



JOZEF PARK
hillegom

Technische omschrijving



12 luxe koopappartementen in de historische Jozefschool

Technische Omschrijving d.d. 01-11-2023

" Jozefpark 12 appartementen "

***Nummering van de appartementen is vanuit bouwnummers. Telling vanaf Hoofdstraatzijde appartement 1 op de begane grond en 7 op de 1ste verdieping.**

01- Peil en maatvoering

- Als peil wordt aangehouden het niveau van de bovenkant van de afgewerkte vloer in de entreehal begane grond.
- Tenzij anders aangegeven, zijn de maten op tekening in millimeters.
- Indien de maatvoering tussen de wanden en vloeren wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met geringe maattoleranties en afwerkingen, zoals tegelwerk en dergelijke.

02- Grondwerk / Riolering

- Voor de aanleg van de fundering van de uitbouw aan de Hoofdstraat, de uitbouw in de Brouwerlaan (linkerzijde van het gebouw) en de technische ruimte in de binnentuin, rioleringen en de nutsvoorzieningen wordt het benodigde grondwerk verricht. Waar nodig wordt er ontgraven en met zand aangevuld.
- Het vuile water en het regenwater van het appartement wordt afgevoerd middels kunststof leidingen.

03- Fundering / heiwerk

- Fundering is grotendeels bestaand. T.p.v. woning 1, 6 en technische ruimte is een nieuwe fundering gemaakt van gewapend beton.
 - Heiwerk middels mortel schroefpalen.
-

4- Gevels

- De voorgevel wordt hersteld waar nodig en het voegwerk platvol hersteld.
- De achtergevel wordt deels opnieuw opgebouwd. Op de huidige gevel zal een deel van de gevel t.p.v. appartement 4 worden hersteld conform de overige delen. De afwerking is echter deels buiten stucwerk i.v.m. de bestaande situatie.
- De zijgevels worden gerestaureerd en aan de zijde Hoofdstraat, de uitbouw in de Brouwerlaan (linkerzijde van het gebouw) en de nieuwe technische ruimte in de binnentuin nieuw aangebouwd (appartement 1 en 6).

5- Vloeren

- De begane grondvloeren zijn deels bestaand, waarbij spraken is van diverse uitvoeringen. De aangeheelde delen zijn uitgevoerd met gewapend beton. De nieuwe delen van appartement 1 en 6 zijn voorzien van een zogenaamde geïsoleerde broodjesvloer die is voorzien van een gewapende betonnen afstorting.
- De begane grondvloer wordt uitgevoerd met geïsoleerde gipsgebonden renovatieplaat.
- De bestaande balklaag en vloerdelen van de 1e en 2e verdieping blijven gehandhaafd, echter door de nieuwe plafonds zijn deze niet meer voor het oog zichtbaar. Waar nodig zijn balklagen vervangen.
- De verdiepingsvloeren in appartement 7 t/m 12 zijn uitgevoerd in een houten balklaag met houten vloerdelen en daarop aangebracht geïsoleerde gipsgebonden renovatievloerplaten. De balklaag ligt op een staalconstructie.

6- Buitenkozijnen, ramen en deuren

- De nieuwe kozijnen, deuren en ramen (draaikiep) zijn uitgevoerd in kunststof en voorzien van de benodigde tochtwering en dichtingsrubbers.
- Het hang- en sluitwerk worden volgens voorschrift uitgevoerd met de benodigde inbraakpreventie SKG ***.
- De deurkrukken, deurschilden, etc. op de deuren hebben een strakke vormgeving.
- De entreedoors van het appartement zijn voorzien van een europrofiel cilinder SKG*** gelijk-sluitend met de deur naar de buitenruimte en de toegangsdeur tot het trappenhuis.
- De brievenbus voor de bovenliggende appartementen wordt bevestigd aan de buitengevel naast de entree.

7- Balkon en terrassen

- De balkons/ terrashekken worden uitgevoerd in staal.
- De balkons wordt uitgevoerd in lichtgewicht polyster balkonplaten.
- De vullingen van de verticale delen worden uitgevoerd in kunststof panelen. Bij appartement 11 en 12 deels iets hoger om inkijk naar de burens te voorkomen.

8- Dakbedekking

- De schuine daken worden uitgevoerd met keramische dakpannen.
- De platte daken van appartement 6 en de technische ruimte worden uitgevoerd in geïsoleerd platdak met bitumen dakbedekking.

09- Beglazing

- De buitenbeglazing is HR++ isolatieglas.

10- Plafond – en wandsystemen

- De wanden in woon- en slaapvertrekken worden uitgevoerd in MS of HSB en voorzien van een isolatiemateriaal.
- De voorzetwanden worden uitgevoerd in stijlen- en regelwerk met gipsplaten of gelijkwaardig en voorzien van een isolatiemateriaal.
- De gipsplaat plafonds worden bevestigd tegen de houten balklaag. Tussen de balken wordt een isolatiemateriaal aangebracht.

11- Binnen kozijnen en deuren

- De kozijnen in het appartement worden uitgevoerd in houten kozijnen zonder bovenlicht.
- Massieve vlakke, stompe deuren afgehangen aan kogellager scharnieren.
- Het deurbeslag en de scharnieren zijn van een goede kwaliteit, in de badkamer en toiletruimte zijn de deuren voorzien van een vrij- en bezetslot.
- De entredeur van appartementen 7 t/m 12 op de eerste verdieping worden zelfsluitend uitgevoerd.
- De 2 hoofdingangen van de appartementen op de eerste verdieping krijgen eveneens een dranger in verband met veiligheid.

12- Trappen en hekken binnen

- De betonnen trappen in het trappenhuis blijven deels bestaand en worden waar nodig vernieuwd of hersteld.
- De trappen in de appartementen 7 t/m 12 worden uitgevoerd als een vurenhouten gesloten trap. Deze wordt afgeschilderd.

13- Stucwerken

- Bestaande gemetselde binnenwanden worden daar waar nodig voorzien van nieuw stucwerk.
- Nieuwe binnenwanden worden voorzien van een afwerklaag ten behoeve van sauswerk en of spuitwerk.

14- Aftimmerwerk

- De kokers/ schachten worden in MS-wand uitgevoerd.
- Het appartement wordt met hout afgetimmerd, zoals kantelaaflijsten, plafondlijsten en hoek- en krimplijsten.
- Het gehele appartement wordt voorzien van ca. 6 cm hoge houten plinten.

15- Tegelwerk

- Wandtegelwerk afm. 30 x 60 cm in badkamer en toilet in kleur glanzend wit.
- In de badkamer wordt tot het plafond getegeld en in het toilet wordt tot minimaal 1200 hoog getegeld, sauswerk c.q. spuitwerk vanaf minimaal 1200 tot plafond.

- Vloertegelwerk afm. 60 x 60 cm vloertegel, in de kleur taupe.
- De wandtegels zullen niet strokend met de vloertegels worden aangebracht.
- Daar waar noodzakelijk worden kitvoegen in de kleur van de tegelvoegen aangebracht.
- Onder de binnendeuren van de badkamer en de toiletten worden kunststenen dorpels toegepast.

• **16- Schilderwerk**

- Al het houtwerk dat in het zicht komt, wordt zowel binnen als buiten dekkend afgeschilderd. Dit geldt voor de binnen kozijnen, deuren en overige betimmeringen van de woningen.
- Alle binnenwanden en plafonds worden dekkend gesausd of gespoten.
- De binnenzijde van de trappenhuizen worden geschilderd.
- Het verfsysteem op basis van de geldende milieuvorschriften, hoofdzakelijk op waterbasis.
- De buitengevels worden wit gekeimd.

17- Keukeninrichting

- De keuken is van het fabricaat conform keukenleverancier.
- De kleur van de keuken is door de koper uit te kiezen, indeling is vast.
- Vaatwasser, koel-vriescombinatie, combimagnetron, 4-pits elektrische kookplaat en een recirculatie afzuigkap.
- Het aanrechtblad is van composiet (samengesteld aanrechtblad van stukjes graniet en kwarts, vermengd met ijzersterke harsen) met keuken mengkraan.
-

18- Vloerbedekking

- De entree deur van het trappenhuis komt een schoonloopmat.
- De vloeren in de hal van de woning – woonkamer / keuken – slaapkamers worden voorzien van PVC. In de centrale hallen is PVC of gelijkwaardig voorzien.

19- Loodgieterswerk

- Binnen riolering wordt uitgevoerd in kunststof leidingen.
- Hemelwaterafvoeren van de daken worden deels in kunststof en deels in zink uitgevoerd.
- Beluchting van het afvoersysteem in kunststof tot de dak doorvoer.
- De koud- en warmwaterleidingen worden aangelegd conform de NEN 1006 norm De aanleg van de koud waterleidingen vanaf de watermeter tot de tappunten bij de sanitaire toestellen, de aansluiting van de wasmachine.
- De aanleg van de warmwaterleidingen vanaf de warmtepomp tot de tappunten bij de sanitaire toestellen.
- Er komt geen gas aansluiting.

20- Sanitair

Toilet:

1 closetcombinatie met inbouwreservoir, zitting met deksel, merk Duravit of gelijkwaardig, kleur wit.
1 handwasbakje, merk Duravit of gelijkwaardig, kleur wit, chroom plugbekersifon met muurbuis en fonteinkraan.

Badkamer:

1 closetcombinatie met inbouwreservoir, zitting met deksel, Duravit of gelijkwaardig, kleur wit.
1 thermostatische douchemengkraan met doucheslang en handdouche met glijstang; 1 Easydrain douchegoot of gelijkwaardig;
1 dubbele wastafel, Duravit of gelijkwaardig, kleur wit, chroom plugbekersifon met muurbuis, wastafelmengkraan en spiegel met spiegelklemmen.

21- Centrale verwarming

Zowel de warmwatervoorziening als de verwarming van het appartement is op een duurzame wijze voorzien. Er wordt gebruik gemaakt van zogenaamde grondbronnen. Dit centrale systeem levert zowel warmte (winter) als koude (zomer) en wordt door een warmtepompsysteem vanuit de technische ruimte naar de appartementen getransporteerd. Elk appartement krijgt een eigen aflever-set, welke de vloerverwarming regelt.

De capaciteit van de installatie is berekend conform de NEN 3028 norm. Bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken worden de navolgende temperaturen gehaald:

Woonkamer: 20 °C
Keuken: 20 °C
Slaapkamer: 20 °C
Badkamer: 22 °C
Hal/werkkamer: 20 °C

In de badkamer is een aansluiting voor een elektrische handdoekradiator voorzien.
In de woon- en slaapvertrekken op de eerste woonlaag wordt vloerverwarming toegepast.

In appartement 7 t/m 12 is op de verdieping (entresol) geen vloerverwarming voorzien. Eventuele bijverwarming zal hier worden geregeld door middel van een elektrische paneelradiator.

22- Ventilatievoorzieningen

- Het appartement wordt geventileerd door middel van een mechanisch afvoersysteem en een energiezuinige ventilatie box met afzuigpunten in toilet, badkamer en keuken.
- De natuurlijke toevoer van ventilatielucht vindt plaats door middel van ventilatieroosters een van de ramen. In de slaapkamers is een kiepstand op de kozijnen voorzien.
- Uitvoering conform de NEN 1087 norm.

Mechanische ventilatiepunten:

Keuken: 1 punt 21 l/s
Badkamer: 1 punt 14 l/s
Berging: 1 punt 14 l/s

23- Elektrische installatie

- De elektrische installatie conform de NEN 1010 norm.
- De verdeelinrichting wordt geplaatst in de meterkast van het appartement en voorzien van een aardlekschakelaar.
- Het aantal groepen conform de NEN 1010 norm.
- Alle te gebruiken materialen zijn KEMA-gekeurd.

- De schakelaars en wandcontactdozen (wcd) worden uitgevoerd als inbouw van het merk Jung of gelijkwaardig, in de kleur wit.
- Het appartement wordt voorzien van rookmelders.

24-Telecommunicatie - voorziening

- Het appartement wordt voorzien van data aansluitingen, er wordt geen CAI aansluiting in de ruimten voorzien.
- De woonkamer en hoofdslaapkamer worden van een loze buis voorzien te behoeve van data. Een traditionele telefoonaansluiting wordt niet aangelegd.
- Het appartement wordt voorzien van een video intercom installatie. Deze zijn van toepassing voor Appartement 7 t/m 12.

25- Nuts voorzieningen

De aanleg- en aansluitkosten op het dienstnet van de nutsbedrijven met betrekking tot de riolering, water en elektra zijn inbegrepen.

01. STAAT VAN AFWERKING

GEBOUW

Algemene Entree hal

Binnen

Vloer: Cementdekvloer, voorzien van pvc vloer met hout look en een schoonloopmat achter de voordeur.

Wanden: Tegels 30x60cm tot 1.50m hoogte, daarboven wit gesausd of gespoten;

Plafond: geperforeerde akoestische plaat in het spuitwerk kader, 600 x 600 mm verdiepte bevestiging.

Buiten terras: geen afwerking

Traphal op verdieping

Vloer: bestaande vloer, voorzien van PVC vloer met hout-look

Wanden: wit gesausd of gespoten;

Plafond: Wit gesausd of gespoten, eventuele V- naden worden dicht gezet.

Technische ruimten

Vloer: Cementdekvloer,

Wanden: geen afwerking;

Plafond: Onafgewerkt.

WONING

Hal/Entree

Vloer: geïsoleerde gips gebonden renovatieplaat, afgewerkt met PVC, voorzien van vloerplinten. Schoonloopmat achter de voordeur

Wanden: wit gesausd of gespoten;

Plafond: Wit gesausd of gespoten, eventuele V- naden worden dicht gezet.

Toilet

Vloer: geïsoleerde gips gebonden renovatieplaat met tegels 60x60cm;

Wanden: Tegels 30x60cm tot 1.20m hoogte, daarboven wit gesausd of gespoten;

Plafond: Wit gesausd of gespoten, eventuele V- naden worden dicht gezet.

Woonkamer

Vloer: geïsoleerde gips gebonden renovatieplaat afgewerkt met PVC voorzien van vloerplinten;

Wanden: wit gesausd;

Plafond: Wit gesausd of gespoten, eventuele V- naden worden dicht gezet.

Keuken

Vloer: geïsoleerde gips gebonden renovatieplaat afgewerkt met PVC voorzien van vloerplinten;

Wanden: wit gesausd (behalve ter plaatse van de keuken);

Plafond: Wit gesausd of gespoten, eventuele V- naden worden dicht gezet.

Slaapkamers

Vloer: geïsoleerde gips gebonden renovatieplaat afgewerkt met PVC

Wanden: Wit spuitwerk;

Plafond: Wit gesausd, eventuele V- naden worden dicht gezet.

Badkamer

Vloer: geïsoleerde gips gebonden renovatieplaat afgewerkt met tegels 60x60cm;
 Wanden: Tegels 30x60cm tot aan het plafond;
 Plafond: Wit gesausd, eventuele V- naden worden dicht gezet.

KLEUR-EN MATERIAALSTAAT

Kleuren als hieronder beschreven worden door de architect definitief vastgesteld. N.B. Een voorbehoud wordt gemaakt op eventuele kleurwijzigingen. Door verschil in het toegepaste materiaal, glansgraad, toegepaste verwerkingstechniek en lichtval kunnen er kleurverschillen ontstaan bij onderdelen met dezelfde kleur.

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
Metselwerk	Baksteen	Wit keim
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Wit keim
Waterslagen/ afdekkers	zetwerk	Grijs
Lateien metselwerk	beton	Antraciet
Gevelkozijnen	kunststof	Antraciet
Voordeur Entree	kunststof	Antraciet
Gevelbetimmering	Houten delen	Wit, zijdeglans gelakt
Daken / goten		
Platte daken	EPDM dakbedekking	Grijs/zwart
Hemelwaterafvoeren	Zink/kunststof	Grijs
Kozijnen / ramen / deuren		
Gevelkozijnen	Kunststof	Antraciet
Gevelramen	Kunststof	Antraciet
Raamdorpels	Zetwerk	Antraciet
Voordeur	Kunststof	Antraciet
Ventilatioorosters	Aluminium	Antraciet
Binnen afwerking		
Binnen kozijnen	Hout	Wit (RAL9010)
Binnendeuren	hout	Wit (RAL9010)
Aftimmeringen, plinten	Hout	Wit (RAL9010)
Vensterbanken	Hout	Wit (RAL 9010)