

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Nieuwbouw appartementen

Hoefweg, Ede

01. Ruimtebenamingen

Het Bbl kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. In deze technische omschrijving worden gangbare aanduidingen gehanteerd.

Tekst omschrijving	Tekst Bouwbesluit
Entree / trappenhuis	Verkeersruimte
Overloop / galerij	Verkeersruimte
Badkamer / toilet	Badruimte
Woonkamer / keuken / slaapkamer	Verblijfsruimte
Technische ruimte / meterkast	Installatieruimte
Stallingsgarage	Onbenoemde ruimte

02. Peil van het gebouw

Het peil -P- van het gebouw, van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Het peil wordt bepaald in overleg met de dienst Bouwen en Wonen van de gemeente Ede.

03. Grondwerk

Ten behoeve van de fundering van het gebouw, de stallingsgarage, nuts aansluitingen en de buitenriolering wordt het nodige grondwerk verricht. Het werk omvat:

- Uitgraven bouwput inclusief de nodige berlinerwand
- Aanvullen en verdichten rondom de stallingsgarage na uitvoering funderingswerk
- Terugbrengen van depot-zand ten behoeve van aanvullingen

Ruimte voor idealen

04. Funderingen

Het gebouw wordt gefundeerd op staal volgens constructie berekeningen.

05. Riolering en drainage

Buitenriolering

Vuilwater wordt via verzamelleidingen op het gemeenteriool aangesloten. Hemelwater gaat naar het gescheiden rioleringssysteem:

- Leveren en installeren van infiltratiekratten, zandvangput en overstort
- Aansluiten vuilwaterafvoer op de gemeente-uitlegger
- Hemelwaterafvoer van het platte dak in aluminium
- Stallingsgarage-afvoer inclusief opvoerunit

Binnenriolering

De binnen riolering wordt uitgevoerd door de W-installateur. Alle afvoerleidingen (keuken, badkamer, toilet) worden in PVC of gelijkwaardig uitgevoerd.

06. Betonwerken – Stallingsgarage

De stallingsgarage wordt uitgevoerd als gesloten betonconstructie conform de constructieberekening:

- Gewapende betonnen kelderconstructie (vloer, wanden en dak)
- Afplakken buitenzijde kelder met dakleer (vochtwerend)

07. Metselwerk en gevels

Dragende binnenwanden (kalkzandsteen)

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lijmwerk in kalkzandsteen elementen in diverse diktes. De woning scheidende wanden bieden voldoende geluidsisolatie conform Bbl.

Ruimte voor idealen

Buitengevel

De buitengevel wordt uitgevoerd in baksteengevelsteen in halfsteens verband:

- Voegwerk: geborsteld
- Isolatie binnenzijde
- Totale gevel Rc-waarde: minimaal 4,7 m²K/W
- Loodwerk / loodvervanger folie boven balkons en boven entrees
- Aluminium waterslagen

Lichte scheidingswanden (gipsblokken)

De lichte scheidingswanden worden uitgevoerd met 70mm dikke gipsblokken en worden behang klaar afgewerkt.

08. Vloeren

Begane grondvloer (boven stallingsgarage)

Breedplaatvloeren, 2-zijdige oplegging, conform constructieberekening. De bovenzijde van deze betonvloer wordt geïsoleerd met een minimale Rc waarde van 6,3 m²K/W

Verdiepingsvloeren (breedplaat)

Breedplaatvloeren, 2-zijdige oplegging, conform constructieberekening.

Prefab balkon- en galerijplaten

Prefab betonplaten inclusief Isokorf thermische onderbreking.

Dekvloeren

Zwevende zandcementdekvloer in alle woonvertrekken

09. Daken

Het platte dak wordt voorzien van:

- Bitumineuze dakbedekking op afschotisolatie PIR conform thermische berekening, Rc-waarde: gemiddeld 6,3 m²K/W
- Hemelwaterafvoeren inclusief dakaansluitingen
- Aluminium daktrim gepoedercoat in standaard RAL kleur
- Permanente valbeveiliging voor onderhoud

Ruimte voor idealen

10. Kozijnen, ramen en deuren

Gevelkozijnen (buitenzijde)

Kunststof gevelkozijnen met HR++ beglazing conform bengberekening:

- Brandwerende gevelkozijnen in hardhout op voorgeschreven plaatsen conform brandveiligheidsrapport
- Vrijloopdrangers op de deuren vanuit het trappenhuis conform brandveiligheidsrapport
- Zonwering (screens) op raamkozijnen 2e verdieping zuidgevel en op de oost- en westgevel

Binnen kozijnen en deuren

- Binnendeurkozijnen: fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen
- Binnendeur: fabrieksmatig afgelakte boarddeur, Type opdek
- Loopbeslag, vrij/bezet (badkamer/toilet), kastslot (meterkast)
- Ventilatioorosters in meterkastdeuren

Technische ruimten en stallingsgarage

- Geluidwerende deuren conform geluidsrapportage voor technische ruimte
- 60 minuten brandwerende kozijnen/deuren voor technische ruimte en stallingsgarage

Hang- en sluitwerk

Alle binnen- en buitenkozijnen en ramen worden voorzien van standaard aluminium hang- en sluitwerk. De buitendeuren van de woning worden voorzien van veiligheidscilindersloten, de bad- en toiletruimte worden voorzien van vrij- en bezetsloten, de (meter-)kast van een kastslot, alle overige deuren van loopsloten. Het hang- en sluitwerk zal voldoen aan de eisen zoals gesteld door het Politiekeurmerk Veilig Wonen®.

11. Trappen, balustraden en lift

- Prefab betontrappen met bordessen
- Prefab betonnen balkons en galerijen
- Stalen balustraden langs trappenhuis
- Privacy schermen op de balkons
- Lift: brancardlift, 5 verdiepingen inclusief half verhoogde entree toegang

Ruimte voor idealen

12. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Plafonds appartementen

Betonnen vloeren worden aan onderzijde voorzien van spackspuitwerk (wit).

Plafond trappenhuis en fietsenstalling

Betonnen vloeren worden aan onderzijde voorzien van akoestische plafond afwerking

Plafonds kelder

Beton (onafgewerkt)

Wanden

Alle binnenwanden: stuclaag behang klaar. Meterkasten: multiplex betimmering conform nutsbedrijven.

Vloeren

- Woonvertrekken: Zwevende zandcementdekvloer.
- Badkamers: Tegelwerk volgens omschreven in hoofdstuk 13
- Technische ruimte en trappenhuis: PVC vloer afwerking
- Keldervloer: Monolithische afgewerkt
- Gallerij: Begane grond tuin en betontegels, 1^e en 2^e verdieping prefab beton met wybermotiefstructuur
- Balkons: Begane grond beton tegels, 1^e en 2^e verdieping prefab beton met wybermotiefstructuur

13. Tegelwerk

Wandtegels

- Badkamer: wandtegel mat wit, tot plafond. Afmeting 30x60cm
- Toilet: wandtegel mat wit, tot 1200mm hoog. Afmeting 30x60cm, hierboven wandspuitwerk zoals plafond afwerking

Vloertegels

- Badkamer, toilet: vloertegel antraciet zwart. Afmeting 30x30cm
- Hardstenen dorpels bij kozijn doorgangen ter plaatsen van badkamers en toiletten

Ruimte voor idealen

14. Schilderwerk

- Aftimmeringen gevelkozijnen per appartement, technische ruimte en trappenhuis
- Sauswerk trappenhuis
- Sauswerk technische ruimte

15. Waterinstallatie (W-installatie)

Loodgieterswerk in de woning

- Koudwaterleidingen: aansluiting keukenmengkraan, vulpunt vloerverwarming, was- en afwas machine, toiletcombinatie, toiletfontijn, wastafelkraan, douchekraan.
- Warmwatertoestellen: wastafelkraan, douchekraan, aansluiting keukenmengkraan
- Riolering inclusief douche met vloerput en inbouwframe closet
- Sanitair: wandcloset, wastafel en douche met vloerput. Zie bijlage Middelkoop voor specificatie

Loodgieterswerk buiten de woning

- Vuilwaterbuitenriolering tot aan de straat
- Hemelwaterafvoer
- Stallingsgarage-afvoer inclusief opvoerpomp

16. Verwarmingsinstallatie en ventilatie

Warmtepomp ventilatielucht/water

Elke woning wordt voorzien van een ventilatielucht/water warmtepomp die verzorgt:

- Ruimteverwarming via vloerverwarming
- Warmtapwaterproductie via geïntegreerd buffervat
- Koeling via vloerverwarming (geen airco)
- Mechanische ventilatie in combinatie met lucht water warmtepomp. (ventilatie warmtepomp)

Vloerverwarming

- Vloerverwarmingsbuizen op isolatie
- Thermostaat per verblijfsruimte

Ruimte voor idealen

Ontwerptemperaturen

- Woonkamer / keuken / slaapkamer: 20°C
- Badkamer: 22°C
- Verkeersruimte en toilet: 18°C
- Inpandige bergruimte: 15°C

Het gebouw is volledig gasloos uitgevoerd.

17. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot elektriciteit in de woning zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen. De kosten van gebruik van elektra zijn tot moment van oplevering van de woning voor rekening van de bouwondernemer. De lichtinstallatie is verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar. De lichtschakelaars en wandcontactdozen in de woning worden uitgevoerd in de kleur wit. De wandcontactdozen in woonkamer, keuken en slaapkamers worden aangebracht op de hoogte van circa 30 cm boven de vloer. Overige wandcontactdozen worden geplaatst op circa 105 cm. In de badkamer op een hoogte van circa 180 cm wordt een wandlichtpunt boven de wastafel (zonder armatuur) aangebracht. Lichtschakelaars worden aangebracht op een hoogte van circa 105 cm boven de vloer. De aansluitpunten ten behoeve van de keuken worden aangebracht conform tekeningen. Conform tekening worden rookmelders aangebracht die zijn aangesloten op het lichtnet. De niet ioniserende rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij als noodvoorziening en moeten periodiek getest worden. Ten behoeve van de voordeur wordt een bel en tevens een buitenlichtpunt aangebracht. Het leveren en aansluiten van elektrische apparaten, anders dan in deze technische omschrijving als standaard omschreven, is niet in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

In het trappenhuis en technische ruimte wordt de verlichting, rookmelders en aansluitpunten aangebracht conform bijgevoegde tekeningen.

- Meterkast per woning met aardlekschakelaar en groepenindeling
- Lichtschakelaars en wandcontactdozen inbouw (wit)
- Rookmelders net gevoed met back-up batterij
- Videofoon ter plaatse van entree
- Telecom-aansluitpunten (CAT) per appartement

PV-panelen

PV-panelen conform BENG-berekening en opgave installateur, gekoppeld via omvormer in technische ruimte. (ten behoeve voor VVE)

Ruimte voor idealen

NUTS-aansluitingen (per woning)

- Elektra aansluiting inclusief mantelbuizen brandwerend afgewerkt
- Wateraansluiting
- Cai/glasvezel aansluiting
- Telecom

18. Luchtdichtheid

Luchtdichtheid: Alle naden, aansluitingen en doorvoeren worden voorzien van folies, kitten en manches, conform qv10-waarde BENG

19. Terreinverhardingen en beplanting

- Balkon begane grond: betontegels op tegeldragers, waterpas
- Bestrating tuinindeling conform Inpassingsplan Hoefweg Ede
- Beplanting conform Inpassingsplan Hoefweg Ede
- Inrit conform Inpassingsplan Hoefweg Ede

20. Keukeninrichting

De keukens zijn niet opgenomen in de koop-/aanneemsom. de aansluitingen worden geplaatst conform bijgevoegde tekeningen

Ruimte voor idealen

21. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van definitieve datum en tijdstip van oplevering. De hele woning wordt voorzien van 1x opleveringsschoonmaak, deze omvat:

- Verwijderen sluiers-, cement-, verf- en kitresten
- Schoonmaken ramen, ventilatieroosters, vensterbanken, kozijnen en stickers
- Schoonmaken sanitair
- Reinigen/stofzuigen harde vloeren
- Verwijderen plastic beschermfolie op deuren en wandcontactdozen

Let op: bouwstof verdwijnt pas na 5 à 6 keer schoonmaken. Wij gaan uit van 1x schoonmaak

22. Opleverdossier

Uiterlijk 14 dagen na oplevering digitaal ter beschikking gesteld:

- Revisietekeningen elektra, verwarming, ventilatie en loodgieterswerk
- Garantieverklaringen per installateur en leverancier
- Onderhouds- en gebruiksaanwijzingen (inclusief warmtepomp)
- Energie labels per woning
- Garantiecertificering conform geldende regeling

Ruimte voor idealen

AFWERKSTAAT

Afwerking per ruimte (vloer, wanden, plafond):

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond
Entree / trappenhuis	Cementdekvloer + PVC afwerking	Stuc sausklaar / RAL 9010	Akoestische plafond platen wit
Woonkamer / keuken / slaapkamer / berging	Cementdekvloer *	Stuc nafilm behangklaar	Spackspuitwerk wit
Badkamer	Vloertegels antraciet 30x30cm	Wandtegels 30x60cm mat wit (hoogte tot plafond)	Spackspuitwerk wit
Toilet	Vloertegels antraciet 30x30cm	Wandtegels 30x60cm mat wit (hoogte 1200mm) spuitwerk boven tegels	Spackspuitwerk wit
Technische ruimte	Beton (onafgewerkt)	Stuc sauswerk / RAL 9010	Beton (onafgewerkt)
Fietsenstalling	Vloertegels antraciet 30x30cm	Stuc sauswerk / RAL 9010	Geisoleerd Heraklith plafond
Stallingsgarage	Beton (onafgewerkt)	Beton (onafgewerkt)	Beton (onafgewerkt)

* PVC-vloerafwerkingen zijn niet opgenomen.

Ruimte voor idealen

AFWERKSTAAT

Planonderdeel	Materiaal	Kleur
Exterieur		
Gevelmetselwerk	Baksteen	Roodbruin
Waterslagen	Aluminium	Antraciet
Balkons	Beton	Grijs
Balkons boven stallingsgarage	Betontegels	Grijs
Galerijen	Beton	Grijs
Galerijen boven stallingsgarage	Betontegels	Grijs
Balkonhek	Staal	Antraciet / zwart
Vluchttrap	Staal	Antraciet / zwart
Overstek / luifel	Aluminium	Wit / RAL 9010
Afdekkap / daktrim	Aluminium	Antraciet / grijs
Toegangsdeur fietsenstalling	Hout	RAL7021
Toegangsdeur entree	Hout	RAL7021
Postkast	Metaal	Antraciet / zwart
Zonwering	Aluminium	Antraciet / zwart
Zonweringsdoek	Stof / screendoek	Antraciet / zwart
Buitenkozijnen	Kunststof	RAL7021
Buitenkozijnen (brandwerend)	Hout	Grijs
Interieur (binnenzijde) hoofdentree, technische ruimte en fietsenstalling		
Hoofd entree	Hout	RAL7021
Entree fietsenstalling	Hout	RAL7021
Wanden	Kalkzandsteen	Dekkend sauswerk wit
Plafonds	Spuitwerk, fietsenstalling Heraklit	Wit/Grijs
Vloeren	PVC	Antraciet / Grijs
Plinten (algemene ruimte)	PVC	Antraciet / Grijs
Binnen kozijnen	Hout	Wit
Deuren	HPL	Grijs
Liftdeuren	Metaal	Afgelakt
Trappen en bordessen	Beton	Grijs
Interieur (binnenzijde) appartementen		
Binnendeurkozijnen	Metaal	Wit
Binnendeuren	Board	Wit
Gevelkozijnen	Kunststof	Wit
Vloerafwerking	Zandcement	Grijs
Plafond	Spuitwerk	Wit
Wanden	Kalkzandsteen / lichte scheidingswand	Natuurlijk grijs / wit
Wandtegels	Keramische	Wit
Vloertegels	Keramische	Antraciet/zwart
Bad- en toiletdeurpel	Kunststeen	Antraciet

Ruimte voor idealen