

---

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

---

Project: Pakhuis Hartelust  
Datum: 4 september 2009

---

### **ALGEMEEN**

Deze technische omschrijving is enkel voor het exterieur van het pakhuis, de appartementen en de algemene ruimten en hebben geen betrekking op de atelier-/ werkruimten. Deze vertrekken worden casco opgeleverd.

De ingeschreven maten zijn circa-maten en kunnen iets afwijken van de realiteit. Daar waar in de brochure en op tekeningen merknamen zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen.

### **TERREININRICHTING**

#### **Grondwerk**

Hierbij behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen. Voor de aanleg van de bestrating, rioleringen enz. wordt het nodige grondwerk verricht. Een rioleringsstelsel wordt aangelegd voor het afvoeren van vuil water. De waterriolering wordt aangesloten op de hoofdriolering van de gemeente. De riolering wordt gemaakt van pvc-buis met hulpstukken van voldoende afmeting.

#### **Terrein**

De bestrating en overige materialen van het achterliggende terrein welke gedeeltelijk met parkeerplaatsen worden ingericht volgens de voorwaarden en eisen van de Gemeente Leeuwarden. De eigen parkeerplaatsen worden allemaal voorzien van een afsluitbare parkeerbeugel.

#### **Terrassen**

De terrassen van appartement 3 en 4 worden afgewerkt met betontegels en rondom voorzien van een haag.

### **Algemene voorzieningen**

#### **Fietsenberging**

Naast de entree wordt een algemene fietsenberging gerealiseerd. In deze berging wordt ook ruimte gereserveerd voor het plaatsen van een algemene afvalcontainer.

## **Entree**

In het voorportaal van de entree worden een aantal meterkasten geplaatst. In deze ruimte worden ook de postkasten en bellentableau met intercom gerealiseerd. De toegang is middels een centraal sleutelsysteem toegankelijk.

## **Lift en trappenhuis**

In de noordvleugel direct naast de ingang komt de lift en (hoofd) trappenhuis. De lift wordt uitgevoerd als personenlift, geschikt voor brancard en rolstoelgebruik. De lift heeft een vermogen van 630kg / 8 personen. De afmeting van de kooi is 110cm breed x 1400cm lang x 215cm hoog. Aan de zuidkant van het atrium komt een tweede trappenhuis.

## **Berging**

Elk appartement krijgt een eigen berging op de begane grond. Deze zijn gesitueerd op de begane grond en worden gemaakt van lichte scheidingswanden van circa 2,2 meter hoog. Naast deze berging is er ook een technische ruimte. In deze ruimten komen de algemene en collectieve installatieonderdelen.

## **Wasruimte**

Ook op de begane grond wordt een ruimte ingericht met aansluitingen voor een wasmachine en droger.

## **Gemeenschappelijke ruimte**

In de noordvleugel op de 1<sup>ste</sup> verdieping wordt een ruimte ingericht voor gemeenschappelijk gebruik. In deze ruimte komt een toilet met voorportaal en pantry. De balken en overige betimmeringen worden dekkend afgeschilderd in de kleur wit. De wanden worden behangklaar opgeleverd. Overige inrichting en afwerking in overleg met de overige eigenaars.

## **Binnenplaats**

De binnenplaats (atrium) is de centrale plek in het pakhuis. Door de sheddaken op het platte dak wordt deze ruimte verlicht. Het atrium wordt niet apart verwarmt. Een aantal van de ramen in de sheddaken kunnen geopend worden, om vooral 's zomers te ventileren. Deze ruimte wordt met authentieke bestrating op de vloer afgewerkt. Daarnaast worden er voldoende bijpassende verlichtingsarmaturen aangebracht.

## **CONSTRUCTIE**

### **Fundering**

De herstelde bestaande fundering wordt uitgevoerd volgens berekening van de constructeur.

### **Vloeren**

De begane grondvloer, dakvloer en een gedeelte van de verdiepingsvloeren blijven bestaand. De bestaande houten en stalen balken worden brandwerend behandeld. De appartementen 4 (ged), 5, 6, 7,12 (ged), 19, 20, 26 (ged) en 27 worden voorzien van een nieuwe vloerconstructie. Om de brandwerende coating intact te laten, is het niet toegestaan om deze balken te schuren o.i.d.

## **Wanden**

Alle bestaande gemetselde wanden worden zoveel mogelijk gehandhaafd en blijven zichtbaar. De nieuwe scheidingswanden tussen de appartementen is een dubbele muur met hiertussen een isolatielaag. Deze wanden worden voorzien van een gipsplaat welke behangklaar wordt opgeleverd

## **Staalconstructie**

De bestaande stalen onderdelen worden zoveel mogelijk behandeld en voorzien van een beschermende coating. Waar nodig worden nieuwe stalen kolommen en liggers aangebracht voor het opvangen van de bovenliggende constructie. Aantal, afmetingen en behandeling volgens opgave van de constructeur. De staalconstructie wordt, indien zichtbaar, brandwerend behandeld.

## **EXTERIEUR**

### **Metselwerk**

Het bestaande metselwerk wordt zorgvuldig gerestaureerd, aan de oost- en zuidzijde wordt een gedeelte van het metselwerk voorzien van een stuclaag. Het voegwerk wordt waarnodig ook hersteld.

### **Buitenkozijnen, ramen en deuren**

De bestaande houten buitenkozijnen worden vervangen door nieuwe hardhouten buitenkozijnen. Op tekening is aangegeven welke kozijnen worden voorzien van een draai-kiep raam. De houten buitenkozijnen worden voorzien van de oorspronkelijk kleuren. De nieuwe schuifpuien en de algemene entreepui zijn van aluminium en in de kleur antraciet. Alle kozijnen worden voorzien van de nodige aansluit- en afdichtingprofielen. Draairichting van de deuren en ramen volgens tekening.

De kozijnen die grenzen aan de galerij zijn van hardhout. De toegangsdeuren van de appartementen zijn massieve multiplex deuren voorzien van een kunststof toplaag.

### **Buitenbeglazing**

Er wordt isolerende HR++ beglazing toegepast in alle buitenkozijnen van de appartementen. Waar noodzakelijk wordt veiligheidsglas toegepast.

### **Hang- en sluitwerk**

Het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen, ramen en deuren is sterk inbraakwerend en voldoen aan het politiekeurmerk "Veilig Wonen". De toegangsdeuren van de algemene ruimten en de toegang van uw appartement worden gelijksluitend uitgevoerd. De sleutels zijn gecertificeerd en zijn zonder dit certificaat niet makkelijk te kopiëren.

### **Trappen en hekwerken**

De trappen in de centrale trappenhuizen zijn stalen trappen met houten treden en worden voorzien van metalen leuning en hekwerken. Waar nodig worden, in verband met de veiligheid, leuning en hekwerken aangebracht.

## **Galerij**

De bestaande galerij wordt gerestaureerd en breder gemaakt voor een betere toegankelijkheid. Het bestaande hekwerk wordt aan de achterzijde voorzien van strekmetaal. De nieuwe toegangsbruggen worden uniform de bestaande galerijen uitgevoerd.

## **Balkons**

De balkons aan de zuidzijde worden opgebouwd uit een stalen frame. Op de bodem worden hardhouten vlonderplanken gemonteerd. Deze vloerafwerking is niet geheel waterdicht. De balkons worden rondom voorzien van een dicht spijlenhekwerk.

## **Dakafwerkingen**

Over het bestaande dakbeschot van het platte dak wordt een isolatielaag met daarop een bitumineuze dakbedekking aangebracht. Rondom worden de benodigde voorzieningen aangebracht zoals loodloketten en dergelijke. De torentjes worden gedekt met de bestaande dakpannen en worden waar nodig hersteld. Onder de pannen wordt een isolatielaag aangebracht.

## **Zaagkappen**

De zaagkappen worden voorzien van nieuwe kozijnen en beglazing. De buitenzijde wordt gerestaureerd en voorzien van dakpannen en zinkwerk.

## **Goten, boeidelen en dakkapellen**

Bestaande betimmering aan de buitenzijde wordt in originele staat hersteld zoals dakoverstekken, goten, boeidelen en dakkapellen.

## **Buitenschilderwerk**

Alle buitenkozijnen, betimmeringen worden dekkend afgeschilderd in de authentieke kleurstelling.

## ***INTERIEUR APPARTEMENTEN***

### **Afwerkvloer**

Over de vloeren wordt een zwevende dekvloer aangebracht, waarin ook de leidingen in worden gestort. Onder de zwevende dekvloer op de begane grond wordt een isolatiepakket aangebracht.

### **Binnenwanden**

- De nieuwe scheidingswanden van de appartementen bestaan uit een dubbele wand die geïsoleerd is en aan beide zijden bekleed is met een gipsplaat. De wanden zijn 60 minuten brandwerend.
- In de appartementen wordt aan de binnenkant van de buitengevel een geïsoleerde voorzetwand aangebracht.
- De scheidingswanden in de appartementen zijn aan beide zijden bekleed met een gipsplaat. De scheidingswanden worden geïsoleerd met minerale wol.
- Onder de kozijnen met een borstwering worden vensterbanken aangebracht.
- De wanden worden behangklaar opgeleverd.

## **Binnendeurkozijnen en binnendeuren**

Alle binnendeurkozijnen zijn plaatstalen montage kozijnen geschikt voor montage van opdekdeuren. De kozijnen en deuren zijn fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. De kozijnen t.p.v. de badkamer en toilet worden voorzien van een kunststenen onderdorpel. De binnendeuren zijn opdekdeuren en voorzien van een krasvaste gebroken witte toplaag. Het deurbeslag is van RVS, e.e.a. zoals is opgesteld in het modelappartement.

## **Betimmeringen**

In de meterkast worden de noodzakelijke bouwkundige voorzieningen getroffen voor het plaatsen van de benodigde meters. Verder worden alle timmerwerken uitgevoerd, die nodig zijn voor een nette afwerking, zoals vloerplinten, lijsten ed.

## **Binnenschilderwerk**

Alle betimmeringen worden standaard afgeschilderd met een dekkend beitssysteem in de kleur wit. De houten en/of stalen balken worden afgeschilderd in de kleur die wordt gekozen bij interieurthema. Alle vanaf de fabriek afgeschilderde onderdelen zoals deuren e.d. worden op het werk niet meer behandeld.

## **Trappen**

In de appartementen 5, 6, 7 en 20 wordt een open vurenhouten trap geplaatst, compleet met de benodigde leuning en traphekjes. De trap wordt voorzien van twee witte grondlagen en dient door de opdrachtgever afgeschilderd te worden. De trapleuningen worden bevestigd aan lichtmetalen leuninghouders.

## **Plafondafwerking**

Tussen de houten en stalen balken wordt steenwolisolatie met een gipsplaat aangebracht en vlak afgestruikt. De plafonds van de appartementen 4 (ged), 5, 6, 7,12 (ged), 19, 20, 26 (ged) en 27 zijn vlak en worden afgewerkt met wit spuitwerk. De wanden in de appartementen worden behangklaar opgeleverd met uitzondering van de bergingen en technische ruimten.

## **Plafondhoogte**

De plafondhoogte in het gebouw is variërend, de hoogte van de plafonds kunt u waarnemen in het gebouw, waarbij u rekening moet houden met een afwerklaag van circa 60mm.

## **Tegelwerk**

De vloeren van het toilet en de badkamer worden betegeld met vloertegels. De wanden van het toilet (tot 1,2m<sup>1</sup> hoogte) en badkamer (tot aan het plafond) worden met wandtegels betegeld. In het modelappartement kunt u kiezen uit verschillende tegelpaletten die passen bij het gekozen interieurthema.

## **Sanitair**

In de toiletruimte wordt een wandcloset aangebracht met weggewerkt wandelement en PVC bedieningspaneel. Op de zijwand wordt een fonteincombinatie geplaatst. In de badkamer wordt een doucheruimte aangebracht bestaande uit een plaatstalen douchebak 90 x 90 cm met een betegelde

zijwand ter afscheiding, een thermostatische douchemengkraan met een chromen douchekop op glijstang. Daarnaast wordt een wastafel aangebracht met mengkraan, spiegel en PVC planchet. Alle sanitair in de kleur wit. Voorbeelden van het sanitair zijn geplaatst in de modelwoning.

## **Keukeninrichting**

In de keukenzone wordt standaard geen keukenopstelling geleverd. De aansluitpunten worden volgens de optionele keukentekening aangebracht. Optioneel kunnen er twee varianten van keukenopstellingen per interieurthema gekozen worden (totaal 6). Omdat er geen gasaansluiting komt ter plaatste van de keuken, kan er alleen elektrisch gekookt worden. Ook voor de afzuigkap dient er een recirculatiekap met filters toegepast te worden, hierdoor is een afvoerkanal overbodig.

## **Verwarmingsinstallatie**

De appartementen worden verwarmd middels luchtverwarming in combinatie met een radiator in de woonkamer. Voor de warmte aanvoer wordt een cv ketel geplaatst in een cv ruimte op de begane grondvloer. Middels geïsoleerde leidingen wordt het warme water naar de appartementen gevoerd, waar een platenwisselaar gevoed wordt. In de appartementen wordt een warmte terugwin unit (WTW) geplaatst. De in te blazen lucht wordt voorverwarmd d.m.v. de genoemde platenwisselaar. De ingeblazen lucht wordt weer afgezogen in de keuken, toilet en badkamer. Hiermee wordt het appartement verwarmd en tevens geventileerd. In de kamer komt een kamerthermostaat die de warmtevraag regelt. Bij de capaciteitsbepaling is uitgegaan van verwarmen zonder nachtverlaging. De radiator is geplaatst als bijverwarming in hele koude periodes. In het modelappartement staat een opstelling van het verwarmingsysteem. De energieafrekening van het collectieve verwarmingsysteem wordt verrekend op basis van het aandeel van het appartementsrecht.

## **Elektrische installatie**

Op de plattegrondtekening is ter indicatie het aantal en positie van de lichtpunten, rookmelders, schakelpunten en de wandcontactdozen aangegeven. De definitieve positie wordt in het werk bepaald. De elektrische installatie voldoet aan de aansluitvoorwaarden van het energieleverende bedrijf en aan NEN 1010. Alle toegepaste materialen voldoen aan het KEMA-keur. De wandcontactdozen komen op ca. 30cm hoogte boven de afgewerkte vloer t.p.v. de woon- en eetkamer. In overige ruimten worden deze op 105cm boven de vloer geplaatst. De schakelaars worden ca. 105cm boven de afgewerkte vloer geplaatst. De rookmelders zijn onderling geschakeld en aangesloten op de elektrische installatie. Alle collectieve voorzieningen worden aangesloten op de algemene meterkast, waarin een elektra- gas- en wateraansluiting zit.

## **Waterinstallatie**

De koudwaterleiding wordt vanaf de meterkast naar de tappunten aangelegd. De warmwatervoorziening middels een elektrische boiler van 80 liter. Om voldoende waterdruk te garanderen wordt bij de hoofdinvoer een hydrofoorinstallatie geplaatst (indien van toepassing).

## Telecommunicatie

Een bedrade leiding voor CAI (kabel) en telefoon wordt aangebracht op de aangegeven positie in de woonkamer op een hoogte van ca. 30cm boven de afgewerkte vloer. In de hoofdslaapkamer wordt ook een loze CAI en telefoonaansluiting aangebracht. Het aansluiten hiervan dient door de koper bij de desbetreffende nutsbedrijven te worden aangevraagd.

## Intercom

In elk appartement wordt een intercominstallatie aangebracht. In de hal van het appartement komt een bedieningspaneel. In de hoofdentree van het gebouw komt ook een centraal paneel waar bezoekers zich kunnen melden. De sluisdeuren in de entree worden voorzien van elektrische cilindersloten welke automatisch geopend kunnen worden vanuit het appartement.

## Ventilatie

De appartementen worden geventileerd middels een warmte terug wininstallatie zoals omschreven bij het onderdeel verwarmingsinstallatie. De leidingen en hulpstukken worden gedeeltelijk in het zicht aangebracht en worden niet extra behandeld. Zo wordt het pakhuisidee extra geaccentueerd. Waar noodzakelijk worden brandwerende voorzieningen aangebracht.

## Garantie

We hebben te maken met een deugdelijk en duurzaam gebouw die zich door zijn leeftijd, in constructieve zin, al voldoende heeft bewezen. Alle werkzaamheden die toegevoegd zijn vallen onder de verantwoording van de aannemer.

De garanties zijn als volgt:

- |   |        |
|---|--------|
| • Dakbedekkingen / goten                | 3 jaar |
| • Schilderwerk                          | 1 jaar |
| • Hang- en sluitwerk / brievenbussen    | 1 jaar |
| • Buitenriolering                       | 2 jaar |
| • Warmwatergeisers- en boilers          | 2 jaar |
| • Verwarmingselementen en –installatie  | 2 jaar |
| • Liftinstallatie                       | 2 jaar |
| • Installatie voor luchtverversing      | 2 jaar |
| • Gas- water- en elektra-installaties   | 2 jaar |
| • Isolerende werking van isolerend glas | 3 jaar |
| • Meer dan normale verkleuring stucwerk | 6 mnd  |
| • Sanitair                              | 1 jaar |
| • Wand- vloer- en plafond afwerkingen   | 2 jaar |