

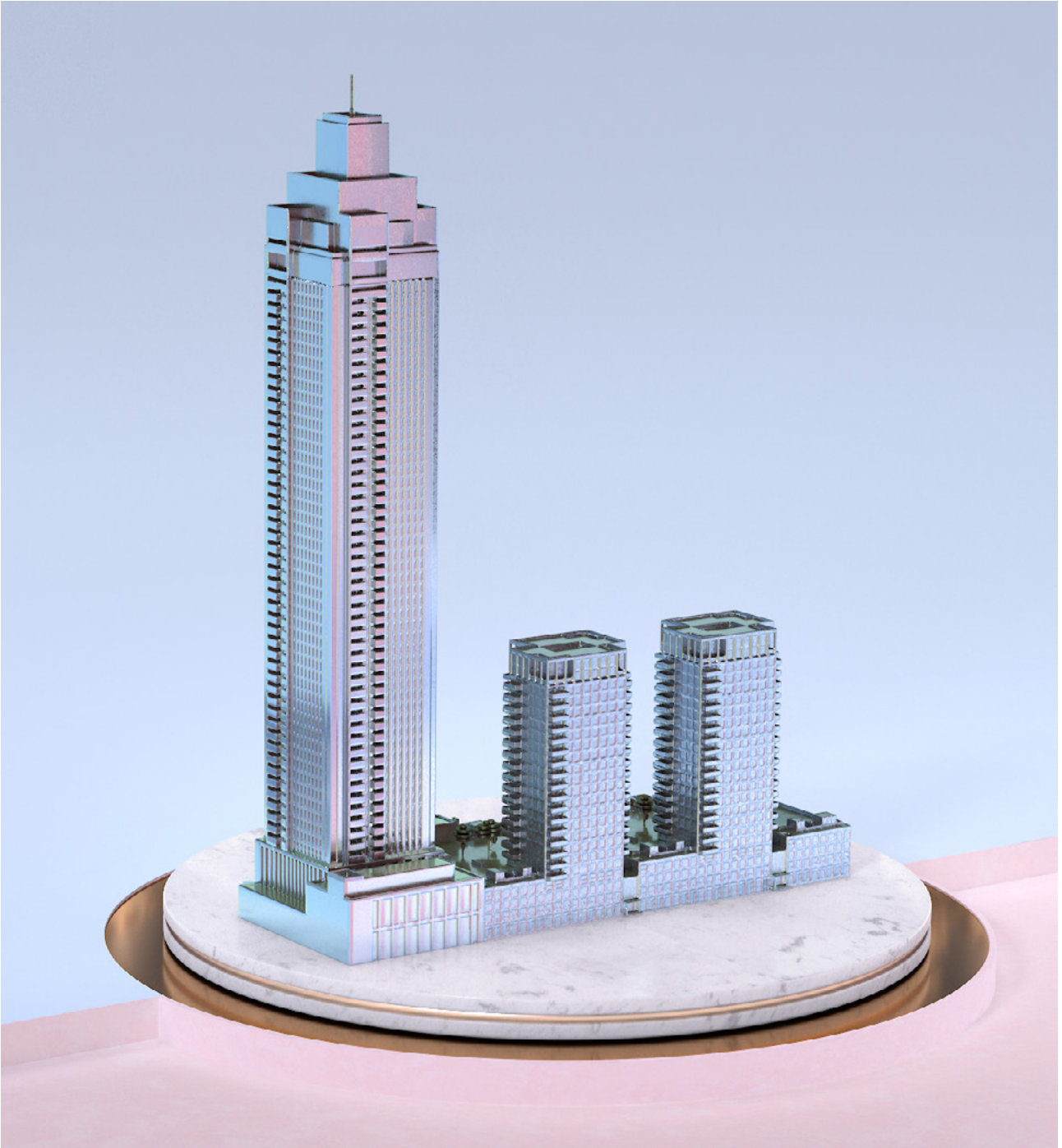


**Technische omschrijving
stallingsgarage De Zalmhaven**



Technische omschrijving stallingsgarage De Zalmhaven

Project De Zalmhaven te Rotterdam
d.d. 23-01-2019



Het project De Zalmhaven te Rotterdam bestaat uit een woontoren van circa 215 meter hoog (De Zalmhaven I), twee woontorens van circa 70 meter hoog (De Zalmhaven II en III) en een plint met twee rijen Herenhuizen aan de Houtlaan en de Gedempte Zalmhaven. De Herenhuizen omsluiten een vierlaagse gemeenschappelijke stallingsgarage met een in- en uitrit aan de Houtlaan. Op het dak van de stallingsgarage komt een daktuin, die toegankelijk is voor alle bewoners van het complex.

Voor u ligt de technische omschrijving van de stallingsplaatsen van De Zalmhaven. Hierin lichten wij toe hoe de stallingsgarage is afgewerkt. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de stallingsplaats en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopteekeningen.

Inhoudsopgave

1. Fundering	6
2. Vloeren, bouwmuren en betonplafond	6
3. Kozijnen en -deuren	6
4. Trappen	6
5. Elektra-installatie	6
6. Sprinklerinstallatie	6
7. Ventilatie	7
8. Liftinstallatie	7
9. Dak	7
10. Inrichting openbaar gebied op de begane grond	7
11. Hemelwaterafvoer	7
12. Veiligheid tijdens de uitvoering	7
13. Schoonmaken en oplevering	7
Bijlage: Materialen- en kleurenstaat exterieur - stallingsgarage	8

Algemeen

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, in verband met nadere planuitwerking en de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

Wij zijn gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de stallingsgarage. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

Waar op tekening of in andere verkoopstukken 'parkeergarage' staat vermeld, dient 'stallingsgarage' gelezen te worden.

De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen e.d.) en gemeenschappelijke ruimtes zijn opgesteld aan de hand van de laatste gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van deze koop.

De stallingsgarage is omsloten door de grondgebonden herenhuizen en de gemeenschappelijke daktuin. Op de begane grond kan vanuit de stallingsgarage de lobby van De Zalmhaven I worden bereikt, alsook de trappenhuizen van De Zalmhaven II en III. Men kan dus vanuit de stallingsgarage 'binnendoor' de appartementen bereiken. In de stallingsgarage kunnen naast auto's tevens fietsen en brommers worden gestald.

De genoemde maten op de tekeningen en in de Technische Omschrijving zijn nooit exact. Alle genoemde maten zijn 'circa'-maten (in meters, centimeters of millimeters), daarbij is geen rekening gehouden met wandafwerking. Bij tegenstrijdigheden gaat de technische omschrijving voor de contracttekeningen.

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Uw appartement wordt gerealiseerd met SWK-waarborgcertificaat, module IE en IIP. Dit waarborgcertificaat beschermt u tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuw appartement. Zo heeft u zekerheden ten aanzien van de kwaliteit van uw appartement, alsook garanties. En u bent beter beschermd bij een faillissement van één van de partijen. Meer informatie kunt u lezen op www.swk.nl.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving staat vermeld, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken.

Als een omschrijving in deze technische omschrijving onverenigbaar of nadelig is voor u, dan gelden nog steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

1. Fundering

De aard en afmeting van de funderingsconstructie is afhankelijk van de draagkracht van de bodem en wordt bepaald door een constructeur. De funderingsconstructies worden uitgevoerd volgens de door de constructeur te vervaardigen tekeningen en na goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

De constructie van de stallingsgarage wordt gefundeerd op een paalfundering. Over de paalfundering wordt, conform de berekeningen en tekeningen van de constructeur, een betonnen fundering aangebracht.

2.

Vloeren, bouwmuren en betonplafond

Zie tevens de bijlage Materialen- en kleurenstaat stallingsgarage.

De stallingsgarage is omsloten door de beide rijen grondgebonden woningen: de Herenhuizen.

De constructie van de stallingsgarage is voornamelijk opgebouwd uit betonnen kolommen, balken, wanden en betonvloeren die niet nader worden afgewerkt. De geïsoleerde kernwanden van de Zalmhaven II en III en geïsoleerde voorzetwanden van de Zalmhaven I en Herenhuizen, worden voorzien van licht dekkend sauswerk.

Op de begane grond wordt een klinkerbestrating gelegd. Lokaal worden betonbanden aangebracht als aanrijbeveiliging.

De betonnen verdiepingsvloeren van de stallingsgarage worden voorzien van de benodigde belijning en vakverdeling conform tekening; kleur en patroon nader te bepalen. De vloeren van de aanwezige technische ruimtes zijn niet nader afgewerkt.

De vloeren van de gemeenschappelijke toegang naar de Zalmhaven I, II en III worden voorzien van een schoonloopmat.

De betonplafonds van de stallingsgarage en de hierin opgenomen technische ruimtes zijn niet nader afgewerkt.

Op de 3de verdieping wordt het plafond onder de appartementen van De Zalmhaven II en III voorzien van houtwolcement. Het plafond van de stallingsgarage wordt voorzien van opbouwarmaturen, opbouwleidingwerk, kabelgoten etc.

3.

Kozijnen en -deuren

De inrit van de stallingsgarage wordt afgesloten met een speedgate. Na de speedgate wordt een slagboomopstelling geïnstalleerd. Alle beweegbare delen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk, dat voor het functioneren en borgen van deze beweegbare delen nodig is.

4.

Trappen

De trappen zijn prefab-betontrappen en bordessen. Zichtwerk van de trappen en bordessen is 'schoonwerk beton'.

Op de trappen en bordessen wordt in het loopvlak waar nodig een zandstraalstructuur of wafelmotief aangebracht. Aan de onderzijde van de trappen is een gerolde betonstructuur aangebracht. De metalen leuningen worden gemoffeld in een standaard RAL-kleur en éénzijdig aangebracht langs de trappen.

5.

Elektra-installatie

Alle algemene ruimtes (entreehallen, verkeersruimtes, stallingsgarage, techniekruimtes e.d.) worden voorzien van energiezuinige LED-verlichtingsarmaturen, slagvaste en spatwaterdichte armaturen.

6. Sprinklerinstallatie

De stallingsgarage is voorzien van een sprinklerinstallatie, een automatisch brandblussysteem dat een brand geheel automatisch, zonder tussenkomst van mensen, snel en effectief bestrijdt. Sprinklers reageren alleen op de hitte van een brand, niet op bijvoorbeeld sigarettenrook.

Opbouw

Een sprinklersysteem bestaat uit sprinklerkoppen, sprinklerleidingen, alarmkleppen en een watervoorziening. De sprinklerkoppen zijn in een patroon aan het plafond aangebracht. Nadat een sprinklerkop door hitte opent, zorgt het achterliggende systeem voor aanvoer van bluswater.

Sprinklersystemen bieden een hoog veiligheidsniveau en zijn een gecertificeerd systeem. Bij aanpassingen, storing of eventuele beschadigingen dient reparatie altijd via een erkend sprinklerbedrijf in opdracht gegeven te worden. De jaarlijkse keuring, onderhoud en certificering worden verzorgd door de VvE.

7. Ventilatie

In de stallingsgarage wordt conform de geldende regelgeving mechanische ventilatie aangebracht, met een gasdetectiesysteem om de stuwdrukventilatie in de stallingsgarage aan te sturen.

De luchttoevoer van de stallingsgarage gebeurt via de inrit van de stallingsgarage. Hiertoe worden in de garage meerdere ventilatoren opgehangen aan het plafond.

De afvoer vanuit de stallingsgarage geschiedt door ventilatoren die de lucht tot boven de daktuin afblazen.

8. Liftinstallatie

Op één plaats, nabij De Zalmhaven I, bevindt zich een lift waarmee ook de gemeenschappelijke daktuin bereikt kan worden.

De muurkopomkleiding, schachtdeuren, kooideuren en tableaux worden alle uitgevoerd met metalen beplating. De plafonds in de liftcabines zijn uitgevoerd in metaalplaat en voorzien van-LED verlichting.

9. Dak

Het dak van de stallingsgarage wordt voorzien van dakbedekking. Op deze dakbedekking wordt de daktuin aangelegd, een en ander conform een nader vast te stellen ontwerp. De daktuin is onder andere toegankelijk vanuit De Zalmhaven II, III en vanuit De Zalmhaven I via de stallingsgarage. Op de daktuin worden planten, struiken en bomen geplaatst.

Het ontwerp van de daktuin omvat o.a. wandelpaden en groenvoorzieningen. In de daktuin worden toe- en afvoervoorzieningen aangebracht voor diverse installaties. Daarnaast is het mogelijk dat er zonnepanelen op dit dak geplaatst worden.

10. Inrichting openbaar gebied op de begane grond

De openbare inrichting rondom het appartementencomplex en de stallingsgarage worden nader ingevuld door de gemeente.

11. Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren zijn van kunststof. De aansluitkosten op het rioleringsstelsel zijn opgenomen in de VON-prijs van uw stallingsplaats.

12. Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (ARBO-wet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook in het belang van de toekomstige bewoners zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Voor de oplevering is het dan ook niet toegestaan dat uzelf werkzaamheden verricht, of werkzaamheden laat uitvoeren.

13. Schoonmaken en oplevering

De stallingsgarage wordt bezemschoon opgeleverd, waarbij stickers, verfspatten, cementresten e.d. worden verwijderd.

Minimaal drie weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

Bijlage: Materialen- en kleurenstaat exterieur – stallingsgarage

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Speedgate	metaal	messing / bronskleurig
Inrij- en beveiligingsapparatuur	n.t.b.	n.t.b.
Trappen en bordessen	niet afgewerkt, prefab beton	
Vloer stallingsgarage:		
Begane grond	klinkers met belijning	n.t.b.
Verdiepingen	gevlinderd onafgewerkt beton met belijning	
Wanden:	voornamelijk niet afgewerkt beton	
<i>Raakvlak De Zalmhaven I, II, III en de Herenhuizen:</i> Geïsoleerde voorzetwand	licht sauswerk	witgrijs
Plafond	voornamelijk niet afgewerkt beton	
<i>Raakvlak De Zalmhaven I, II, III en de Herenhuizen:</i> Geïsoleerde plafond	houtwolcementplaat	
Kozijnen en deuren	hout en/of metaal	n.t.b.

8

- Lichte kleurverschillen tussen de verschillende materialen kunnen voorkomen
- De definitieve materialen en kleuren worden aan de hand van monsters door de bouwdirectie/architect vastgesteld
- Onder 'wit' te verstaan: een wittint. De kleur wit van de diverse materialen verschilt namelijk per fabrikant
- Wijzigingen voorbehouden

