



Technische omschrijving
30 woningen 'Huren in Janninkkwartier'
Enschede

Definitief d.d. 01-04-2021

INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE INFORMATIE

- 1 Algemeen

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

- 2 Peil van de woning
- 3 Energieprestatie, warmteweerstand en luchtdichting
- 4 Grondwerk
- 5 Fundering
- 6 Begane grondvloer
- 7 Bestrating
- 8 Erfafscheidingen
- 9 Buitenriolering en drainage
- 10 Verdiepingsvloeren
- 11 Binnenwanden
- 12 Gevels
- 13 Gevelkozijnen
- 14 Buitendeuren
- 15 Vensterbanken en dorpels
- 16 Daken
- 17 Binnen kozijnen en deuren
- 18 Trappen
- 19 Keuken
- 20 Ventilatie
- 21 Sanitair
- 22 Vloerafwerking
- 23 Wandafwerking
- 24 Plafondafwerking
- 25 Verwarming en warmtapwater
- 26 Elektrische installatie
- 27 Media-aansluiting
- 28 Rookmelders
- 29 PV-installatie

ALGEMENE INFORMATIE

1 ALGEMEEN

Voor u ligt de technische omschrijving van het project “Janninkkwartier – Blok E” te Enschede. In deze omschrijving vindt u alle informatie over de woningen zodat u niet voor verrassingen komt te staan.

Afwijkingen van de technische omschrijving

1. In deze technische omschrijving noemen we soms merken. Het kan zijn dat wij, om uiteenlopende redenen, kiezen voor een alternatief. Dit alternatief is altijd minimaal van gelijkwaardige kwaliteit als het type dat in de technische omschrijving genoemd is.
2. Aan de getoonde afbeeldingen in deze technische omschrijving kunnen geen rechten worden ontleend en zijn slechts ter indicatie.

Project

Het project “Janninkkwartier – Blok E” bestaat uit 30 rijwoningen. Deze technische omschrijving heeft betrekking op alle 30 rijwoningen.

Ontwikkeling **VanWonen Projecten B.V.**
Willemsvaart 21, Zwolle
www.hureninjanninkkwartier.nl

Architect: **Zecc architecten**
Tractieweg 41, Utrecht
www.zecc.nl

Realisatie: **Nijhuis Bouw B.V.**
Molendijk Noord 92 a, Rijssen
www.nijhuis.nl

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

2 PEIL VAN DE WONING

Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de zandcementdekvloer op de begane grond. De exacte hoogte wordt vastgesteld in overleg met de gemeente Enschede.

3 ENERGIEPRESTATIE, WARMTEWEERSTAND EN LUCHTDICHTING

- EPC: $\leq 0,0$
- Rc vloer: 3,5 m²K/W
- Rc gevels: 4,5 m²K/W
- Rc dak: 6,0 m²K/W
- Luchtdichting: qv10: $\leq 0,4$

4 GRONDWERK

Voor het aanbrengen van de fundaties en de leidingen is het uitvoeren van grondwerk noodzakelijk. Uitgangspunt is een gesloten grondbalans.

5 FUNDERING

De woningen worden gefundeerd op staal, dat wil zeggen op vaste grondslag, middels brede betonnen funderingsstroken (*Afbeelding 1*) De losstaande houten bergingen worden gefundeerd op vlakke ongeïsoleerde betonnen platen.



Afbeelding 1

6 BEGANE GRONDVLOER

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde ribcassettevloer (*Afbeelding 2*). Onder de begane grondvloer wordt een kruipruimte aangebracht, deze is te bereiken via het kruipluik in de hal. De begane grondvloer wordt afgewerkt met een zandcementdekvloer.



Afbeelding 2

7 BESTRATING

Voorzijde woningen:

De woningen met bouwnummers 1 tot en met 22 worden voorzien van een perron, welke ongeveer 80 cm tot 100 cm hoger ligt dan het openbaar gebied. Per twee woningen is het openbaar gebied via een trap bereikbaar. Het perron zelf wordt ingericht met tegels en bij de scheiding tussen woningen, daar waar geen trap is richting het openbaar gebied, komt een groene afscheiding. Zie ook de situatietekening bij de verhuurdocumentatie.

De woningen met bouwnummers 23 tot en met 30 liggen direct aan het openbaar gebied en sluiten daarop aan.

Achterzijde woningen:

Bouwnummers 1, 8, 9 en 22 hebben een terras/balkon.

De overige woningen hebben een tuin, welke is voorzien van een terras conform situatietekening. Vanaf het terras loopt een pad, langs de berging, naar het binnenterrein.

De bestrating wordt vormgegeven door betontegels met afmetingen 40x60x5cm, kleur grijs. Opgesloten door betonbanden, kleur grijs. (*Afbeelding 3*)



Afbeelding 3

8 ERFAFSCHIEDINGEN

Het binnenterrein wordt uitgevoerd volgens het ontwerp van Sweco. Per kavel, met uitzondering van bouwnummer 8 en 9, wordt een toegangspoort opgenomen van 150 cm hoog. De achtertuinen zijn aan de ene kant afgescheiden door de bergingen en aan de andere kant door middel van een erfafscheiding. Deze erfafscheiding bestaat voor een deel uit een regenton in de vorm van een schutting en voor een deel uit een gaashekwerk van 150 cm hoog, voorzien van klimop en kamperfoelie. De klimop planten worden jong aangeplant en zullen in de loop van tijd het hekwerk begroeien. De achterzijde van de tuinen worden afgeschermd met een haagbeuk, met aanplanthoogte van ca 100 cm.

9 BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

De woningen zijn aan de voor- en achterzijde voorzien van vierkante aluminium hemelwaterafvoeren, in kleur gemoffeld. Het regenwater wordt naar het binnenterrein afgevoerd. In eigen tuin wordt het ondergronds afgevoerd en op de erfgrans wordt het op het binnenterrein gespuwd. De open bestrating zorgt ervoor dat het regenwater in de bodem kan wegzakken.

10 VERDIEPINGSVLOEREN

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als betonnen kanaalplaatvloeren. Beide vloeren worden afgewerkt met een zandcementdekvloer.

11 BINNENWANDEN

De constructieve binnenwanden worden uitgevoerd als prefabbeton. De woning scheidende wanden hebben een ankerloze luchtpouw. De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als Ytong verdiepingshoge panelen (Afbeelding 4).



Afbeelding 4

12 GEVELS

Het buitenspouwblad wordt uitgevoerd als schoonmetselwerk. Het principe uitgangspunt is een staand klezorenverband. De voegen in het metselwerk worden ca. 5mm terugliggend doorgestroken. Kleuren zoals aangegeven op de tekening en de kleur- en materiaalstaat.

Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk worden op advies van de leverancier en/of constructeur dilatatievoegen aangebracht (verticaal doorlopend). De gevels wordt voorzien van open stootvoegen ten behoeve van de spouwventilatie.

De wanden van de losstaande houten bergingen worden uitgevoerd als verduurzaamde vergrijzende houten delen. (*Afbeelding 5*).



Afbeelding 5

13 GEVELKOZIJNEN

De kozijnen, ramen en deuren van de woningen worden uitgevoerd in hardhout. Deze worden binnen en buiten in dezelfde kleur afgelakt opgeleverd. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Alle ramen en deuren in de buitenkozijnen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. De glasopeningen in de buitengevel van de woning worden voorzien van HR++ isolatieglas (dubbelglas).

Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen voldoet aan de eisen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen, maar er wordt geen certificaat afgegeven.
Er worden kunststenen waterslagen onder alle gevelkozijnen geplaatst, waaronder een (gemetselde) borstwering is aangebracht.

14 BUITENDEUREN

De entree deur van de woning wordt voorzien van voordeurgarnituur met kerntrekbeveiliging.

Alle buitendeuren van de woning en de berging deur worden voorzien van sloten met gelijk sluitende cilinders.

15 VENSTERBANKEN EN DORPELS

Bij de gevelkozijnen met een (prefabbeton) borstwering worden aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken aangebracht (*Afbeelding 6*). Er komt geen vensterbank in de badkamer, deze positie wordt betegeld.

Bij het toilet en de badkamer worden ter plaatse van de toegangsdeur kunststeen binnendeurdorpels aangebracht.



Afbeelding 6

16 DAKEN

Alle woningen hebben platte daken, voorzien van PS afschotisolatie en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. Op de daken van de hoofdgebouwen worden PV panelen geplaatst.

De platte daken van de losstaande houten bergingen en de aangebouwde bergingen van bouwnummer 1 en 22 worden uitgevoerd als een houten balklaag met daarop een geperste houten plaat. Het dak wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking.

Op de houten bergingen en op de daken van bouwnummers 23 t/m 30 (op een aantal plekken tussen de PV panelen) wordt Sedum aangebracht.

17 BINNENKOZIJNEN EN DEUREN

De binnen kozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen. De kozijnen worden uitgevoerd met een bovenlicht en een afgeslankte bovendorpel. (Afbeelding 7) Alle bovenlichten worden voorzien van glas met uitzondering van de meterkast en eventuele trapkast, deze bovenlichten worden voorzien van een gelakt paneel.

Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren, voorzien van Buvalux OCS krukrozetten en O-line deurkruk, kleur F-1 (Afbeelding 8). De deuren van het toilet en badkamer worden uitgevoerd met een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast is voorzien van een kastslot. De overige binnendeuren worden uitgevoerd met een loopslot. De binnendeuren worden aan de onderzijde uitgevoerd met circa 28 mm spleetopening, zodat luchttoevoer/-stroming van de ruimten in de woning plaatsvindt. Bouwnummers 8, 9 en 23 t/m 30 hebben een glasdeur van de hal naar de woon-/eetkamer. De overige bouwnummers hebben een dichte deur van de hal naar de woon-/eetkamer.



Afbeelding 7



Afbeelding 8

18 TRAPPEN

De trap van de begane grond naar de 1^e verdieping wordt uitgevoerd als dichte vurenhouten trap met stootborden. Langs de vrije zijden van de trapgaten wordt een vurenhouten hekwerk aangebracht. Langs de muren worden trapleuningen aangebracht op lichtmetalen leuningdragers.

De trap van de 1^e verdieping naar de 2^e verdieping en van de 2^e naar de 3^e verdieping worden uitgevoerd als een open trap, zonder stootborden

Langs de vloerranden van de vides van bouwnummers 1 t/m 22 worden stalen hekwerken met glasvulling geplaatst.

De trappen zijn afgewerkt en de leuningen, traphekken en aftimmeringen van het trapgat worden één keer geschilderd.

19 **KEUKEN**

In onderstaande tabel is weergegeven welke apparatuur per keuken is opgenomen.

Onderdeel	Merk	Toelichting/omschrijving
Afzuigkap	Atag	Niet in bouwnummers 1, 8 en 22
Kookplaat	BORA	Alleen bouwnummers 1, 8 en 22
Kookplaat	Atag	Niet in bouwnummers 1, 8 en 22
Stoomoven	Atag	Alleen in bouwnummers 1, 8 en 22
Combi oven-magnetron	Atag	
Vaatwasser	Atag	
Koel-vriescombinatie	Atag	

20 **VENTILATIE**

Het ventilatiesysteem werkt op basis van mechanische aanvoer en mechanische afvoer. Dit ventilatiesysteem noemt men een warmteterugwin-systeem. Of ook wel WTW-systeem genoemd.

Verse lucht wordt via de gevel of dak aangezogen en via de wtw-unit ingeblazen en de vervuilde lucht wordt via de wtw-unit, door het dak naar buiten afgevoerd (Afbeelding 9).

De afvoerroosters worden geplaatst in de keuken, toilet en badkamer.

De toevoerroosters worden geplaatst in de woonkamer en slaapkamers.

Voor de regeling van de wtw-unit is één vaste bediening in de woonkamer en één bediening in de badkamer beschikbaar. Dit systeem kan niet volledig worden uitgezet. Voor een goed binnenklimaat in de woning is het nodig dit ingeregelde ventilatiesysteem intact te laten. De wtw-unit bevindt zich in de technische ruimte.



Afbeelding 9

21 SANITAIR

Het sanitair is van het merk en type Villeroy&Boch Architectura en wordt in witte uitvoering aangebracht. De kranen zijn van het merk Grohe.

Toilet (begane grond):

- vrij hangend toilet met zitting en soft close deksel;
- fonteincombinatie met Grohe Eurostyle Cosmopolitan verchroomde koudwaterkraan, plugbekersyfon met muurbuis (chroom);
- Closetrolhouder Geesa standard type 5146;
- Handdoekhaakje Geesa Standard 2802 (enkel).

Badkamer (verdieping):

- vrij hangend toilet met zitting en soft close deksel;
- wastafelcombinatie 100cm met Grohe eurosmart Cosmopolitan verchroomde wastafelmengkraan met vaste spiegel 100 x 60 cm breed/hoog;
- Armatuur boven wastafel type Detremmerie LED spiegelverlichting s 50 cm;
- Helder glazen douchescherm en draaideur matchroom 89-91cm breed, 200cm hoog;
- douchecombinatie met Groheterm 1000 Cosmopolitan verchroomde douchemengkraan met: handdouche, kunststof verchroomde slang en glijstang, en douchedrain;
- handdoekradiator Vasco 600x 1312mm wit, met thermostaatkraan o.g.;
- closetrolhouder Geesa standard type 5146.

Overige sanitaire voorzieningen:

- wasmachinekraan ½'' met keerklep en beluchter voor wasmachine;
- afgedopte keukenaansluiting t.b.v. vaatwasser;
- vorstvrije buitenkraan aan de achtergevel.

22 VLOERAFWERKING

Toilet (begane grond): vloertegels 45x45, kleur antraciet.

Badkamer (verdieping): vloertegels 45x45 cm, kleur antraciet. Het douchegebied wordt verdiept uitgevoerd.

Voor de overige vloeren in de woningen geldt dat de vloeren van de keuken en woongedeelte (woongedeelte bij bouwnummers 1 tot en met 22 bevindt zich op de eerste verdieping) worden voorzien van een PVC vloer. De vloeren op de overige verdiepingen (m.u.v. de technische ruimte) worden voorzien van een laminaatvloer. Waar vloeren worden aangelegd, worden deze voorzien van plinten.

23 WANDAFWERKING

Toilet (begane grond): wandtegels 30x60, kleur wit-zijdeglans tot ca. 150cm + peil.

Overige gedeelte tot aan het plafond wordt voorzien van spackspuitwerk.

Badkamer (verdieping): wandtegels tot aan het plafond 30x60cm, kleur wit-zijdeglans.

Ter plaatse van de keuken opstelplaats is de wand niet afgewerkt met tegels en/of spackspuitwerk.

De overige wanden in de woning, met uitzondering van de meterkast, de berging, de trapkast en de technische ruimte, geheel afgewerkt met glasvliesbehang en eenmalig gesausd (kleur RAL 9010).

24 PLAFONDAFWERKING

De plafonds worden afgewerkt met spackspuitwerk met uitzondering van de meterkast, de berging en de (optionele) trapkast. De V-naden in het plafond blijven in het zicht. (Afbeelding 10) Omwille van constructieve uitgangspunten kunnen onderlinge afstanden tussen de V-naden ongelijk zijn.



Afbeelding 10

25 VERWARMING EN WARMTAPWATER

De woningen worden op de begane grondvloer voorzien van vloerverwarming met uitzondering van de meterkast en opstelplaats van de keuken. In het toilet op de begane grond wordt een enkele lus aangebracht. Voor bouwnummers 1 tot en met 22 geldt dat deze ook op de eerste verdieping (het woongedeelte) vloerverwarming krijgen.

De slaapkamers en badkamer op de verdiepingen worden voorzien van radiatoren. Regeling van de vloerverwarming middels kamerthermostaat in de woonkamer. Regeling van de radiatoren middels thermostatische radiatorcranken.

De installatie is ontworpen op basis van de volgende minimaal haalbare vertrektemperaturen volgens de stichting Woningborg-eisen:

- Woonkamer 22°C
- Keuken 22°C
- Entree 18°C
- Toilet 18°C
- Badkamer 22°C
- Slaapkamers 22°C
- Overloop 18°C
- Berging onverwarmd

De woningen worden aangesloten op het stadsverwarming-, waterleiding-, elektriciteit- en riolering net. Er is geen gasaansluiting aanwezig. Om de verwarmingsinstallatie gedurende circa twee weken voorafgaand aan de oplevering te kunnen beproeven, vindt de aansluiting enkele weken voor oplevering plaats. Bij oplevering worden de elektra en water aansluiting door de aannemer afgemeld bij de leverancier. De benodigde gegevens worden hiervoor door de aannemer aangereikt. Voor de levering van de stadsverwarming zal de aannemer bij oplevering zorgdragen voor de overschrijving.

26 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem. De leidingen worden opgenomen in wanden en vloeren met uitzondering van de leidingen in de berging, meterkast en trapkast. Deze worden uitgevoerd als zichtleidingen (opbouw).

Wandcontactdozen, schakelaars e.d. zijn van het merk GIRA, serie Systeem 55 en worden uitgevoerd in de kleur wit (Afbeelding 11.) Wandcontactdozen, schakelaars e.d. in de berging en in de meterkast worden uitgevoerd als opbouw. Omdat er geen gasaansluiting aanwezig is, wordt voor het elektrisch koken een aansluiting in de keuken aangebracht. De positie van de plafondlichtpunten kunnen om constructieve redenen afwijken van de opgegeven circa maatvoering.



Afbeelding 11

Voor de plaats op de wanden worden de volgende circa hoogten aangehouden, gemeten vanaf de zandcementdekvloer:

- | | | |
|---|--|-----------|
| • | Hoogte schakelaars/wandcontactdozen algemeen | 1.050+ mm |
| • | Hoogte wandcontactdozen woonkamer, slaapkamers | 300+ mm |
| • | Hoogte leidingen t.b.v. media | 300+ mm |
| • | Hoogte wandcontactdozen opstelplaats keuken | 1.200+ mm |
| • | Ter plaatse van de opstelplaats voor een afzuigkap | 2.300+ mm |

De verlichting in de hal en overloop wordt geschakeld door middel van een Schakelaar

De woning is voorzien van een bedrade belinstallatie bestaande uit een RVS bedrukker (*afbeelding 12*) naast de voordeur en een vaste zoemer in de hal.



Afbeelding 12

27 MEDIA-AANSLUITING

De woonkamer is vanaf de meterkast voorzien van twee bedrade combi leidingen met UTP/coax die gebruikt kunnen worden voor Media-aansluitingen. De hoofdslaapkamer is vanaf de meterkast voorzien van één bedrade combi leiding met UTP/coax die gebruikt kunnen worden voor Media-aansluitingen. Bedrade leidingen worden voorzien van blindplaat (*Afbeelding 13*) en in meterkast op slag (niet afgewerkt). Voor de plaats van de leidingen wordt u verwezen naar de verhuurtekeningen.



Afbeelding 13

28 ROOKMELDERS

Er worden rookmelders (*Afbeelding 14*) geplaatst in de hal en op de overloop, positie conform verhuurtekeningen.



Afbeelding 14

29

PV-INSTALLATIE

Op het dak worden PV-panelen (zonnepanelen) geplaatst, die helpen de woningen naar een EPC van 0 te krijgen. Deze PV-panelen zorgen voor de opwekking van elektrische energie waardoor voor een deel van uw elektrabehoefte kan worden voorzien. Onder de PV-panelen wordt een zogenaamde omvormer geplaatst die de door de PV-panelen geleverde elektrische energie van gelijkstroom wordt omgezet in wisselstroom waardoor het geschikt wordt om te gebruiken. Wanneer er meer energie verbruikt wordt dan er door de PV-panelen geproduceerd wordt, wordt de overig benodigde energie gewoon van het elektriciteitsbedrijf betrokken. Op het moment dat er meer energie wordt geproduceerd door de PV-panelen dan er wordt verbruikt, dan wordt de stroom terug geleverd aan het elektriciteitsbedrijf. In de technische ruimte hangt een monitorings-unit waar de kabel vanaf de zonnepanelen binnen komt, voordat deze naar de meterkast gaat. De monitorings-unit moet op het internet zijn aangesloten.

Let op: De gebruiker dient bij het afsluiten van een contract met de energieleverancier duidelijk aan te geven dat de gebruiker elektrische energie terug wil leveren. De energieleverancier houdt dan rekening met vergoeding van de terug geleverde energie.