



VOLLERSGRACHT 10D LEIDEN

TECHNISCHE WERKOMSCHRIJVING

versie 1.1 – 16 maart 2023



GEGEVENS PAND

Adres: Vollersgracht 10D
Postcode: 2312 VL
Plaats: Leiden
Kadastrale Gemeente: Leiden
Kadastrale sectie en nummer: H 1374
Monumentennummer: 656 (gemeentelijk monument)

OPDRACHTGEVER

De heer R. Dekkers en mevrouw S. Groeneveld
Vollersgracht 10d
2312 VL Leiden
Tel: 06 – 1471 1164 (R. Dekkers)
e-mail: rein.dekkers@gmail.com en smgroeneveld@gmail.com

ARCHITECT

Bureau voor Bouwkunst & Bouwhistorie
t.a.v. De heer D. van Pijkeren
Marelaan 37
2341 LB Oegstgeest
Tel: 06 – 1235 7777
e-mail: dvb@bbb.archi

ALGEMENE OMSCHRIJVING VAN HET WERK

Het realiseren van een toilet op de begane grond.

BIJLAGEN

- Tekening A01.1: Bestaande toestand plattegrond d.d. 14 maart 2023
- Tekening B01: Bestektekening plattegrond B01 d.d. 14 maart 2023
- Tekening B02: Bestektekening doorsnede A-A' d.d. 14 maart 2023
- Tekening B03: Bestektekening doorsnede B-B' d.d. 14 maart 2023
- Principedetails P01.1 d.d. 14 maart 2023

Foto voorpagina: Vinkenbosch Makelaardij

ADMINISTRATIEVE VOORWAARDEN

De aannemer heeft een CAR-verzekering afgesloten.

.

Betaling van het werk geschiedt in termijnen. Het in onderdelen/punten geanalyseerde werk moet, nadat het tijdschema door de directie is goedgekeurd, door de aannemer in een betalingsschema worden weergegeven. Onderdelen/punten kunnen pas betaalbaar gesteld worden nadat dit deel is uitgevoerd.

.

In het betalingsschema wordt een 'einde onderhoudstermijn' opgenomen ter hoogte van 5% van de aanneemsom, die zal vervallen nadat de onderhoudstermijn is verstreken, op voorwaarde dat aannemer op dat moment alle bij oplevering en/of gedurende de onderhoudstermijn aan het licht getreden gebreken heeft verholpen, ongeacht of de gebreken van bouwkundige of installatietechnische aard zijn en ook overigens al zijn verplichtingen uit de aannemingsovereenkomst is nagekomen.

.

De betaling zal altijd 5% minder bedragen dan de hoeveelheid werk die verricht is.

.

Meerwerk kan pas worden uitgevoerd na goedkeuring van de opdrachtgever.

.

Genoemde stelposten zijn exclusief BTW en exclusief opslagen.

.

De aannemer hanteert de lage btw-tarieven voor stukadoorswerk, schilderwerk en isolatie.

.

Genoemde materialen en onderdelen worden door de aannemer geplaatst/verwerkt.

.

Er is voor zover bekend geen asbest in het pand aanwezig. Van de isolatie van leidingen in de kruipruimte is een monster geanalyseerd (rapport meegeleverd), dit is asbestvrij.

.

Start en oplevering van de werkzaamheden worden in overleg vastgesteld.

.

Inrichting werkplaats (keet, puinbak, opslag e.d.) in overleg.

.

Directie verzorgt de voor het werk benodigde werktekeningen, details etc.

.

Maatvoering van elementen valt onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.

.

Productietekeningen van staal, trap, kozijnen e.d. ter goedkeuring voorleggen aan de directie.

.

Gedurende de uitvoering van het werk zorgt de aannemer voor de afsluiting van het werk.

.

Elektrische energie en water worden door de opdrachtgever ter beschikking gesteld aan de aannemer. Er is geen krachtstroom beschikbaar. De aannemer draagt zorg voor het voorkomen van verspilling van energie en water.

.

Er dient zorg te worden gedragen voor het voorkomen van schade aan te behouden onderdelen, tuin, begroeiing, tuinpaden, tuinhekken e.d..

.

Overlast voor burens en omwonenden zoveel mogelijk beperken. Radio's op het werk zijn niet toegestaan.

.

De hier genoemde garantie(s) voor onderdelen en de eventuele uitzondering(en) hierop laten onverlet de verplichtingen van de aannemer in de onderhoudstermijn en aansprakelijkheid van de aannemer na de oplevering.

.		
30. Kozijnen, ramen en deuren:		
- vernieuwd hang- en sluitwerk	2 jaar	
- vernieuwde buitenkozijnen, -ramen en -deuren	10 jaar	
.		
40. Stukadoorwerk		
- hersteld stucwerk	7 jaar	
- geheel vernieuwd stucwerk	7 jaar	
- pleisterwerk en spuitpleisterwerk	7 jaar	
.		
41. Tegelwerk:		
- wand- en vloertegelwerk inclusief toebehoren en kitvoegen	5 jaar	
.		
46. Schilderwerk:		
- het schilderwerk inclusief houtreparaties en glaszetten, gedurende de volgende perioden:		
- voor binnenwerk	5 jaar	
- op kleurechtheid schilderwerk	5 jaar	
- kitvoegen	3 jaar	
.		
51. Binnenriolering:		
- binnenriolering	5 jaar	
.		
52. Waterinstallaties:		
- koud- en warmwaterinstallaties	1 jaar	
.		
53. Sanitair:		
- sanitaire installaties inclusief kranen	1 jaar	
.		
70. Elektrotechnische installaties:		
- gereviseerde en nieuwe elektrische installatie	5 jaar	

10. SLOOPWERKZAAMHEDEN

Bij sloopwerkzaamheden dragende onderdelen voldoende onderstempelen.

.
Gesloopte onderdelen die geen waarde hebben voor de opdrachtgever afvoeren door de aannemer.

.
Te behouden onderdelen beschermen.

.
Alles slopen/demonteren wat blijkt uit de vergelijking tekeningen Bestaande toestand – Bestektekening. In omschrijving gebruikte ruimtenamen zijn afkomstig van de Bestaande-toestand-tekeningen.

BEGANE GROND

- De binnenwand van de Achterkamer met toog, inclusief inbouwkast
- De sparing in de wand tussen de Gang en de Achterkamer tbv de nieuwe toiletdeur
- De parketvloer verwijderen tot en met de nieuw te realiseren binnenwanden
- De zandcementdekvloer verwijderen ter plaatse van het nieuwe toilet
- Sleuf in de betonvloer maken om de afvoer van het nieuwe toilet aan te kunnen sluiten op de riolering onder de vloer van de gang
- Een sleuf maken in het metselwerk van de fundering van de wand tussen de Gang en de Achterkamer tbv de afvoer
- Sleuven in wanden of plafonds tbv het maken van waterleidingen en elektraleidingen naar het toilet

.

21. BETONWERK

De betonvloeren aanhelen met wapening en beton waar dit gesloopt is voor de binnenriolering.

.

24. RUWBOUWTIMMERWERK

Nieuwe binnenwanden Toilet en verplaatse getoogde wand:

- HSB wanden met balken 44 x 70 mm
- Steenwolisolatie tussen de stijlen aanbrengen
- Gipsplaten wanden 12,5 mm

Nieuw plafonds Toilet:

- Plafondrachels en plafondhangers 70 x 18 mm
- Gipsplaten plafonds 9 mm

30. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN + BEGLAZING

Nieuwe binnendeur Toilet:

- Beuken Multiplex kwaliteit A, dikte 27 mm
- Plint conform bestaande plint over de deur door laten lopen, afmeting ca. 12 x 120 mm
- Greeploze uitvoering met 4 stuks Blum scharnieren en Tip-on sluiting
- Kozijn zonder sponning 28 x 72 mm Dark Red Meranti
- Hardstenen dorpel ca. 20 x 72 mm

40. STUCWERK

Algemeen:

- Ondergrond voorbereiden met voorstrijkmiddel.
- Op buitenhoeken interieur stucprofielen toepassen.
- Producten voor stucwerk en schilderwerk op elkaar afstemmen.
- Het stucwerk uitvoeren met een mortel op kalkbasis, Bofimex Unilit o.g.
- Binnenhoeken stucwerk insnijden (wand-wand en wand-plafond).
- Sleuven en sparingsen voor leidingwerk, kranen en doorvoeren dichtzetten met een sterke mortel op cementbasis.
- Voldoende wapeningsgaas opnemen om scheurvorming te voorkomen
- Voorzijde stucwerk gelijk houden met voorzijde tegelwerk, waar van toepassing.

Interieur:

- Begane grond: alle nieuwe binnenwanden en plafonds, reparaties van sleuven e.d.

41. TEGELWERK

Algemeen:

- Mosa wandtegels hebben een geglazuurde zijkant, geen tegelprofielen toegepassen
- Kleuren voegwerk en kitwerk in overleg
- Kimband aanbrengen in alle aansluitingen wand-vloer en wand-wand
- Tegelen volgens door directie aan te leveren tegelpatroon
- Stucwerk wanden gelijk met voorzijde tegelwerk

Vloertegelwerk Toilet:

- o stelpost opnemen € 50 / m2 voor aanschaf tegels, te rekenen op maat 30 x 30 cm

Wandtegels Toilet:

- o Mosa Global Collection 15x15 cm, kleur en type ntb
- o Inbouwreservoir toilet betegelen, voor- en bovenkant
- o Wanden tot bovenzijde inbouwreservoir (ca. 1,2 m)

Vloertegels Gang:

Ten behoeve van de aansluiting van de afvoer van het toilet enkele vloertegels in de gang uitnemen en na de werkzaamheden terugplaatsen. De tegels liggen op zand of op schelpen.

42. VLOERSYSTEMEN

Toilet:

- Nieuwe zandcementdekvloer met wapeningsnet op de bestaande (en herstelde) betonvloer

46. SCHILDERWERK

Algemeen:

Kleuren: De kleuren worden door de directie vastgesteld, er wordt tijdig een kleurenschema verstrekt. De schilder zet van alle kleuren proefstukken op. Te rekenen op 3 kleuren voor aflakverven en 3 kleuren voor sauswerk (binnen en buiten). Uitgaan van verschillende kleuren voor wanden en plafonds.

.

Conditie: De ondergrond dient schoon, droog, draagkrachtig, vet- en stofvrij te zijn en verder te voldoen aan de geldende condities en voorwaarden. Vet hout voor de eerste behandeling ontvetten.

Het houtvochtpercentage dient beneden de 16% te liggen. Dit dient gecontroleerd te worden alvorens met schilderen te starten.

.

Te schilderen onderdelen

Voor het begin van het schilderwerk het sluitwerk van de te schilderen onderdelen demonteren en na het schilderen monteren.

De scharnierzijde van naar binnen draaiende ramen en deuren, de onderzijde van weldorpels, sponningen van de kozijnen bij naar buiten draaiende ramen en deuren, de omkanten van naar buiten draaiende ramen en deuren, de onderzijde/kopse kanten van kozijnstijlen, bij kozijnen zonder onderdorpel, de onderzijde van de onderdorpel van kozijnen tot het waterhol, de buitenzijde van de wisseldorpel van de onderste schuiframen dienen geschilderd te worden. Schilderwerk uitvoeren met Sigma of Sikkens verf.

.

Nieuw houtwerk binnendeur en kozijn Toilet:

Systeem:

- voor elke verflaag ontvetten, reinigen en schuren tbv de hechting en om oneffenheden te verwijderen
- plamuren na elke laag grondverf om de kleine gaatjes in het Meranti en Multiplex te dichten
- 2x grondverf desgewenst in de timmerfabriek aangebracht
- 2x aflakken, laatste laag in het werk.

.

Applicatie:

- Laatste laag met de kwast aanbrengen.

.

Verf:

- Nieuwe binnendeur, kozijn en plint op deur gronden met Sigma S2U Nova Primer
- Aflakken met Sigma S2U Nova Matt, matte lak op waterbasis.

- Nieuwe plinten in Achterkamer gronden met Sigma S2U Nova Primer
- Aflakken met Sigma S2U Nova Satin

.

Bestaand en nieuw stucwerk binnen:

Systeem:

- Oneffenheden van het stucwerk wegschuren, putjes, krassen en andere beschadigingen egaliseren.
- 1 laag primer voorgekleurd
- 2 lagen latex afwerking

.

Verf:

- Primer op kleur, bijv. Sigma WallPrim
- Latex, bijv. Sigma Perfect Matt

.

48. VLOERBEDEKKING

De parketvloer wordt aangepast naar aanleiding van de nieuwe indeling.

.

Na het verwijderen ter plaatse van de nieuw te maken wanden ook langs deze wanden een strook van de parketvloer verwijderen. Het bestaande patroon van een donkere bies en een randstrook dient te worden doorgezet.

.

Met een precisiezaag de bestaande parketvloer inzagen op de lijn van de nieuw te maken bies.

.

Nieuw hout voor de bies en randstrook ter goedkeuring voorleggen aan de directie.

.

Ondervloer en parket aanhelen conform het bestaande werk.

.

Ondervloer verlijmen op de zandcementdekvloer. Parket vernagelen aan de ondervloer.

.

Na aanhelen van het parket de gehele vloer schuren.

.

Vervolgens het parket geheel 2x in de matte parketlak zetten.

.

Plinten aanhelen conform bestaand werk.

.

51. BINNENRIOLERING

Installatie stankvrij, schoon, waterdicht en afgedopt op te leveren.

.

Alle nieuwe rioolleidingen dienen beproefd te worden op de aanwezigheid van bouwvuil of -gruis, daartoe alle leidingen en sifons doorspuiten.

.

Alle leidingen uit het zicht aanbrengen.

.

Sifons of zwanenhalzen plaatsen als stankafsluiting.

.

Voldoende afvoercapaciteit (diameter) en afschot.

.

Afvoer van het nieuwe toilet aansluiten op de bestaande binnenriolering onder de tegelvloer van de gang.

.

52. WATERINSTALLATIES

Alle leidingen weggewerkt en de wanden of in het verlaagd plafond van de Gang.

.

Nieuwe waterleiding naar het Toilet.

.

53. SANITAIR

Algemeen:

Afkitten van het sanitair op aanwijzing van de directie.

Kleur van de kit afstemmen op het tegelvoegwerk.

.

Toilet:

- Nieuw inbouwreservoir Geberit UP320 Duofix
- Toiletpot: Villeroy & Boch Subway 3.0 Diepspoelcloset zonder spoelrand, wandhangend, met TwistFlush / AntiBac, Wit Alpin AntiBac CeramicPlus
- Bedieningspaneel Geberit Omega20 matverchromd met glansverchromde designringen en easy-to-clean coating

70. ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES

Nieuwe en aangepaste installatie:

- Nieuwe lichtpunt met schakelaar in het Toilet
- Voeding van nabijgelegen centraaldoos, in het werk te bepalen