KOOI Bouwbedrijf Appingedam

Technische Omschrijving
14 appartementen Raadhuisplein Veendam

Project: 14 appartementen Raadhuisplein Veendam
Datum: 24 september 2026

Inhoudsopgave

1.1 Peil van het woongebouw ... 3
1.2 Grondwerk ... 3
1.3 Riolering ... 3
1.4 Terreininrichting ... 3
1.5 Huisvuilophaalvoorziening ... 3
1.6 Funderingen ... 3
1.7 Vloerconstructies ... 3
1.8 Wanden ... 3
1.9 Buitengevels ... 4
1.10 Gevelkozijnen ... 4
1.11 Beglazing ... 4
1.12 Binnenkozijnen en -deuren ... 4
1.13 Hang- en sluitwerk ... 4
1.14 Balkons ... 5
1.15 Galerijen ... 5
1.16 Trappen en hekken ... 5
1.17 Het dak ... 5
1.18 Wandafwerking ... 5
1.19 Vloerafwerking ... 5
1.20 Plafondafwerking ... 6
1.21 Schilderwerk ... 6
1.22 Keuken ... 6
1.23 Sanitair ... 7
1.24 Binnen riolering ... 7
1.25 Koud- en warm water ... 7
1.26 Verwarmingsinstallatie ... 8
1.27 Ventilatie ... 8
1.28 Elektra ... 9
1.29 Videofooninstallatie ... 10
1.30 Liftinstallatie ... 10

1 Technische omschrijving appartementencomplex en algemene ruimtes

1.1 Peil van het woongebouw

Het peil -p- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de hoofdentree-vloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

1.2 Grondwerk

Voor de fundering en leidingen van het gebouw worden de nodige grondwerken uitgevoerd.

1.3 Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Vanaf diverse aansluitpunten worden leidingen gelegd en aangesloten op het gemeenteriool. De afvoeren van daken worden aangesloten op hemelwaterafvoeren. De afvoer van diverse lozingstoestellen wordt uitgevoerd in materiaal dat tot 70°C hittebestendig is en wordt met stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden, de riolering wordt belucht door één of meerdere ontspanningsleidingen die bovendaks uitmonden. Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt bij oplevering van de algemene gedeelten een revisietekening verstrekt.

1.4 Terreininrichting

De definitieve terreininrichting is nader te bepalen.

1.5 Huisvuilophaalvoorziening

Het weggooien van huisvuil etc. wordt in samenspraak met de gemeente gerealiseerd en is nader te bepalen.

1.6 Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde grondonderzoeken wordt een funderingssysteem toegepast. Toegepaste materialen zijn één en ander conform het advies van de constructeur en/of overleg met bouw- en woningtoezicht.

1.7 Vloerconstructies

De verdiepingsvloeren bestaan uit betonnen breedplaatvloeren. In de appartementen worden de betonvloeren afgewerkt met een zwevende dekvloer. De vloerafwerking moet geschikt zijn voor verwarming als koeling met een lage weerstandscoeficient 0,13 m2K/W. Wij raden aan om met uw leverancier van de vloerafwerking te informeren over deze afwerkvloer, zodat zij het juiste advies kunnen geven, met name met betrekking tot vloerverwarming.

1.8 Wanden

De dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De gevelsluitende elementen worden uitgevoerd in geprefabriceerde HSB elementen. Op de bovenste laag worden geprefabriceerde

dakelementen toegepast.
De woning scheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd in gasbeton wanden.

1.9 Buitengevels

De buitengevels van het appartementencomplex hebben een Rc-waarde van 4,7 m2K/W. De buitengevels zijn uitgevoerd in metselwerk, uitgevoerd in 1 vlak of max. 20mm verspringend.

1.10 Gevelkozijnen

De gevelkozijnen, inclusief deuren, worden vervaardigd van kunststof, met uitzondering van kozijnen waarvoor een brandwerendheidseis geldt; deze kunnen van een ander materiaal worden gemaakt. De kozijnen zijn in de kleur RAL9001 cremewit en RAL6009 spargroen en zijn uitgerust met draaikiepramen, posities overeenkomstig tekening.

1.11 Beglazing

De gevelkozijnen van de appartementen worden voorzien van HR++ beglazing. De deuren en kozijnen/puien in de buitengevel worden uitgerust met veiligheidsbeglazing en/of brandvertragend glas, indien dit volgens de eisen van het Bouwbesluit vereist is. Na de oprichting van de Vereniging van Eigenaren (VvE) zullen afspraken worden gemaakt over het onderhoud van de gevelbeglazing.

1.12 Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen en -deuren in de algemene ruimtes worden uitgevoerd in hout.
De appartementen worden uitgevoerd met stalen binnenkozijnen met opdekdeuren. De binnendeuren hebben een hoogte van 2.315mm.

De meterkast wordt voorzien van Jonka meterkastdeur.

1.13 Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen wordt uitgevoerd als inbraakwerend, conform de eisen van het Bbl. De volgende specificaties zijn van toepassing:

- Het hang- en sluitwerk van gevelkozijnen en woningentreedeuren die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn, voldoet aan weerstandsklasse 2.
- Het hang- en sluitwerk van de externe bergingen voldoet eveneens aan weerstandsklasse 2.
- Waar regelgeving dit vereist, worden deurdrangers, paniekbeslag en/of paniekssloten toegepast.
- De entreedeur van de woningen is voorzien van een deurknop en een meerpuntssluiting.
- De hoofdentreedeur van het appartementengebouw is gekoppeld aan de spreekluisterinstallatie in de woning.
- Alle draaiende delen worden voorzien van het noodzakelijke hang- en sluitwerk.

Sleutelplan appartementen

Elke eigenaar van een appartement ontvangt een set van drie gelijksluitende sleutels. Deze sleutels bieden toegang tot de entree van het appartementencomplex en het eigen appartement.

1.14 Balkons

De balkons worden uitgevoerd in prefab beton en worden afgezet met een stalen lamellenhek, uitgevoerd in een standaard uitvoering, gemonteerd op de rand van het balkon; thermisch verzinkt en gepoedercoat in RAL 9005. De hoogte van de balustrade voldoet aan de geldende regelgeving.

1.15 Galerijen

De galerijen aan de achterzijde van het gebouw worden uitgevoerd in prefab beton en worden afgezet met een stalen hekwerk in een standaard uitvoering.

1.16 Trappen en hekken

Het trappenhuis wordt uitgevoerd in prefab betonnen trapelementen. Waar nodig worden hekwerken en leuningen geplaatst.

1.17 Het dak

Het hellend dak van het appartementencomplex wordt afgewerkt keramische dakpannen. Op de platte daken wordt een bitumineuze dakbedekking aangebracht.

1.18 Wandafwerking

In de entreehal worden de wanden afgewerkt met scanbehang + sauswerk (wit). In de trappenhuizen worden de wanden afgewerkt met scanbehang + sauswerk (wit).

De wanden binnen het appartement worden behang klaar groep 3 van de stukadoorsrichtlijnen afgewerkt. Dit houdt in dat de wanden geschikt zijn voor een bouwbehang. De wanden in de inpandige berging en meterkast worden niet afgewerkt.

De uitgangspunten bij 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 ervan uitgegaan wordt dat er na oplevering nog een verdere afwerking door de bewoner gaat plaatsvinden
- Bij behangklaar is de wand gereed om met dikker behang te behangen. Een wand die behangklaar is gemaakt is onvoldoende vlak om te kunnen sausen.

Op de hieronder genoemde plaatsen worden wandtegels aangebracht:

- Toilet: rondom tot ca. 1,20 m hoogte, dan wel 1 tegel boven het inbouwreservoir. Boven het tegelwerk wordt de wand tot plafond afgewerkt met spackwerk
- Badkamer: rondom tot plafond.

In basis is het tegelpakket als volgt vastgesteld:

- Wandtegels afmeting 20x25 cm

1.19 Vloerafwerking

Algemene ruimten (entree hal en trappenhuis) voorzien van een cementdekvloer en een schoonloopmat.

De breedplaatvloeren worden in de appartementen afgewerkt met een zwevende dekvloer met vloerverwarming met uitzondering van de inpandige berging, in deze ruimte wordt geen vloerverwarming toegepast. De vloerafwerking moet geschikt zijn voor verwarming als koeling. Met een lage weerstandscoeficient 0,13 m2K/W. De badkamer is voorzien van een dekvloer met vloerverwarming met uitzondering van de douchehoek.

Op de hieronder genoemde plaatsen worden vloertegels aangebracht:

- Toilet
- Badkamer

In basis is het tegelpakket als volgt vastgesteld:

- Vloertegels afmeting 30x30 cm

1.20 Plafondafwerking

In de entreehal van de algemene entree wordt een systeemplafond geplaatst.

In het trappenhuis worden de plafonds afgewerkt met spackwerk of, indien nodig, uitgevoerd met geluidsbeperkende voorzieningen.

Alle plafonds in het appartement worden afgewerkt met een structuurspuitwerk, in de kleur wit. V-naden van de plaatindeling blijft inzicht. Het plafond in de berging / technische ruimte en meterkast wordt niet afgewerkt.

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in het appartement gebracht en dat moet het appartement nog uit na de oplevering. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van plafond- en vloerafwerkingen in uw appartement. In de beginperiode dat u er woont, is het droogproces nog gaande. Door het droogproces en het verwarmen van de ruimte kan er spanning komen te staan op materialen en onderlinge aansluitingen, waardoor er scheurvorming kan ontstaan.

1.21 Schilderwerk

De houten kozijnen en deuren in de algemene ruimtes worden volledig geschilderd met een verflaag die de ondergrond helemaal bedekt.

Alle houten aftimmeringen worden dekkend geschilderd. Hierbij is het mogelijk dat de houtnerf zich aftekent.

1.22 Keuken

Uw appartement wordt opgeleverd zonder keuken, maar er worden wel de benodigde installatievoorzieningen aangebracht:

- Afvoer riolering
- Warm en koud water
- Elektrapunten volgens verkooptekening

De afzuigkap mag niet op het ventilatiesysteem worden aangesloten. Wij adviseren u om een recirculatiekap aan te schaffen.

- **2 dubbele wandcontactdozen** boven het aanrechtblad voor algemeen gebruik.
- **1 enkele wandcontactdoos** voor de afzuigkap en verlichting.

- **1 aparte groep (230V)** voor de vaatwasser.
- **1 aparte groep (230V)** voor de (combi)magnetron.
- **1 enkele wandcontactdoos** voor de koelkast.
- **1 aparte groep (2x 230V)** voor elektrisch koken.

U heeft de mogelijkheid om de aansluitpunten te verplaatsen of uit te breiden tegen meerwerk. De aanpassing van de keukeninstallatie wordt uitgevoerd volgens een leidingschema dat u aanlevert.

Na oplevering kunt u de keuken laten plaatsen door een partij van uw keuze. Wij verzoeken u om vóór de sluitingsdatum een volledig en correct leidingschema aan ons toe te sturen.

1.23 Sanitair

Uw toilet en badkamer worden standaard uitgerust met de volgende sanitair combinaties:

Toilet

- **Wandclosetcombinatie:**
  - Wandcloset in wit
  - Inbouwreservoir
  - Bedieningselement in wit
  - Closetzitting met deksel in wit
- **Fonteincombinatie:**
  - Fontein wit
  - Fonteinkraan

Badkamer

- **Wastafelcombinatie:**
  - Wastafel in wit
  - Wastafelmengkraan
- **Douchecombinatie:**
  - douchemengkraan met douchegarnituur

1.24 Binnen riolering

Vanaf de verschillende aansluitpunten worden kunststof leidingen aangelegd en aangesloten op de buitenriolering.

1.25 Koud- en warm water

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt in de woning een compleet afsluit- en aftapbaar koud kunststof waterleidingnet aangelegd naar de tappunten.

Koud waterleidingen
de volgende tappunten worden aangesloten op de koud waterleiding:

- Keuken
- Toilet
- Fontein
- Wasmachine
- Vaatwasser
- Wastafel
- Douchemengkraan

Warmwaterleidingen
De warmwatervoorziening bestaat uit een boiler ca. 270 liter, welke is aangesloten op de warmtepomp. Vanaf deze installatie wordt een warmwaterleidingnet aangelegd naar de volgende tappunten:

- Keuken
- Wastafel
- douchemengkraan

1.26 Verwarmingsinstallatie

Uw appartement wordt verwarmd doormiddel van vloerverwarming aangestuurd door een luchtwarmtepomp. De warmtepomp kan bij een zomerdag omschakelen naar koeling, middels vloerkoeling zal de woning minder opwarmen. Let op, dit is geen airco.

Uitgangspunten voor de appartementen betreft vloerverwarming/koeling in alle verblijfsruimten, keuken, badkamer (koelstop) en toilet welke regelbaar is middels hoofdregeling (master) in de woonkamer.

Regeling en bediening:

- De warmtepomp in het appartement wordt middels een centrale hoofdregeling (master) in de woonkamer manueel of automatisch omgeschakeld naar koelen of verwarmen. De ingestelde ruimtetemperatuur (master) in de woonkamer bepaald of de warmtepomp in verwarmings- of koelbedrijf staat. Er kan niet tegelijkertijd gekoeld en verwarmd worden.
- Bij vloerverwarming/vloerkoeling kan de temperatuur ook per verblijfsruimten nageregeld (slave) worden, ook wel naregeling genoemd. Het doel van deze naregeling is om te voorkomen dat een ruimte te warm wordt.
- In de badkamer(s) wordt, aanvullend op de vloerverwarming, een elektrisch verwarmingselement toegepast.

Bij de capaciteitsberekening is uitgegaan van de hierna te noemen vetrektemperaturen, waarbij wordt uitgegaan van een gelijktijdige verwarming met gesloten deuren en ramen van alle vertrekken. De temperaturen zijn overeenkomstig met de woningborg garantie.

- Woonkamer en keuken: 20ºC;
- Inpandige verkeersruimten: 15 ºC;
- Slaapkamers: 20 ºC;
- Badkamer: 22ºC
- Toilet: 15ºC

De overige ruimten worden niet verwarmd. Er wordt een bedieningsvoorschrift t.b.v. de installatie bijgeleverd.

De temperatuurregeling vindt plaats via een centrale thermostaat in de woonkamer en naregeling per verblijfsruimte.

1.27 Ventilatie

De woning wordt voorzien van mechanische ventilatie door middel van opbouw plafondroosters/-rozetten. De posities van de ventielen zijn indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. De exacte

positie wordt tijdens de verdere uitwerking definitief bepaald in overleg met de installateur en constructeur. De natuurlijke luchttoevoer geschiedt middels roosters in de gevels / ramen.

In de installatieruimte wordt een ventilatie-unit aangebracht. De luchtkanalen t.b.v. de MV-ventilatie worden in deze ruimte als opbouw (in het zicht) uitgevoerd, zoveel mogelijk tegen het plafond.

De capaciteit wordt bepaald volgens berekeningen aan de hand van de geldende normen in het Bbl.

De unit is regelbaar door een hoofdbediening die is gepositioneerd conform de verkooptekening. Deze bediening regelt het ventilatiesysteem op basis van CO2 (aanwezigheid), welke wordt gemeten. In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt een CO2 opnemer geplaatst.

1.28 Elektra

In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter gerealiseerd door de nutspartij. De elektraleidingen worden netjes weggewerkt in de wanden en vloeren. De installatie voldoet aan het normblad NEN 1010, laatste druk.

De voorzieningen voor data (CAT6) en centrale antenne inrichting (CAI) worden uitgevoerd in de gemeenschappelijke meterruimte (CVZ-kast) en verdeeld naar de meterruimten van de woning. De woningen zijn voorzien van diverse bedrade buizen, posities conform de verkooptekeningen. Deze aansluitpunten kunnen, tot een nader te bepalen tijdstip (sluitingsdatum kopers opties), naar wens verplaatst worden. Afhankelijk van de wens is dit zonder of met verdere verrekening. Extra aansluitpunten worden wel verrekend.

Ook bestaat de mogelijkheid om het type van de aansluitpunten te wijzigen, hiervoor verwijzen wij je naar de koper keuzelijst.

De aansluitkosten voor de data-inrichting zijn voor uw rekening als koper. Deze kosten zijn niet in de koopsom opgenomen. Voor het verkrijgen van een aansluiting/signaal dient u een contract af te sluiten bij een leverancier.

Wandcontactdozen, schakelaars en leidingen:

- Uitgevoerd als inbouw, merk Busch Jaeger, type Balance kleur zuiver wit.
- Alleen in de meterkast worden ze als opbouw geplaatst.

Aansluitwaarde:

Elk appartement wordt met een aansluitwaarde van 3x25 Ampère in de meterkast aangesloten op het energienet.

Rookmelders:

- Ieder appartement wordt voorzien van één of meer rookmelders die voldoen aan de geldende voorschriften.
- De rookmelders zijn aangesloten op het elektriciteitsnet.

Hoogtes van elektramateriaal:

In het algemeen worden de wandcontactdozen, schakelaars en andere elektrische voorzieningen op de volgende hoogtes aangebracht:

- Schakelaars en combinatieschakelaars/wandcontactdozen 1050mm boven de vloer

- Wandcontactdozen horizontaal aangebracht in verblijfsruimtes 300mm boven de vloer
- Wandcontactdozen ter plaatse van keukenopstelling 1200mm boven de vloer
- Aansluitpunten telefoon/data en kabel 300mm boven de vloer
- In de appartementen worden een rookmelders aangebracht conform het Bbl.

1.29 Huisbelinstallatie

Alle appartementen worden uitgerust met een huisbelinstallatie.

Spreekluister-installatie:

- Het appartement wordt voorzien van een spreekluisterinstallatie, bestaande uit een spreek- en deuropener-installatie, positie in de woonkamer overeenkomstig tekening.
- De spreekluisterinstallatie wordt bij de centrale entree geïntegreerd in het front van de postkasten.

1.30 Liftinstallatie

Het gebouw heeft een personenlift. De liftcabine wordt afgewerkt met:

- Bedieningspaneel
- Een spreek-/luisterverbinding met een automatische doormelding
- Een leuning
- Een spiegel op de zijwand
- Verdiepingsaanduiding
- Inbouwverlichting (standaard ledverlichting) en noodverlichting volgens de geldende voorschriften.

De liftdeuren zijn voorzien van een deurbewakingssysteem, te weten een sensorlijst op de cabinedeur.