

Technische omschrijving huurappartementen De Gasterij

1. Algemeen

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door architect en adviseurs van dit plan. De maten op tekening zijn indicatief. Kleine afwijkingen zijn mogelijk. De verkoper is gerechtigd tijdens de bouw wijzigingen in het plan aan te brengen als onvoorziene omstandigheden zich voordoen. De wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vorderen van de verrekening van mindere of meerdere kosten. Het is voor de oplevering zonder schriftelijke toestemming van de ondernemer niet toegestaan werkzaamheden in of om de woning te verrichten.

2. Grondwerk

De bestrating ter plaatse van het binnenterrein is uitgevoerd in beton straatstenen.

3. Garage en berging

In de garage zijn er bergingen voorzien. De berging is voorzien van een betonnen vloer. In de berging is een lichtpunt opgenomen. Er zijn 2 gemeenschappelijke stallingsruimtes voor het opstellen van fietsen en scootmobielen. Er is in deze ruimtes voorzien in elektrische oplaadpunten. In de niet openbare parkeergarage kan in de daarvoor bestemde vakken worden geparkeerd. De parkeergarage is afgesloten middels een stalen poort. De toegang van de garage is geregeld middels een elektronische sleutel. De appartementen op de 2^e verdieping zijn voorzien van een zolder met houten vlizotrap.

4. Betonwerk vloeren en wanden

Verdiepingsvloer in het werk gestorte betonnen vloer. Prefab betonnen galerij en balkonplaat v.v. antislipprofiel, kleur lichtgrijs.

5. Bouwmuren

De dragende binnenspouwbladen en constructieve wanden uitgevoerd in betonwanden van 300mm dik. De niet dragende gevels zijn hout skelet bouw wanden voorzien van dubbele gipsplaat.

6. Gevels

Geïsoleerde metselwerk gevels. Baksteen, handvorm, waalformaat, in wild verband. Kleur bonte mix of wit gekeimd. Traditioneel voegwerk kleur donker grijs. Stalen lateien in kleur metselwerk. Gevels aan de pleinzijde zijn uitgevoerd in houten geveldelen, transparant gelakt. Trappenhuis: houten geveldelen transparant gelakt. Op de begane grond is 1 appartement met een houten gevel.

7. Gevelkozijnen

Gecertificeerde hardhouten kozijnen, dekkend geschilderd, kleur oranjebruin. Draaiende delen kleur reebruin. Isolierend HR++ dubbelglas. Aluminium waterslagen, gecoat. Hang-, sluitwerk: Inbraakwerendheids-klasse 2. Puien trappenhuis: gemoffeld aluminium, kleur reebruin.

8. Hekwerken

Stripstalen hekwerk, kleur oranjebruin, voor de galerijen en loopbruggen. Stripstalen hekwerk, kleur oranjebruin, voor de balkons. Stalen paneelhekken met perforaties, kleur oranjebruin, voor de balkons ter plaatse van de gekeimde gevels. 2 balkons aan de Wellenshof zijn uitgevoerd in houten geveldelen, transparant gelakt.

9. Buitendeuren

Gecertificeerd hardhout, kleur: reebruin. Hang-, sluitwerk: inbraakwerendheids-klasse 2.

10. Binnenwanden

70 en 100 mm dik cellenbeton. De wanden van de leidingschacht zijn van kalkzandsteen.

11. Binnenkozijnen en deuren

Stalen binnendeurkozijnen met opdekdeur en bovenlicht.



12. Plafond-, wand- en vloerafwerking ruimte wanden plafond

Appartement

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond
entree / hal	dekvloer	behangklaar	sputwerk
woonkamer	dekvloer	behangklaar	sputwerk
keuken	dekvloer	tegelwerk 600mm boven aanrecht	sputwerk
slaapkamers	dekvloer	behangklaar	sputwerk
berging	dekvloer	behangklaar	sputwerk
badkamer	vloertegels antislip	tegelwerk tot plafond	sputwerk
toilet	vloertegels antislip	tegelwerk tot 1350+vloer	sputwerk

Algemene ruimtes

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond
berging	betonvloer	beton of kalkzandsteen	akoestisch plafond
lifthal	tegels, loopschoonmat	tegels, pleisterwerk	akoestisch plafond
parkeergarage	betonvloer	beton of kalkzandsteen	isolatie, beton

13. Keukeninrichting

Keukenmeubel merk Keller Keukenfabriek prijsgroep 300.

14. Sanitair

Het toilet is voorzien in een hangende uitvoering met inbouwreservoir. Het toilet wordt in verstelbare uitvoering aangebracht. In de toiletruimte is voorzien in een wastafel/fontein. De badkamer is voorzien in een doucheplaats met een thermostatische douchemengkraan en een wastafel. De douchekop is met glijstangcombinatie en waterbesparende uitvoering. De wastafel is voorzien van een mengkraan. Boven de wastafel wordt een spiegel met planchet gemonteerd. Verder is er in de badkamer een aansluitmogelijkheid voor een 2^e toilet.

15. Domotica, Elektrotechnische installatie

Domotica:

In de appartementen zijn ten behoeve van het domotica-systeem loze leidingen opgenomen. Er is een mantelbuis Ø50 mm aangebracht welke de meterkasten onderling verbindt, een en ander om communicatie onderling en met een centrale mogelijk te maken. Vanaf de meterkast in de appartementen is eveneens een mantelbuis aangebracht naar de algemene meterkast in de centrale entree. Er komt een CAI-aansluiting in elke verblijfsruimte.

Intercom:

Bij de buitentoegangsdeur van het centrale trappenhuis wordt een bellentableau aangebracht. Via het bellentableau wordt middels een videofoon een kijk/luisterverbinding tot stand gebracht met het huistoestel dat in de woonkamer wordt aangebracht.

Branddetectie installatie:

In de woningen zijn rookmelders aangebracht

16. Mechanische ventilatie

Per appartement zal een gebalanceerd ventilatiesysteem worden aangebracht, met individuele ventilatorunit, voorzien van warmteterugwinning. Het regelen van de ventilatie (WTW-unit) gebeurt middels een driestandenschakelaar.

17. Verwarmings-, koelingsinstallaties

Energie uit de bodem

Het appartement wordt verwarmd of gekoeld door middel van een warmtepomp. Dit is een systeem waarbij gebruik wordt gemaakt van energie uit de aarde. De warmte/ koeling wordt naar het appartement gepompt en door middel van de vloerleidingen verspreid. Elk vertrek beschikt over vloerleidingen. Hierdoor zijn geen radiatoren meer nodig. De temperatuur in een appartement kan individueel geregeld worden met een kamerthermostaat. Ook kan elk vertrek afzonderlijk nageregeld worden. Een bijkomend voordeel is dat de appartementen gekoeld kunnen worden. Tevens zal de warmwatervoorziening in de appartementen vanuit de warmtepompinstallatie tot stand komen. Om de werking van de warmtepomp zo volledig mogelijk te benutten zijn niet alle vloerafwerkingen even goed geschikt.

In de winter: Warmte uit de grond

De bodem heeft in Nederland een relatief hoge temperatuur. Op een diepte vanaf 2 meter is de bodem zowel in de zomer als in de winter van een constante temperatuur. Of er nu een wekenlange vorstperiode of een extreme hittegolf is, het is altijd circa 12°C. Uw warmtepomp is aangesloten op een bodemlus waarin water wordt rondgepompt. De aarde warmt het rondgepompte water op wat op zijn beurt warmte levert aan de warmtepomp om zo het appartement te verwarmen.

In de zomer: Koeling uit de grond

De warmtepomp zoals die hier is opgesteld, is uitgevoerd met een geïntegreerde koelunit. Deze koelunit maakt het mogelijk om het appartement via het vloerleidingsysteem te koelen. Het systeem zal de binnentemperatuur verlagen. Het aanvoerwater van de vloerleidingen is begrensd op een temperatuur van circa 18°C om condensvorming op de vloer te voorkomen. Daarmee blijft het appartement aangenaam koel en blijft de temperatuur zelfs in de zomerperiode aangenaam. Omdat het systeem de binnentemperatuur een graad of vijf / zes naar beneden kan halen spreekt men van topkoeling. Omdat er geen extra energie nodig is (alleen pompenergie) om aan deze koude te komen spreekt men van vrije koeling (free cooling).

Warmtepomp

Met de warmtepomp is het mogelijk de woning te verwarmen, warm tapwater te bereiden en de woning te koelen. In de warmtepomp zit een boiler met een inhoud van 150 liter. De warmtepomp is uitgevoerd met een ingebouwde elektraspiraal. Deze wordt gebruikt voor de legionellabewaking. De elektraspiraal zorgt er dan voor dat het boiler vat eens in de week (instelbaar) opgewarmd wordt tot 65°C. De legionellabacterie kan niet tegen deze temperatuur en wordt gedood. Ook zorgt de elektraspiraal ervoor dat in geval van storing, u niet zonder verwarming hoeft te zitten. De werking en bediening van de warmtepomp wordt uitvoerig beschreven in de handleiding van dit apparaat. Bij de oplevering van de woning wordt deze aan de bewoner overhandigd.

Kamerthermostaat

De thermostaat bevindt zich in de woonkamer, deze stelt u in op gewenste temperatuur waardoor er automatisch gekoeld of verwarmd wordt in uw woning. Ook kan elk vertrek afzonderlijk nageregeld worden. Veranderingen op de thermostaat zijn aanzienlijk later voelbaar dan bij een conventionele verwarming. In tegenstelling tot wat u gewend bent mag er in uw appartement geen nachtverlaging worden toegepast. Nachtverlaging resulteert juist in extra energieverbruik. Door uw thermostaat dag en nacht op één gewenste temperatuur te laten staan wordt er dus minder energie verbruikt en het comfortniveau verhoogd.



Vloerverwarming als hoofdverwarming

Bij het warmte/koelte afgiftesysteem wordt gebruik gemaakt van een met water gevuld leidingensysteem, dat onzichtbaar in de vloer is aangebracht. Hiermee wordt de warmte/ koeling op natuurlijke wijze zeer gelijkmatig verdeeld. De gehele vloer is als het ware één grote radiator op lage temperatuur. Dit betekent optimaal comfort door deze grote oppervlakte. Naast comfort heeft vloerverwarming/koeling onder andere de volgende voordelen:

- Onderhoudsvriendelijk.
- Betere hygiëne en gunstig voor uw gezondheid.
- Door het ontbreken van luchtcirculatie behoort rondwarrelend stof tot het verleden.
- Alle vrijheid in uw interieurkeuze door het ontbreken van radiatoren.
- Vloerverwarming geeft een gelijkmatige temperatuur in de woning.
- De temperatuur in de woning is veel constanter.

Verdeler

Om het warme of koude water gelijkmatig in uw appartement te verdelen staat er een zogenaamde verdeler in de bergruimte van uw appartement opgesteld. Als u een bepaald vertrek minder wilt verwarmen of koelen ten opzichte van uw woonkamer dan kunt u dit instellen op de thermostaat in het gewenste vertrek.

Vloerafwerking

Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel: Rcwaarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Een te hoge isolatiewaarde belemmert de goede werking van de vloerverwarming en –koeling. Enkele praktische regels voor uw vloerleverancier:

- In het algemeen geldt: Hoe harder de vloerafwerking, hoe beter. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming en –koeling.
- Bij losliggend tapijt of (laminaat-)parket ontstaat er een luchtlaagje waardoor de isolatiewaarde stijgt. De vloerafwerking moet dus altijd worden verlijmd op de cementdekvloer.
- Tapijt met een foamrug voldoet in het algemeen niet. Een zgn. geweven rug vaak wel.
- Vinyl en marmoleum zijn meestal ook geschikt.
- Geen ondertapijt toepassen. Ook dit verhoogt de isolatiewaarde.
- Voor parketvloeren gelden speciale regels. Planken niet breder dan 16 cm toepassen in verband met het “werken” van het hout.

De parketvloer moet altijd op een onderlaag worden bevestigd. Men noemt dit een broodjesvloer. Elk topmerk parketvloer heeft een oplossing voor zowel vloerverwarming als vloerkoeling. Meer informatie kunt u aanvragen bij de leverancier van uw vloerafwerking. De warmtepomp is geschikt voor het leveren van cv-water en warm tapwater middels een boiler voor de sanitaire toestellen. De boiler is zodanig gedimensioneerd zijn dat gedurende 24 uur per dag voldoende warm water geleverd kan worden. Vanaf de warmtepomp wordt een cv-leidingnet gelegd naar een verdeler/verzamelaar. Op de verdeler/verzamelaar worden de vloerverwarmingen in elke ruimte apart aangesloten. Elke vloerverwarming wordt voorzien van ventielen en motorgestuurde klep voor elke, in temperatuur te regelen, ruimte. De warmtepomp zal naast het verwarmen en het maken van warm tapwater, het appartement ook voorzien van vrije koeling.

18. Dakbedekking

De daken zijn voorzien geïsoleerde dakplaten met vlakke dakpannen, kleur antraciet.



19. Tot slot

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Woningbouwvereniging Bergopwaarts is niet aansprakelijk voor afwijkingen ten opzichte van de in deze brochure opgenomen tekeningen en teksten. De in deze brochure weergegeven 'artist impressions' geven slechts een impressie van de te bouwen appartementen, waaraan dan ook geen rechten kunnen worden ontleend. De ondernemer behoudt zich het recht voor om op of aan de opstellen de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Ook kleine wijzigingen in de materiaalkeuze of wijzigingen die voortvloeien uit de eisen van de overheid, en nutsbedrijven kunnen zonder vooroverleg worden uitgevoerd. Dergelijke wijzigingen doen geen afbreuk aan de kwaliteit van het appartement en geven de huurder geen aanspraak op verrekening. Indien het appartement gehuurd wordt op een tijdstip dat deze al gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de werkelijke uitvoering van het appartement. De op de tekening ingeschreven maten zijn 'circa'-maten, uitgedrukt in centimeters.

