

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

28 appartementen gelegen aan de Robert Kochlaan te Haarlem

1. Algemene omschrijving en voorschriften.

In 2 bestaande woontorens (Robert Kochlaan nummers 318 t/m 332 genaamd Middenkoch, en nummers 532 t/m 546 genaamd Kochstede) worden totaal 28 appartementen gemaakt, in elke toren 14 stuks. De appartementen worden gemaakt ter plaatse van de 2^e en 3^e verdieping (de woningen) en de 1^e verdieping (de bergingen). Voorheen waren er ter plaatse van genoemde verdiepingen kantoren gevestigd. Boven de 3^e verdieping zijn er nog 12 verdiepingen met totaal 48 bestaande appartementen aanwezig (vanaf de 4^e t/m de 15^e verdieping)

Voor zover in deze technische omschrijving niet anders wordt bepaald, zijn op het werk van toepassing als ware het letterlijk in deze technische omschrijving opgenomen:

- De kwaliteitseisen die voortvloeien uit de wettelijke regels die golden ten tijde van de oorspronkelijke bouw (het zogenaamde “ rechtens verkregen niveau”.)
- De bepalingen van de garantie gevende instelling Woningborg.
- De voorschriften van de nutsbedrijven.
- De verordeningen van de gemeente Haarlem.

De indeling van het openbaar gebied valt onder verantwoording van de gemeente Haarlem. Wijzigingen betreffende het openbaar gebied vallen dus buiten de verantwoording van de aannemer.

De installaties worden conform de geldende normen en voorschriften van de nutsbedrijven bedrijf gereed opgeleverd. Het verbruik komt vanaf het moment van de sleuteloverdracht voor rekening van de koper(s). Er wordt uitgegaan van een individuele meteropstelling per woning. De aanleg en aansluitkosten ten behoeve van elektra en water zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. Een gasaansluiting wordt niet aangelegd, er dient elektrisch te worden gekookt. Aansluitkosten t.b.v. telefoon en/ of kabeltelevisie komen voor rekening van de kopers.

Zaken als gestippelde indelingen en meubilair e.d. behoren niet tot het geleverde.

2. Garantie

De woningen worden gebouwd onder de bepalingen van de Woningborg garantie- en waarborgregeling transformatie.

3. Wijzigingen

Deze technische omschrijving is ruim voor de verkoop van de woningen samengesteld. Derhalve kunnen er in de definitieve technische omschrijving, welke u ontvangt bij het tekenen van het contract, kleine afwijkingen voorkomen, die geen afbreuk doen aan de kwaliteit. Hetzelfde geldt voor de bouwcontracttekeningen t.o.v. de tekeningen in deze brochure. De artist impressions zijn eveneens ruim voor de start verkoop gemaakt, zijn zoveel mogelijk waarheidsgetrouw opgesteld en zijn bedoeld om de kopers een inzicht te geven in het beeld van het project. Genoemde impressions maken echter geen deel uit van de contractstukken die bestaan uit de technische omschrijving en de tekeningen.

Indien er verschillen zijn tussen de tekst en de tekeningen, prevaleert de geschreven tekst van de technische omschrijving.

4. Situering en terrein

Voor de situatie van het gebouw en het parkeerterrein: zie situatietekening. De situering van de appartementen vindt u op de overzichtstekening. De appartementen zijn gelegen aan de Robert Kochlaan te Haarlem. Aan de straatzijde van het gebouw is het parkeerterrein aanwezig. Hier worden 14 nieuwe parkeerplaatsen per woontoren gerealiseerd, t.b.v. de nieuw te bouwen appartementen. De parkeerplaatsen worden gemaakt van betonklinkers, en betonnen opsluitbanden, conform de reeds aanwezige parkeerplaatsen. De V.V.E. is eigenaar van de

parkeerplaatsen, die alleen gebruikt mogen worden door de bewoners van de woontoren zelf. Aan de achterzijde van het gebouw is een groen park gesitueerd. Op loopafstand van het gebouw is een groot winkelcentrum aanwezig.

5. Peil, maatvoering

Als Peil wordt aangehouden bovenkant afwerkvloer van de woningen.

6. Funderingen

De bestaande funderingen onder het gebouw zijn uitgevoerd in gewapend beton. De draagkracht wordt verzekerd d.m.v. gewapend betonpalen.

7. De bestaande hoofddraagconstructie, vloeren, wanden

De bestaande vloeren, constructiewanden en kolommen, trappenhuizen en liftkernen zijn gemaakt van gewapend beton en blijven gehandhaafd.

8. Buitengevels

De dichte delen van de voorgevel zijn vervaardigd van metselwerk in halfsteensverband, bestaande uit keramisch gebakken steen strips op PUR schuim isolatie. Onder en naast de gevelkozijnen worden er dichte onderhoudsvriendelijke buitenpanelen toegepast, die aan de binnenzijde geïsoleerd worden. De aluminium gevelramen blijven gehandhaafd, worden zo nodig gereviseerd en zijn voorzien van dubbel, isolerend glas. Ter plaatse van de loggia's worden er nieuwe gevelramen met isolerend glas en geïsoleerde glazen borstweringen (voorzien van veiligheidsisolatieglas) geplaatst. Genoemde nieuwe gevelramen kunnen geheel worden opengeschoven, zodat er een open loggia/ buitenruimte ontstaat. E.e.a. volgens tekening. Een bemonstering van de gevelstenen en panelen is bij de makelaar/ aannemer aanwezig.

9. Dakbedekking

De betonnen daken van de woningen op de 3^e verdieping krijgen een nieuwe dakbedekking: bestaande uit: een damp remmende laag, afschotisolatie 40- 60 mm dik, en een 2- laagse bitumineuze dakbedekking. Te voorzien van de benodigde (bestaande) daktegels op tegel dragers, een aluminium daktrim als randafwerking, een waterdichte inwerking t.b.v. de aanwezige poeren en nieuwe plakstukken t.b.v. de bestaande hemelwaterafvoeren.

10. Trappen en balustraden

Er is een bestaande betonnen buitentrap vanaf de begane grond naar de 1^e verdieping waar de bergingen zijn gesitueerd. Er is een bestaand inpandig trappenhuis, lopend vanaf de begane grond bij de entree t/m de 3^e verdiepingvloer. Er wordt een nieuwe stalen spiltrap met de benodigde leuningen in de centrale hal aangebracht vanaf de 1^e t/m de 3^e verdiepingvloer. Deze trap wordt omsloten door wanden zodat er een vluchttrappenhuis ontstaat, die wordt voorzien van toegangsdeuren volgens tekening.

11. Binnen kozijnen

Ter plaatse van de woning toegangen en de woningvoorportalen grenzend aan de centrale hal worden hardhouten binnen kozijnen aangebracht, voorzien van houten stompe deuren met kunststof afwerklaag en met een brandwerendheid volgens de voorschriften. Deuren worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. In de woningen worden in de fabriek afgewerkte metalen binnendeurkozijnen toegepast aangebracht met houten, fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren, die worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. De bergingen op de 1^e verdieping zijn voorzien van houten kozijnen, deuren en het benodigde hang- en sluitwerk. In de voorportalen grenzend aan de centrale hal worden prefab meterkasten met deuren aangebracht, in de fabriek reeds voorzien van een dekkende afwerklaag.

12. Natuur- en kunststeen

Onder de binnendeurkozijnen van de toiletten, badkamers, de woningentrees en voorportalen worden vlakke kunststenen dorpels toegepast.

13. Stukadoorswerk binnen

De binnenwanden van de woningen worden behang klaar opgeleverd. De plafonds in de appartementen worden voorzien van spuitpleisterwerk, kleur wit.

De wanden van de centrale hal, de voorportalen en de wanden rondom de stalen vluchttrap worden gereed voor muurverf afgewerkt.

14. Tegelwerken

De vloeren in het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels 15 x 15 cm, kleur mat grijs. Met voegen kleur grijs. Als wandtegels worden toegepast: afmeting 15 x 15 cm, kleur wit, kleur voegwerk: wit. De wandtegels worden in het toilet aangebracht tot een hoogte van 120 cm. De wandtegels in de badkamer worden aangebracht tot een hoogte van 180 cm en ter plaatse van de douchehoek tot een hoogte van 210 cm. Uitwendige hoeken in het wandtegelwerk worden voorzien van een afgeronde kunststof hoekstrip. Het tegelwerk wordt in tegelverband aangebracht. Voegen van de vloertegels en wandtegels zullen verspringend worden aangebracht. De verkopend makelaar/ aannemer zal monsters van het tegelwerk tonen aan de kopers.

15. Dekvloeren

In de appartementen op de 2^e en 3^e verdiepingvloer worden zwevende dekvloeren aangebracht die bestaan uit: zandcement laag dik circa 50 mm, hardschuim isolatieplaat, wapeningsgaas en aansluitende randen voorzien van foam stroken.

16. Binnenwanden

De woning scheidende wanden zijn z.g. "Metal Stud" wanden en worden gemaakt van gipsplaten, dubbele isolatie van minerale wol met een luchtsponw ertussen. Totaaldikte 210 mm. De kamer scheidende wanden zijn eveneens "Metal Stud" wanden en gemaakt van gipsplaten, enkele isolatie van minerale wol. Totaaldikte 100 mm. De binnenwanden voldoen qua geluidsisolatie en brandwerendheid aan de huidige normen en voorschriften. In de badkamers worden "Metal Stud" wanden toegepast met een speciale water resistentie. De bestaande wanden van de bergingen op de eerste verdieping zijn gemetseld, onafgewerkt en blijven grotendeels gehandhaafd. De nieuwe bergingswanden worden gemaakt van kalkzandsteen, onafgewerkt.

17. Plafonds

In de centrale hal en voorportalen op de 2^e en 3^e verdieping worden systeemplafonds aangebracht, kleur wit. In de woningen op de 2^e en 3^e verdieping worden er plafonds van gipsplaten aangebracht, met daarboven een isolatielaag van minerale wol en een afwerking volgens hoofdstuk 13.

18. Afbouw timmerwerk, inrichting.

Kozijnaansluitingen en dergelijke worden daar waar nodig afgetimmerd. De stalen spiltrap in de centrale hal wordt voorzien van de benodigde aftimmeringen. Er worden meranti vloerplinten aangebracht in de centrale hallen en voorportalen op de 2^e en 3^e verdieping. Vloerplinten in de appartementen worden standaard niet aangebracht, en kunnen desgewenst worden geleverd en aangebracht tegen meerwerk-kosten. In de woningen worden er tegen de buitenkozijnen vensterbanken aanbracht, met een breedte van ca.150 mm en voorzien van een kunststoflaag. In de meterkasten worden meterborden van hout aangebracht voor de bevestiging van de installaties.

Er worden huisnummerbordjes aangebracht ter plaatse van de woningentredeuren van de appartementen op de 2^e en 3^e verdieping en bij de woning behorende bergingsdeuren op de 1^e verdieping. Er worden tevens verzamelborden met huisnummers aangebracht ter plaatse van deuren van de voorportalen op de 2^e en 3^e verdieping, op de Begane Grond, op de 2^e en 3^e verdieping en t.p.v. de liftcabines. Op de Begane Grond nabij de entree wordt een bellentableau en metalen postbussen aangebracht.

19. Schilderwerken

Dekkend afgeschilderd worden: de houten kantlatten van de systeemplafonds in de centrale hal en voorportalen op de 2^e en 3^e verdieping; de houten toegangskozijnen van de voorportalen en de woningen ;de bestaande en nieuwe houten kozijnen en deuren van de bergingen op de 1^e verdieping. De wanden van de centrale hal en voorportalen op de 2^e en 3^e verdieping worden gesausd.

20. Keuken

Voor de keukeninrichting is in de koop-aanneemsom geen bedrag opgenomen, de woning wordt standaard zonder keuken opgeleverd. De aansluitpunten voor de gebruikstoestellen worden afgedopt en in een standaard uitvoering aangebracht, conform tekening. Op verzoek van kopers kunnen genoemde aansluitpunten, wandcontactdozen etc. ten behoeve van de keukeninrichting worden aangepast, tegen meer werk.

De door de kopers te plaatsen keuken dient na de oplevering te worden aangebracht.

21. Binnen riolering en hemelwaterafvoer

De aanleg- en aansluitkosten van de rioleringen zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De bestaande hemelwaterafvoeren (ter plaatse van het dak van de 3^e verdieping) zijn aangesloten op het bestaande afvoer - rioleringssysteem. De binnen riolering wordt nieuw gemaakt van kunststof pijp. Leidingen worden via standleidingen en horizontale leidingen aan de plafonds op de berging verdieping versleept naar de gevel, en daar aangesloten op het bestaande afvoer- rioleringssysteem.

22. Waterinstallatie

De appartementen worden voorzien van een eigen watermeter (tussenmeter) opgenomen in de meterkast. De financiële afrekening van het watergebruik geschiedt met de VVE. De appartementen worden aangesloten op de bestaande wateraansluiting van het waterleidingbedrijf en de bestaande drukverhogingsinstallatie. Het leidingwerk ten behoeve van de woningen wordt (vanaf de drukverhogingsinstallatie) nieuw aangebracht. De navolgende tappunten worden aangesloten op het koud watersysteem: closetcombinatie, douchemengkraan, wastafel, tapkraan wasmachine (tevens t.b.v.vullen CV installatie), keukenmengkraan (keukenkraan zelf wordt niet geleverd en aangebracht) en de elektrische boiler. Ten behoeve van warm water wordt een elektrische boiler toegepast met een inhoud van 120 liter. Er worden warmwaterleidingen aangebracht naar: de douchemengkraan, de wastafel en de keukenmengkraan (laatst genoemde kraan wordt niet geleverd en aangebracht) .

23. Gasinstallatie

Niet van toepassing. De verwarming geschiedt middels een bestaande collectieve CV installatie en het koken gebeurt elektrisch.

24. Verwarmingsinstallatie

De appartementen worden gevoed middels de bestaande CV ketels in de technische ruimte op de Begane Grond. Genoemde CV ketels verzorgen de verwarming van het gehele gebouw, dus de nieuw te maken 14 appartementen en de bestaande bovengelegen 48 appartementen.

Vanaf de bestaande CV ketels wordt er een geheel nieuw leidingwerk naar de appartementen aangebracht. De appartementen worden voorzien van een individuele warmwaterinstallatie met een aflever set in de woningberging. Er worden nieuwe radiatoren en een individuele warmtemeter per woning geplaatst. De financiële afrekening voor het warmteverbruik geschiedt met de V.V.E.

De warmteregeling per woning vindt plaats door: een kamerthermostaat in de woonkamer, handmatige radiatorcransen in de woonkamer en de open keuken, en thermostatische kranen in de overige vertrekken.

De installatie is er op berekend dat bij gelijktijdige verwarming van alle ruimten, een buitentemperatuur van -10 °C tenminste de onderstaande temperaturen worden bereikt:

- Verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamers)	20° C
- Verkeersruimten (entree, interne verkeersruimten)	15° C
- Badkamer	22° C
- Toilet:	onverwarmd
- Berging in de woning:	onverwarmd.

25. Sanitair

Sanitair wordt aangebracht conform tekeningen en getoond monster. Op verzoek kan er tegen een financiële verrekening aangepast sanitair worden geplaatst.

Indien door derden aangepast sanitair wordt geleverd en gemonteerd dient dit na de oplevering te gebeuren. De standaard aansluitpunten voor het sanitair worden dan op 10 cm boven de vloer afgedopt aangebracht.

26. Rookmeldingsinstallatie in de woningen

De woningen worden voorzien van rookmelders conform de geldende voorschriften en aangesloten op het lichtnet.

27. Brandbestrijdingsinstallaties en brandmeldinstallatie

De bestaande brandslanghaspels in de centrale hallen op het bestaande collectieve waterleidingnet van het woongebouw, en de bestaande droge brandblusleidingen blijven gehandhaafd .

De collectieve brandmeldinstallatie van het gehele woongebouw met handbrandmelder in de centrale hallen blijft gehandhaafd .

28. Ventilatie

De woningen worden voorzien van een eigen afzuigunit aangebracht in de woningberging. In de keuken, nabij het kooktoestel wordt een 3-standenschakelaar aangebracht die de afzuigunit bedient. De plaats van de afzuigpunten, opgenomen in de plafonds, staan op de tekeningen aangegeven. In de navolgende ruimten wordt de lucht mechanisch afgezogen: keuken/ woonkamer, toilet, badkamer en de berging met wasmachineopstelling.

29. Elektrotechnische installatie

De elektrische installatie voldoet aan NEN 1010 en wordt geheel nieuw aangebracht. Elk appartement wordt voorzien van een eigen elektrameter. De financiële afrekening voor het gebruik van stroom geschiedt met de energieleverancier. Meterkastinrichting, schakelmateriaal e.d. conform bemonstering bij de makelaar/ aannemer. De installatie omvat o.a.: een groepenkast met aardlekschakelaar inclusief aparte groepen voor wasmachine , kookfornuis, elektrische boiler, aantal verlichtingsgroepen volgens NEN 1010 en een reservegroep. Voorts: een aardingsinstallatie en een voordeurbel. De te plaatsen wandcontactdozen en schakelaars staan aangegeven op tekening.

Electrische installatie t.b.v. algemene voorzieningen: de elektra installatie vanaf de CVZ kast naar de 1e, 2^e en 3^e verdieping blijft gehandhaafd. De installatie wordt gecontroleerd op goede werking en veiligheid. De verlichting in de centrale hallen van de 1e t/m de 3^e verdieping blijft gehandhaafd, wordt gecontroleerd op een deugdelijke werking en de armaturen worden voorzien van nieuwe lampen. De verlichting van de voorportalen wordt nieuw aangelegd en aangesloten op de CVZ kast. De verlichting in het bestaande trappenhuis van de Begane Grond t/m de 3^e verdieping blijft gehandhaafd, wordt gecontroleerd op deugdelijke werking en voorzien van nieuwe lampen.

De verlichting van de berging laag (1^e verdieping): De bedrading vanaf de bestaande elektradozen en verlichtingsarmaturen van de bergingen wordt geheel vervangen. Elke berging krijgt een eigen bedieningsschakelaar. In de bergingsgangen worden nieuwe verlichtingsarmaturen aangebracht.

Videfooninstallatie: elke individuele appartement krijgt een nieuwe videfooninstallatie, d.w.z. een camera-spreek-en luister installatie. Op het toestel zit een drukknop voor het kunnen openen van de hoofdentree deur op de Begane Grond. Ook het bellentableau op de Begane Grond, nabij de entree, wordt vernieuwd.

Telefoon en Centrale antenne inrichting: In de meterkasten gelegen in de voorportalen worden aansluitpunten aangelegd. Vanaf de meterkast worden loze buisleidingen aangelegd naar inbouwdozen die worden aangebracht in de woonkamer en de hoofdslaapkamer. De aansluitingen van telefoon en CAI dienen door de bewoners zelf te worden aangevraagd en de aansluitkosten zijn voor rekening van de bewoners.

30. Liftinstallatie

In het gebouw zijn er 2 bestaande en te handhaven liftinstallaties aanwezig. Het onderhoud van de installaties valt onder de verantwoordelijkheid van de V.V.E.

De linkse lift bedient de 1^e verdieping (bergingen) en de 3^e verdieping (t.b.v. 7 nieuwe appartementen), en de rest van het bestaande woongebouw.

De rechtse lift bedient de 1^e verdieping (bergingen) en de 2^e verdieping (t.b.v. 7 nieuwe appartementen) en de rest van het bestaande woongebouw.

De tekstbordjes in de lift en ter plaatse van de lifttoegangen worden aangepast ten behoeve van de 14 nieuwe appartementen.

Opgesteld A'dam, 25 november 2016.