse van de meterkast, technische ruimte, toilet en badkamer worden stalen binnendeurkozijnen zonder bovenlichten geplaatst. In de meterkastdeur worden twee ventilatieroosters opgenomen.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren met lichtmetalen krukken en schilden.

### **37. Dakopeningen**

De dakramen worden uitgevoerd conform tekening, afmeting 780x1400 mm. Het dakraam heeft een U-waarde van maximaal 1,3 W/m<sup>2</sup>K.

### **42. Binnenwandafwerkingen**

Alle wanden, met uitzondering van het toilet en de badkamer, worden behangklaar afgeleverd.



De wandafwerking van de badkamer en het toilet wordt uitgevoerd in keramische wandbekleding, keuze conform de Fijn Wonen tegelcollectie.

#### **43. Vloerafwerkingen**

De vloer in het toilet en de badkamer wordt afgewerkt met keramische tegels, keuze conform de Fijn Wonen tegelcollectie. De vloertegels worden gelijmd aangebracht. Onder de deuren van het toilet en de badkamer worden kunststeen dorpels aangebracht. Voor het afschot van de douchevloer wordt een diagonale voeg gerealiseerd over de volledige breedte van de badkamer.

#### **45. Plafondafwerkingen**

De plafondafwerking van zowel het toilet als de badkamer zijn witte spaanplaat plafondpanelen voorzien van pvc-vrije ecorfolie met stucwerk uiterlijk. Rondom wordt het plafond voorzien van een kitnaad.

De betonnen plafonds worden afgewerkt met spuitpleisterwerk.

#### **47. Dakafwerkingen**

Op de hellende daken van de woningen worden betonnen sneldek dakpannen aangebracht volgens kleur- en materiaalstaat.

*Op het hellende dak tussen **bouwnummer 4 & 5 en tussen 10 & 11** wordt een dakband geplaatst, deze band wordt voorzien van een in kleur gecoate aluminium afdekker.*

Op het dak van de uitbouw wordt dakbedekking aangebracht. Het dak wordt geïsoleerd middels isolatieplaten voorzien van éénzijdig afschot met een gemiddelde  $R_c=6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ , het dak wordt afgewerkt met een dakbedekkingssysteem. De dakopstand van de uitbouw wordt voorzien van een aluminium daktrim.

#### **52. Afvoeren**

De binnenriolering wordt uitgevoerd in PVC. De sanitaire toestellen, doucheput en de afvoer voor de wasmachine worden op de binnenriolering aangesloten. In de keuken wordt een afdogte leiding (DN 75) aangebracht volgens tekening.

De buitenriolering wordt in een gescheiden systeem (VWA / HWA) in PVC uitgevoerd en aangesloten op het openbare rioelstelsel. Alleen in de vuilwater riolering van de woning wordt een ontstoppingsstuk opgenomen.

De grondleidingen ten behoeve van de hemelwaterafvoeren worden aangebracht tot aan de erfgrans. Ter plaatse van de overgang van binnen- naar buitenriolering worden flexibele aansluitingen toegepast.

De hemelwaterafvoeren worden langs de buitengevels aangebracht in dunwandig ongeplastificeerd pvc, conform de kleur- en materiaalstaat.

Ten behoeve van de be- en ontluchting van het rioel wordt een ontluchter door het dak gevoerd, deze eindigt onder de dakpannen.

De goten onder de hellende daken worden uitgevoerd als kunststof bakgoot met een breedte van 265 mm en een hoogte van 150 mm, conform de kleur- en materiaalstaat.



### **53. Waterinstallatie**

De koudwaterinstallatie wordt uitgevoerd in kunststof leiding vanaf de watermeter naar de sanitaire toestellen en kranen. De warmwaterinstallatie wordt uitgevoerd in kunststof buis vanaf de warmwatervoorziening in de installatieruimte naar de mengkranen. De koud en warmwaterleiding worden in de keuken boven de vloer afgedopt opgeleverd (aansluitpunten zie verkooptekening).

### **56. Warmtedistributie**

In de hal wordt een prefab installatieruimte inclusief meterruimte geplaatst. In de installatieruimte staat de lucht-water-warmtepomp inclusief het boilervat (200L) opgesteld, die zorgt voor de ruimteverwarming, tapwaterverwarming en ruimtekoeling.

Het buitendeel van de warmtepomp van deze installatie wordt in de berging geplaatst, de maximale afstand tussen de berging en de voordeur is 19 meter.

Instellingen van de warmtepomp:

- Aanvoertemperatuur warmtapwater 55°C gemeten bij het tappunt;
- Legionella preventie, temperatuur 60°C, frequentie 14 dagen;
- Aanvoertemperatuur verwarmen tussen 25-45°C, gemiddeld 35°C;
- Aanvoertemperatuur voor koelen is minimaal 18°C.

De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als vloerverwarming, met uitzondering van de badkamer. In de badkamer wordt een elektrische handdoekverwarmer geplaatst.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat, alle verblijfsruimten worden voorzien van een thermostaat. De hoofdthermostaat wordt geplaatst in de woonkamer/keuken. De temperatuur in de overige verblijfsruimten is na te regelen d.m.v. een ruimtethermostaat (z.g slave). De vloerverwarmingsverdelers worden in de installatieruimte geplaatst. De ontwerptemperatuur is voor verblijfsruimten 20°, hal 18° en in de badkamer 22°. De toiletruimte en de zolder / vliering is onverwarmd/ongekoeld. De badkamer is tevens niet voorzien van koeling.

De toiletruimte en de eerste verdieping/vliering zijn onverwarmd. Als een indeling wordt gekozen op de eerste verdieping dan wordt deze voorzien van vloerverwarming / vloerverkoeling

### **57. Luchtbehandeling**

De woning wordt uitgerust met een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW) mechanische toevoer en afvoer. De WTW-unit is geplaatst in de installatieruimte. Er wordt een draadloze bediening in de badkamer en in de keuken geplaatst. De geveldoorvoerroosters voor de toevoer en afvoer worden naast de voordeur geplaatst. Het rooster wordt uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat.

### **61. Centrale elektrotechnische voorzieningen**

De elektrische installatie wordt aangelegd op basis van de uitgangspunten beschreven in de NEN 1010, volgens bijgevoegde installatietekening.



Op het dak worden geen PV panelen geplaatst. Het uiteindelijke aantal wordt aan de hand van oriëntatie, eisen BENG en eventueel EPV en gebruikspunten berekend.

Bij 1 en 2 PV-panelen wordt een micro-omvormer achter het PV-paneel op het dak geplaatst. Vanaf 3 PV-panelen wordt er een omvormer op de vloering geplaatst.

Ten behoeve van de keukenaansluitingen worden de volgende elektra aansluitingen standaard aangebracht:

- 5-polige grijze stekker 2x230V 16A 30mA afgezekerd op een eigen kookgroep;
- 5-polige zwarte stekker 3x230V 16A 30mA afgezekerd t.b.v. het elektra in de keuken (3 eindgroepen, 1 eindgroep t.b.v. algemeen gebruik en 2 eindgroepen t.b.v. apparatuur bijvoorbeeld vaatwasser/ oven).

### **63. Verlichting**

In het plafond van de badkamer en het toilet wordt een centraaldoos aangebracht conform tekening.

De woning wordt aan de voor- en achtergevel voorzien van een lichtpunt. De buitenlichtpunten aan de woning zijn exclusief armatuur.

De berging wordt voorzien van een lichtpunt met armatuur aan de binnenzijde.

Het schakelmateriaal in de technische ruimte, meterkast en buitenberging wordt uitgevoerd als opbouw.

Het schakelmateriaal en wandcontactdozen in de verblijfsruimte, verkeersruimten, toilet en badkamer wordt uitgevoerd in de kleur: Wit. De schakelaars worden draadloos uitgevoerd.

### **64. Communicatie voorzieningen**

De woning wordt voorzien van een draadloze deurbelinstallatie.

De woning wordt (volgens bijgevoegde installatie tekening) voorzien van combi leidingen bedraad data (UTP cat 5e)/ coax, ten behoeve van de internet, tv en telefoon aansluiting.

De data en coax worden in de gehele woning niet afgemonteerd.

### **73. Vaste keukenvoorzieningen**

Boven de opstelplaats van het kooktoestel wordt een inbouw recirculatie afzuigkap geplaatst.

### **74. Vaste sanitaire voorzieningen**

Het sanitair wordt uitgevoerd volgens het sanitair pakket Luxe volgens het sanitair productblad.

In de badkamer wordt een tweede toilet geplaatst conform de uitvoering genoemd in het sanitair productblad.

In de hal op de begane grond wordt een prefab toilet module geplaatst. De badkamer op de begane grond is tevens een prefab module.



Het toilet in de prefab toiletmodule wordt geplaatst op de standaard hoogte. Het toilet in de badkamer wordt 25 mm verhoogd aangebracht. Uitgevoerd conform tekening en sanitair brochure.

### **90.2. Opstallen**

De berging is geplaatst op een lichtgewicht prefab betonvloer zonder fundering en wordt aangesloten op de hemelwaterafvoer van de woning. Het kozijn en de deur van de berging worden uitgevoerd in hardhout, dekkend wit afgelakt.

Het dak wordt afgewerkt met dakbedekking met standaard gecoate dakkappen.

De buitenbergingen zijn uitgevoerd in houten stijl- en regelwerk met gewolmaniseerde vuren rabatdelen.

De buitenberging wordt voorzien van een rooster t.b.v. de aan- en afvoer van de buitenunit van de warmtepomp die binnen in de berging geplaatst is.

### **90.4. Terreinafwerkingen**

De terreinverharding van het pad naar de berging wordt aangelegd in staptegels 600 x 400 mm.

De terreinverharding van het pad naar de voordeur wordt aangelegd in staptegels 600 x 400 mm.

De bestrating wordt aangelegd op een 200 mm dikke zandlaag. De bestrating wordt eenmalig aangebracht, herstraten na oplevering is niet van toepassing.

Openbare wegen en achterpaden behoren niet tot de bouwkosten.

*Fijn Wonen is continu in ontwikkeling om te bewerkstelligen dat het product betaalbaar, comfortabel en toekomstbestendig blijft met de beste support en zekerheid. Daarnaast zijn ook de eisen vanuit regelgeving, wensen vanuit opdrachtgevers en productiemethodes constant in ontwikkeling. Fijn Wonen behoudt zich dan ook het recht voor om wijzigingen door te voeren in haar producten, waarbij de kwaliteit van wijzigingen altijd uitgaat boven eerder aangeboden productversies.*