



Fijn Wonen B.V.
K.R. Poststraat 101
8441 EN Heerenveen

contact@fijnwonen.nl
www.fijn.com
088-444 25 60

Technische Omschrijving Fijn Wonen-woningen



Woningtype: 101 LLB, uitvoering 1-laags met kap levensloopbestendig.
Energiepakket ENG

Datum: 23 / 05 / 2024

Vandaag, morgen en overmorgen

Inhoudsopgave

Algemeen.....	3
1. Bodemvoorzieningen	3
2. Paalfunderingen.....	3
3. Buitengevel	3
4. Binnenwanden	4
5. Vloeren.....	4
6. Trappen en hellingen	5
7. Daken.....	5
8. Buitenwandopeningen	5
9. Binnenwandopeningen	6
10. Dakopeningen.....	6
11. Binnenwand afwerkingen.....	6
12. Vloerafwerkingen	6
13. Plafondafwerkingen	7
14. Dakafwerkingen	7
15. Afvoeren.....	7
16. Waterinstallatie	7
17. Warmtedistributie	8
18. Luchtbehandeling.....	8
19. Centrale elektrotechnische voorzieningen.....	8
20. Verlichting	9
21. Communicatie voorzieningen	9
22. Vaste keukenvoorzieningen.....	9
23. Vaste sanitaire voorzieningen.....	10
24. Opstallen.....	10
25. Terreinafwerkingen	10



Deze Technische Omschrijving geeft een omschrijving van de woningen. Zo weet je hoe de woning, aan zowel de binnen- als de buitenzijde, is opgebouwd. En lees je wat je van de afwerking van de woning kunt verwachten.

Algemeen

De energiezuinige Fijn Wonen-woningen bestaan uit hoogwaardige elementen en worden geproduceerd in onze woningfabriek. De woningen zijn in bepaalde mate aanpasbaar. De elementen vormen samen units. Een unit is samengesteld uit vloer-, wand- en gevelelementen van beton. Elke woning is voorzien van een kant-en-klare technische ruimte. In deze technische ruimte zit de meterkast in de hal op de begane grond, een apart toilet en de badkamer. De keuzemogelijkheden voor het toilet en de badkamer zijn terug te vinden in de koperskeuzelijst. Het is niet mogelijk om de toiletruimte en de badkamer zonder sanitair op te leveren. Dit komt omdat de technische ruimte een vast onderdeel van de woning is.

Unieke, betaalbare woningen

Alle woningen voldoen aan de geldende wetgeving, de eisen vanuit ENG en de inbraakwerendheid volgens het Bouwbesluit. De energieprestatienorm wordt gegarandeerd en de standaardopties zijn omschreven in de koperskeuzelijst.

1. Bodemvoorzieningen

De nodige ontgravingen en aanvullingen worden uitgevoerd. De grondwaterstand heeft invloed op de "natheid" van de kavel. Uitgegraven grond rondom de woningen heeft enige tijd nodig om te "zetten" en in te klinken.

De tuinen worden afgewerkt met grond afkomstig van het graven. Er kunnen na de bouwactiviteiten van het terrein puin- en afvalresten in de grond voorkomen.

De ruimte onder de begane grondvloer is bereikbaar via een kruipluik.

2. Paalfunderingen

De woningen worden gefundeerd op betonnen heipalen.

Over de betonnen heipalen worden onder de woningscheidende wand, de kopgevels en de voor- en achtergevels, kant-en-klare funderingsbalken aangebracht.

3. Buitengevel

De buitengevel is opgebouwd uit een binnenblad van beton, een laag isolatie en nog een laag beton met daarop de keramische gevelstenen. De buitengevel wordt voorzien van isolatie 110 mm dik. De Rc-waarde van de totale constructie is 5,10 m²K/W. Het betonnen buitenblad wordt aan het betonnen binnenblad verankerd. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur met betonnen binnenbladen.

De afwerking van de buitengevel bestaat uit keramische gevelstenen in waalformaat (afmeting circa 50 bij 210 mm) uitgevoerd en voorzien van een iets verdiepte voeg. De afwerking sluit aan bij de verkoop gevelaanzichten. In de buitengevel kunnen altijd kleurnuances ontstaan omdat stenen een natuurproduct zijn.

Op een aantal gevels worden nestkasten voor vogels of vleermuizen aangebracht. Deze staan aangegeven op de geveltekeningen.

4. Binnenwanden

De binnenwanden bestaan uit stalen profielen bekleed met gipsvezelplaten met een dikte van 70 mm (en waar nodig 100 mm) volgens de tekeningen.

De binnenwanden worden behangklaar afgeleverd. 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 toepassing van vliesbehang is een extra bewerking nodig om de wand daarvoor geschikt te maken.

Ook de wanden van de badkamer bestaan uit stalen profielen bekleed met gipsvezelplaten. Dikte en uitvoering volgens de bouwtekening.

5. Vloeren

Op de funderingsbalken wordt een geïsoleerde betonvloer aangebracht met een Rc-waarde van 3,70 m²K/W. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een massieve betonvloer van 200 mm dik.

De betonnen vloeren bestaan uit vloerdelen met daarin koppelbakken die worden afgedekt met een houten plaatje voor de vloerverwarming en 2 (of 3 bij een uitbouw) naden die door de woonkamer lopen. Het verschil tussen de vloerdelen is maximaal 2 mm. De vloeren zijn vlak en glad en gereed voor afwerking. Voor het kiezen van een type vloerbedekking is het raadzaam om hiervoor altijd advies aan de vloerleverancier te vragen.

De vloer van de zolder / vliering heeft een ander afwerkingsniveau dan de begane grond en eerste verdiepingsvloeren omdat dit geen verblijfsruimte is. Dit betekent dat deze vloer niet afgewerkt is. Als het hoogteverschil tussen de vloerplaten groter is dan 2 mm, wordt dit niet aangepast.

Het dak van de uitbouw wordt uitgevoerd als een massieve betonplaat van 180 mm dik.

6. Trappen en hellingen

Vanaf de begane grond naar de eerste verdieping wordt een dichte houten trap geplaatst. Langs de muur komt een houten leuning op leuningdragers. Rondom het trapgat wordt een hekwerk geplaatst.

De vaste trappen, inclusief de hekwerken in de woning, worden uitgevoerd volgens bouwtekening en voorzien van een witte grondverflaag. Voor de bereikbaarheid van de vliering wordt een vlizotrap geplaatst.

7. Daken

De hellende daken zijn aan de binnenzijde afgewerkt met fabrieksmatig afgewerkte witte plaat, bevestigd met r.v.s. bolkop nagels. De verticale plaatnaden worden voorzien van kunststofstrippen. Wit gegronde volhouten 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 een $R_c=6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

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

8. Buitenwandopeningen

De buitenkozijnen met draaiende delen worden uitgevoerd in kunststof en hebben een verdiept profiel met aanslag. De binnenzijde wordt uitgevoerd in de kleur standaard wit, RAL9001. De kozijnen voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 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 $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$.

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

De NEN 3569 over veiligheidsbeglazing in gebouwen is niet van toepassing. Onder de buitenkozijnen met een borstwering worden, in de kleur van het kozijn, gecoate aluminium waterslagen met anti dreun folie geplaatst. Waterslagen zorgen ervoor dat regenwater en vuil niet in de gevel kan binnendringen.

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

De entree deur wordt uitgevoerd als geïsoleerde kunststofdeur met raamopening(en) en briefplaat. Ter hoogte van de entree deur wordt een standaard kunststof huisnummerbordje in de kleur wit met zwarte cijfers aangebracht. De afmetingen van dit bordje zijn ongeveer 100 x 100 mm met een cijferhoogte van 55 mm.

Bij de achtergevel wordt een opvangbeugel voor de achterdeur gemonteerd. De opvangbeugel wordt uitgevoerd exclusief windhaak.

Bij een aantal woningen wordt boven de voordeuren een luifel geplaatst. Deze is afgewerkt met een, in kleur gecoate, aluminium beplating. Zie ook de gevelaanzichten.

9. Binnenwandopeningen

In de woningen worden afgelakte stalen binnendeurkozijnen met bovenlicht en afgeslankte bovendorpel geplaatst. In de bovenlichten van de stalen binnenkozijnen, bij de slaapkamers en de woonkamer, wordt blank glas geplaatst.

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

De binnendeuren zijn afgelakte opdekdeuren met lichtmetalen krukken en schilden.

10. Dakopeningen

De dakramen worden uitgevoerd volgens tekening, afmeting 780x1400 mm. Het dakraam heeft een U-waarde van maximaal 1,3 W/m²K.

11. Binnenwand afwerkingen

Alle wanden, met uitzondering van het toilet, de technische ruimte, de meterkast en de badkamer, worden behangklaar afgeleverd. 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 toepassing van vliesbehang is een extra bewerking nodig om de wand daarvoor geschikt te maken.

De wandafwerking van de badkamer en het toilet bestaat uit keramische tegels met een grijze voeg. Voor de afwerking van de wanden om de installatieschacht kan gekozen worden uit de Fijn Wonen-tegelcollectie. De schacht in de badkamer wordt voorzien van een glaspaneel in kleur.

De schacht op de 1e verdieping wordt bekleed met vezelversterkte beplating.

12. Vloerafwerkingen

De vloeren in het toilet en de badkamer worden afgewerkt met tegels met een afmeting van 300 x 300 mm. Voor de afwerking van de vloeren kan gekozen worden uit de Fijn Wonen-tegelcollectie. De badkamer wordt voorzien van een iets verdiepte douchebak. Deze douchebak is uitgevoerd in mineraalcomposiet die op afschot richting de doucheput loopt, uitvoering volgens de bouwtekening. De vloertegels worden met lijm aangebracht. Onder de deuren van het toilet en de badkamer komen kunststeen dorpels.

13. 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.

14. Dakafwerkingen

Op de hellende daken van de woningen worden betonnen sneldek dakpannen aangebracht.

Op het dak van de uitbouw wordt dakbedekking aangebracht. Het dak wordt geïsoleerd met 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.

15. 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 afgedopte leiding (DN 75) aangebracht volgens tekening. De riolering wordt met een flexibele aansluiting aangesloten op de buitenriolering.

De buitenriolering wordt in een gescheiden systeem (VWA / HWA) in PVC uitgevoerd en de VWA wordt aangesloten op het openbare rioolstelsel. Het hemelwater wordt met een geschikte overstortput aan de kavelgrens geloosd op het aansluitende terrein. Alleen in de vuilwater riolering van de woning wordt een ontstoppingsstuk opgenomen.

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

De hemelwaterafvoeren worden langs de buitengevels aangebracht in dunwandig ongeplastificeerd pvc, volgens de kleur en materiaalstaat. Ten behoeve van de be- en ontluchting van het riool wordt een ontluchter door het dak gevoerd, deze eindigt onder de dakpannen.

De goten onder de hellende daken worden uitgevoerd als kunststof bakgoot of als aluminium goot. Een en ander volgens de geveltekeningen.

16. Waterinstallatie

De koudwaterinstallatie wordt uitgevoerd in kunststof buis vanaf de watermeter naar het sanitair en de kranen. De warmwaterinstallatie wordt uitgevoerd in kunststof buis vanaf

de warmwatervoorziening in de installatieruimte naar de mengkranen. De koud- en warmwaterleidingen worden in de keuken boven de vloer afgedopt opgeleverd (aansluitpunten zie de keukentekening).

17. Warmtedistributie

In de hal wordt een kant-en-klare installatieruimte inclusief meterkast geplaatst. In de installatieruimte staat de lucht-water-warmtepomp inclusief het boilervat (200L). Deze zorgt voor de verwarming van de ruimtes, tapwaterverwarming en ruimtekoeling. Het buitendeel van de warmtepomp van deze installatie wordt in de berging geplaatst. De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als vloerverwarming, met uitzondering van de badkamer. In de badkamer wordt een elektrische handdoekverwarmer geplaatst.

Alle verblijfsruimten krijgen een thermostaat waarmee de temperatuur geregeld wordt. De hoofdthermostaat wordt geplaatst in de woonkamer/keuken. De temperatuur in de overige verblijfsruimten is na te regelen via een ruimtethermostaat (een zogenaamde slave).

De vloerverwarmingsverdelers worden in de installatieruimte geplaatst. De ontwerptemperatuur voor verblijfsruimten is 20°C, voor de hal 18°C en voor de badkamer 22°C.

De toiletruimte en de zolder/vliering zijn onverwarmd en ongekoeld. De badkamer is niet voorzien van koeling.

De 1e verdieping wordt standaard voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de overloop- en leidingschachtzone.

18. Luchtbehandeling

De woning wordt uitgerust met een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW), mechanische toevoer en afvoer. De WTW-unit is geplaatst in de technische ruimte. 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 in de kleur zwart.

19. Centrale elektrotechnische voorzieningen

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

Op het dak worden voldoende PV panelen geplaatst. Door de snelle ontwikkeling in de markt, is Fijn Wonen soms genoodzaakt om een wijziging door te voeren in de gekozen optie. Het vermogen (Wp) per paneel en het aantal te plaatsen panelen kan daarom wijzigen. Fijn Wonen streeft er altijd naar dat het totale vermogen van de installatie minimaal gelijk blijft aan de gekozen optie. Bij dit project is gekozen voor een hogere eis

dan de wetgeving voorschrijft namelijk BENG 2 is kleiner of gelijk aan nul. Dit wordt ook wel ENG genoemd en resulteert in een A++++ label.

De benodigde omvormer wordt op de zolder / vliering verdieping geplaatst.

20. Verlichting

In de plafonds van de woning worden diverse centraaldozen volgens de tekeningen aangebracht.

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. Het buitenlichtpunt is exclusief armatuur.

Het schakelmateriaal in de technische ruimte, meterkast, vliering en buitenberging wordt uitgevoerd als opbouw. Het schakelmateriaal in de verblijfsruimte, verkeersruimten, toilet en badkamer wordt volledig uitgevoerd als inbouw in de kleur wit. De schakelaars worden draadloos uitgevoerd. De installatiematerialen voor de wasmachine in de badkamer worden als opbouw uitgevoerd.

21. Communicatie voorzieningen

De woning wordt voorzien van een draadloze belinstallatie.

De woning wordt volgens de tekeningen voorzien van combinatieleidingen bedrade data (UTP cat 5e) / coax, voor de internet-, tv- en telefoonaansluiting.

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

22. Vaste keukenvoorzieningen

Er worden in de woningen geen keukens geplaatst. Voor de later te plaatsen keuken worden onderstaande aansluitingen gemaakt.

Waterleidingen:

- Afgedopte waterleiding koud en warm water en afgedopte rioolaansluiting. Positie volgens de plattegronden.

Elektra aansluitingen:

- 5-polige grijze stekker 2 x 230V 16A 30 m A afgezekert op een eigen kookgroep.
- 5-polige zwarte stekker 3 x 230V 16A 30 m A afgezekert voor het elektra in de keuken (3 eindgroepen, 1 eindgroep voor algemeen gebruik en 2 eindgroepen voor apparatuur zoals bijvoorbeeld een vaatwasser of oven).

23. Vaste sanitaire voorzieningen

In de hal op de begane grond wordt een kant-en-klaar apart toilet geplaatst.

Ook de badkamer op de eerste verdieping is kant-en-klaar. Het sanitair wordt uitgevoerd in sanitair pakket Comfort volgens het sanitair productblad. In de badkamer wordt een tweede toilet geplaatst zoals genoemd in het sanitair productblad. Alle aanwezige toiletten in de woning worden geplaatst op de standaard hoogte. Uitgevoerd volgens de bouwtekening en sanitair brochure.

24. Opstallen

De berging is geplaatst op een ongefundeerde lichtgewicht betonvloer en de hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de hemelwaterafvoer van de woning. Het kozijn en de deur van de berging worden uitgevoerd in hardhout, dekkend wit afgelakt. De deur is voorzien van een glasopening met gelaagd matglas.

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 voor de aan- en afvoer van de buitenunit van de warmtepomp. Deze warmtepomp wordt binnen in de berging geplaatst. Het grootste deel van het jaar heeft de berging een vochtig binnenklimaat. De luchtvochtigheid aan de binnenzijde is vaak net zo hoog als buiten. Hierdoor is de berging niet geschikt voor het opslaan van vochtgevoelige spullen.

25. 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 zandlaag. De bestrating wordt eenmalig aangebracht, herstraten na oplevering is niet van toepassing.

Disclaimer

Fijn Wonen, de eisen vanuit regelgeving, de wensen vanuit opdrachtgevers en de productiemethodes zijn constant in ontwikkeling. Fijn Wonen behoudt zich dan ook het recht voor om wijzigingen door te voeren in haar producten, waarbij de kwaliteit van de wijzigingen van toegevoegde waarde zijn ten opzichte van de eerder aangeboden productversies.