

Technische omschrijving

Voor het bouwen van de grondgebonden woningen bouwnummers 70, 71, 88, 89, 103, 104, 105 & 106



Impressie blok 25, bouwnummer 88 & 89

Opdrachtgever & Ontwikkeling:

BKO BV

Koningsweg 29
3886 KC Garderen
Tel. (0577) 46 18 55

Verkoop:

Van der Horst

Holkerstraat 12
3861 CE Nijkerk
Tel. (033) 246 4050

Notaris:

Kuiper & van 't Spijker Notariskantoor

Bruno Fabriciusstraat 1
3881 CL Putten
Tel. (0341) 353 864

Realisatie & Kopersbegeleiding:

Van de Kolk Bouw B.V.

Koningsweg 29
3886 KC Garderen
Tel. (0577) 46 18 55

Verkoop:

Midden Nederland Makelaars Nijkerk

Oranjelaan 4
3862 CX Nijkerk
Tel. (033) 246 0601

Datum: 15 juni 2020

Deze technische omschrijving vormt een geheel met de bijgevoegde verkooptekeningen. Indien de technische omschrijving en de verkooptekeningen niet overeenstemmen, geldt deze technische omschrijving.

Inhoudsopgave

1. Algemene omschrijving	3
2. Van toepassing zijnde voorschriften	3
3. Grondwerk.....	3
4. Constructieve opbouw	3
5. Afwerking van de woningen	5
6. Omschrijving van de installaties	6
7. Terreininrichting en Oplevering	8
8. Disclaimer.....	8
9. Ruimtestaat Bouwnummers 70, 71, 88, 89, 103, 104, 105 & 106	9

1. Algemene omschrijving

A) Inleiding

Deze omschrijving omvat de technische informatie omtrent de materialen, afwerkingen en installaties die bij het project De Stegen van Nijkerk Fase 2 toegepast worden. De woningen krijgen een optimaal afwerkingsniveau.

2. Van toepassing zijnde voorschriften

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen, garanties en standaard voorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar ofwel nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren reeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. De woningen dienen te voldoen aan de eisen van zoals onder punt 1 t/m 3 omschreven, waardoor planafwijkingen kunnen optreden.

1. Het bouwbesluit 2012 met wijzigingen tot moment van aanvraag omgevingsvergunning.
2. De geldende voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven en brandweer.
3. De geldende normbladen (NEN-normen), zoals staat vermeld in de NEN-catalogus, zoals die op het moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen gelden en voor zover deze van toepassing zijn verklaard door het bouwbesluit.
4. De Algemene Voorwaarden koop- en aannemingsovereenkomst.

3. Grondwerk

A) Peil

Het Peil - P – waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer. Dit peil zal worden uitgezet op aanwijzing van de gemeentelijke instanties. Alle hoogtematen worden t.o.v. dit peil weergegeven.

A) Grondwerk

Voor het maken van de funderingen, leidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht, volgens de richtlijnen van overheden/nutsbedrijven. Onder de vrijdragende vloeren in de kruipruimte wordt een bodemafluiting van schoon zand aangebracht.

B) Terreinverharding

Vanaf de openbare weg tot aan de voordeur wordt een pad gemaakt van standaard grijze betontegels 400 x 600 mm. Vanaf de openbare weg tot aan de stalen kanteldeur van de garage worden twee oprijbanen gemaakt van standaard grijze betontegels 400x 600 mm.

C) Beplanting

Door de aannemer wordt volgens situatietekening aan de voorzijde een dubbele rij beukenhaag geplaatst van 0,6 meter hoog. Daar waar op de situatietekening staat weergegeven wordt door de aannemer een gaashek met begroeiing geplaatst. Voor deze erfafscheidingen geldt voor de koper een instandhoudingsverplichting. De overige erfafscheidingen dienen door de koper zelf geregeld te worden.

4. Constructieve opbouw

A) Fundering

De fundering van de woning wordt uitgevoerd als fundering op staal. De constructie wordt in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd. Onder de woningen bevindt zich een kruipruimte. De kruipruimten zullen middels een geïsoleerd inspectieluik te bereiken zijn. Kruipruimten kunnen soms vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.

B) Vloeren

De begane grondvloeren worden uitgevoerd als een prefab betonnen systeemvloer welke aan de onderzijde fabrieksmatig zijn voorzien van isolatie. De overige verdiepingsvloeren bestaat uit een ongeïsoleerde betonnen systeemvloer met V-naden aan de onderzijde. Deze V-naden blijven in het zicht, ook na het aanbrengen van de plafondafwerking.

C) Gevels, casco en gevelopeningen

1. Wanden

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende wanden zijn van kalkzandsteen, met een luchtspouw en voldoen aan de geldende geluidseisen van het bouwbesluit. De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden. De wanden worden in overeenstemming met de berekeningen en tekeningen van de constructeur uitgevoerd.

2. Gevels

De buitengevels worden uitgevoerd als schoon metselwerk. Het schoon metselwerk wordt voorzien van een terugliggende voeg.

In de spouw van de buitengevels wordt isolatie en de benodigde vochtkeringen aangebracht. In het buitengevelmetselwerk worden, indien nodig, open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie. In overleg met de steenleverancier zullen ter voorkoming van scheuren door krimp of zettingsverschillen dilatatievoegen aangebracht.

3. Buitenkozijnen, -deuren en ramen

Alle buitenkozijnen worden gemaakt van hardhout. Onder de buitengevelkozijnen, met uitzondering van de kozijnen tot vloerniveau, worden prefab betonnen raamdorpels toegepast. De deurkozijnen tot vloerniveau krijgen een kunststeen onderdorpel. Boven de buitenkozijnen komen in stalen lateien.

De buitendeuren worden uitgevoerd als houten (glas) deuren, zoals op de tekeningen staat aangegeven. Alle kleuren en materialen van de kozijnen, deuren en ramen staan vermeld in de kleur- en materialenstaat.

4. Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de woningen wordt uitgevoerd volgens richtlijnen van het politiekeurmerk, voor zover van toepassing verklaard door het bouwbesluit. De ramen zijn uitgevoerd als draairamen of draai-/kiepramen, met uitzondering van de op tekening aangegeven vaste beglazing. Voor de voor- en achterdeur van de woning en berging geldt 1 sluitsysteem.

5. Beglazing

De beglazing wordt uitgevoerd als triple glas met overschilderbare kitvoegen, afgewerkt in de kleur van het kozijn schilderwerk. Waar benodigd volgens de voorschriften wordt veiligheidsbeglazing en/of brandwerende beglazing toegepast.

6. Ventilatie

In de woningen wordt een mechanisch ventilatiesysteem geplaatst (balansventilatie) met de benodigde toe- en afvoerpunten. Het systeem werkt volledig automatisch door de gemonteerde CO2 sensor in de woonkamer. Met de extra standenschakelaar op de begane grond kan de CO2 regeling worden overruled tijdens het koken.

De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk weggewerkt in de betonvloer. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden zullen de afzuigpunten ofwel op het plafond ofwel op de wand geplaatst worden. In de keuken heeft u twee afzuigpunten (ventielen) deze zijn bedoeld voor de afvoer van lucht vanuit de ruimte. Op dit systeem mag geen afzuigkap worden aangesloten. De afzuigpunten zijn indicatief op tekening weergegeven en kunnen enigermate afwijken.

7. Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met bovenlicht. In algemene zin worden de bovenlichten voorzien van helder enkel glas m.u.v. kasten; deze worden voorzien van een wit paneel.

De binnendeuren (zonder glasopening) zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. De deur van de meterkast wordt standaard voorzien van ventilatieroosters, zodat deze voldoet aan de eisen van de energieleverancier. Tussen de kozijnstijlen van de badkamer en toilet komt een kunststeen onderdorpel. Bij de overige binnendeuren worden geen onderdorpels aangebracht.

8. Trappen

De trappen van begane grond naar verdieping in de woningen worden uitgevoerd in vurenhout en zijn dichte trappen. De trap van de 1^e verdieping naar de 2^{de} verdieping in de woningen worden uitgevoerd in een vurenhouten open trap. Langs de trappen wordt aan één muurzijde een leuning en rond het trapgat de benodigde traphekken aangebracht.

D) Daken

De dakconstructie van de hellende daken bestaat uit geïsoleerde dakelementen. Het hellend dak wordt bedekt met keramische dakpannen, type en kleur conform kleur- en materiaalstaat. De randen worden voorzien van een zinken afdekker. De benodigde doorvoeren ten behoeve van luchtwarmtepomp, mechanische ventilatie en rioolontsluiting worden opgenomen in de dakconstructie. De binnenzijde van de dakelementen ter plaatse van de zolder wordt uitgevoerd in een onafgewerkte naturel spaanplaat. Waar nodig en/of op tekeningen aangegeven worden constructieve knieschotten geplaatst. Ter plaatse van buitenunits op het schuine dakvlak wordt een hydrocap toegepast.

De op tekening aangegeven boeiboorden worden uitgevoerd in hout. De platte daken worden afgewerkt met bitumineuze dakbedekking (op afschot) met ballastgrind. De randen worden afgewerkt met zinken daktrimmen met kraal.

E) Hemelwaterafvoer

Langs de druipeinden van de dakvlakken worden zinken bakgoten aangebracht. De hemelwaterafvoeren worden eveneens uitgevoerd in zink.

5. Afwerking van de woningen

A) Vloeren

Op alle betonvloeren, met uitzondering van de betegelde vloeren, de vloer in de meterkast en achter het knieschot wordt een cementgebonden dekvloer aangebracht. De vloerafwerking op de begane grond mag een maximaal Rc-waarde hebben van 0,09 m²K/W. In andere woorden: uw vloerafwerking moet geschikt zijn voor gebruik met vloerverwarming. De vloerverwarming werkt optimaal bij een steenachtige vloerafwerking.

B) Wanden

De wanden van de woningen worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de te betegelen wanden. Wand in de meterkast worden niet afgewerkt. Boven het tegelwerk van het toilet worden de wanden afgewerkt met wit spuitpleisterwerk.

De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt: Voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen zijn toegestaan. Behangklaar wil ook zeggen dat er vanuit gegaan wordt dat er na oplevering nog een verdere afwerking plaats dient te vinden, zoals bijvoorbeeld behang of een sierpleister. Zonder nadere behandeling zijn de wanden nadrukkelijk niet geschikt om te sausen. Ook voor glad scan/glasvlies behang is een extra behandeling noodzakelijk.

C) Plafonds

Plafonds van beton worden afgewerkt met wit spuitwerk, m.u.v. de plafonds van de meterkast en berging.

D) Schilderwerk

Het schilderwerk wordt uitgevoerd in de kleuren, zoals aangegeven in de bijgevoegde materialen- en kleurenstaat. De binnen- en buitenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren en de in het zicht blijvende binnenaftimmering wordt afgewerkt met een dekkende verf. Afhankelijk van het jaargetijde kan het voorkomen dat het buitenschilderwerk enige tijd na oplevering gereed is.

De meterkast, trapbomen, spillen, hekken, stootborden, traptreden, betimmeringen trappgaten, binnenzijde van de buitenkozijnen, - ramen en -deuren en in het zichtblijvende aftimmeringen krijgen op de bouw geen verder behandeling.

E) Binnentimmerwerk

De benodigde betimmeringen worden aangebracht. In de hal komt een meterkast. In deze meterkast worden meterborden aangebracht volgens de voorschriften van de nutsbedrijven. De vloerranden worden ter plaatse van de trappgaten afgewerkt met plaatmaterialen. Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht. Buitenkozijnen worden daar waar nodig aan de binnenzijde afgetimmerd.

F) Tegelwerk / kunst- en natuursteen

De standaard wandtegels zijn 200 x 250 mm, netto verrekenpost € 25,00/m² incl. BTW worden geleverd en aangebracht op de volgende wanden:

- Toilet tot circa 1200 mm + vloer;
- Badkamer tot onderkant plafond.

De standaard vloertegels zijn 200 x 200 mm, netto verrekenpost € 30,00/m² incl. BTW worden geleverd en aangebracht op de volgende vloeren:

- Toilet;
- Badkamer.

In de badkamer worden de vloertegels ter plaatse van de douchehoek verdiept en onder afschot aangelegd. Alle inwendige hoeken en aansluitingen op kozijnen worden afgekit. Alle uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof hoekprofielen.

G) Sanitair

Het op tekening aangegeven sanitair, merk Villeroy en Boch of gelijkwaardig, wordt geplaatst en met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het sanitair omvat de volgende onderdelen:

Toilet

- Keramisch vrijhangend wandtoilet;
- Kunststof soft close closetzitting met deksel, kleur wit;
- Fontein met toiletkraan chroom, muurbuis en chromen sifon.

Badkamer

- Wastafel met wastafelkraan chroom, keramisch planchet, ronde spiegel, muurbuis en chromen sifon;
- Keramisch vrijhangend wandtoilet;
- Kunststof soft close closetzitting met deksel, kleur wit;
- Doucheput, opbouw thermostatische douchekraan, glijstang en handdouche.

H) Keukenopstelling

Bij de woningen worden de aansluitpunten afgedopt opgeleverd, m.u.v. de elektrapunten. Deze worden volledig gemonteerd. Tijdens de ruwbouwfase kunnen de kopers de standaard aansluitpunten in de keukenzone wijzigen. De aannemer zal deze wijzigingen kosteloos doorvoeren, mits de keuken bij de projectleverancier wordt gekocht.

6. Omschrijving van de installaties

A) Riolering

De binnenriolering, die wordt samengesteld uit pvc-buizen en bijbehorende hulpstukken, komt uit op het gemeentelijke riool en is aangesloten op de volgende toestellen:

- Closet en fontein in het toilet;
- Wastafel, douche en closet in de badkamer;
- Wasmachine;

- Bij de opstelplaats voor de keuken wordt de riolering standaard afgedopt, met een T-stuk ten behoeve van een eventuele vaatwasmachine.

B) Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast en wordt volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd. De volgende tappunten worden op het koudwater aangesloten:

- Closet en fonteintje in het toilet;
- Afgedopte leiding voor de keukenmengkraan, met afgedopt T-stuk voor een eventuele vaatwasmachine;
- Closet, douche- en wastafelmengkraan in de badkamer;
- Aansluitpunt wasmachine;
- Boiler warmtepomp;

De warmwaterleiding wordt aangesloten op:

- De afgedopte leiding voor de keukenmengkraan;
- De douche en wastafel in de badkamer

C) Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd door een lucht/water warmtepomp. De warmtepomp bestaat uit een buiten-, binnenunit en boiler. De temperatuurregeling van de verwarmingsinstallatie wordt geplaatst in de woonkamer door middel van een kamerthermostaat.

De verwarming wordt uitgevoerd door middel van vloerverwarming op de begane grond en 1^{ste} verdieping. De verdelers wordt geplaatst op de begane grond onder de trap en op zolder. De 2^{de} verdieping wordt in zijn geheel niet verwarmd, tenzij bij beoordeling van de installateur noodzakelijk wordt geacht om te voldoen aan de EPC.

D) Elektrotechnische installatie

De technische installatie wordt aangelegd, conform verkooptekeningen, vanuit de meterkast, verdeelt over meerdere / bedrade groepen, naar diverse aansluitpunten. De volgende aansluitpunten/aansluitingen worden aangebracht. In het algemeen wordt voor het elektramateriaal de volgende hoogten boven de vloer aangehouden:

Schakelaars en combinatie van schakelaars en wandcontactdozen	1050 mm
Wandcontactdozen	300 mm
Wandcontactdozen t.p.v. opstelplaats keuken	
Oven/Magnetron (aparte groep)	70 mm
Vaatwasser	70 mm
Kooktoestel	70 mm
Koelkast	70 mm
Wandcontactdoos ten behoeve van een lichtpunt in een recirculatie afzuigkap	1850 mm
Wandcontactdoos t.p.v. wasmachine / wasdroger (aparte groep)	1250 mm
Loze leidingen	300 mm
Thermostaat in woonkamer	1500 mm
Hoofdbediening mechanische ventilatie t.p.v. de woonkamer	1500 mm
Elektra keuken	1500 mm
Wandcontactdozen t.b.v. installaties worden bepaald door de installateur	

Daar waar op tekening aangegeven worden rookmelders geplaatst, volgens de wettelijke normen, deze worden

aangesloten op de elektrotechnische installatie. In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos geplaatst. Ter plaatse van de meterkast wordt een schel geplaatst en buiten naast de voordeur een beldrucker.

De installatie met aansluitpunten, schakelaars, lichtpunten en dergelijke zijn op tekening aangegeven. Alle elektrapunten worden met inbouwdozen uitgevoerd, met uitzondering van de elektrapunten in de trapkasten en buitenberging of garage.

I.v.m. vrije markt dient u zich na oplevering zelf aan te melden voor de levering van water en stroom. U dient zich hiervoor t.z.t. aan te melden bij een energieleverancier naar keuze.

E) PV - panelen

Er worden conform de EPC berekening PV-panelen geplaatst, welke op de verkoopteekeningen zijn aangegeven, de definitieve plaats kan enigermate afwijken. De PV- panelen worden als indaksysteem uitgevoerd.

F) Buitenlampen

T.p.v. de voordeur en op de achtergevel wordt een aansluitpunt voor een buitenlamp aangebracht, conform tekening.

7. Terreininrichting en Oplevering

A) Berging

Daar waar op tekening aangegeven worden de woningen voorzien van een (aangebouwde) berging. De vloer wordt uitgevoerd als betonnen systeembloer. Het dak wordt uitgevoerd in een houten balklaag met keramische dakpannen en een zinken bakgoot. De berging wordt standaard voorzien van een loopdeur. De kozijnen en deuren worden aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt met dekkende verf.

B) Garage

Daar waar op tekening aangegeven worden de woningen voorzien van een (aangebouwde) garage. De vloer wordt uitgevoerd als betonnen systeembloer. Het platte dak van de garage wordt uitgevoerd in een houten balklaag met dakbeschot en waterdicht afgewerkt met bitumineuze dakbedekking en een daktrim of met keramische dakpannen en een zinken bakgoot.

De garage wordt standaard voorzien van een stalen kanteldeur. De kozijnen en deuren worden aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt met dekkende verf.

B) Schoonmaak en oplevering

Voor oplevering wordt het sanitair, de tegels en de beglazing gewassen. De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten en wordt uitgevlakt opgeleverd. De tuinaanleg dient door de koper zelf geregeld te worden. Bedieningsvoorschriften en garantiebewijzen worden gebundeld en in 1-voud, tijdens de oplevering aangeleverd.

8. Disclaimer

De in de brochure bijgevoegde tekeningen van plattegronden, gevelaanzichten, doorsneden en illustraties, zijn uitsluitend bedoeld als schematische voorstelling en dienen niet ter bepaling van enig recht. De op tekening aangegeven maten zijn "circa" maten. Daar waar op de tekeningen huishoudelijke apparaten, meubilair, tuinaankleding, badkamerinrichting et cetera staan aangegeven, is dat uitsluitend gedaan ter illustratie. Deze worden niet meegeleverd.

Op de situatie aangegeven openbare bestrating, erfafscheidingen, hagen, verlichting, openbaar groen en de plaats van de hemelwaterafvoeren kunnen na uitwerking van de plannen nog wijzigen.

9. Ruimtestaat Bouwnummers 70, 71, 88, 89, 103, 104, 105 & 106

Ruimte	Afwerking		
	Vloer	Wand	Plafond
Hal / Entree (verkeersruimte)	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuit pleister
Meterkast (meterruimte)	Nutsdoorvoeren	Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt
Toilet (toiletteruimte)	Vloertegels	Wandtegels tot 1200+ vloer, daarboven spuitpleister	Spuit pleister
Trapkast (onbenoemde ruimte)	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuit pleister
Woonkamer (verblijfsruimte)	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuit pleister
Keuken (verblijfsruimte)	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuit pleister
Hoofd Slaapkamer (verblijfsruimte)	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuit pleister
Badkamer 1 (badruimte)	Vloertegels	Wandtegels tot onderkant plafond	Spuit pleister
Overloop (verkeersruimte)	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuit pleister
Overige Slaapkamers (verblijfsruimte)	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuit pleister
Zolder + techniek (onbenoemde ruimte)	Cementdekvloer	Behangklaar	Onafgewerkt

Elektrische installaties, rookmelders; voor aantallen en plaats zie verkooptekeningen.