

Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving voor de transformatie van de Boazschool te Hillegom naar een appartementencomplex. Het appartementencomplex bestaat uit 18 studio's (verder te noemen: appartementen) verdeeld over 2 bouwlagen. Het gebouw bestaat uit 5 huurappartementen en 13 koopappartementen. Deze technische omschrijving is opgesteld als contractstuk voor de koopappartementen.

Het appartementencomplex zal gebouwd worden volgens de gestelde wet- en regelgeving welke is omschreven in het Bouwbesluit alsmede de bijbehorende omgevingsvergunning. Voor de transformatie kan en hoeft niet op alle onderdelen aan de eisen voor nieuwbouw uit het bouwbesluit te worden voldaan.

Algemeen

In deze omschrijving staan de technische specificaties van het appartement en het appartementen-gebouw omschreven, zoals de toepassing van materialen en kleuren. Voor de juiste opzet, indeling en maatvoering van uw appartement verwijzen wij u naar de verkooptekeningen, die ook onderdeel zijn van de contractstukken. De technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen.

Bij de verbouwing worden isolerende maatregelen getroffen, waarbij minimaal wordt voldaan aan het van rechtens verkregen niveau voor thermische isolatie van de gebouwschil.

Ruimtebenaming conform bouwbesluit

In de technische omschrijving en de verkooptekening van de woningen worden verschillende ruimtebenamingen gebruikt die niet in het Bouwbesluit voorkomen. Deze ruimten voldoen uiteraard wel aan de voorschriften zoals die in het Bouwbesluit zijn verwoord. In het onderstaande overzicht hebben wij daarom de ruimtebenamingen die voorkomen in de technische omschrijving en de standaard (contract)tekening van de woningen gekoppeld aan de ruimtebenamingen die in het Bouwbesluit worden gebruikt:

Tekening	Bouwbesluit
Studio	Verblijfsruimte
Badk.	Badruimte
Bergkast	Berging
Entresol	Onbenoemde ruimte
Meterkast (MK)	Technische ruimte

Wijzigingen voorbehouden

De verkooptekeningen en technische omschrijving van de appartementen van de Boazschool zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Het blijft echter een momentopname tijdens het proces van ontwikkelen en bouwen. Hierdoor is KernBouw genoodzaakt voorbehouden te maken voor wijzigingen die zich bij de verdere uitwerking en realisatie voor kunnen doen. De voorbehouden hebben onder meer betrekking op: kleur- en materiaalgebruik, maatvoering, wijzigingen vanwege de constructie, voorzieningen ten behoeve van nutsaansluitingen, wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en voorschriften, wijzigingen ter voldoening aan eisen van nutsbedrijven, de positie van lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en overige installatieonderdelen en het verloop en de positie van kanalen en leidingen. Omdat het project de transformatie van een bestaand gebouw naar appartementen omvat kunnen maatvoering verschillen ontstaan t.o.v. de verkooptekeningen en technische omschrijving.

Als er strijdigheid is tussen deze technische omschrijving en de verkooptekeningen, gaat de omschrijving voor de tekeningen. Als er door bovenstaande punten afwijkingen ontstaan ten opzichte van de aan u verstrekte koperscontractstukken, zal dit aan u gemeld worden middels een erratum.

Impressies en indelingssuggesties

De impressies en uitgewerkte indelingssuggesties op websites en social media geven een goede indruk van de appartementen en het woongebouw. De impressies en indelingssuggesties kunnen echter afwijken van de uiteindelijke situatie; er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend.

De op de impressies aangegeven binneninrichting, keuken, badruimte en/of meubilair dienen als indelingssuggestie, behoren niet standaard tot de inrichting en zijn uitgesloten van de koopsom. De indeling en uitvoering van de woningen worden omschreven in de technische omschrijving en zijn weergegeven in de verkooptekeningen.

Appartementsrecht

Het appartement dat u koopt, maakt deel uit van een appartementencomplex. Het complex wordt juridisch gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Deze splitsing wordt al gemaakt voordat het appartement aan u opgeleverd wordt.

U koopt een appartementsrecht in het gebouw. Daarmee verkrijgt u een aandeel in het gehele gebouw met het exclusieve recht op het gebruik van een deel daarvan. Daarnaast heeft u medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke ruimten zoals de entree, het trappenhuis en de galerij.

Dit houdt in dat u, behalve voor uw eigen appartement, ook medeverantwoordelijk bent voor onder andere de gevels, de fundering en de algemene ruimten. Dit wordt vastgelegd in de splitsingsakte

Vereniging van eigenaren

U wordt automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) omdat u medeverantwoordelijk bent voor het appartementencomplex. De vereniging dient minimaal éénmaal per jaar te vergaderen, waarbij u samen besluiten neemt over het beheer van het gebouw. Het bestuur van de VvE en eventueel een administrateur wordt tijdens de vergadering benoemd.

Als eigenaar van een appartementsrecht betaalt u per periode een zogenaamde VvE bijdrage. Hoeveel u betaalt, hangt af van de grootte van uw aandeel in het gebouw. Uit de VvE bijdrage worden alle gemeenschappelijke kosten voor het gebouw betaald, zoals schoonmaakkosten voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de opstalverzekering. Een gedeelte van de VvE bijdrage wordt gebruikt voor het onderhoud. Hierbij kunt u denken aan vernieuwing van de dakbedekking en het schilderwerk.

Fundering- & grondwerkzaamheden

Grondwerk

Voor het aanleggen van de nutsvoorzieningen wordt het nodige grondwerk verricht. Na het uitvoeren van de werkzaamheden wordt de bestaande bestrating hersteld.

Riolering

In uw appartement bevinden zich diverse toestellen die (afval) water op de riolering lozen. De afvoeren van die toestellen worden uitgevoerd in kunststof.

Terreininrichting

De bestaande bestrating rond het pand zal hergebruikt worden en bestaande beplanting blijft gehandhaafd. Er zullen conform verkooptekening fietsenrekken geplaatst worden. Het beheer en onderhoud van de bestrating en het groen is voor rekening van de VvE, voor zover dat dit op het perceel van de VvE.

Nutsvoorzieningen

De woningen worden aangesloten op het elektriciteit-, water-, en data netwerk. In de galerij op de begane grond en verdiepingen worden de benodigde verdeelkasten gepositioneerd. De verdeelkasten zijn indicatief weergegeven en kunnen verplaatst of gewijzigd worden indien de betrokken nutspartijen dit aangegeven.

Funderingen

Het complex behoudt in de transformatie zijn bestaande fundering.

Vloeren en dragende wanden

Vloeren en daken

Het appartementencomplex behoudt zijn bestaande betonnen en houten vloeren. De vloeren van de woonkamer/keuken van de appartementen worden voorzien van een geluiddempende vloer, de entresol niet.

Draagstructuur

Het appartementencomplex behoudt zijn bestaande draagstructuur, welke bestaat uit steenachtige materialen en hout. Ten behoeve van de entresol zullen constructieve kolommen geplaatst worden.

Gevels

Buitengevel voorzijde

Het bestaande metselwerk en voegwerk buitengevel wordt gerenoveerd. Aan de binnenzijde wordt (waar aangegeven op de verkooptekening) een geïsoleerde voorzetwand geplaatst.

De gevelkozijnen aan de voorzijde worden gemaakt van hardhout, met de indeling conform verkooptekening. De roedes worden op het glas aangebracht.

Zijgevel rechts

Het bestaande metselwerk en voegwerk buitengevel wordt gerenoveerd. Aan de binnenzijde wordt (waar aangegeven op de verkooptekening) een geïsoleerde voorzetwand geplaatst.

Het houten entreekozijn blijft gehandhaafd en wordt opgeknapt/geschilderd.

Zijgevel links

Het bestaande metselwerk en voegwerk buitengevel wordt gerenoveerd. Het bestaande houten kozijn aan het trappenhuis blijft gehandhaafd en wordt opgeknapt /geschilderd.

Achtergevel

Het bestaande metselwerk buitengevel wordt gereinigd, hersteld en daarna geverfd.

Bestaande houten kozijnen worden opgeknapt/geschilderd zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Nieuwe kunststof kozijnen worden geplaatst zoals aangegeven op de verkooptekeningen, waarbij de roedes in het glas worden aangebracht.

Alle buitendeuren en- ramen in de gevelkozijnen van het appartementencomplex worden waar nodig, voorzien van inbraak werend hang- en sluitwerk SKG ** met kerntrek beveiliging.

Hang- en sluitwerk / toegangsinstallatie

De cilinders van de entree deur van de appartementen en de bijbehorende berging en meterkast worden gelijksluitend uitgevoerd. De hoofdentree deuren krijgen aparte cilinders.

De algemene bergingen en de CVZ-kasten worden voorzien van gelijksluitende cilinders t.b.v. onderhoud. De hoofdentree deur (in zijgevel links) wordt uitgevoerd met een elektrische sluitplaat, aangesloten op de intercom en voorzien van een deurdranger.

Nabij de hoofdentree wordt in de buitengevel een sleutelbuis geplaatst waarin een toegangssleutel wordt geplaatst voor de nutsbedrijven/brandweer.

Brievenbussen

De postkasten van de appartementen bevinden zich aan de rechter zijgevel en worden uitgevoerd in staal (wit gepoedercoat).

Beglazing

Appartementen

Ter plaatse van de appartementen worden alle glasopeningen in de gevelkozijnen voorzien van isolerend dubbelglas type HR++.

Algemene ruimten

De beglazing van de algemene ruimten (galerij en trappenhuizen) bevinden zich buiten de thermische schil van het gebouw en blijft waar mogelijk gehandhaafd. Nieuw aan te brengen beglazing heeft geen isolerende functie.

Buitenschilderwerk

De nieuwe houten gevelkozijnen en houten afwerkingen van de woningen worden fabrieksmatig voorbehandeld. De gevelkozijnen worden aan de buitenzijde fabrieksmatig voorzien van een dekkend verfsysteem of op de bouwplaats met een dekkend verfsysteem afgewerkt.

Indien het afwerken van de onderdelen vanwege het jaargetijde vóór de oplevering niet mogelijk is, zal het buitenschilderwerk binnen 12 maanden daarna worden uitgevoerd.

Binnenschilderwerk

Appartementen

Binnen het appartement worden de houten onderdelen die in het zicht blijven, voorbehandeld met een dekkende grondlaag, de spijker/schroefgaten worden niet dichtgezet en deze onderdelen worden niet afgeschilderd. Het schilderwerk bestaat voor deze onderdelen alleen uit een zogenaamde "Grondlaag".

Algemene ruimten

De houten onderdelen, kozijnen en deuren in algemene ruimten worden waar nodig hersteld en geschilderd.

Daken en hemelwaterafvoer

De platte daken van de appartementen worden afgewerkt met isolatie en dakbedekking. De dakranden worden rondom afgewerkt met een zinken kraallijst.

De hemelwaterafvoeren aan de buitenzijden van de appartementen worden uitgevoerd in pvc. Alle hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het gemeentelijke schoon water riool of open water.

Vloeren

Appartementen

De vloer van de woonkamer wordt uitgevoerd met een geluidsdempende vloer (Estrichvloer o.g.). De entresolvloer is onafgewerkt.

De vloer van de badkamer en toilet worden betegeld met vloertegels, niet strokend gelegd met de wandtegels in het formaat 15x15cm. In de douchehoek wordt een douchebak geplaatst. Er kan in de badkamer gekozen worden uit 3 kleuren vloertegels.

Algemene ruimte

De vloeren van de algemene ruimten (galerij) worden voorzien van linoleum. Achter beide entredeuren wordt een schoonloopmat aangebracht.

Wanden

Appartementen

De niet-dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in metal stud, met een dikte van 70 mm. De woning scheidende binnenwanden worden uitgevoerd in metalstud, conform de tekeningen met een minimale dikte vanaf 100 mm.

Alle wanden van het appartement, voor zover niet betegeld, worden niet afgewerkt. Optioneel kan kunnen de wanden door KernBouw afgewerkt worden (zie meer- en minderwerklijst).

De badkamerwanden worden standaard voorzien van tegels (niet strokend met de vloertegels) tot plafond. Het wandtegelwerk wordt gevoegd en waar nodig voorzien van kitvoegen. Wandtegels hebben het formaat van 15x15cm en de koper kan kiezen uit 3 kleuren.

Algemene ruimten

Zie afwerkstaat.

Plafonds

Appartementen

Op de begane grond en de eerste verdieping worden onder de bestaande houten vloeren nieuwe plafonds met gipsplaten aangebracht, welke niet worden afgewerkt. Optioneel kunnen de plafonds door KernBouw afgewerkt worden (zie meer- en minderwerklijst).

Algemene ruimten

Zie afwerkstaat.

Binnenkozijnen en binnendeuren

Appartementen

De entreedeuren van de appartementen worden vlak en 30 minuten brandwerend uitgevoerd.

De binnenkozijnen in de appartementen zijn van metaal en worden fabrieksmatig afgelakt (kleur wit). In de metalen binnenkozijnen worden fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren (kleur wit) afgehangen die worden voorzien van een loopslot en een bijpassend aluminium deurkrukarnatuur. Ter plaatse van de binnenkozijnen van de badruimten en toilet wordt een vrij- en bezetslot en een kunststenen dorpel geplaatst.

Algemene ruimte

De inpanidige kozijnen in de algemene ruimten, worden uitgevoerd in houten kozijnen en vlakke houten deuren. De meterkasten in het trappenhuis en de cvz-kast worden uitgevoerd als Jonka kasten o.g. De meterkast wordt conform de richtlijnen uitgevoerd. In de deur wordt aan de bovenzijde een ventilatierooster opgenomen.

Keukeninrichting

De woningen standaard met een keuken geleverd. Zie separate keukenspecificatie.

Afbouw-timmerwerk

De (eventuele) aftimmeringen worden, afgetimmerd met plaatmateriaal of een koplát. Er worden geen vloerplinten in de appartementen aangebracht, de gezamenlijke ruimtes worden afgewerkt conform de afwerkstaat.

Waterinstallatie

De drinkwaterleidingen worden deels uitgevoerd in kunststof en/of als koperen buis en worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. In de meterkast (in de centrale ruimte) wordt hiervoor een watermeter geplaatst welke u kunt afsluiten.

We leggen de warm- en koud waterleidingen naar de volgende aansluitpunten:

- | | |
|--|--------------|
| ▪ Aansluiting kraan keuken | koud en warm |
| ▪ Wastafel en douchemengkraan badkamer | koud en warm |
| ▪ Spoelreservoir toilet | koud |
| ▪ Aansluiting wasmachine | koud |

Gasinstallatie

Het appartementengebouw is full-electric, er is geen gasaansluiting aanwezig.

Verwarmingsinstallatie

Appartementen

De appartementen worden voorzien van een collectief systeem met luchtwarmtepompen. De warmtepompen worden geplaatst in bergruimtes aan de galerij. De buitenunits zullen op het dak geplaatst worden. Het afgiftesysteem geschiedt middels radiatoren. De warmtapwaterlevering wordt ondersteund middels een boilervat. De kosten voor de levering van warmte en warm tapwater zullen via de VVE in rekening worden gebracht.

Algemene ruimte

De galerij en trappenhuizen vallen buiten de thermische schil van het gebouw en zijn onverwarmd.

Ventilatie-installatie

De appartementen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. De ventilatie box wordt geplaatst op de wand van de entresol. De afzuigpunten staan op de verkooptekening aangegeven.

De natuurlijke luchttoevoer geschiedt via een roosters in een koof, die de lucht aanvoeren via het dak.

Elektrotechnische installaties

Appartementen

De elektrische installatie van de appartementen wordt middels het centraaldozen-systeem volgens NEN 1010 aangelegd. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden uitgevoerd in wit inbouw voor de appartementen en kunststof opbouw achter de keuken.

De aansluitpunten per ruimte zijn op de verkooptekeningen aangegeven. In het algemeen wordt voor elektramateriaal de volgende hoogten aangehouden:

- schakelaars en combinatieschakelaars/wandcontactdozen: 1.050mm + vloer;
- wandcontactdozen; 1.050mm + vloer,
- loze leidingen: 300mm + vloer,
- schakelaars en wandcontactdozen t.p.v. de keukenopstelling: 1.300mm + vloer.

Elektra in de warmtepomp ruimten worden opbouw uitgevoerd en zijn aangesloten op de CVZ-kast. Lichtpunt in de bergkast is aangesloten op de meterkast van het appartement.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Algemene ruimte

De elektrische installatie van de galerij en de trappenhuizen worden op de CVZ-kast aangesloten. In de hal op iedere verdieping worden 2 wandcontactdozen voor algemeen gebruik opgenomen. De galerij en trappenhuizen worden verlicht door middel van LED-armaturen en waar nodig noodverlichting.

PV-panelen

Het gebouw wordt voorzien van PV-panelen, waardoor een deel van de benodigde elektriciteit wordt opgewekt. Deze panelen bevinden zich op het hoofddak van het gebouw. De panelen worden collectief aangesloten op de benodigde omvormer(s), welke aangesloten zijn op de CVZ-aansluiting van de gemeenschappelijke ruimte.

Zwakstroominstallatie

Het appartementencomplex krijgt bij de entree een bellentableau, dit bellentableau wordt uitgevoerd met een videofoon. Een telefoon met zwart/wit scherm en bediening deuropener wordt geplaatst in de gang van het appartement. Bij de voordeur van het appartement komt een belddrukker.

Veiligheidsinstallatie

De appartementen worden uitgerust met rookmelders, waar aangegeven op de verkoopteekeningen. De posities van de rookmelders zijn indicatief aangegeven op de verkoopteekeningen. De rookmelders worden aangesloten vrijloopdrangers op van de woningtoegangsdeuren. Dit is vereist om ervoor te zorgen dat de deuren sluiten wanneer de rookmelders afgaan. De deurdrangers op de woningtoegangsdeuren mogen niet worden uitgeschakeld of gedemonteerd.

Telecommunicatievoorzieningen

Op aanvraag is het mogelijk een CAI of glasvezelaansluiting te realiseren in de meterkast. Vanuit de meterkast worden er 2 loze (onbedrade) leidingen naar het appartement aangebracht, zie verkooptekening.

Liftinstallatie

Er is geen lift in het gebouw aanwezig.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Sanitair

De badkamers van de appartementen worden uitgerust met sanitair. Het sanitair is van het fabricaat Geberit o.g. en heeft de standaardkleur wit. De verchromde kranen zijn van het fabricaat Grohe o.g.. De volgende combinaties worden aangebracht.

Closetcombinatie:

- Een wandcloset met een inbouwreservoir;
- Een kunststof zitting met deksel;
- Een hoekstopkraan.

Wastafelcombinaties:

- Een wastafel;
- Een wastafelmengkraan met perlator;
- Een chromen plugbekersifon;

Douchecombinatie:

- Een witte douchebak conform verkooptekening
- Een douchemengkraan;
- Een glijstang met doucheslang en handdouche.

Voor de wasmachine, zoals op tekening staat aangegeven, worden de volgende aansluitpunten (opbouw) aangebracht:

- Een wasmachinekraan;
- Een aansluitpunt voor riool met sifon en afvoerbuis.

Oplevering en sleuteloverdracht

Wanneer de opleveringsdatum van uw appartement bekend is, nodigen wij u uit voor de voorschouw, oplevering en sleuteloverhandiging. Deze uitnodiging ontvangt u circa drie weken voor de opleveringsdatum.

Tijdens de oplevering worden mogelijke geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Wij doen ons uiterste best deze onvolkomenheden zo spoedig mogelijk te verhelpen. Uw appartement en de algemene ruimte worden bezemschoon opgeleverd.

Als u aan uw financiële verplichtingen hebt voldaan ontvangt u na de oplevering de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutel betekent voor ons dat het appartement aan u is opgeleverd.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Onderhoudsperiode

Na de oplevering en sleuteloverhandiging van uw appartement is er een onderhoudsperiode van 3 maanden waarin u eventuele nieuwe gebreken kunt melden. Dit kan alleen met gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik. Eén en ander conform de aannemingsovereenkomst.

Afwerkstaat

Interieur appartementen

Ruimte	Vloerafwerking	Wandafwerking	Plafondafwerking
Woonkamer	Estrichvloer o.g.	Onafgewerkt (gipsplaat)	Onafgewerkt (gipsplaat)
Badkamer	Tegelwerk	Tegelwerk tot plafond	Onafgewerkt (gipsplaat)
Entresol	Ruwe houten vloer	Onafgewerkt (gipsplaat)	Geen, balken en installatie in het zicht

Algemene ruimten en bergingen

Ruimte	Vloerafwerking	Wandafwerking	Plafondafwerking
Galerij	Marmeleum	Als bestaand, repareren/herstellen waar nodig	Systeemplafond
Trappenhuis	Marmeleum	Als bestaand, repareren/herstellen waar nodig	Systeemplafond
Bergingen bestaand	Als bestaand	Als bestaand, repareren/herstellen waar nodig	Als bestaand, repareren/herstellen waar nodig
Bergingen nieuw	Onafgewerkt (gipsplaat)	Onafgewerkt (gipsplaat)	Als bestaand, repareren/herstellen waar nodig
Technische ruimte	Onafgewerkt (gipsplaat)	Onafgewerkt (gipsplaat)	Als bestaand, repareren/herstellen waar nodig