

Nido Series

Moermanskade 600, 1013 BC Amsterdam



Nido

Compact living, full comfort

www.nidoseries.com

KWALITEIT EN PRODUCT OMSCHRIJVING NIDO SERIES

Nido 1 en Nido 2

NIDO SERIES

DATUM: Maart 2026





Inhoudsopgave

VOORWOORD.....	3
KWALITEITSLABEL	4
REGELGEVING	4
WAARBORGING KWALITEIT	4
BASIS AFWERKING EN OPTIES	5
TEKENINGEN EN IMPRESSIES	5
TECHNISCHE UITWERKING.....	6
EXTERNE ADVISEURS.....	6
GARANTIE.....	6
VERKOOPBROCHURE	7
TOELICHTING BOUWKUNDIGE ELEMENTEN.....	8
ALGEMEEN	8
HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE.....	8
VLOEREN	9
GEVEL.....	9
BADKAMERVLOER.....	10
GEVELOPENINGEN (DEUREN EN RAMEN):.....	10
BINNENDEUREN EN -KOZIJNEN:.....	11
ISOLATIEWAARDEN.....	12
GEDETAILLEERDE OPBOUW BOUWKUNDIGE ELEMENTEN VERGUNNINGSVRIJE WONING.....	12
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	14
GRONDWERK	14
TERREININRICHTING	14
FUNDERING.....	15
REGENWATERAFVOER	16
BINNENRIOLERING.....	16
TECHNISCHE RUIMTE	16
GROEPENKAST / ELECTROTECHNISCHE INSTALLATIES	17
WATERLEIDINGEN.....	17
VERWARMEN/ KOELEN.....	18
VENTILATIEVOORZIENINGEN	19
WARMWATERSYSTEEM	19
VLOERAFWERKING.....	20
BINNENWANDAFWERKING.....	20
PLAFONDAFWERKING	20
HANG- EN SLUITWERK	21
TERRASSEN EN BUITENPLAFONDS.....	21
SCHAKELMATERIAAL.....	22
KASTEN.....	23
KEUKEN	23
BADKAMER/TOILETTEN	24
TRAPPEN & BALUSTRADEN	24
PRODUCTAFSTEMMING EN PROJECTINPASSING.....	25



SAMENSTELLING VAN DE WONING	25
LOCATIE, REGELGEVING EN INPASSING	25
AFSTEMMING VAN UITVOERINGSWENSEN	25
PRIJS- EN CONTRACTFASE	26
ENGINEERING EN PRODUCTIEVOORBEREIDING	26
PRODUCTIE	26
UITGANGSPUNT VAN SAMENWERKING	26
BEGRIPPENLIJST	28
REGELGEVING	28
MODULAIR BOUWEN	28
ADVISEURS	28
BOUWKUNIGE TERMINOLOGIE	29
BIJLAGE 1:	31
NOTITIES	33



VOORWOORD

Nido is afgeleid van het Latijnse *nidus*: het nest. Een plek waar comfort, rust en geborgenheid samenkomen. Vanuit die gedachte ontwikkelt Nido Series woningen die zijn ontworpen om zorgeloos te kunnen verblijven: voor de gebruiker een plek om direct in aan te komen, voor de opdrachtgever een product dat vertrouwen geeft door kwaliteit, duidelijkheid en beheersbaarheid.

Bij Nido Series ligt de focus op het leveren van een complete, comfortabele en hoogwaardige woningoplossing. Geen traditioneel bouwtraject met veel onzekerheden, maar een doordacht productconcept dat is ontwikkeld vanuit kwaliteit, efficiëntie en voorspelbaarheid. De woning staat als product, met ruimte om deze zorgvuldig af te stemmen op locatie, regelgeving en landschappelijke context.

Door een groot deel van het proces gecontroleerd in de fabriek te laten plaatsvinden, worden kwaliteit, leverzekerheid en consistentie optimaal gewaarborgd. Daarbij zijn vanuit Nido Series eigen mensen betrokken op de productielocatie, zodat zowel het productieproces als de kwaliteitsstandaard actief worden bewaakt.

Zo staat Nido Series voor een hoogwaardige woning die niet alleen esthetisch en technisch zorgvuldig is uitgewerkt, maar ook is ontwikkeld met één helder uitgangspunt: zorgeloosheid, in gebruik én in proces.



KWALITEITSLABEL

Bij de aanschaf van een woning staan vertrouwen, duidelijkheid en kwaliteit centraal. Daarom hecht Nido Series grote waarde aan een heldere en aantoonbare kwaliteitsborging van zowel het product als het productieproces. Deze technische omschrijving is opgesteld om inzicht te geven in de samenstelling, uitvoering, afwerking en kwaliteitsuitgangspunten van de Nido Series.

REGELGEVING

Nido Series werkt vanuit een vast productconcept met een gecontroleerd productieproces. Dat betekent dat niet alleen de woning zelf, maar ook de wijze waarop deze wordt geproduceerd, gemonitord en beoordeeld onderdeel uitmaakt van onze kwaliteitsbenadering. De woning wordt ontwikkeld en geproduceerd op basis van de relevante uitgangspunten die gelden binnen het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), voor zover van toepassing op het betreffende gebruik en de beoogde plaatsing.

Daarnaast stuurt Nido Series op naleving van de voor het product relevante certificeringen, normen en kwaliteitsstandaarden, waaronder CE-markering en relevante ISO-, EN- en NEN-normen. Daarmee wordt niet alleen de technische kwaliteit van de woning onderbouwd, maar ook de reproduceerbaarheid, controleerbaarheid en betrouwbaarheid van het product en het proces.

WAARBORGING KWALITEIT

De Nido wordt geleverd als een complete en hoogwaardig uitgeruste woning. Kwaliteit is daarbij geen optionele aanvulling, maar het vertrekpunt van het product. De standaarduitvoering is zorgvuldig samengesteld en omvat een hoog niveau van afwerking, comfort en gebruiksgemak.

De woning wordt onder meer uitgevoerd met hoogwaardige materialen en voorzieningen, passend bij het kwaliteitsniveau dat Nido Series wil waarborgen. Denk daarbij aan aluminium kozijnen, hoogwaardige (houten) vloerafwerking, HPL uitgevoerde keuken- en kastoplossingen, een split-unit om te verwarmen, maar ook te kunnen koelen (inbouw), mechanische ventilatie en domotica aansturing van installaties en functies binnen de woning.

Belangrijk uitgangspunt is dat de kwaliteitsborging en certificering worden gekoppeld aan Nido Series. Daarmee wordt de kwaliteit niet verbonden aan de fabriek of aan individuele toeleveranciers, maar aan het merk, het systeem en de kwaliteitsregie van Nido zelf. Dit onderstreept dat Nido Series eindverantwoordelijkheid neemt voor de geleverde kwaliteit en voor de borging daarvan richting opdrachtgever.

Daarnaast is Nido Series zelf aanwezig in het productieproces. Op de productielocatie werken eigen mensen van Nido Series die toezicht houden op kwaliteit, uitvoering, detaillering en procesbewaking. Daarmee waarborgen wij niet alleen dat het product volgens afspraak wordt vervaardigd, maar ook dat de kwaliteitsstandaard van Nido in iedere fase van productie actief wordt bewaakt.

BASIS AFWERKING EN OPTIES

De Nido-woning wordt geleverd op basis van een zorgvuldig samengestelde standaarduitvoering, waarin materiaalgebruik, afwerking, comfort en functionaliteit integraal zijn meegenomen. Deze basisafwerking vormt het vaste kwaliteitsniveau van het product en is erop gericht om opdrachtgevers direct duidelijkheid te geven over wat zij geleverd krijgen.

De standaarduitvoering wordt vastgelegd dit technisch document en, waar van toepassing, nader uitgewerkt in de kleur- en materiaalstaat. Hierin worden de onderdelen, afwerkingen en voorzieningen beschreven die onderdeel uitmaken van de vaste levering.

Aanvullend op de standaarduitvoering is een beperkt aantal opties beschikbaar. Deze opties hebben met name betrekking op onderdelen buiten de woning (zoals een Buitenkeuken of Jacuzzi) of op voorzieningen die de exploitatie, uitstraling of gebruikskwaliteit van het totaalconcept kunnen versterken. Op die manier blijft de kern van het product onaangetast, terwijl er wel ruimte is om het project op onderdelen af te stemmen op locatie en gebruik.

Nido Series behoudt zich het recht voor om, indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, producten, materialen of componenten te vervangen door een kwalitatief gelijkwaardig alternatief. Dergelijke wijzigingen mogen nooit afbreuk doen aan het kwaliteitsniveau, de uitstraling, de functionaliteit of de waarde van de woning.

In materialen en afwerkingen kunnen beperkte nuances voorkomen ten opzichte van monsters, referenties of impressies. Aan afbeeldingen, impressies, situatietekeningen en visualisaties kunnen geen rechten worden ontleend; zij dienen uitsluitend ter illustratie van het product en het concept.

TEKENINGEN EN IMPRESSIES

Tekeningen, plattegronden, impressies en referentiebeelden dienen ter verduidelijking van het product, de uitstraling en de toepassingsmogelijkheden van de Nido-woning. Maten op tekeningen zijn, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, indicatief. Ook weergegeven meubilair, terreininrichting, groenvoorzieningen en sfeerbeelden dienen uitsluitend ter illustratie.

Aan tekeningen, impressies en visualisaties kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij specifieke onderdelen uitdrukkelijk schriftelijk zijn bevestigd als onderdeel van de overeengekomen levering.

Nido Series kan opdrachtgevers ondersteunen met project gerelateerde stukken zoals situatietekeningen, referentiebeelden, materiaalvoorstellen, plattegronden en gevelaanzichten.

TECHNISCHE UITWERKING

Na contracteren werken Nido series en opdrachtgever de woning technisch uit op basis van de productopbouw van Nido Series en wensen vanuit de opdrachtgever. Daarbij vormt de standaardwoning steeds het uitgangspunt. Eventuele gekozen opties en project specifieke aandachtspunten worden binnen deze kaders verwerkt.

Indien beperkte bouwtechnische, constructieve of installatietechnische aanpassingen noodzakelijk zijn in verband met verdere engineering, regelgeving of uitvoerbaarheid, kunnen deze worden doorgevoerd, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het kwaliteitsniveau, de functionaliteit of de uitstraling van de woning.

EXTERNE ADVISEURS

Nido Series draagt zorg voor de advisering en technische afstemming die noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling, engineering en productie van de basiswoning. Hieronder vallen in beginsel de onderdelen die direct samenhangen met het product zelf, waaronder constructieve, installatietechnische en bouwfysische uitgangspunten voor zover deze onderdeel zijn van de standaard woningopbouw.

Wanneer aanvullende advisering noodzakelijk is die buiten de standaard productlevering valt, kan in overleg met de opdrachtgever gebruik worden gemaakt van externe adviseurs. Denk hierbij bijvoorbeeld aan locatie specifieke advisering over fundering, terreinwerk, alternatieve installaties, nutsaansluitingen, project specifieke vergunningstrajecten of andere locatie gebonden vraagstukken.

Dergelijke aanvullende advieswerkzaamheden maken in beginsel geen onderdeel uit van de standaard leveromvang van de Nido-woning en worden, tenzij anders overeengekomen, separaat afgestemd.

GARANTIE

Voor modulaire bouw gelden op onderdelen andere procesmatige uitgangspunten dan bij traditionele bouw op locatie. De Nido-woningen worden onder gecontroleerde omstandigheden in de fabriek geproduceerd, waarbij kwaliteit, detaillering en processtappen zoveel mogelijk vooraf en tijdens productie worden bewaakt.

Tot aan levering en plaatsing wordt de woning behandeld en gecontroleerd binnen het overeengekomen productie- en transportproces. Na plaatsing worden eventuele opleverpunten gezamenlijk geïnventariseerd en vastgelegd. Nadat is vastgesteld dat de woning voldoet aan hetgeen is overeengekomen, vindt overdracht aan de opdrachtgever plaats.

De garantietermijnen voor de verschillende onderdelen van de woning worden afzonderlijk vastgelegd in het garantieschema. Daarbij geldt als belangrijk uitgangspunt dat de garantie niet alleen ziet op afzonderlijke componenten, maar voortkomt uit een integraal product dat onder regie van Nido Series is ontwikkeld, geproduceerd en gecontroleerd.

Juist doordat Nido Series de kwaliteitsborging koppelt aan het eigen merk, de eigen productspecificatie en de eigen kwaliteitscontrole op de productielocatie, ontstaat voor opdrachtgevers een extra zekerheid: de geborgde kwaliteit is niet vrijblijvend of uitsluitend afhankelijk van de fabriek, maar maakt expliciet onderdeel uit van de propositie en verantwoordelijkheid van Nido Series.



Tabel 1: garantietermijnen

	<u>Garantietermijn</u>
Algemeen garantietermijn	2 jaar
Gevel	3 jaar
Hoofd draagconstructie	30 jaar
Deur- en raamkozijnen (buiten)	3 jaar
Sanitair	1 jaar
Mechanische ventilatie (inclusief roosters)	2 jaar
Hang en sluitwerk	2 jaar
Dakbedekking (seizoen gebonden onderhoud noodzakelijk)	3 jaar
Terrassen	2 jaar
Binnen riolering (gemeten tot aansluitpunt)	2 jaar

VERKOOPBROCHURE

Nido Series kan opdrachtgevers desgewenst ondersteunen bij de commerciële en projectmatige presentatie van de woning. Denk hierbij aan verkoopbrochures, productpresentaties, referentiebeelden, materiaalvoorstellen en projectgerichte visualisaties die helpen om de woning binnen het plan of richting eindgebruikers helder te positioneren.

Deze ondersteuning sluit aan op de manier waarop Nido Series werkt: niet vanuit een open ontwerpproces, maar vanuit een sterk en duidelijk product dat professioneel wordt gepresenteerd en zorgvuldig wordt ingepast binnen de context van het project.



TOELICHTING BOUWKUNDIGE ELEMENTEN

ALGEMEEN

De Nido-woning is opgebouwd uit zorgvuldig geselecteerde bouwkundige elementen die gezamenlijk zorgen voor een duurzame, hoogwaardige en gecontroleerd geproduceerde woning. De opbouw van vloer, gevel, constructie en gevelopeningen is afgestemd op een lange levensduur, een hoogwaardige afwerking en een betrouwbaar gebruik in de praktijk.

De woning wordt in de fabriek onder gecontroleerde omstandigheden geproduceerd. Daardoor kunnen kwaliteit, maatvastheid en afwerking nauwkeurig worden bewaakt. Waar nodig wordt de constructie aanvullend afgestemd op transport, handling en plaatsing, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit of uitstraling van het product.

Voor de technische specificaties van de afzonderlijke onderdelen wordt verwezen naar de gedetailleerde opbouw van de bouwkundige elementen, zoals opgenomen aan het einde van dit hoofdstuk.

HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE

De staalconstructie wordt zodanig uitgevoerd dat deze aansluit op de constructieve uitgangspunten van de woning en op de belastingen die tijdens productie, transport, plaatsing en gebruik kunnen optreden. Waar nodig worden aanvullende voorzieningen opgenomen om de stijfheid en betrouwbaarheid van het geheel verder te waarborgen.

De Hoofddraagconstructie van de woning wordt uitgevoerd in gedompeld gegalvaniseerd staal (in overeenstemming met de constructieve calculatie). Tussen de constructie delen wordt isolatiemateriaal geplaatst. De constructie wordt gescheiden met de buitenlucht door een waterkerende damp-open folie die het regenwater buiten houdt maar de constructie wel laat ademen. De gevelpanelen worden hier overheen geplaatst.





VLOEREN

De vloeropbouw van de woning bestaat uit de stalen liggers van de hoofdconstructie, gevuld met isolatie waarop een vezelplaat wordt bevestigd om het een constructief geheel te maken.

Afhankelijk van de ruimte wordt een passende vloerafwerking toegepast, afgestemd op functionaliteit, onderhoud en uitstraling. De vloeropbouw draagt daarmee niet alleen bij aan de constructieve kwaliteit van de woning, maar ook aan het dagelijks gebruikscomfort en de duurzaamheid van het product.

Voor de verdere specificatie van de toegepaste vloerafwerkingen wordt verwezen naar het hoofdstuk vloerafwerking.

GEVEL

De gevel van de Nido-woning is ontworpen als een duurzame en hoogwaardige buitenschil die bescherming, uitstraling en onderhoudsarme kwaliteit met elkaar verbindt.

De buitenafwerking wordt uitgevoerd met hoogwaardige gevelpanelen in aluminium (2-2.3mm), voorzien van fluor carbon spuitverf. Hiervan kan de kleur naar keuze worden uitgevoerd. Dit wordt tijdens het afstemmingstraject verder gedefinieerd in de kleur- en materiaalstaat.





BADKAMERVLOER

De badkamervloer wordt uitgevoerd met een afwerking die geschikt is voor intensief gebruik in een vochtige ruimte en die aansluit op de gewenste kwaliteit, duurzaamheid en onderhoudsvriendelijkheid van de woning. In de Nido is dit een SPC-vloerpanelen (Stone Polymer Composite), verkrijgbaar in meerdere kleuropties.



GEVELOPENINGEN (DEUREN EN RAMEN):

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in aluminium en dragen bij aan de duurzame, hoogwaardige en eigentijdse uitstraling van de woning.

De kozijnen worden uitgevoerd met thermisch onderbroken profielen en voorzien van isolerende beglazing, passend bij het gewenste comfortniveau van de woning.

- Aluminium kozijnen, thermisch onderbroken
- Kleur: Antraciet
- Isolerend glas
- Waar nodig voorzien van aluminium of staalplaat waterslag met anti-dreun materiaal



BINNENDEUREN EN -KOZIJNEN:

De binnendeuren en binnen kozijnen maken onderdeel uit van de standaarduitvoering van de woning en worden uitgevoerd overeenkomstig de productspecificatie van Nido Series.

Binnendeurkozijnen: voorgelakte (wit) houten kozijnen zonder bovenlichten.

Binnendeuren: voorgelakte (wit) houten kanaalspaan deuren in stompe uitvoering.





ISOLATIEWAARDEN

Voor de Nido gaan we uit van een hogere isolatiewaarde dan door de BRL vereist. Omdat we vanuit Nido Series de kwaliteit belangrijk vinden en het comfort optimaal willen ondersteunen, hebben we de eisen van isolatie (Rc-Waarden) verhoogd van 2,6 naar 3,5 rondom.

- 3,5 m².K/W voor de vloer
- 3,5 m².K/W voor de gevel
- 3,5 m².K/W voor het dak



GEDETAILLEERDE OPBOUW BOUWKUNDIGE ELEMENTEN VERGUNNINGSVRIJE WONING

Vloer opbouw verblijfsruimten, van binnen naar buiten:

Eiken vineer vloerafwerking	12mm
Vezelplaat (Spaanplaat)	12mm
Dampdichte folie	0,2mm
Isolatieplaat	50mm
Stalen constructie (met isolatievulling)	50 x 200mm – dikte 5mm
Steenwol Isolatie	140mm – λ 0,033 W/mK
Vezelcementplaat	12mm

Gevelwand opbouw verblijfsruimten, van binnen naar buiten:

SPC wandpaneel	12.5mm
Vezelplaat (Spaanplaat)	12.5mm
Dampdichte folie	0,2mm
Stalen constructie (met isolatievulling)	50 x 200mm – dikte 5mm
Steenwol Isolatie	140mm – λ 0,033 W/mK
Waterkerende dampdoorlatende folie	0,2mm
Aluminium gevelbekleding	2-2.3mm


Dak opbouw verblijfsruimten, van binnen naar buiten;

Aluminium plafondpanelen	2mm
Dampdichte folie	0,2mm
Stalen constructie (met isolatievulling)	50 x 200mm – dikte 5mm
Steenwol Isolatie	140mm – λ 0,033 W/mK
Waterkerende dampdoorlatende folie	0,2mm
Aluminium gevelbekleding	2-2.3mm

Binnenwand opbouw verblijfsruimten, van binnen naar buiten - niet-dragend;

SPC wandpaneel	12.5mm
Vezelplaat	12.5mm
Steenwol Isolatie	50mm – λ 0,033 W/mK
Vezelplaat (Spaanplaat)	12.5mm
SPC wandpaneel	12.5mm

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden de verschillende facetten rondom het plaatsen van de Nido-woning toegelicht. Het betreft de (complete) basisuitvoering van de woningen, eventuele opties zijn te vinden in de Kleuren Materiaalstaat. Per project zal een verantwoordelijkheidsmatrix worden opgesteld, waar beschreven wordt welke verantwoordelijkheden er bij opdrachtgever of opdrachtnemer horen. Er is een voorbeeld weergegeven aan het einde van dit document als bijlage.

GRONDWERK

De aanleg van nutsvoorzieningen inclusief het bijbehorende leidingwerk zijn de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever en moeten ook als dusdanig worden voorbereid in de periode voor plaatsing. Elektra- en watermeter zijn niet meegenomen in de prijs, deze zijn ter coördinatie van de opdrachtgever met de nutsbedrijven. Afstemming m.b.t. deze demarcatie wordt in het engineering traject meegenomen. De eisen vanuit de nutsvoorzieningen dienen door opdrachtgever tijdig aan Nido Series aangeleverd te worden om onderling af te stemmen. De afstemming tussen de verschillende nutsvoorzieningen is de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever.

Nido Series voorziet de opdrachtgever van een basisplattegrond met positionering van de verschillende aansluitpunten (riolering en nuts voorzieningen). Het aanleggen van de fundering en de bijbehorende werkzaamheden dient te worden gerealiseerd door de opdrachtgever. Wij adviseren vroegtijdig in overleg te gaan met het bevoegd gezag en adviseurs om te controleren of en hoeveel sonderingen er nodig zijn.

De levering van uw Nido is tot op de locatie. In overleg kan Nido Series regie voeren over de plaatsing en aansluiting.

TERREININRICHTING

Alle terreininrichting is voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, waaronder ook de benodigdheden voor de opvang van het regenwater. Wij raden aan hiervoor advies op te vragen bij een adviseur.

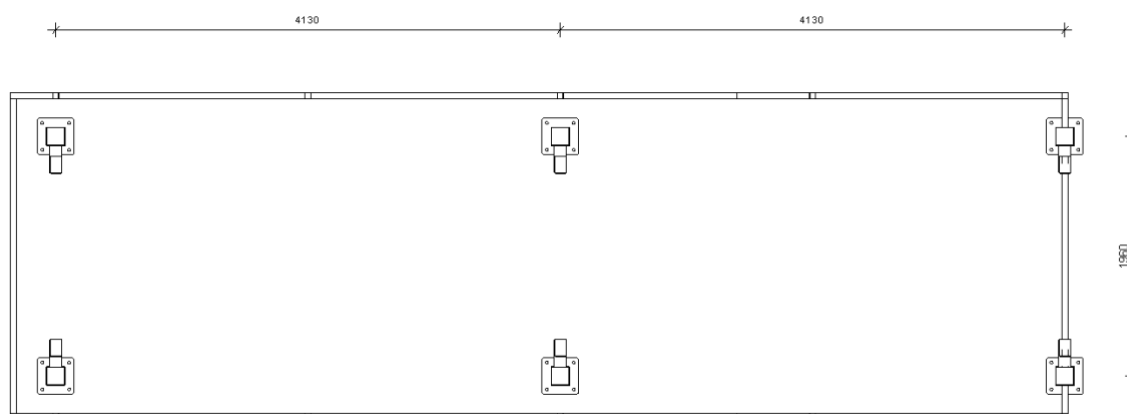


FUNDERING

Nido Series verstrekt de technische uitgangspunten van de woning ten behoeve van het funderingsontwerp. Op basis hiervan dient de opdrachtgever zorg te dragen voor het laten ontwerpen, berekenen en uitvoeren van een passende funderingsoplossing.

Vanuit dit constructieve uitgangspunt kan de woning in beginsel worden geplaatst op een funderingssysteem waarbij de belasting op deze zes punten wordt opgenomen, bijvoorbeeld door toepassing van zes schroefpalen. De uiteindelijke keuze voor het funderingssysteem dient echter steeds te worden afgestemd met de funderingsadviseur*, op basis van de project specifieke uitgangspunten, de bodemgesteldheid en de resultaten van het sonderingsonderzoek.

**In verband met de door Nido Series afgegeven garantie op de woning is een rapportage van een funderingsadviseur, gebaseerd op het sonderingsonderzoek en de project specifieke omstandigheden, essentieel om de constructieve uitgangspunten en de geschiktheid van de funderingsoplossing te bevestigen. Deze rapportage vormt een belangrijk onderdeel van de onderbouwing en borging van de garantie.*



Voordat een funderingsprincipe definitief wordt vastgesteld of afspraken met derden worden gemaakt, dient afstemming met Nido Series plaats te vinden. Hiermee wordt geborgd dat de fundering aansluit op de technische uitgangspunten van de woning.

De volledige verantwoordelijkheid voor sonderingen, berekeningen, ontwerp, uitvoering, maatvoering en inmeten van de fundering ligt bij de opdrachtgever, tenzij schriftelijk anders overeengekomen. De fundering en de bijbehorende grondwerkzaamheden dienen voorafgaand aan het transport volledig te zijn gerealiseerd en ingemeten.

Indien overeengekomen kan Nido Series regie voeren op of ondersteuning bieden bij het ontwerp, de uitvoering en de controle van de fundering.



REGENWATERAFVOER

De woningen hebben een plat dak, waarbij het water via de panelen afwatert. De gevelpanelen en kozijnen worden met anti-dreun bescherming uitgevoerd.

De verdere afvoer en verwerking van hemelwater op perceel niveau of projectniveau valt buiten de standaard leveringsomvang van Nido Series en is de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

BINNENRIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd in kunststof. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden, waar nodig, uitgevoerd in materiaal dat hittebestendig is. De aanleg van riolering binnen in de woning is bij de (koop-) aanneemsom inbegrepen.

Het aansluiten van de riolering op het rioolstelsel zijn niet inbegrepen in de (koop-) aanneemsom en voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever.



TECHNISCHE RUIMTE

De technische ruimte is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en is van buitenaf toegankelijk. In deze ruimte worden onder meer de boiler en de buitenunit van het airconditioningsysteem geplaatst. Deze positionering maakt het mogelijk om onderhoud aan de betreffende installaties uit te voeren zonder het gebruik van de woning te verstoren.



GROEPENKAST / ELECTROTECHNISCHE INSTALLATIES

Bij de Nido wordt de groepenkast opgenomen in de kast direct tegenover de entree. Leidingwerk en aansluitingen (centraal dozen, wandcontactdozen, schakelaars) van de elektrotechnische installaties voldoen aan de NEN 1010.

Wandcontactdozen worden (tenzij anders vermeld) in de verblijfsruimten standaard op 1050 mm boven vloerniveau gepositioneerd (gemeten vanuit de midden van de wandcontactdoos). De hoogte van de wandcontactdozen boven het aanrecht worden standaard op 1150mm boven de vloer gepositioneerd. Schakelaars worden geplaatst op 1050 mm boven vloerniveau. Alternatief schakelmateriaal kan als Add-On worden gekozen, bijvoorbeeld een specifieke kleur of merk. Nido Series zal een basistekening voor de elektra aanleveren, extra lichtpunten kunnen als Add-On worden doorgerekend.

WATERLEIDINGEN

De koud waterleidingen komt vanaf de aansluiting binnen in de technische ruimte waar zich ook de boiler bevind. Hier bevind zich eveneens de hoofdafsluiter van de woning.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koud waterleiding*:

- Douche mengkraan
- Wastafel in badkamer
- Toilet reservoir
- Keuken
- Boiler

De warm waterleiding wordt aangesloten op de volgende tappunten:

- Douche mengkraan
- Wastafel mengkraan
- Keuken



*waar nodig worden koud waterleidingen geïsoleerd om legionella of bevroering te voorkomen.



VERWARMEN/ KOELEN

De standaard basis methode van verwarmen is door middel van een split-unit systeem van de Midea Free-Matching serie. Het systeem is 'full-electric' en bestaat uit een duo-split buitenunit en 2 binnenunits. De binnenunits zijn weggewerkt achter een wegneembare grill in de keuken en slaapkamer. Dit systeem is inbegrepen in de (koop-) aanneemsom.





VENTILATIEVOORZIENINGEN

In de technische ruimte wordt een mechanische afzuigunit van Duco / Renson (of gelijkwaardig) geplaatst. De aanvoer geschiedt door ventilatieroosters. De afzuigingscapaciteit wordt bepaald volgens berekeningen aan de hand van de geldende normen.

De volgende ruimten worden aangesloten op het afzuigstelsel:

- Keuken
- Badkamer
- Slaapkamer



WARMWATERSYSTEEM

Warmwatervoorziening is voorzien in de vorm van een warmwaterboiler van Bosch Tronic (of gelijkwaardig).



Bij de bepaling van de benodigde warmwatercapaciteit wordt uitgegaan van een douchegebruik van 10 minuten per persoon bij een waterverbruik van 7 liter per minuut. Het totale mengwaterverbruik per persoon voor douchen komt daarmee uit op: 10 minuten \times 7 liter/minuut = **70 liter mengwater per persoon**

Als uitgangspunt geldt een boilertemperatuur van 60°C en een koudwatertemperatuur van 10°C. De gewenste uitgaande douchetemperatuur bedraagt 40°C. Voor het verkrijgen van deze mengwatertemperatuur wordt gerekend met een verhouding van **60% warm water** en 40% koud water: $60\% \times 60^\circ\text{C} + 40\% \times 10^\circ\text{C} = 40^\circ\text{C}$

Op basis hiervan bedraagt de benodigde hoeveelheid 60°C water per persoon: **70 liter mengwater \times 60% warm water = 42 liter 60°C water / per persoon/ per dag.**

Voor de praktische dimensionering van de installatie wordt echter gerekend met een **warmwaterbehoefte van 40 liter per gebruiker/ per dag**. Hiermee wordt rekening gehouden met het feit dat het totale warmwaterverbruik binnen een woning doorgaans niet volledig gelijktijdig plaatsvindt. Dit uitgangspunt sluit beter aan op het werkelijke gebruikspatroon en vormt daarmee een realistische basis voor de bepaling van de benodigde boilerinhoud en installatiecapaciteit.



VLOERAFWERKING

De standaard vloerafwerking per ruimten is:

- Badkamer
 - Composiet stenen vloer (antislip – min. klasse B).
 - Geprofileerde vloer in douchegebied
- Verblijfsruimten
 - Eiken vineerparket (o.g.)
- Verkeersruimten:
 - Eiken vineerparket (o.g.)

BINNENWANDAFWERKING

Binnenwanden worden voorzien van cementboard en SPC (Stone Polymer Composite) wandpanelen. Dit zijn duurzame, 100% waterdichte panelen gemaakt van een mix van kalksteen en PVC, ideaal voor badkamers en keukens. Ze zijn stijf, krasbestendig, eenvoudig te installeren en bieden een strakke, realistische look (marmer, beton, hout).

- Badkamer:
 - SPC wandpanelen
 - Glazen douchewand: veiligheidsglas, transparant, bevestigd met beugel. (min. vrije doorgang 700mm)
- Keuken:
 - SPC wandpanelen
 - Achterwand keukenblad voorzien van horizontale band met verlichting.
- Verblijfsruimten/verkeersruimten:
 - SPC wandpanelen

PLAFONDAFWERKING

De plafonds zijn vervaardigd uit Luchtvaart-aluminiumfineer beplating, voorzien van vlam-vertragend substraat afgewerkt met een fluorkoolstofverf. Aan de randen van het plafond zijn uitsparingen gemaakt voor de elektrische gordijnen en in het gehele plafond zijn zowel ledverlichting (strips) als spotjes verwerkt.





HANG- EN SLUITWERK

De woningen worden standaard voorzien van face-recognition, pincode- of key-card entree beveiliging (uiteraard in overleg met opdrachtgever). Eventuele SKG-, koppeling toegangssysteem- (zoals Koole/ Salto) of andere eisen aan het hang- en sluitwerk kunnen in overleg met opdrachtgever worden besproken.

TERRASSEN EN BUITENPLAFONDS

Het terras is onderdeel van de constructie van de module. De vloerdelen zijn van (geïmpregneerd) hardhout. De buitenplafonds boven de terrassen zijn net als de gevelpanelen van aluminium beplating (2-2.3mm), voorzien van verlichting.

Terrasprofiel:	28x145mm
Materiaal:	geïmpregneerd hardhout (o.g.)
Spatiëring:	5mm
Kleur:	naturel





SCHAKELMATERIAAL

Lichtpunten worden beëindigd met een kabel in de inbouw / centraaldoos.

Alle Elektra dient te worden uitgevoerd conform de NEN 1010.



ENTREEHAL/GANG

- inbouwspots in plafond met wipschakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos voor algemeen gebruik
- Wipschakelaars meerdere lichtposities
- Bediening split-units
- Smart-screen

TECHNISCHE RUIMTE

- Aansluitingen Boiler en Buitenunit

KEUKEN

- Verlichting onder de keukenkastjes met wipschakelaar
- 1 dubbele wandcontactdoos boven het werkblad voor algemeen gebruik
- 3 enkele wandcontactdozen t.b.v. de koelkast, de magnetron en de afzuigkap
- 1 dubbele wandcontactdoos keuken-eiland
- 1 (perilex) aansluiting t.b.v. de kookplaat

WOONRUIMTE

- Spots + Ledstrip aan het plafond met wipschakelaar in gangkast
- Rookmelder
- 1 dubbele wandcontactdoos aanrecht

SLAAPKAMER

- Spots + Ledstrip aan het plafond met wipschakelaar naast deur
- 2 wandcontactdozen bij het bed in kast
- 2 lichtpunten met wipschakelaar bij het bed in kast

BADKAMER

- 2 inbouwspots met een wipschakelaar naast deur
- Ingebouwd licht in luchtbehandeling
- 1 dubbele wandcontactdoos wastafel
- 1 centraal aardpunt voor de badkamer (NEN1010)

TERRAS/BUITENRUIMTE

- sfeer ledstrip rondom de ramen
- plafondsspots bij overdekt terras

VOORDEUR

- Ingebouwde wandverlichting, geschakeld van binnenuit



KASTEN

In de basiswoning zijn standaard twee inbouwkasten opgenomen in de gang en de slaapkamer. Deze zijn voorzien van verlichting en Schakelmateriaal voor de verlichting.



KEUKEN

Basis inrichting bestaat uit volgende onderdelen (of gelijkwaardig):

- Keuken werkblad: Composiet stenen werkblad, 30mm
- Kastjes: HPL
- Spoelbak: RVS spoelbak
- Kraan: HansGrohe
- Koelkast/vriezer: Whirlpool
- Kookplaat (inductie): Whirlpool
- Afzuigkap: Whirlpool
- Combimagnetron: Whirlpool





BADKAMER/TOILETTEN

Basis inrichting bestaat uit volgende onderdelen (of gelijkwaardig):

- Badkamer wastafel: Villeroy & Boch
- Badkamer Wastafelkraan: HansGrohe
- Toilet (inclusief bril): Villeroy & Boch
- Toilet bedieningspaneel: Villero & Boch
- Douche mengkraan/kop: Hansgrohe



TRAPPEN & BALUSTRADEN

De woning wordt standaard voorzien van een buitentrap ten behoeve van de toegang tot de entree. De trap wordt uitgevoerd in staal en afgewerkt met hardhouten treden. De exacte uitvoering en detaillering worden vastgelegd in de productspecificatie.

Bij de Nido 1 is aan de voorzijde van de woning, ter plaatse van de woonkamer, een balkon gesitueerd. Dit balkon wordt standaard uitgevoerd met een hardhouten vloerafwerking en voorzien van glazen doorvalbeveiliging.

PRODUCTAFSTEMMING EN PROJECTINPASSING

SAMENSTELLING VAN DE WONING

Nido Series levert een complete, hoogwaardige woning op basis van een vast productconcept. De kracht van Nido ligt juist in de doordachte standaard: een woning die in uitstraling, comfort, materiaalgebruik en functionaliteit al volledig is uitgewerkt en gereed is voor toepassing binnen uiteenlopende projecten.

Binnen dit vaste uitgangspunt wordt samen met de opdrachtgever bekeken welk woningtype, welke uitstraling en welke positionering het beste aansluiten op de beoogde locatie en doelgroep. Ook wordt besproken op welke punten Nido Series kan ondersteunen bij vraagstukken rondom wet- en regelgeving, de stedenbouwkundige opzet en de landschappelijke inpassing van de woning.

Waar relevant worden project specifieke keuzes vastgelegd, bijvoorbeeld ten aanzien van kleur, materialisering of situering, zonder dat daarbij afbreuk wordt gedaan aan het gestandaardiseerde karakter van het product.

LOCATIE, REGELGEVING EN INPASSING

Hoewel Nido Series geen traditioneel ontwerptraject doorloopt, begeleiden wij opdrachtgevers wel bij de vertaalslag van het product naar de locatie. Daarbij gaat het niet om het opnieuw ontwerpen van de woning, maar om het zorgvuldig inpassen van een bestaand en uitgewerkt product binnen de kaders van het project.

Nido Series ondersteunt waar nodig bij:

- het inzichtelijk maken van relevante wet- en regelgeving;
- de aansluiting van het product op lokale randvoorwaarden;
- de stedenbouwkundige positionering van de woningen;
- de afstemming van uitstraling en materialisering op de omgeving;
- het verkennen van mogelijkheden om de woning passend te maken binnen landschappelijke en ruimtelijke uitgangspunten.

Op deze manier blijft de efficiency en kwaliteit van een vast product behouden, terwijl tegelijkertijd ruimte bestaat om de woning zorgvuldig op te nemen in haar omgeving.

AFSTEMMING VAN UITVOERINGSWENSEN

De basis van Nido is helder: een complete, hoogwaardige woning tegen een vaste prijs. De woning is als product volledig doordacht en standaard rijk uitgerust, zodat opdrachtgevers niet worden geconfronteerd met een langdurig maatwerktraject of onvoorspelbare meerwerkkosten.

Naast de standaard woning biedt Nido Series een beperkt aantal aanvullende opties, voornamelijk gericht op de buitenruimte, de positionering op locatie en voorzieningen die de exploitatie kunnen versterken. Denk daarbij aan toevoegingen die bijdragen aan gebruikskwaliteit, uitstraling en verhuurbaarheid zoals bijvoorbeeld een Hot-tub of Buitenkeuken.

Deze werkwijze zorgt voor duidelijkheid in aanbod, grip op kosten en betrouwbaarheid in uitvoering. De opdrachtgever weet vooraf exact wat de standaard woning omvat en welke uitbreidingen optioneel beschikbaar zijn. Daarmee blijft het proces overzichtelijk, schaalbaar en commercieel goed beheersbaar.

PRIJS- EN CONTRACTFASE

Na afstemming van het woningtype, de projectlocatie en eventuele aanvullende opties worden de financiële en contractuele uitgangspunten vastgelegd. Omdat Nido Series werkt vanuit een vast product, is de prijsstelling helder en voorspelbaar. Niet een open begroting of ontwerpbegroting staat centraal, maar een duidelijke prijs voor een complete woning, eventueel aangevuld met een overzicht van geselecteerde optionele uitbreidingen.

In deze fase worden onder meer bevestigd:

- het aantal woningen;
- het gekozen woningtype;
- de overeengekomen uitvoering;
- de geselecteerde aanvullende opties;
- de uitgangspunten voor levering, transport en plaatsing;
- de globale productie- en leverplanning.

Hiermee ontstaat voor de opdrachtgever vooraf duidelijkheid over inhoud, prijs, planning en kwaliteitsniveau.

ENGINEERING EN PRODUCTIEVOORBEREIDING

Na contracteren wordt de overeengekomen configuratie technisch afgestemd met de productiepartner. Daarbij vormt de standaard Nido-woning steeds het uitgangspunt. Eventuele gekozen opties en project specifieke aandachtspunten worden verwerkt in de engineering, zodat de woning technisch correct, reproduceerbaar en efficiënt geproduceerd kan worden.

Indien voor de toepasselijke regelgeving of lokale situatie aanvullende afstemming nodig is, wordt dit in deze fase meegenomen. Het doel is om vooraf te borgen dat de overeengekomen woning niet alleen commercieel helder is, maar ook technisch en praktisch uitvoerbaar.

PRODUCTIE

Na afronding van de engineering start de productie van de woning. De productie vindt plaats op basis van uitgewerkte productietekeningen en gestandaardiseerde processen. Daarmee wordt maximale controle gehouden op kwaliteit, detaillering, materiaalgebruik, afwerking en doorlooptijd.

Juist doordat Nido Series werkt met een vaste productiepartner en een gecontroleerd productieproces, kunnen kwaliteit, voorspelbaarheid en leverzekerheid op een hoog niveau worden gewaarborgd. Dat vormt een belangrijk verschil met traditionele trajecten waarin ontwerp, prijs en uitvoering gedurende het proces nog sterk kunnen wijzigen.

UITGANGSPUNT VAN SAMENWERKING

Het gehele traject wordt uitgevoerd in nauwe afstemming met de opdrachtgever. Nido Series combineert de voordelen van een gestandaardiseerd product met de zorgvuldigheid die nodig is om

iedere woning goed aan te laten sluiten op de projectlocatie, de geldende regelgeving en de gewenste uitstraling.

Zo ontstaat een proces dat helder, beheersbaar en betrouwbaar is, en waarin kwaliteit niet het resultaat is van toeval of improvisatie, maar van een doordacht product, een gecontroleerde voorbereiding en een efficiënte uitvoering.

BEGRIPPENLIJST

REGELGEVING

Vergunning vrij bouwen:

De mogelijkheid om op een perceel, onder de voorwaarde die de landelijke overheid stelt, een bouwwerk op te richten zonder daar verder een (bouw)vergunning voor aan te vragen. Voor vakantiewoningen ligt die grens op 70m² BVO op basis van de regelgeving in de BOR (Besluit Omgeving Recht).

Omgevingsvergunning:

De bouwvergunning is onderdeel van de omgevingsvergunning en wordt aangevraagd via de desbetreffende gemeente.

Kadastrale kaart:

De kaart van het kadaster waarop de eigendomsgrenzen (met een bepaalde maattolerantie) zijn weergegeven.

Welstand:

Het zelfstandig functionerend adviesorgaan wat richting de gemeente, advies uitbrengt over de beeldeisen die gesteld worden

Welstandsnota:

De formulering van de eisen van de welstand voor een bepaalde locatie

Bestemmingsplan:

De bestemmingsplan regels en de bestemmingsplan kaart waarin de voorschriften die gelden op de bouwlocatie zijn vastgelegd

Beeldkwaliteit plan:

Het document waarin de eisen ten aanzien van de uitstraling/ vormgeving zijn vastgelegd

Bouwbesluit:

Een verzameling bouwtechnische voorschriften waar omschreven gebouwen minimaal moeten voldoen. Verbouwingen vallen ook onder het Bouwbesluit.

MODULAIR BOUWEN

Modulair

Modulair wijst op in de fabriek geproduceerde en geassembleerde units die wij modules noemen. Deze modules worden 100% afgewerkt in de fabriek en moeten alleen getransporteerd en aangesloten worden op locatie.

Turn-Key

Alle woningen van Nido Series worden Turn-Key opgeleverd. Dit is inclusief badkamers, toiletten, keukens en wandafwerkingen en standaard zonder interieurpakket. Deze kan separaat als optie worden toegevoegd.

ADVISEURS

Constructeur

De persoon of organisatie die de constructie van het bouwwerk doorrekent. De constructieve berekeningen vormen een onderdeel van de bouwvergunning. Ze moeten daarnaast ook gemaakt

worden voor vergunning vrije bouwwerken. Een constructeur verricht zelf *geen* bouwwerkzaamheden, dit om de onafhankelijkheid te waarborgen.

Installatieadviseur

De persoon of organisatie die de installaties van een woning afstemt op de wensen en eisen vanuit opdrachtgever en productie. Het installatieadvies vormt een onderdeel van de bouwvergunning. Een installatie adviseur verricht zelf *geen* bouw of installatiewerkzaamheden, dit om de onafhankelijkheid te waarborgen.

Bouwfysisch adviseur

De persoon of organisatie die het binnenklimaat van een woning afstemt op de wensen en eisen vanuit opdrachtgever en productie. Denk hierbij aan isolatie, ventilatie, daglichttoetreding, etc. Het Bouwfysisch rapport vormt een onderdeel van de bouwvergunning. Een bouwfysisch adviseur verricht zelf *geen* bouw of installatiewerkzaamheden, dit om de onafhankelijkheid te waarborgen.

BOUWKUNIGE TERMINOLOGIE

Kleur- en Materiaalstaat (K&M staat):

Kleur en materiaalstaat behelst de afwerkingen en producten die we gebruiken in de woning. Dit is om de communicatie met cliënt en productie af te stemmen.

Peil:

Het peil (hoogte in mm +P) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, is een vastgesteld hoogte niveau en komt vaak overeen met de bovenkant van de begane grond constructievloer

Details:

Een fragment van een onderdeel wat veelal schaal 1 op 5 of schaal 1 op 10 is uitvergroot. Dit kan bijvoorbeeld de aansluiting van het kozijn met de muur zijn. Hierdoor ziet u beter hoe de uitstraling wordt, kan de bouwer zien hoe het onderdeel technisch is opgebouwd.

Dagmaat:

De binnenmaat van een opening. Bijvoorbeeld van een poortopening, raam of deurkozijn, gemeten tussen de binnenkant van het draaiende deel en het kozijn.

NEN-EN:

Europese Normen

NEN:

Nederlandse Normen

BENG:

Bijna Energie Neutrale Gebouwen (voorheen in de vorm van de EPC)

HWA:

Is een afkorting van Hemelwaterafvoer.

Fundering op staal:

Fundering die rechtstreeks op de draagkrachtige zandlaag wordt aangebracht (dus zonder behulp van bijvoorbeeld palen).

Paalfundering:

Een fundering die met behulp van palen naar de draagkrachtige zandlaag rijkt. Deze manier van fundering wordt toegepast als de draagkrachtige laag diep ligt.

Keramisch:

Gebakken. Het product is gemaakt van klei en daarna verhit in de oven. Hierdoor is het gebakken en veelal harder dan betonproducten. Daarnaast treedt er geen verdere krimp op.

Maaiveld:



Hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning.

Optrede:

De hoogte tussen twee treden.

Aantrede:

De diepte (het horizontale gedeelte) van een traptrede.

Afschot:

Om te zorgen voor afwatering een plat dak licht af laten lopen. Bijv. voor een goot, terras, balkon.

Overspanning:

De afstand tussen twee steunpunten. De ruimte die door een dragend constructiedeel wordt overbrugd. Overstek: Het overstekende deel van een dak of gootconstructie.

Rc-waarde:

Is een waarde die samenhangt met de warmteweerstand. Hoe lager deze weerstand, hoe beter dit materiaal warmte geleid en hoe lager deze score.

Sonderen:

Een grondonderzoek waarbij de draagkracht van de grond wordt bepaald.

Stelpost:

Onderdeel van de begroting dat nog niet exact vastgesteld kan worden. Dit is bijvoorbeeld bij een keuken.

UAV:

Is een afkorting voor Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken.

Variabele belasting:

Belasting op je vloer van bijvoorbeeld personen, meubels, wind, regen, voertuigen etc.

Domotica:

Is een verzamelnaam voor alle elektronica in een woning of gebouw. Het doel van domotica is door middel van integratie van elektronica in woningen een betere kwaliteit van wonen en leven te realiseren.

PLP/OSB:

Constructieve houten plaatmateriaal

**BIJLAGE 1:**

Voorbeeld verantwoordelijkheidsmatrix: (definitieve versie als bijlage contract)

Verantwoordelijkheid Matrix

	Opstellen		Accorderen		Opmerking
	NIDO	Opdrachtgever	NIDO	Opdrachtgever	
Ontwerp					
Bouwkundige tekeningen	X			X	
Elektra tekeningen	X			X	
Productietekeningen	X			X	
Installatieadvies en berekening		X	X		
Installatietekeningen	x			x	
Situatietekening		X	X		Op verzoek onder regie Nido Series
Funderingsontwerp Funderingstekeningen ter controle i.v.m. afstemmen assemblage		X	X		NIDO levert gewichten en voetprint van modules als input. Op verzoek uit te voeren door Nido Series.
As-built tekeningen en controle lijsten t.b.v. grondwerk en fundering		X	X		Op verzoek onder regie Nido Series
Module productie					
Module productie	X			X	
Checklists/Kwaliteitscontrole	X			X	
Module transport	X			X	
Plaatsing / Assemblage					Op verzoek onder regie Nido Series
Vergunningen		X			
Locatiewerkzaamheden supervisor		X			
Accommodatie Assemblageteam		X	X		
Bouwplaatsvoorzieningen		X	X		



	NIDO	Opdrachtgever	NIDO	Opdrachtgever
Afval verwerking		X	X	
Controle fundering op maatvoering		X	X	
Verbinding modules op fundering		X	X	
Hijsmaterieel/ kraan op de bouwlocatie (excl.		X	X	
Aansluiten modules aan hoofdnet water en riool.		X		
Elektrische verbinding groepenkast aan hoofdnet		X		
Druktest aangesloten verbindingen		X		
Inregelen woning, apparatuur gebruiksklaar		X		
Gebruiks- en onderhoudsinformatie	X			X
Woning documentatie en checklists	X			X
Hand-over inspectie	X	X		X

Nido Series

Moermanskade 600, 1013 BC Amsterdam



Nido

Compact living, full comfort

www.nidoseries.com

NOTITIES