

# Technische omschrijving

Oosterweg Alteveer  
4 geschakelde bungalows  
Versie d.d. 20-03-2026

## Algemeen

Het project uit te voeren overeenkomstig de eisen van het huidige Bouwbesluit. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

## BENG en Warmte-isolatie

Rc-waarde begane grondvloer minimaal 4,50 m<sup>2</sup>K/W.  
Rc-waarde gevel minimaal 4,70.m<sup>2</sup>K/W.  
Rc-waarde dak minimaal 6,30.m<sup>2</sup>K/W.  
Luchtdichtheid Qv10=0,3

## Terreininrichting

Voor de aanleg van de fundering, kabels, leidingen worden de nodige ontgravingen en aanvullingen verricht. Op het terrein wordt tevens het aanwezige groen (en overige obstakels) verwijderd. Onder de begane grondvloer is een kruipruimte.

## Buitenriolering

De woning wordt voorzien van een gescheiden riolsysteem. Dit houdt in dat het hemelwater en het vuile water gescheiden van elkaar moeten worden afgevoerd. De riolering wordt voorzien van een ontstoppingsstuk en wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringsysteem.

Het hemelwater wordt bovengronds losgekoppeld waarna deze kan infiltreren in de tuin of kan afstromen naar het gemeentelijk riool.

## Bestrating

Aan de entreezijde van de woning wordt een toegangspad van staptegels 40x60 naar de voordeur aangelegd. De kopers van een woning met bouwnummer 5 t/m 10 dienen uiterlijk voor bewoning van het object één parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden; de parkeerplaatsen dienen vanaf de openbare weg toegankelijk te zijn.

## Bergingen

Aan de achterzijde wordt een prefab houten berging geplaatst. Uitvoeringen on-geïsoleerde houten buiten bergingen 6 m<sup>2</sup> als volgt:

De berging wordt geplaatst en geleverd overeenkomstig tekening van de bouwer.

Betonplaat 150 mm dik 2000 x 2500 mm voorzien van dorpelijzer op plaats kozijn.

Vuren regelwerk 50 x 70 mm;

Geïmpregneerde rabat plank gevel;

Geïmpregneerde uitwendige hoeken;

Hardhouten kozijn met hardhouten deur, driepunts-sluiting en draadglas en dorpelijzer als onderdorpel;

Vuren balklaag met 18 mm dakbeschot incl. isolatie ter voorkoming schimmelvorming aan de onderzijde van de dakplaat.

Dakbedekking met plastisol dakrand kap.

## Erfafscheiding

Door de verkoper wordt achter de voorgevel gaashekwerk met Hedera aangelegd nadat de woningen bouwkundig zijn opgeleverd. De aanplant van Hedera is afhankelijk van het plantseizoen. Aan de voorzijde op de grens met het openbaar gebied een beukenhaag met een hoogte van circa 60 cm.

## Ruwbouw

### Fundering

Wordt uitgevoerd volgens opgave constructeur.

## Begane grondvloer

De begane grondvloer van de woning uit te voeren als een vrijdragende geïsoleerde systeemvloer, inclusief geïsoleerd kruipluik.

## Dragende wanden

De dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, als een ankerloze spouwmuurconstructie. De binnenspouwbladen van de gevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

## Verdiepingsvloer

De eerste verdiepingsvloer uit te voeren als kanaalplaatvloer, waarin leidingen worden verwerkt. Dit om de leidingen te kunnen verslepen naar de leidingschacht achter het toilet.

De 2de verdiepingsvloer uit te voeren als kanaalplaat waarin de leidingen niet worden verwerkt. De leidingen lopen hier over de zoldervloer. De v-naden aan de onderzijde van de vloerplaten blijven in het zicht.

## Dak

De schuine daken van de woningen uit te voeren met geïsoleerde dakelementen. De zichtzijde van de dakplaten bestaat uit een standaard groene of bruine kleur.

De onderlinge dakplaat naden en muur aansluitingen worden afgetimmerd middels een plint.

De dakplaten worden mede ondersteund door constructieve knieschotten bestaande uit een vuren houten regelwerk, afgewerkt met eenzelfde plaat.

Op het schuine dak worden volgens het desbetreffende ontwerp dakkapellen geplaatst.

De dakkapellen worden aan de binnenzijde afgewerkt met gips en glad opgeleverd.

De daken van de dakkapellen worden afgewerkt met een bitumineus product. Aan de buitenzijde wordt de dakkapel van de woning met bouwnummer 1 afgewerkt met zinklook beplating, de dakkapel van de woning met bouwnummer 3 met capecod zwarte gevelplanken. De wangen van de dakkapellen van de woningen met bouwnummers 2 en 4 krijgen steenstrips.

De dakranden van de dakkapellen worden afgewerkt met zinken afdekkers.

De ruimte onder het dak van de middenbeuk van de woningen aan 't Kotte met bouwnummers 5 t/m 10 is niet toegankelijk.

## Gevelmetselwerk

De gevels van de woningen worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuren, incl. de noodzakelijke dilatatievoegen, uitgevoerd in wildverband.

Tussen het trasraam en opgaand metselwerk wordt een kops rollaag aangebracht.

Volgens het ontwerp worden betonnen raamdorpels, spekbanden, kantplanken en sierlijsten toegepast.

Overige uitvoeringen metselwerk volgens het desbetreffend ontwerp.

De volgende gevelstenen worden toegepast:

- Vandersanden, basis 513 Billund WS
- Vandersanden 533 Morvan WS
- Vandersanden Perla wit

## Gevelkozijnen

De buitenkozijnen van de woningen worden vervaardigd van kunststof, in de kleur conform de kleuren- en materiaalstaat. De buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde draaiende delen met tochtprofielen. De ramen waar getekend uit te voeren als draai-kiep raam. Het voordeurkozijn is van hardhout met een uitvoering van de voordeur volgens tekening. Onder de kozijnen aan de buitenzijde, ter plaatse van gemetselde borstweringen, worden betonnen raamdorpels toegepast. Boven de kozijnen worden, waar nodig, thermisch verzinkte stalen lateien toegepast om het bovenliggende metselwerk op te vangen.

## Buitenbeglazing

Alle glasopeningen van de buitenkozijnen -deuren en -ramen van de woning zijn voorzien van isolerende HR++ beglazing. (U glas HR ++ 1,2 overeenkomstig BENG rapportage 210288 BR 003)

## Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van alle gevelkozijnen, is van deugdelijke kwaliteit en voldoet aan weerstandsklasse 2. Alle buitendeuren van de woning en de berging zijn voorzien van gelijklopende cilinders.

## Dakafwerking

De schuine dakvlakken van de woningen worden voorzien van keramische dakpannen. Er worden houten gelakte Velux dakramen opgenomen met een afmeting van 780 x 1400 mm. Tevens zullen er enkele dak doorvoeren worden aangebracht in de kleur van de dakpannen.

## Afbouw

### Trap

De trap naar de eerste verdieping worden uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap met stootborden. De trap wordt in de grondverf opgeleverd. Langs het trapgat en op de trapboom langs de open zijde van de trap wordt een houten spijlenhek aangebracht.

Aan de wand naast de trap worden zo nodig houten muurleuning aangebracht. Het trapgat wordt aan de kop zijde van de vloer afwerkt met multiplex. De raveelijzers van de vloeren worden meegespoten met spackwerk zoals de plafonds.

Naar zolder wordt een standaard vlizo trap aangebracht met een afmeting van 700x1200 mm.

## Binnenwanden

Alle niet dragende wanden worden uitgevoerd in cellenbeton dik 100 mm.

## Binnendeurkozijnen en deuren

In de woning worden fabrieksmatig afgelakte stalen binnendeurkozijnen en opdekdeuren aangebracht. De binnendeuren worden uitgevoerd zonder bovenlicht.

De deurkozijnen van het toilet en van de badkamer wordt voorzien van kunststeen dorpels.

De binnendeuren worden standaard ca 28 mm vrij gehouden van de bouwkundige afwerkvloer.

Dit in verband met de vloerafwerking en de te handhaven ventilatiespleet.

De binnendeuren worden voorzien van loopsloten en lichtmetalen deurkrukken met bijbehorende schilden, fabrikaat Svedex. Op de deuren van het toilet en de badkamer wordt een vrij/bezetslot aangebracht; en op de meterkast- een kastslot. In de overige deuren worden loopsloten geplaatst.

## Stucwerk

Alle betonplafonds voorzien van standaard structuurspuitwerk. De V-naden blijven in het zicht en worden zo nodig gerepareerd. De wanden en het plafond van de meterkast worden niet afgewerkt. De wanden worden in stucwerk klasse 2 opgeleverd en waar nodig voorzien van hoekstrippen.

## Vloerafwerking

De vloeren in de woning, met uitzondering van de gedeelten achter de knieschotten, worden voorzien van een cementdekvloer met een dikte 70 mm op verdieping 1 en een dikte van 50 mm op verdieping 2. Waar vloerverwarming wordt toegepast worden de leidingen van de vloerverwarming opgenomen in deze zand cement vloeren.

Conform het Bouwbesluit is ter plaatse van de entree deur het hoogteverschil tussen de dekvloer en de onderkant van de deur circa 3,5 cm, waarbij rekening is gehouden met een vloerafwerking (tapijt, laminaat of andere afwerking) van 1,5 cm dik.

## Vensterbanken

Op de borstweringen ter plaatse van het buitenkozijn wordt een kunststenen vensterbank aangebracht.

## Aftimmeringen

De aansluitingen van kappen en wanden worden afgetimmerd middels een standaard plint.

## Tegelwerk

De wanden en vloeren van het toilet en de badkamer worden voorzien van tegels (wandtegels tot aan het plafond). Kimband wordt opgenomen t.p.v. de aansluitingen van de wand- en vloertegels in de douchehoek. Aansluitingen tussen wand- en vloertegels en inwendige hoeken tussen wandtegels en t.p.v. aansluit aan andere materialen, worden voorzien van een kitvoeg. Stelpost € 21,50 voor de wandtegel (afmeting 300 x 600) en € 30,= voor de vloertegel (afmeting 600 x 600). Genoemde bedragen zijn incl. btw.

## Keuken

Een keuken wordt niet meegeleverd. Deze wordt optioneel aangeboden.

De hiervoor benodigde installatietechnische (E&W) voorzieningen worden door de aannemer (lees installateur) aangebracht. Zie hiervoor de standaard installatietekening van de keukenleverancier, met de kanttekening dat wordt aangenomen dat de keuken 3600 mm lang is. Bij aankoop van de keuken dient men bij de keukenleverancier voor de afzuigkap een zogenaamd plasmafilter te kopen of gelijkwaardig.

## Installaties

### Hemelwaterafvoeren en goten

De hemelwaterafvoerleidingen worden uitgevoerd in zink.

Ter plaatse van de schuine daken wordt een zinken goot aangebracht, type B44, in verzinkt stalen gootbeugels.

## Binnenriolering

De leidingen van de binnenriolering worden uitgevoerd in kunststof.

## Waterinstallatie

In de woning wordt een waterinstallatie aangelegd voor het tappen van warm- en koud water.

Tappunten voor warm en koud water aanbrengen voor:

- De gootsteenmengkraan in de keuken
- De douche- en wastafelmengkraan
- De wasmachine en vaatwasser

Tappunten voor alleen koud water aanbrengen voor:

- Het spoelreservoir van de toiletten
- De fonteintjes in de toiletten
- Kraan voor de warmtepomp/buffervat
- Een anti-vorst geschikte buitenkraan ter plaatse van de achtergevel.

## Sanitair

Het volgende sanitair wordt geplaatst, o.a.:

- Laufen wandcloset Euroline diepspoel wit.
- Saninorm Closetzitting norm A Wit met Rvs scharnier.
- Haceka type Cosmos closetrolhouder met chroom klep
- Geberit Duofix WC-element front bediend met bedieningsplaat wit met isolatiemat wandmodel in hoogte verstelbaar. (geschikt voor armsteunen?)
- Geberit fontein Icon 38x28cm wit met kraan.
- Grohe kraan Costa/S kleur chroom 20405001 aangesloten op de riolering door middel van een verchromde plugbekersyfon en muurbuis
- Geberit wastafel Icon Wit 60x48.5cm
- Grohe kraan Eurosmart ES cosmo wastafel mengkraan chroom met hoge uitloop aangesloten op de riolering door middel van een verchromde plugbekersyfon en muurbuis
- Spiegel rechthoekig 80x60cm. incl bevestiging
- Een douchecombinatie bestaande uit: douchegoot met rvs rooster in verdiept tegelgedeelte, en Grohe Comfortset Grohetherm 1000 (douchemengkraan, glijstangset met handdouche)
- Wasmachine- en vaatwasser kraan met beluchter en keerklep.

Technische ruimte 1e verdieping

- Overige noodzakelijke installatietechnische voorzieningen.

## Centrale verwarming / ventilatie

We plaatsen een combi klimaatsysteem met geïntegreerde functies voor gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning, verwarming van het tapwater en verwarming van de woning.

Het zorgt voor een gezond binnenklimaat, verwarming van het tapwater en verwarming van de woning, warm water en warmte op een energiezuinige manier.

Om de bediening en installatie te vereenvoudigen, is het product modulair. Alle functies kunnen eenvoudig worden bediend. Om de ventilatie / afzuiging separaat te bedienen wordt er een draadloze standenschakelaar geleverd t.b.v. een badkamer.

Deze luchtwaterwarmtepomp is milieuvriendelijk.

De installatie heeft een hoog rendement door warmteterugwinning in zowel de ventilatiemodule als de warmtepomp. Alle componenten worden binnen geplaatst zonder dat er buitenruimte of een buitenunit nodig is.

De installatie bestaat uit:

- circa 180-200 liter warmwatervoorraadvat.
- Warmtepomp.
- Warmte terugwin eenheid
- Aansluiting warm- en koud water, incl. inlaatcombinatie.
- Aansluiting elektra met stekker.
- Vulvoorziening.

Het definitieve vermogen van de warmtepomp wordt bepaald aan de hand van de transmissieberekening.

De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van ISSO 51 zonder nachtverlaging, waarbij de vertrektemperaturen bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en een in werking zijnde mechanische ventilatie en bij een buiten temperatuur van -10°C.

Standaard wordt vloerverwarming als hoofdverwarming aangebracht op de begane grond, de verdieping en de badkamers. Hiertoe worden kunststof verwarmingsleidingen in de dekvloeren opgenomen.

De slaapkamers op de verdieping kunnen als optie worden voorzien van een elektrische radiator/convectoren met een eigen bediening. Met deze keuze komt de vloerverwarming te vervallen op de slaapkamers op de verdieping.

Vanaf de warmtepomp worden verwarmingsleidingen aangebracht naar de verdeler van de vloerverwarming.

Als aanvulling op de vloerverwarming wordt in de badkamer een handdoekradiator geplaatst voorzien van een elektrisch verwarmingselement. De bediening aan te brengen op 1000 mm plus vloer.

De plaatsing en maatvoering van de verdeler in de technische ruimte of berging wordt door de installateur nader bepaald.

## Zonnepanelen

Volgens de omschreven technische specificaties:

Hoeveelheden afhankelijk van BENG en verschilt per woning, afhankelijk van de oriëntatie circa 10 stuks met een vermogen van 400 Wp.

- Valk Alu side profiel
- Bevestigmateriaal.
- SAJ R5-3K-S1 omvormer met Wifi module wordt optioneel aangeboden.
- Bekabeling.

## Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het zogenaamde centraaldozen systeem. Schakelaars, wandcontactdozen worden uitgevoerd in wit kunststof en als inbouwmodel (volledig vlak gemonteerd) en als opbouwmodel in de meterkast, technische ruimte en de buitenberging. Hoogte(n) boven de vloer gemeten

- Schakelaars circa 1050 mm
- Wandcontactdozen circa 300 mm in verblijfsruimten (met uitzondering van de opstelplaats van de keuken)
- Telefoon en CAI dozen circa 300 mm
- 3 wandcontactdozen (op circa 1200 mm) verwerkt in het wandpaneel van de keuken

De centraaldozen (lichtaansluitpunten) in het plafond voorzien van een dekplaatje en afgewerkt met een kroonsteen.

De installatie conform de voorschriften van het energiebedrijf en de NEN1010 (dit zijn de normen die van toepassing zijn op de woning op het gebied van elektra).

De woning voorzien van een belinstallatie bestaande uit een opbouw beldrukker, een bel en een transformator ter plaatse van de voordeur.

Alle woningen aan zij- en achtergevel voorzien van een buitenlichtpunt en armatuur ("up and down light", RAL 9001, LED, rechthoekig model) met een schakelaar in de hal en keuken.

In de buitenberging een stopcontact, lichtpunt en lichtschakelaar (opbouw) aanbrengen.

Tevens een buitenstopcontact ter plaatse van het terras aanbrengen.

## Veiligheid

De woning wordt voorzien van de benodigde rookmelders. Deze worden aangesloten op de elektrische installatie van de woning. Als er meer dan een rookmelders worden geplaatst worden deze onderling gekoppeld, zodat beide rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.

## Tele/datacommunicatie

Aansluiting in de meterkast. In de woonkamer en de hoofdslaapkamer wordt een onbedraad aansluitpunt aangebracht.

## Brievenbus

Deze wordt naast de voordeur opgehangen.

### Buitenlamp:

Nordlux NENE wandlamp, 6W LED, 480lm, IP54 of tenminste gelijkwaardig.

### Digitaal portaal voor binnendeuren

Er komt een portaal beschikbaar waarin andere deuren of hang- en sluitwerk kan worden uitgekozen tegen verrekening van meerwerkkosten.