TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Versie:13-11-2026

Transformatie loods naar 22 appartementen – Bedum

Project: Transformatie bestaande loods naar 22 appartementen
Locatie: Bedum, Industrieweg 2

Onderdeel: Bouwkundige werkzaamheden, casco, afbouw en installaties

1. ALGEMEEN

Het project betreft de transformatie van een bestaande loods naar een woongebouw met 22 zelfstandige appartementen. De bestaande draagconstructie en fundering blijven, voor zover technisch verantwoord en volgens het goedgekeurde ontwerp, gehandhaafd.

De werkzaamheden omvatten het aanpassen van de bestaande gebouwstructuur, het realiseren van nieuwe houten skeletbouwwanden en vloeren, het isoleren van gevels en dak, het aanbrengen van nieuwe kozijnen en het realiseren van de benodigde binnenafwerking en gebouwinstallaties.

De werkzaamheden worden goed en deugdelijk, met gebruikmaking van voor de betreffende toepassing geschikte materialen en volgens de Woningborg Garantie en Waarborgregeling Transformatie. De uitvoering vindt plaats overeenkomstig de toepasselijke wet- en regelgeving, de verleende vergunningen, de bij de overeenkomst behorende tekeningen en deze technische omschrijving. Bij de aansluiting van nieuwe bouwdelen en installaties op de bestaande constructie wordt rekening gehouden met de staat en eigenschappen van de bestaande bouw. De aansluitingen worden zodanig ontworpen en uitgevoerd dat zij geschikt zijn voor de beoogde toepassing en voldoen aan de daarvoor geldende eisen.

2. BUITENWERKZAAMHEDEN

2.1 Tuinen en terreininrichting

Voor de tuinen wordt het grondwerk glad opgeleverd en ingezaaid met (gazon)gras. Er komt een gemengde heg met een dichtheid van 5 st/m1 en een hoogte van 0.6 tot 0.8 m.

De voetpaden naar de woningen worden aangelegd met grijze betontegels van 50 x 50 cm in een pad van ca. 1 meter breed.

De parkeerplaatsen worden opnieuw aangelegd en voorzien van nieuwe betonstraatstenen in een heidekleur. Er wordt een loze leiding aangelegd naar de parkeerplaatsen. Indien gewenst kan de aanvraag voor een elektrische laadpaal zelf door de koper geregeld worden.

3. CASCO EN CONSTRUCTIE

3.1 Fundering

De bestaande fundering blijft gehandhaafd. Voorafgaand aan de uitvoering wordt de geschiktheid van de bestaande fundering beoordeeld in relatie tot de nieuwe gebruiksfunctie, de gewijzigde belastingen en de voorgenomen constructieve aanpassingen.

Eventueel noodzakelijke versterkingen of aanvullende voorzieningen worden uitsluitend uitgevoerd op basis van nader constructief advies.

3.2 Riolering

De binnen riolering wordt uitgevoerd in grijs PVC, geschikt voor de betreffende toepassing. De leidingen worden aangebracht overeenkomstig de geldende voorschriften en voorzien van de benodigde bevestigingen, aansluitingen, ontstoppingsmogelijkheden en beluchting.

De volgende toestellen en aansluitpunten worden aangesloten op het rioleringssysteem:

- Toiletruimte: toiletpot en fontein.
- Badkamer: douche, wastafel en toilet.
- Keuken: spoelbak.
- Wasruimte of waskast: gecombineerde wasmachine en condenswaterafvoer van de droger.

De definitieve leidingtracés, diameters, afschotten en standleidingen worden bepaald aan de hand van de installatietekeningen.

4. BEGANE GROND

4.1 Vloer

Op de bestaande begane grondvloer wordt een nieuwe betonnen dekvloer aangebracht.

De definitieve vloeropbouw en aansluitingen op de bestaande constructie worden vastgesteld op basis van bouwfysisch en constructief advies.

4.2 Gevels en binnenwanden

Tegen de bestaande buitengevels worden geïsoleerde houten skeletbouwwanden (HSB-voorzetwanden) aangebracht.

De voorzetwanden worden voorzien van de benodigde isolatie, luchtdichte aansluitingen en dampremmende of dampvariabele lagen, afhankelijk van de gekozen bouwfysische opbouw.

De nieuwe binnenwanden worden uitgevoerd in HSB.

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als afzonderlijke constructies met de vereiste brandwerendheid en geluidisolatie. De detaillering van aansluitingen, doorvoeren en wand-vloerverbindingen wordt hierop afgestemd.

5. VERDIEPINGEN

5.1 Vloerconstructies

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in houten skeletbouw (HSB), overeenkomstig de constructieve uitgangspunten en de goedgekeurde constructietekeningen.

De vloerconstructies worden ontworpen op basis van de vereiste draagkracht, stijfheid, brandwerendheid en geluidisolatie.

5.2 Gevels en binnenwanden

Tegen de bestaande buitengevels worden geïsoleerde HSB-voorzetwanden aangebracht.

De nieuwe binnenwanden worden uitgevoerd in HSB. De woningscheidende wanden worden opgebouwd met de benodigde isolatie, beplating en aansluitdetails.

De exacte wandopbouwen en materiaaldiktes worden vastgelegd in de detailtekeningen.

6. BOVENSTE BOUWLAAG EN TECHNIEKRUIMTE

In elke woning zit een technische ruimte. Dit staat aangegeven op de verkoopcontracttekeningen..

De vloerconstructie wordt uitgevoerd in HSB. De buitengevels worden aan de binnenzijde voorzien van geïsoleerde HSB-voorzetwanden. Eventuele binnenwanden en scheidingen worden uitgevoerd in HSB.

De constructie en inrichting van de techniekruimte worden afgestemd op de benodigde installaties, onderhoudsruimte, bereikbaarheid en brandveiligheid.

De toegang vanaf de eerste verdieping wordt uitgevoerd met een vlizotrap, ongegrond opgeleverd. De toepassing hiervan wordt getoetst aan de eisen voor veilig onderhoud, bereikbaarheid en de functie van de ruimte.

7. TRAPPEN

7.1 Vaste trap

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte houten trap van vurenhout.

De trap wordt compleet gemonteerd en voorzien van de benodigde bevestigingen en eventuele veiligheidsvoorzieningen volgens het ontwerp. De trap wordt gegrond opgeleverd.

7.2 Vlizotrap

De toegang tot de techniekruimte wordt voorzien van een vlizotrap. De trap wordt ongegrond opgeleverd.

8. GEVELS EN BUITENKOZIJNEN

8.1 Buitenkozijnen

De nieuwe buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van minimaal HR++-isolatieglas, tenzij uit de definitieve energieprestatieberekening een hogere prestatie volgt.

Het hang- en sluitwerk van nieuwe buitenkozijnen voldoet aan de van toepassing zijnde eisen voor inbraakwerendheid. Waar vereist wordt weerstandsklasse 2 toegepast overeenkomstig de relevante normering.

De nieuwe buitendeuren worden voorzien van standaard projectbeslag.

Tussen de onderzijde van nieuwe kozijnen en de gemetselde borstwering wordt een aluminium lekprofiel aangebracht.

Bestaande houten kozijnen blijven gehandhaafd, tenzij op de tekeningen anders is aangegeven. De bestaande kozijnen worden vooraf geïnspecteerd op staat, functionaliteit, waterdichtheid en geschiktheid voor de nieuwe woonfunctie.

8.2 Metselwerk

Het bestaande metselwerk blijft gehandhaafd, tenzij anders aangegeven op de tekeningen.

Plaatselijk wordt het metselwerk aangeheeld, hersteld of dichtgezet waar dit noodzakelijk is als gevolg van gewijzigde gevelopeningen, vervallen voorzieningen of nieuwe aansluitingen.

Herstelwerk wordt uitgevoerd in een materiaal en afwerking die zoveel mogelijk aansluiten bij het bestaande metselwerk.

9. DAK

9.1 Dakconstructie

De bestaande dakconstructie blijft gehandhaafd, onder voorbehoud van de constructieve beoordeling.

Ter plaatse van de bestaande lichtstraat wordt de dakopening gesloten. De nieuwe dakopbouw wordt constructief afgestemd op de bestaande dakconstructie.

9.2 Dakisolatie

Het bestaande dak wordt aan de binnenzijde geïsoleerd. De isolatiedikte en materiaalkeuze worden bepaald op basis van de vereiste thermische prestatie en een bouwfysische beoordeling van de bestaande dakopbouw.

9.3 Dakbedekking

De bestaande bitumineuze dakbedekking wordt aan de buitenzijde voorzien van een nieuwe bitumineuze dakbedekking over de bestaande laag. Op de nieuw aangebrachte dakbedekking zit 10 jaar garantie.

Vooraf wordt beoordeeld of de bestaande dakbedekking geschikt is als ondergrond en of de aanvullende belasting, vochttoestand en detaillering toelaatbaar zijn.

9.4 Dakramen

De nieuwe dakramen worden uitgevoerd in hout en voorzien van HR++-isolatieglas.

Zonwering en rolgordijnen zijn niet inbegrepen in de aanneemsom.

De aansluitingen op de dakbedekking en de binnenafwerking worden water- en luchtdicht uitgevoerd.

10. AFBOUW

10.1 Binnenwanden

De nieuwe binnenwanden worden uitgevoerd in HSB, overeenkomstig de plattegronden.

De wandopbouwen worden afgestemd op de functie van de betreffende ruimte en de vereiste prestaties.

10.2 Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen, standaard wit afgewerkt, RAL 9010.

De binnendeuren worden uitgevoerd als standaard witte dichte, honingraatgevulde opdekdeuren. De deuren worden voorzien van basis projectkrukken en schilden.

De deuren worden voorzien van de volgende sluitingen:

- Algemene binnendeuren: loopslot.
- Toiletruimten en bad-/doucheruimten: vrij- en bezetslot.

- Meterkasten: kastslot.

Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels toegepast, behoudens de hardstenen dorpels bij de toiletruimten en bad-/doucheruimten zoals omschreven onder natte cellen.

Bij de binnendeuren wordt uitgegaan van een vrije ruimte van circa 20 mm onder het deurblad.

10.3 Wandafwerking

De wanden worden behang- of spackklaar opgeleverd, overeenkomstig de omschrijving Stabu, afwerkingsniveau C.

10.4 Vloerafwerking en dekvloeren

De vloerafwerkingen worden als volgt uitgevoerd:

- Begane grond: cementgebonden zandcementdekvloer op de nieuwe vloeropbouw.
- Eerste verdieping: zwevende dekvloer, uitgevoerd als Estrich-vloersysteem of gelijkwaardig.
- Techniekruimte/zolder: OSB-vloer, zonder zwevende vloeropbouw.
- Fietsenberging: cementgebonden dekvloer, zonder vloercoating.

10.5 Plafonds

De plafonds in de appartementen worden uitgevoerd als gipsplafonds, de plafonds worden spackklaar opgeleverd, overeenkomstig afwerkingsniveau C.

In de fietsenberging worden houtwolcementpanelen toegepast.

11. SANITAIR

Voor het sanitair zie het sanitairoverzicht. Op de verkooptekening is een opstelplaats voor de wasmachine aangegeven. Hier bevindt zich een kunststof sifon (afvoer) en een kraan t.b.v. de wasmachine aansluiting.

11.1 Toiletruimten

De wanden van de toiletruimten worden voorzien van witte wandtegels met een afmeting van circa 150 × 300 mm, tot een hoogte van circa 1.500 mm boven de afgewerkte vloer.

De vloeren worden voorzien van antracietkleurige vloertegels met een afmeting van circa 300 x 300 mm.

11.2 Badkamers en doucheruimten

De wanden van de douchegedeelten worden voorzien van witte wandtegels met een afmeting van circa 150 × 300 mm, doorgezet tot aan het plafond.

De vloeren worden voorzien van antracietkleurige vloertegels met een afmeting van circa 300 x 300 mm.

De tegelondergrond, afdichting, kimbanden, doorvoeren en aansluitingen worden geschikt uitgevoerd voor toepassing in natte ruimten.

11.3 Tegelprofielen en dorpels

Eventuele uitwendige tegelhoeken worden afgewerkt met kunststof tegelprofielen.

Onder de deuren van toiletruimten en bad-/doucheruimten worden hardstenen dorpels aangebracht.

12. LOODGIETERSWERK

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt in de woning een compleet afsluitbaar- en aftapbaar koudwaterleidingnet aangelegd naar de volgende tappunten:

- De thermostatische douchekraan
- De mengkraan op de wastafel badkamer
- De kraan op het fonteintje in het toilet
- De inbouwreservoirs van de toiletten
- De keukenmengkraan
- De wasmachinekraan
- De vaatwasmachinekraan
- Het boilervat

Vanaf de boiler wordt een warmwaterleidingnet aangelegd naar de volgende tappunten:

- De thermostatische douchekraan
- De mengkraan op de wastafel in de badkamer
- De keuken mengkraan

13. VERWARMINGSSYSTEEM

Er wordt een verwarmingsinstallatie in de woning aangelegd bestaande uit elektrische convectoren met voldoende capaciteit. In de badkamer wordt een elektrische decorradiator gemonteerd.

Bij de capaciteitsberekening is uitgegaan van de hierna te noemen ruimtetemperaturen, waarbij wordt uitgegaan van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur van -10 ºC en een windsnelheid van 8 meter per seconde, e.e.a. volgens de waarden:

- Woonkamer 20 ºC
- Keuken 20 ºC
- Slaapkamers 20 ºC
- Badkamer 22 ºC

De overige ruimten worden niet verwarmd.

Er wordt een bedieningsvoorschrift bijgeleverd. De temperatuurregeling vindt plaats middels bediening op de convector.

Er is een warmtepompboiler opgenomen met een inhoud van 220 liter.

14. VENTILATIE

De woning wordt voorzien van een mechanische afzuiging. Lucht wordt aangezogen via de badkamer, keuken en het toilet.

Middels ventilatieroosters(bouwkundig) wordt er frisse lucht aangezogen.

15. ELECTRISCHE INSTALLATIE

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010, de laatste druk. De installatie wordt verdeeld over 10 groepen, een fornuisgroep en voorzien van een aardlekschakelaar. De wandcontactdozen worden geplaatst op een hoogte van ca. 30. cm vanaf de vloer en de lichtschakelaars op een hoogte van ca. 105 cm vanaf de vloer. De wandcontactdozen gecombineerd met een lichtschakelaar worden op een hoogte van ca. 105 cm aangebracht. De wandcontactdozen boven het aanrechtblad in de keuken worden op ca. 125 cm van de vloer geplaatst.

In de gehele woning worden inbouw wandcontactdozen en inbouwschakelaars toegepast.. Alle wandcontactdozen worden voorzien van randaarde.. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in Gira systeem 55 Standaard, zuiver wit (RAL 9010). De lichtaansluitpunten worden in de plafonds of in de wanden aangebracht. Het wandlichtpunt boven de wastafel in de badkamer wordt aangebracht op een positie achter de spiegel.

De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een bel/gong die in de meterkast wordt geplaatst en een drukknop die naast de voordeur op het kozijn wordt aangebracht. Rookmelders worden aangebracht op de posities die op de verkooptekening is aangegeven. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie.

Op de woning worden 2 PV-panelen aangebracht.

16. TELECOMMUNICATIE

De woonkamer wordt voorzien van een bedrade buisleiding UTP als aangegeven op de verkooptekening, aangebracht op een hoogte van ca. 30 cm vanaf de vloer. De bedrading is niet te vervangen. Voor het verkrijgen van een aansluiting/signaal dient u een contract af te sluiten bij uw leverancier. Aansluitkosten zijn niet inbegrepen. In de slaapkamers wordt een loze leiding opgenomen voorzien van een trekkoord naar de meterkast.

17. KEUKENS

Keukenmeubilair, keukenapparatuur en montage van de keuken zijn niet opgenomen in de aanneemsom en kan worden uitgevoerd na oplevering. De standaard aansluitpunten, zoals aangegeven op de tekeningen, worden wel aangebracht.

18. BETIMMERINGEN

18.1 Plinten

De verblijfsruimten worden voorzien van vloerplinten met een hoogte van circa 45 mm. De plinten worden gegrond opgeleverd.

18.2 Aftimmeringen

Ventilatiekanalen, standleidingen en overige installatietechnische voorzieningen worden waar noodzakelijk afgetimmerd met multiplex, wit gegrond opgeleverd.

De aftimmeringen worden zodanig uitgevoerd dat noodzakelijke inspectie- en onderhoudspunten bereikbaar blijven.

19. METERKASTEN

De meterkasten worden uitgevoerd als prefab meterkasten met een standaard witte afwerking en heeft 10 groepen..

De achterwand wordt voorzien van een meterschot.

De uitvoering en indeling voldoen aan de toepasselijke eisen van de betrokken nutsbedrijven en netbeheerders. De benodigde aansluitingen en voorzieningen worden afgestemd op het definitieve installatieschema.

20. SCHILDERWERK

Het schilderwerk wordt uitgevoerd overeenkomstig de onderstaande uitgangspunten:

- Houten trap: gegrond opgeleverd.
- Betimmeringen: gegrond opgeleverd.
- Nieuwe buitenkozijnen: aan de buitenzijde afgelakt en aan de binnenzijde gegrond opgeleverd.

Het aanbrengen van de definitieve schilderafwerking op onderdelen die uitsluitend gegrond worden opgeleverd, is niet inbegrepen, tenzij dit afzonderlijk wordt overeengekomen.

21. UITGANGSPUNTEN EN UITSLUITINGEN

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing:

- De bestaande fundering en dakconstructie blijven gehandhaafd, onder voorbehoud van technische beoordeling.
- Bestaande houten kozijnen blijven gehandhaafd, tenzij anders aangegeven op de tekeningen.
- Grondwerk, buitenriolering, straatwerk en terreininrichting worden uitgevoerd door derden.
- Keukenmeubilair en keukenapparatuur zijn niet opgenomen in de aanneemsom.
- Zonwering en rolgordijnen voor dakramen zijn niet opgenomen.
- De definitieve installaties, materiaal opbouwen, isolatiewaarden en brand- en geluidwerende voorzieningen worden nader vastgesteld.
- Niet zichtbaar gebleken gebreken aan de bestaande constructie en eventuele noodzakelijke constructieve versterkingen worden na onderzoek afzonderlijk beoordeeld.