

Technische omschrijving

Wijzigingen voorbehouden

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Wijzigingen voortvloeiend uit nadere eisen van overheden, nutsbedrijven en/of ontwikkelaar zijn evenwel niet uit te sluiten. Ten aanzien daarvan wordt een voorbehoud gemaakt.

De ondernemer behoudt zich het recht voor, op of aan de appartementen die wijzigingen aan te brengen, die zijns inziens technisch, architectonisch of anderszins noodzakelijk zijn, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van het appartement.

Wijzigingen in maatvoering, in de materiaalkeuze en de situatie rondom de appartementen die tijdens de uitvoering van het werk naar oordeel van de ontwikkelaar, aannemer of de gemeente Westland noodzakelijk of gewenst blijken, alsmede wijzigingen ter voldoening aan overheidsvoorschriften, worden uitdrukkelijk voorbehouden.

Als er strijdigheid is tussen de bij deze brochure behorende tekeningen en de omschrijving, gaat de omschrijving voor. Verrekening ten gevolge van bovengenoemde wijzigingen is niet mogelijk. Aan de bedoelde wijzigingen kunnen door de kopers geen rechten worden ontleend. De op tekening aangegeven apparatuur en inrichting zijn steeds indicatief en behoren niet tot de levering. Bij het appartement behoort alleen datgene wat als zodanig in deze brochure is vermeld. De aangegeven maten zijn circa-maten. De aangegeven verwarmingslichamen, lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen zijn indicatief. De exacte plaats wordt in de verdere uitwerking bepaald. De in de brochure opgenomen artist impressions en gekleurde plattegronden zijn indicatief, hiaraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Peil van de appartementen

Het peil - P=0 - waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree. De juiste maat ten opzichte van het maaiveld wordt bepaald in overleg met de afdeling 'Bouwen en Wonen' van de gemeente Westland. Tenzij anders is aangegeven, zijn alle maten op de tekeningen, dus ook de hoogtematen, in millimeters weergegeven.

Grondwerk

Het terrein wordt, waar nodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels en leidingen, en zonodig met uitkomende grond weer aangevuld.

Buitenriolering

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop- en aannemingsovereenkomst begrepen. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel (aparte afvoer van hemelwater en afvalwater) toegepast. De riolering wordt uitgevoerd in (gerecycled) kunststof. Rioolaansluitingen vanuit de appartementen worden uitgevoerd met een flexibele koppeling. Het systeem wordt belucht en voorzien van voldoende onstoppingsmogelijkheden.



Bestratingen

De parkeerplaats wordt conform de verkooptekening uitgevoerd in betonklinkers.

Terreininventaris

De groenstroken tussen het trapveldje en het appartementengebouw en het voetpad met het appartementengebouw zullen in nader overleg met de gemeente Westland worden uitgevoerd en aangelegd. Doel van de dichte groenstroken is om zo veel mogelijk de privacy voor de bewoners van het appartementencomplex en haar burens te waarborgen.

CONSTRUCTIES

Algemeen

Alle gewapende beton-, hout- en staalconstructies worden uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van de hoofdconstructeur en worden gekeurd door 'Bouwen en Wonen' van de gemeente Westland.

Funderingen

De appartementen zijn gefundeerd op betonpalen. Plaats, lengten en afmetingen worden bepaald op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek en uitgevoerd conform het funderingsadvies, in overleg met de gemeentelijke afdeling 'Bouwen en Wonen'. De funderingsbalken worden gerealiseerd in beton, overeenkomstig de opgave van de constructeur.

Vloeren

De begane grondvloeren worden uitgevoerd als een geïsoleerde systeenvloer met een isolatiewaarde van ten minste $R_c = 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in gewapend beton van het type breedplaatvloer. De balkons zijn standaard in prefab beton. De terrassen zijn van het type breedplaatvloer.

Hout- en staalconstructies en metaalwerken

Ten behoeve van de opvang van vloeren en balkonplaten zijn de benodigde stalen kolommen en liggers opgenomen. Als onderdeel van de draagconstructie worden deze onderdelen brandwerend uitgevoerd. Boven de buitenkozijnen in het gevelmetselwerk worden gecoate stalen lateien opgenomen.

RUWBOUW

Gevels

Alle binnenspouwbladen behorende tot de buitengevel en alle dragende wanden zijn van kalkzandsteen. De buitengevel wordt in metselwerk (hand-vormsteen) uitgevoerd. In het gevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen en een luchtsponw aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. De gemetselde buitengevels hebben een isolatiewaarde van ten minste $R_c = 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

In overleg met de constructeur en de steenleverancier wordt het metselwerk plaatselijk gedilateerd. De gevelafwerking t.p.v. de penthouses bestaat uit gevelleien op een geïsoleerd regelwerk met een isolatiewaarde van ten minste $R_c = 3,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Daken

De dakconstructie van de appartementen wordt uitgevoerd in gewapend beton van het type breedplaatvloer. De dakconstructie van de penthouses heeft een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c = 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$, voor de overige daken geldt een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c = 3,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De buitenzijde van het dak wordt voorzien van een tweelaagse bitumineuze dakbedekking. Ter plaatse van de dakterrassen worden betontegels, tegeldragers en dakisolatie aangebracht. Hierdoor ontstaat een opstap tussen het appartement en het dakterras, zie hiervoor de deelplattegronden. De vrije doorgangshoogte bedraagt bij deze kozijnen ten minste 2,1 meter.

Gevelkozijnen, ramen en deuren

Alle buitenkozijnen worden vervaardigd van hardhout en voorzien van bijbehorend hang- en sluitwerk. De hoofdentreedeur naar de centrale hal wordt uitgevoerd als, een vanuit het appartement, elektrisch te ontgrendelen deur. Ter plaatse van ramen en deuren worden in de kozijnen tochtwerende voorzieningen aangebracht en voor de ventilatie worden de benodigde ventilatieroosters (suskasten) opgenomen.

AFBOUW

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met maattoleranties en een wandafwerking, zoals bijvoorbeeld tegelwerk. Alle maten zijn derhalve zogenoemde 'circa-maten'. De wanden tussen de appartementen en de binnengang op de verdiepingen worden voorzien van een geïsoleerde voorzetwand met een isolatiewaarde van ten minste $2,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De wanden worden afgewerkt met glasvliesbehang en gesausd. Ter plaatse van de voorzetwanden worden verticale houten sieraccentregels aangebracht.

Binnenkozijnen en -deuren

In de appartementen worden plaatstalen na-stelkozijnen toegepast, waarbij sommige voorzien zijn van bovenlichten. De opdekdeuren zijn van hardboard met een honingraatvulling. De bovenlichten zijn van helder glas en een lakpaneel t.p.v. de meterkast.

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk in de buitenkozijnen is inbraakwerend volgens het Bouwbesluit en NEN 5096. Per appartement wordt getracht om de woningtoegangs-, de centrale entree-, de bergings- en de terrasdeur zo veel mogelijk gelijksluitend, dus afsluitbaar met dezelfde

sleutel, uit te voeren. De binnendeuren worden voorzien van hang- en sluitwerk, zoals loopstoten, vrij/bezetsloten en bijpassende krukken en schilden. Alle appartementen, welke worden ontsloten via de centrale toegang, worden voorzien van een videofooninstallatie, waarmee toegang kan worden gegeven tot de hoofdentree op de begane grond.

Trappen en hekken

De trappen in de trappenhuizen zijn van prefab beton, aan de bovenzijde voorzien van een antislipstructuur. De hekwerken in de trappenhuizen worden uitgevoerd in gecoat staal. De hekwerken t.p.v. de balkons en terrassen worden eveneens uitgevoerd in gecoat staal en voorzien van veiligheidsglas.

Beglazing

De glasopeningen in de buitenkozijnen worden voorzien van isolerende beglazing in een HR++ uitvoering. Bovenlichten van de binnenkozijnen worden voorzien van enkele beglazing. Daar waar voorgeschreven, wordt brandvertragend c.q. veiligheidsglas toegepast.

Natuur- en kunststeen

Daar waar op tekening aangegeven, worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken toegepast. De onderdorpel van de woning-toegangsdeur alsmede van de centrale toegangsdeuren worden in kunststeen uitgevoerd. Onder de binnendeuren naar de toiletruimten van de badkamers worden rechthoekige kunststenen dorpels op de vloer gelijmd.

Stukadoorswerk

Alle plafonds in het appartement (behoudens in de meterkast) worden voorzien van spuitwerk. Ook wanden in de toiletruimte boven het tegelwerk worden met spuitwerk afgewerkt. De overige wanden in het appartement worden behangklaar gemaakt. Let op: behangklaar gemaakte wanden zijn niet per definitie direct te voorzien van sauswerk, spuitwerk of spachtelputz. Hierover kunt u zich door uw leverancier laten informeren. Tussen de breedplaatvloeren blijven V-naden in het zicht. Deze worden niet dichtgesmeerd om scheurvorming te voorkomen.

Tegelwerk en vloerafwerking

De wanden van de toiletruimten en badkamers worden voorzien van wandtegels. In het toilet tot een hoogte van ± 150 cm, in de badkamers tot aan het plafond. Op de vloer van de toiletruimten, badkamers, corridors en trappenhuizen worden vloertegels gelijmd. Voor het tegelwerk in het appartement is een verrekenpost opgenomen, die is aangegeven in de kopersinformatie. De wandtegels in de appartementen worden uitgevoerd in 15 x 15 cm, de vloertegels in 20 x 20 cm.

Afwerkvloeren

De constructievloeren binnen het appartement worden, met uitzondering van de badkamers, afgewerkt met een dekvloer van circa 7 cm dikte. In deze vloer worden de aan- en afvoerleidingen van convectoren en/of radiatoren gelegd. Leidingen en kanalen voor water, gas, elektra en mechanische ventilatie worden zo veel mogelijk in de

constructievloer gestort. In de splitsingsakte voor het appartementen-gebouw, zullen uitvoeringseisen worden omschreven betreffende individueel te plaatsen vloerafwerkingen.

Plafondafwerkingen

Op elke verdieping wordt de centrale hal van het appartementen-gebouw voorzien van een geluidsabsorberend plafond. De diverse buitenplafonds worden waar nodig geïsoleerd en betimmerd met een multiplex wbp buitenbeplating.

Timmerwerk

De binnenzijden van de buitenkozijnen worden afgetimmerd met koplatten en/of een plaatmateriaal. In de meterkast wordt een houten meterbord aangebracht. Stalen constructieonderdelen worden, daar waar vereist, afgetimmerd met een brandwerende beplating.

Schilderwerk

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren zijn fabrieksmatig gespoten in een kleur en worden later in het werk geschilderd. Ook alle binnen-aftimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verf. In elk geval wordt het binnenschilderwerk conform de huidige voorschriften met een watergedragen of oplosmiddelarm verfysteem uitgevoerd.

INSTALLATIES

Hemelwaterafvoeren

In de bestrating van het parkeerterrein zullen de benodigde straatkolken worden aangebracht. De in het zicht komende hemelwaterafvoeren worden vervaardigd van verzinkt staal.

Binnenriolering (loodgieterswerk)

De leidingen van de binnenriolering worden vervaardigd van kunststof. Alle sanitaire toestellen, de cv en de wasmachineafvoer worden aangesloten op deze riolering. De afvoeren van deze lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90 °C hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt.

De aanleg- en aansluitkosten en de kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water en riolering zijn in de koopsom inbegrepen. De kosten van het gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de bouwer.

Waterinstallatie (loodgieterswerk)

De koudwaterleiding wordt aangesloten op:

- de cv-ketel
- de keukenmengkraan, met een aftakking voor de vaatwasmachinekraan
- de closetcombinatie
- de fonteinkraan in de toiletruimte
- de douchemengkraan in de badkamer; en/of

- de badmengkraan in de badkamer (indien van toepassing)
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de wasmachinekraan

Vanaf de cv-ketel wordt de warmwaterleiding aangesloten op:

- de keukenmengkraan
- de douchemengkraan in de badkamer; en/of
- de badmengkraan in de badkamer (indien van toepassing)
- de wastafelmengkraan in de badkamer

Verwarmings- en warmwaterinstallatie

De in de bergruimte geplaatste centrale verwarmingsinstallatie is van het type gesloten HR-combiketel met een op het appartement afgestemde verwarmingscapaciteit. De centrale verwarmingsinstallatie verzorgt tevens warmwatertoevoer. De appartementen worden verwarmd door middel van radiatoren.

De installatie wordt zo berekend dat, rekening houdend met buiten-temperaturen, windsnelheden die ter plaatse normatief zijn en bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten, ten minste de volgende temperaturen kunnen worden gerealiseerd:

- Woonkamer/keuken	20 °C
- Slaapkamers	20 °C
- Badkamer	22 °C
- Toilet	15 °C
- Interne verkeersruimten	15 °C
- Inpandige berging	15 °C

Mechanische ventilatie

Voor de ventilatie in de appartementen wordt in het appartement een mechanische ventilatie-unit aangebracht met ventielen in het toilet, de keuken, de badkamer(s) en de ruimte waarin de opstelplaats van de wasmachine is voorzien. Dit systeem wordt bediend met een hoofd- en keukenbediening, zie tekening. De toevoer van verse lucht vindt plaats via boven of in de gevelkozijnen opgenomen suskasten. De ventilatie van de verschillende ruimten geschiedt via spleten onder de binnendeuren conform het Bouwbesluit. De ventilatiekanalen zijn van metaal; de horizontale worden ingestort in de betonvloeren. De afvoerkanalen van de ventilatie-units worden aangesloten op verticale (collectieve) schachtleidingen, die de afvoer van alle boven elkaar gelegen appartementen verzamelen. Elke schachtleiding mondt uit in een op het dak geplaatste dakkap. De gemeenschappelijke ruimten worden natuurlijk geventileerd, de containerruimte wordt mechanisch afgezogen.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd in een gemodificeerd centraaldozensysteem met ten minste drie lichtgroepen conform de eisen gesteld in de NEN 1010 en de voorschriften van het energiebedrijf. De plaats van de lichtpunten (aansluitpunten voor verlichting), schakelaars, wandcontactdozen en rookmelders is indicatief in de plattegronden aangegeven.



De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de koopsom inbegrepen. De kosten van het gebruik van elektra zijn tot de dag van oplevering niet voor rekening van de verkrijger.

De buisleidingen worden zo veel mogelijk in de vloeren en wanden opgenomen. De wandcontactdozen worden aangebracht op een hoogte van ± 30 cm, behalve waar deze gecombineerd zijn met een schakelaar. Schakelaars worden geplaatst op ± 110 cm. Conform het Bouwbesluit worden in de verkeersruimten rookmelders aangebracht, die zijn aangesloten op het lichtnet. Als vanuit een bepaalde ruimte alleen via een aangrenzende verblijfsruimte gevucht kan worden (bijvoorbeeld uit een dichte keuken), wordt in deze aangrenzende verblijfsruimte ook een rookmelder geplaatst.

In de algemene ruimten, zoals de centrale entree, de corridors, de lift en de trappenhuisen, wordt (nood)verlichting aangebracht. Algemene voorzieningen (zoals de algemene verlichting en de lift) worden apart bemeterd (op de exploitatiemeter).

Centrale-antenne-inrichting (CAI)

In de woonkamer wordt een bedraad aansluitingspunt aangebracht ten behoeve van de kabeltelevisie. Het aansluiten van de centrale-antenne-inrichting (CAI) valt buiten de koopsom; dit dient de koper tijdig zelf aan te vragen.

Telefoonaansluiting (TEL)

In de woonkamer wordt een bedraad analoog telefoon-aansluitpunt aangebracht. Het aansluiten van de telefooninstallatie (TEL) valt buiten de koopsom; dit dient de koper tijdig zelf aan te vragen.

Liftinstallatie

De personenliftinstallatie omvat afzonderlijk 5 stopplaatsen.

Videfooninstallatie

In elk appartement zal een videfooninstallatie gemonteerd worden, zie tekening.

INRICHTING

Sanitair

Er wordt per appartement een stelpost voor aankoop sanitair opgenomen. De specificatie en verrekenpost voor het sanitair staan per woningtype omschreven in de kopersinformatie.

Keukeninrichting

De appartementen zullen standaard zonder keuken worden opgeleverd. De standaard aansluitingen voor water, gas en waterafvoer worden afdopt boven de vloer aangebracht (conform tekening). Elektrapunten zullen tevens conform tekening worden aangebracht. In verband met eventuele schade of diefstal mogen de keukens geleverd en geplaatst worden na oplevering van het appartement.

De keukenopstellingen per appartement zijn indicatief, in overleg met de bouwer kunnen de opstellingen van de keukens gewijzigd worden.

Opties

Hoewel elk appartement al compleet is uitgerust, is het voorstelbaar dat de verkrijger specifieke uitbreidingswensen en/of indelingsideeën heeft.

In een persoonlijk gesprek met de kopersadviseur kunnen alle koperswensen en mogelijkheden worden besproken. Meer- en/of minderwerk wordt aan de verkrijger bevestigd. Om de verkrijger te kunnen garanderen dat zijn keuzen ook juist worden uitgevoerd, wordt een termijn gesteld waarbinnen opties kunnen worden gekozen. Na de sluitingsdatum is een keuze voor meer- en/of minderwerk in principe niet meer mogelijk. Verrekening van meerwerk geschiedt volgens de hiervoor opgestelde betalingsregeling, die als volgt luidt: "Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk, dan wel bij de eerstkomende betalingstermijn daarna".



De Heeren

KLEUR- EN AFWERKSTAAT - EXTERIEUR

Omschrijving	Materiaal/afwerking	Kleur
Metselwerk		
metselwerk hoofdmassa	handvormsteen	donkerrood genuanceerd
metselwerk bergingshok	handvormsteen	antraciet
voegwerk	iets terugliggend	antraciet
Kozijnen		
gevelkozijnen, alg. ruimten en penthouses - draaiende delen	hardhout geschilderd	RAL 7015 - leigrijs
gevelkozijnen overig - draaiende delen	hardhout geschilderd	RAL 7015 - leigrijs RAL 7035 - lichtgrijs RAL 7015 - leigrijs
gevelbekleding penthouses	leien	geel/bruin/grijs genuanceerd
beglazing	isolerende beglazing	helder
paneelvulling	geëmailleerd glas	leigrijs
Diversen		
raamdorpels	prefab beton	naturel-schoonbeton
afdekbanden	prefab beton	naturel-schoonbeton
lateien/geveldragers	staal gepoedercoat in kleur	RAL 7015 - leigrijs
kolommen	staal gepoedercoat in kleur	RAL 7035 - lichtgrijs
buiten plafonds	multiplex wbp geschilderd	RAL 7035 - lichtgrijs
balkonplaten	prefab beton, anti-slip, wafelmotief	naturel-schoonbeton
hekwerken	staal gepoedercoat in kleur	RAL 7015 - leigrijs
balustraden terrassen/balkons	staal gepoedercoat in kleur voorzien van veiligheidsglas	RAL 7015 - leigrijs helder
hemelwaterafvoeren	verzinkt staal	naturel
balkons/terrassen	betontegels 400x400	naturel-schoonbeton

RUIMTE-AFWERKSTAAT VAN APPARTEMENTEN

Benaming	Wand	Plafond	Vloer
hal	behangklaar	structuur spuitwerk	zandcement dekvloer
meterkast	multiplex	onafgewerkt	zandcement dekvloer
toilet	wandtegels tot 1500 mm + vloer	structuur spuitwerk	vloertegels
woonkamer/keuken	behangklaar	structuur spuitwerk	zandcement dekvloer
badkamer	wandtegels tot plafond	structuur spuitwerk	vloertegels
slaapkamer	behangklaar	structuur spuitwerk	zandcement dekvloer
berging binnen	behangklaar	structuur spuitwerk	zandcement dekvloer
berging kelder	kalkzandsteen	isolerend plafond	zandcement dekvloer voorzien van slijtlaag

Alle voorzieningen, zie verkooptekening per appartement!

RUIMTE-AFWERKSTAAT VAN GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

Benaming	Wand	Plafond	Vloer
entreehal	schoonmetselwerk	isolerend plafond	schoonloopmat en vloertegels
corridor	schoonmetselwerk	isolerend plafond	vloertegels
corridor binnengang	glasvliesbehang en sauswerk	isolerend plafond	vloertegels
trappenhuizen	schoonmetselwerk	isolerend plafond	vloertegels
berginggang	kalkzandsteen	isolerend plafond	zandcement dekvloer voorzien van slijtlaag



van Alkemade

MAKELAAR



Santen & Gasille Makelaars
Oude Liermolenweg 1
2678 MN De Lier
Telefoon 0174 - 511300
delier@santen-gasille.nl
www.santen-gasille.nl

ONTWIKKELAAR



Van Alkemade bv
(Onderdeel van de Den Hoed-groep)
Postbus 10, 2678 ZG De Lier
Telefoon 0174 - 512280
info@hoedbouw.nl
www.hoedbouw.nl

ARCHITECT



Van der Leur Vermeer Architecten BNA
Postbus 106
2670 AC Naaldwijk
Telefoon 0174 - 629941
lva@lva.nl
www.lva.nl