

**Project** : 8 appartementen Molenveldlaan 5A t/m 5H te Nijmegen  
**Datum** : 9 maart 2026

## **Technische Omschrijving**

### **t.b.v. Nieuwbouw/ uitbouw 8 stuks Appartementen aan de Molenveldlaan 5 A t/m 5 H te Nijmegen**

#### **Algemeen**

De indeling van de gebouwen, de plaats van de technische installaties staan weergegeven op de technische tekeningen.

De toe te passen materialen en technische installaties van het appartement worden beschreven in deze technische omschrijving.

Het appartement voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit (nieuwbouw) dat ten tijde van de indiening van de bouwaanvraag geldig was.

#### **Maatvoering**

Tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven zijn de maten uitgedrukt in millimeters.

Indien de maatvoering tussen de wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Tevens dient u de maten aan te houden als "circa" maten.

Posities van installaties staan op de verkooptekeningen als indicatie aangegeven, wijzigingen en maatafwijkingen hierin zijn mogelijk.

Afwijkingen en/of aanpassingen die worden opgelegd vanuit de Gemeente of ander bevoegd gezag zijn mogelijk en kunnen zonder verdere toestemming doorgevoerd worden. Mocht dit voorkomen dan zal de koper hierover in kennis gesteld worden.

#### **Plattegronden**

De technische tekeningen zijn voorzien van maatvoering en kunnen niet altijd afgebeeld zijn op schaal.

#### **Tegenstrijdigheden**

Bij tegenstrijdigheden in de stukken geldt de volgende volgorde van voorrang:

1. Technische tekeningen
2. Technische omschrijving

#### **Peil**

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer.

Het peil ten opzichte van de openbare weg wordt in overleg met de Gemeente vastgesteld. Volgens het Bouwbesluit mag de drempel van de toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 35 mm worden aangehouden om problemen met de door de bewoner aan te brengen vloerafwerking te voorkomen. Indien u een vloerafwerking aanbrengt van meer dan 15 mm kunt u overwegen een extra grote inloopmat achter de voordeur te leggen van minimaal 950 mm diep. De voordeur is namelijk circa 930 mm breed en draait de hal in.

## **Grondwerk**

De nodige grondwerken zijn in de koopsom opgenomen en worden verricht ten behoeven van de funderingen, leidingen, tuinen, groen en bestrating. Onder de bestrating komt een aanvulling van straatzand. De 2 tuintjes van appartement 1 en 2 worden eenmalig op hoogte gebracht met de aanwezige grond tot ca. 10 cm onder het Peil van het gebouw.

## **Bestrating, hagen en groenvoorzieningen**

In het complete plan worden ook groenvoorzieningen gerealiseerd. Het terrein wordt van haagjes en betontegel bestrating voorzien.

Het voetpad naar de hoofdentree wordt voorzien van betontegel bestrating.

## **Berging**

Alle appartementen kunnen gebruik maken van de gezamenlijke fietsenberging op de begane grond.

E.e.a. conform de verkooptekeningen.

## **Riolering, hemelwaterafvoer**

Het rioleringssysteem wordt uitgevoerd in een gescheiden stelsel. Dit houdt in dat het regenwater en het huishoudelijke afvalwater volgens de plaatselijke voorschriften op afzonderlijke gemeentelijke rioleringen worden aangesloten.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de aanneemsom opgenomen.

## **Riolering (binnen het appartement)**

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof met KOMO garantiekeurmerk dat tot 90 graden Celsius hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

Het rioleringssysteem wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding welke boven het dak uitmondt.

Het systeem is voorzien van voldoende ontstoppingsmogelijkheden.

Posities van de aansluitingspunten op de binnenriolering:

- Toiletpot in de badkamer
- Afvoer in keuken
- Wastafel in badkamer
- Douche in badkamer
- Gecombineerde wasmachine en droger aansluiting
- Afvoer van warmtepomp en boiler

## **Fundering**

Het gebouw wordt gefundeerd op een betonnen funderingspalen volgens funderingsplan en berekeningen van de constructeur en met goedkeuring van de afdeling Bouwen en Wonen van de Gemeente.

## **Constructie onderdelen**

De afmetingen van de houten, betonnen en of stalenbalken, gordingen, spanten, kolommen, lateien e.d. volgens nadere berekeningen van de constructeur en goedkeuring van Bouw- en woningtoezicht.

## **Buitenwanden**

Het buitenblad van de spouwmuur wordt uitgevoerd in baksteen. Het metselwerk heeft de kleur als het bestaande metselwerk.

In dit buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering van de spouw.

Op enkele plekken zal houten gevelbekleding worden geplaatst, met dezelfde kleur als het bestaande pand.

Voor isolatie van de gevels van het appartement wordt een spouwisolatie van voldoende dikte toegepast. De isolatiewaarde voldoet aan de gestelde eisen in de omgevingsvergunning.

Het binnenblad van de spouwmuur constructie wordt uitgevoerd in kalkzandsteen.

De dilatatievoegen in het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt. Extra dilataties kunnen later, op advies van de constructeur of adviseur nog worden aangebracht. De dilataties zijn over het algemeen niet aangegeven op de verkooptekeningen.

## **Binnenwanden**

Woningscheidende en eventuele stabilisatiewanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Afmetingen e.d. conform opgave constructeur.

De binnenwanden bestaan uit verdiepingshoge cellenbeton panelen of/en HSB wanden.

Idem voor de badkamer binnenwanden.

Omtimmering van constructief staal in het appartement wordt gedaan met gipsplaten en/of brandwerende beplating t.b.v. eventueel voorgeschreven brandwerendheid van de staalconstructie.

## **Vloeren**

De begane grondvloer van het gebouw (uitwendige scheidingsconstructie) wordt als een geïsoleerde kanaalplaatvloer uitgevoerd. De isolatiewaarde voldoet aan de gestelde eisen in de omgevingsvergunning.

De vloer wordt afgewerkt met een afwerkvloer en is voorzien van vloerverwarming ter plaatse van het appartement.

De verdiepingvloeren en het dak van het gebouw worden ook uitgevoerd in geïsoleerde kanaalplaatvloeren.

De verdiepingvloeren worden afgewerkt met een afwerkvloer en is voorzien van vloerverwarming ter plaatse van het appartement.

De afwerkvloer in de badkamer wordt mogelijk dikker uitgevoerd i.v.m. het benodigde leidingwerk in de vloer waardoor een hoogteverschil zal optreden met de overige vloeren van de verdieping.

## **Dak**

Het platte dak wordt voorzien van het voorgeschreven afschot met isolatie en dakbedekking. De isolatiewaarde voldoet aan de gestelde eisen in de omgevingsvergunning.

Op het dak worden doorvoeren ten behoeve van onder andere de ventilatie, de ontluchting van de riolering en elektra leidingen (warmtepomp en zonnepanelen) aangebracht. De plaats van deze doorvoeren wordt in overleg met de installateur bepaald.

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink en worden aangesloten op de riolering.

## **Kozijnen**

De buitengevelkozijnen worden uitgevoerd in hardhout met de kleur als de bestaande kozijnen.

Alle buitendeuren- en ramen worden voorzien van het benodigde standaard hang- en sluitwerk, tochtprofielen en zijn SKG\*\* inbraakwerend.

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen, buitendeuren en ramen worden voorzien van isolerende beglazing (HR++)

De binnendeurkozijnen in het appartementen zijn plaatstalen kozijnen voorzien van opdekdeuren welke fabrieksmatig zijn afgelakt. De kozijnen zijn voorzien van een bovenlicht van glas. (uitzondering hierop zijn de meterkast, berging / technische ruimte waar een dicht paneel i.p.v. glas gemonteerd zal worden).

Alle binnendeuren worden voorzien van standaard aluminium deurbeslag. Het toilet / badkamer worden voorzien van een vrij/bezet slot. De meterkast wordt voorzien van een kastslot.

## **(Af)timmerwerken**

Aftimmering rond de binnenzijde van de buitengevelkozijnen wordt uitgevoerd in plaatmateriaal en of aftimmerlatten.

Het appartement wordt zonder plinten opgeleverd.

In de meterkast wordt een meterkastschot aangebracht op de achterwand.

## **Vloer-, wand- en plafondafwerking**

De in het zicht blijvende wanden in de woonkamer, keuken, gang en slaapkamers worden 'behangklaar' afgewerkt.

De wanden in de badkamer / toilet worden betegeld afgewerkt ten behoeve van het nader beschreven wandtegelwerk.

De in het zicht blijvende wanden van de meterkast, technische ruimte en inpandige berging hebben geen afwerking.

In de hoofdentree, het trappenhuis en de gangen worden de wanden uitgevoerd in kalkzandsteen en afgewerkt met spuitwerk in een lichte kleur (wit).

Het plafond in de hoofdentree en trappenhuis worden in een lichte kleur afgewerkt. Het plafond in de gangen op de begane grond en 1<sup>o</sup> verdieping wordt voorzien van een systeemplafond in een lichte kleur.

De vloer van de "gangen" wordt voorzien van een pvc vloerafwerking.

'Behangklaar' betekent dat de wanden geschikt zijn om te worden voorzien van behang.

Kleine onregelmatigheden in de wanden kunnen geen reden zijn tot afkeur.

Het wordt afgeraden om (kort) na de oplevering sierpleister en/of stucwerk aan te brengen. Door de droging en krimp van diverse bouwonderdelen, welke meerdere jaren voortduurt, zullen vrijwel altijd krimpscheuren ontstaan. Deze zetten zich door in het sierpleister en/of stucwerk.

De betonnen plafonds in de appartementen zijn voorzien van v-voegen. De plafonds worden afgewerkt met standaard wit spuitwerk.

Alle vloeren worden afgewerkt met een dekvloer, in deze dekvloer zitten de leidingen van de vloerverwarming en overige installaties verwerkt. Het boren in deze vloeren is niet toegestaan.

Belangrijk bij vloerverwarming is een juiste keuze van de vloerafwerking, deze moet geschikt zijn voor (lage temperatuur) vloerverwarming als hoofdverwarming. Uw leverancier kan u hierover informeren en een geschikte berekening maken.

Bij harde vloerafwerkingen zoals tegelwerken moet rekening gehouden worden dat er werking kan ontstaan in de dekvloer en/of ondergelegen betonvloer waardoor scheurvorming kan ontstaan.

### **Trappen en balkons**

De hoofdtrap in de algemene ruimten van het gebouw wordt uitgevoerd als prefab betonnen trap.

De trappen worden waar nodig voorzien van een leuning en of balustrade. De balustrade hekwerken zijn van metaal en voorzien van een coating in kleur.

### **Natuur- en kunststeen**

De vensterbanken worden uitgevoerd in kunststeen.

De dorpels onder de deuren van het toilet / badkamer worden uitgevoerd in kunststeen

### **Schilderwerk**

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. Al het houtwerk komt voorbehandeld op het werk aan en wordt op het werk 1x dekkend afgelakt.

De volgende onderdelen worden geschilderd:

- buitengevelkozijnen, ramen en deuren
- Eventueel houtwerk aan de gevel

De kleuren van het buitenschilderwerk zijn bepaald in overleg met de architect en welstand.

Het binnen schilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem, kleur gebroken wit. Al het houtwerk komt voorbehandeld op het werk aan en wordt op het werk 1x dekkend afgelakt met watergedragen verf.

De volgende onderdelen worden geschilderd:

- Binnenzijde van buitengevelkozijnen, ramen en deuren
- Binnenzijde van binnenkozijnen en deuren in de gangen
- Aftimmering van binnenkozijnen en deuren in de gangen
- Aftimmering binnenzijde buitenkozijnen indien van toepassing
- Vloerplinten in de gangen
- Staalprofielen in het zicht

De meterkast, technische ruimte, gipsplaten en/of brandwerende beplating en de omkanten -hpl toegangsdeuren worden niet geschilderd.

### **Gasinstallatie**

Er wordt gasloos gebouwd.

Er zal geen gasaansluiting worden geleverd en aangelegd.

### **Waterinstallatie**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van in gebruikstelling met betrekking tot water zijn in de aanneemsom begrepen.

De waterleidingen worden volgens de plaatselijk geldende voorschriften aangelegd.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter welke is geplaatst in de meterkast.

Vanaf de watermeter wordt een koudwaterleiding aangelegd met aftakkingen naar:

- tappunt t.b.v. de spoelbak in de keuken
- spoelreservoir van het toilet / badkamer
- wastafel in de badkamer
- douche in badkamer
- aansluiting warmtepomp / boilervat
- wasmachine

Vanaf de warmtepomp/boilervat wordt een warmwaterleiding aangelegd met aftakkingen naar:

- tappunt t.b.v. de spoelbak in de keuken
- wastafel in de badkamer
- douche in badkamer

## **Badkamer**

Het appartement wordt opgeleverd met een standaard ingerichte badkamer Met daarin het volgende tegelwerk:

Tegelwerken

De appartementen worden opgeleverd met standaard wand- en vloertegelwerk in het toilet / badkamer. Het wandtegelwerk wordt uitgevoerd tot een hoogte van 1500mm en ter plaatse van de douchehoek tot een hoogte van 2100mm met daarboven spuitwerk.

Het standaard tegelwerk wordt uitgevoerd als volgt:

- Vloer: formaat 600 x 600 mm, kleur keuze uit; Antracite Greige, Light Grey, Taupe en White
- Wand: formaat 300 x 600 mm, kleur keuze uit; Antracite, Greige, Light Grey, Taupe en White, liggend aangebracht

## **Sanitair**

In de badkamer zullen als standaard de volgende onderdelen worden geplaatst:

Wastafel bestaat uit:

Geberit wastafel 60 cm breed met een kraangat en een chromen sifon

Grohe wastafel kraan met chroom sifon

Spiegel 40 x 57 incl bevestiging

Geberit Wc combinatie:

Geberit wandcloset met een Geberit zitting met deksel

Geberit inbouwreservoir met sigma 01 drukplaat

Toilethouder in chroom Douche combinatie:

Grohe thermostaatkraan met een glijstang en handdouche

In overleg met de leverancier Bad en Keuken is het mogelijk om de uitvoering van het sanitair en het tegelwerk als meerwerk naar eigen smaak aan te passen.

## **Mechanische ventilatie**

De appartementen worden voorzien van een mechanisch afvoer ventilatie systeem gecombineerd met de warmtepomp

De bediening hiervoor is gepositioneerd in de woonkamer, zie plattegrond voor de globale positie hiervan.

Het systeem is in meerdere afzuigstanden instelbaar.

De kanalen t.b.v. de mechanische ventilatie worden zoveel mogelijk weggewerkt, maar kunnen op sommige plaatsen in het zicht komen zoals in de technische ruimte.

De afzuigpunten bevinden zich in de keuken / woonkamer, toilet / badkamer en technische ruimte en worden uitgevoerd in wit kunststof.

Verse lucht wordt aangevoerd via ventilatieroosters in de buitenkozijnen.

## **Verwarming**

Het appartement wordt verwarmd door een verwarmingssysteem bestaande uit een ventilatiewarmtepomp in combinatie met een boilervat.

De warmtepomp die geplaatst wordt is een:

Inventum Ventilatie Warmtepomp Modul-AIR ALL-E RF ontvanger ( of vergelijkbaar ).

De boiler die geplaatst wordt is een:

Inventum Indirect gestookte boiler MAXTANK Modul-Air 100ltr ( of vergelijkbaar).

De warmte wordt afgegeven d.m.v. vloerverwarming, dit ook in de badkamer en tevens een elektrische handdoek radiator als bijverwarming in de badkamer, aantal en posities nader te bepalen door aannemer/installateur. De temperatuurregeling vindt plaats in de woonkamer door middel van een thermostaat.

De verdeler van de vloerverwarming wordt in de technische ruimte aangebracht. De verdeler wordt niet afgewerkt en/of afgetimmerd.

## **Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het centraaldozen systeem. Het geheel is getoetst aan NEN 1010 en voldoet aan de voorschriften van het plaatselijk energiebedrijf.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten.

De leidingen worden weggewerkt in de wanden en (dek) vloeren.

De installatie wordt als een samenbouw systeem uitgevoerd in de kleur wit, schakelmateriaal type Jung.

De globale posities en hoogtes van het de wandcontactdozen en schakelaars staan op de verkooptekeningen aangegeven.

## **Telecommunicatievoorzieningen**

Vanuit de meterkast worden 2 onbedrade leidingen naar de woonkamer aangelegd, zie globale posities in verkooptekening. Deze loze leidingen kunnen gebruikt worden om later kabels t.b.v. bijvoorbeeld CAI (centrale antenne installatie), telefoon of data aan te brengen. Het appartement wordt voorzien van een intercom installatie.

## **Rookmelders**

In het appartement worden waar nodig rookmelders aangebracht. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet en voorzien van een noodbatterij. De rookmelders worden geplaatst conform de regelgeving. Bij alle appartementen wordt de voordeur voorzien van een deurdranger (conform regelgeving en brandveiligheid)

## **NUTS-aansluitingen**

Het appartement wordt aangesloten op het openbare water-, elektriciteit en rioleringsnet.

De aansluitkosten voor deze diensten zijn bij de aanneemsom inbegrepen.

De aansluiting van de telefoon en/of internet t.b.v. diensten zoals KPN/Ziggo etc. worden door de betreffende instantie aangelegd tot in de meterkast. Verder informatie hierover volgt gedurende de bouw.

## **Keukeninrichting**

Het appartement is standaard voorzien van een keukeninrichting.

Door Keuken&Bad Wijchen is een keukenvoorstel inclusief apparatuur en montagekosten uitgewerkt. Deze projectkeuken is opgenomen in de koopsom van het appartement. Voor een nadere omschrijving verwijzen wij u naar de door Keuken&Bad Wijchen uitgewerkte documentatie die u in de kopersmap vindt.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de in de keukenbrochure opgenomen perspectieven van de keuken in de woningen. Deze dienen alleen ter illustratie zodat u een idee heeft bij de indeling van uw keuken.

In de woning zijn aansluitmogelijkheden aanwezig op de plaatsen zoals op de nultekening van de keuken is aangegeven.

De keuken wordt uitgevoerd met afzuigventilatie ventielen voor het ventilatiesysteem. Deze ventielen zijn niet geschikt voor aansluiting op een afzuigkap (recirculatiekap toepassen). De werking van de afzuigventielen moet gewaarborgd blijven in verband met de garantieregeling en de voorschriften van het Bouwbesluit.

In het keuzetraject kunt u ervoor kiezen om samen met Bad en Keuken een keuken volgens uw eigen wens samen te stellen.

## **Huisnummering en postkasten**

Op de gevel links naast Entreedeur worden postkasten met huisnummering voor de appartementen aangebracht.

Op de gevel rechts naast Entreedeur worden de beldrukkers, een spreek- en luisterrozet.

In elke woning zal een intercom installatie worden geplaatst waarmee de hoofdentree kan worden geopend.

Naast de woningtoegangsdeur in de gangen worden een huisnummerbord en beldrukker aangebracht.

## **Afval**

De afvaldienst van de Gemeente Nijmegen plaatst / levert diversen gezamenlijke afvalcontainers welke worden geplaatst op het achter terrein. E.e.a. afhankelijk van beleid gemeente. De containers worden regelmatig geleegd aan de openbare weg.

Voor meer informatie over het actuele beleid over het inzamelen van afval kunt u contact opnemen met de gemeente Nijmegen, of de website van de gemeente raadplegen.

## **Schoonmaak voor oplevering**

Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd. De ramen worden gezeemd.

### **Veiligheid tijdens uitvoering**

Het is tijdens de uitvoering van het project niet toegestaan het bouwterrein te betreden. Uitsluitend personeel van het bouwbedrijf en geselecteerde onderaannemers/leveranciers mogen het bouwterrein betreden en vallen bij eventuele ongevallen e.d. onder de verzekering.

Om kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige appartementen te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op vooraf aangekondigde kijkdagen is het bouwterrein op eigen risico toegankelijk voor kopers. Middels nieuwsbrieven en/of e-mails zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

### **Veiligheid na oplevering**

Tijdens de bouw staat het gebouw bloot aan regen en wordt er tijdens de werkzaamheden veel water gebruikt. Denk hierbij aan betonstorten, specie en afwerken van de vloer. Om dit "bouwvocht" uit het appartement te krijgen is het noodzakelijk na oplevering veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimp-scheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van het appartement en zijn niet te vermijden. Kopers kunnen eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met overschilderbare kit of andere "flexibele" materialen.

Bij oplevering krijgt u van de aannemer een digitale map met hierin de garanties. Ook zitten in deze map de onderhoudsvoorschriften en garantiebeperkingen. Om aanspraak te maken op garantie dienen de onderhoudsvoorschriften nageleefd te worden. Als blijkt dat er onvoldoende onderhoud is gepleegd kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

### **Koperskeuzes**

Er wordt een woonwensenlijst opgesteld, waarop staat vermeld welke opties als koperskeuze(s) kunnen worden uitgevoerd. Deze lijst wordt tijdig aan elke koper verstrekt. Maatwerk is bespreekbaar met het bouwbedrijf. Voor al het meer- en minderwerk geldt dat de opdracht daartoe door koper(s) rechtstreeks aan het bouwbedrijf gegeven moet worden. Meer- en minderwerk kan consequenties hebben op het aantal werkbare werkdagen waarmee de termijn voor oplevering zal worden verlengd.

### **Energielabel**

De appartementen zullen worden opgeleverd met een ( voorlopig ) energielabel van A+++

### **3D beelden**

De perspectieftekeningen in de brochure geven een impressie. De reële kleuren van gevels, schilderwerk, dakbedekking, exacte indeling en dergelijke kunnen afwijken. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend.

### **Makelaar**

De makelaar vervult uitsluitend een bemiddelende rol bij de verkoop. Aan door de makelaar verstrekte informatie en/of gedane toezeggingen kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend. Slechts schriftelijke toezeggingen van makelaar en/of de aannemer zijn bindend.