

Onderhoudsdocument

Mansardehof "Parijsch" te Culemborg



Inhoudsopgave

	pagina
1 Inleiding	2
2 Leidingwerk	3
2.1 Riolering	3
3 Verhardingen	4
4 Groenvoorzieningen	5
4.1 Bomen	5
4.2 Groenstroken	5
4.3 Parkeerplaatsen	6
4.4 Klimopbeplanting	6
5 Speelplaats	6
6 Binnenterreinverlichting	
7 Kostenraming	6

Bijlagen

- 1 Revisie huisaansluitingen Mansardehof d.d. 19-11-2008 (volgt)
- 2 Binnengebied HWA/riolering Mansardehof d.d. 31-10-2008 (volgt)

1. Inleiding

Voor u ligt het "onderhoudsboekje" met betrekking tot de door de vereniging van eigenaren te beheren gemeenschappelijke ruimte van het Mansardehof. Het Mansardehof maakt onderdeel uit van de uitbreidingslocatie "Parijsch" behorende tot de gemeente Culemborg.

Het Mansardehof bestaat uit 43 grondgebonden woningen en 50 appartementen welke een gemeenschappelijke ruimte beheren van circa 2250m².

In dit onderhoudsboekje is een omschrijving gegeven van het geleverde product en een advies met betrekking tot het beheer en onderhoud hiervan. De verschillende onderdelen welke op gemeenschappelijk gebied zijn aangebracht, en beheerd dienen te worden door de v.v.e., worden in dit onderhoudsboekje behandeld.

De C.V. Parijsch heeft, voorafgaand aan de start van de bouw van de woningen, de riolering in het openbare gebied aangelegd (bouwrijp maken). Mourik Groot-Ammers B.V. heeft in opdracht van Van Wanrooij Bouw en Ontwikkeling B.V. te Geffen de civieltechnische werkzaamheden uitgevoerd in de gemeenschappelijke ruimte (woonrijp maken) van het Mansardehof.

De onderhoudstermijn op de in opdracht van Van Wanrooij Bouw en Ontwikkeling B.V. door Mourik Groot-Ammers B.V. uitgevoerde werkzaamheden bedraagt 6 maanden na oplevering van de gemeenschappelijke ruimte. Voor de beplanting geldt een onderhoudstermijn van één groeiseizoen. De in de onderhoudstermijn optredende schade aan het werk wordt, voor zover de schade het gevolg is door Mourik Groot-Ammers B.V. onvoldoende verricht werk, hersteld. Oplevering van het gemeenschappelijke gebied heeft plaats gevonden op **XX-XX-XXXX**.

Op het werk is een kwaliteitsborging van toepassing welke voldoet aan NEN-en-ISO 9001.

De uitgevoerde werkzaamheden zijn als volgt onder te verdelen:

- rioleringswerkzaamheden;
- verhardingswerkzaamheden;
- groenvoorzieningen;
- speelplaats.

De bij de inrichting van het Mansardehof betrokken partijen zijn:

Opdrachtgever

Proper-Stok Groep B.V.
Postbus 22050
3003 DB ROTTERDAM
010 - 413 70 50

Bouwaannemer

Van Wanrooij Bouw en Ontwikkeling B.V.
Postbus 4
5386 ZG GEFFEN
073 - 53 40 400

Civieltechnisch onderaannemer

Mourik Groot-Ammers B.V.
Postbus 2
2964 ZG GROOT-AMMERS
0184 - 66 72 00

2. Leidingwerk

2.1 Riolering

De hoofdriolering van de gemeente Culemborg waarop het Mansardehof is aangesloten betreft een gescheiden stelsel. Een gescheiden rioolsysteem houdt in: een stelsel voor afvoer van rioolwater (vuilwater riool, dwa) naar de waterzuivering en een stelsel voor afvoer van hemelwater (schoonwater riool, hwa) naar open water.

Aan de voorzijde van elke woning is een hwa en dwa aansluiting aangesloten op de uitleggers van het verzamelriool van de gemeente Culemborg. In het gemeenschappelijke gebied is een hwa verzamelriool aangelegd, waarop de straatkolken zijn aangesloten. Dit verzamelriool voert het hemelwater af via een lamellenfilter op het gemeente riool.

Ten behoeve van de aansluiting van de woningen, is per woning een dwa en hwa aansluitingleiding (pvc, diameter 125 mm) onder vrij verval aangesloten op de uitleggers van het dwa en hwa riool. Op circa 0,25 m uit de gevel aan de voorzijde van alle woningen is op een diepte van circa 0,75 m een ontstoppingsstuk in de aansluitleiding aangebracht. Eén en ander is verwerkt op de bijgevoegde revisietekening van de riolering (zie bijlage 2).

De houten bergingen zijn niet aangesloten op het hwa verzamelriool, maar voeren af via de verharding.

De bestratingen zijn onder afschot aangebracht waardoor bij regen het water van de straat afloopt richting de aangebrachte molgoot. Vanuit de molgoot wordt het water opgevangen in kolken waarna het verder onder vrij verval wordt afgevoerd via een afvoerleiding (pvc, diameter 250 en 160 mm) naar het lamellenfilter. Het lamellenfilter is geplaatst onder de ingang van het Mansardehof. Vanaf het lamellenfilter wordt het water onder vrij verval afgevoerd naar het gemeentelijk hwa riool. De straatkolken in de molgoten bestaan uit een betonnen onder- en bovenbak met een scharnierend gietijzeren rooster.

Onderhoud

Om de rioleringen goed te laten functioneren is het volgende van belang. De kolken, welke opgenomen zijn in de verhardingen de inspectieputten in de verzamelleidingen en het lamellenfilter, dienen één maal per jaar schoongemaakt te worden. Tevens is het belangrijk dat het afscheider niveau in het lamellenfilter regelmatig gecontroleerd en wanneer nodig geleegd wordt.

Via het ontstoppingsstuk bij de woning kan de aansluitleiding geïnspecteerd of ontstopt worden.

Raadpleeg bij vermoedens van calamiteiten (bv. bij verzakking van de grond, slechte afvoer e.d.) altijd een specialist. Geconstateerde schades zo spoedig mogelijk door een deskundig bedrijf laten herstellen. Wij adviseren u om bij een verstopping de aansluitleidingen van de woningen met behulp van hoge druk schoon te spoelen.

3. Verhardingen

De bestratingen in het gemeenschappelijke gebied zijn uitgevoerd in twee typen. De parkeerplaatsen zijn uitgevoerd in grastegels (400x600x120 mm) welke zijn ingeveegd met grond. De rijwegen zijn uitgevoerd in gebakken klinkers type Medoc keiformaat (200x100x65 mm). Het rijwegdeel is uitgevoerd in keperverband, de parkeervakken zijn uitgevoerd in halfsteens verband.

De bestrating in het gemeenschappelijke gebied is onder afschot aangebracht waardoor bij regen het water van de bestrating afloopt richting de gestrate molgoten. Vanuit hier wordt het water opgenomen in kolken en afgevoerd via de schoonwater riolering. Door de open structuur van de grastegels zal een deel van het regenwater infiltreren in de bodem.

De bestrating van de rijwegen is aangebracht op een puinfundering van menggranulaat waarop een straatlaag van zand is aangebracht.

De bestratingen worden opgesloten door middel van betonnen opsluitbanden.

Onderhoud

Verzakkingen en/of oneffenheden in bestratingen dienen te worden hersteld, dit om plasvorming na regen en mogelijk persoonlijke ongevallen te voorkomen. Indien na verloop van jaren de bestrating is gezakt kan het noodzakelijk zijn de bestrating in zijn geheel te laten ophogen en te herbestraten door een hiervoor gecertificeerd bedrijf.

Het schoonhouden van de bestrating door middel van vegen en het verwijderen van onkruid bevordert de instandhouding van de algemene kwaliteit van de verharding. Indien noodzakelijk dienen de voegen tussen de klinkers te worden ingeveegd of ingewassen met brekerzand. Het "vol" houden van de voegen voorkomt het los gaan zitten en/of rammelen van de bestrating.

Het gehele binnen de beheersgrenzen vallend gebied dient vrij van (zwerf)vuil te worden gehouden. Het verzamelde vuil afvoeren naar een erkende stortplaats.

4. Groenvoorzieningen

4.1 Bomen

Binnen het gemeenschappelijke gebied zijn een aantal bomen geplant. Vooral voor jonge aanplant is voldoende water erg belangrijk. Rondom de boomkluit is een drainageleiding aangebracht welke bij één van de tijdelijke verankeringpalen bovengronds komt. Via deze drain kunnen de bomen van water worden voorzien. Tevens verzorgt de drainleiding een toevoer van de benodigde zuurstof.

Ter bevordering van de stabiliteit van de boom en om het wortelgestel te laten "settelen", zijn bij elke boom 2 boompalen met spanbanden aangebracht. Dit is een zogenaamde "bovengrondse verankering". Een ondergrondse verankering is bij een boom van deze grootte geen optie. De bovengrondse verankering dient minimaal 2 jaar intact te blijven.

De bomen dienen ook regelmatig te worden onderhouden om van een goede groei en bloei verzekerd te zijn. De bomen dienen periodiek gecontroleerd te worden op ziekten en/of beschadigingen. Beschadigde takken moeten tijdig worden verwijderd en de hierbij ontstane schors- en stamschade dient direct hersteld te worden. De stam heeft diverse functies, hij moet de takken met de bladeren dragen en er water en voedsel doorheen transporteren. Even onder de schors bevinden zich daartoe kleine kanalen. Het is daarom van belang de stam te beschermen, beschadiging kan leiden tot kwijnen of zelfs doodgaan van de boom. Het is niet toegestaan iets aan de stam te binden.

Minimaal onderhoud

Het tijdig toedienen van water in droge perioden. Het tijdig signaleren van ziekten of anderszins veroorzaakte aantastingen van de boom, hiertoe dient er regelmatig te worden geïnspecteerd door een deskundige. Bij constatering van ziekten adviseren wij professionele hulp in te schakelen. Er mag maximaal 1 keer per jaar gesnoeid worden aan de stam.

4.2 Groenstroken

In het gemeenschappelijke gebied zijn diverse groenstroken aangebracht. De groenstrook is voorzien van teelaarde en ingeplant met een groenvoorziening.

Onderhoud

Voor het onderhoud adviseren wij om de beplanting jaarlijks twee keer te knippen in mei en in september en het daarbij vrijkomende tuinafval af te voeren. In droge perioden zal de beplanting extra water toegediend moeten krijgen.

4.3 Parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen in het gemeenschappelijke gebied zijn uitgevoerd in grasbetontegels. De tegels zijn ingeveegd met grond en ingezaaid met graszaad.

Onderhoud

Voor het onderhoud adviseren wij om de begroeiing regelmatig te onderhouden en het daarbij vrijkomende tuinafval af te voeren. In droge perioden zal de beplanting extra water toegediend moeten krijgen.

4.4 Klimopbeplanting

Rondom de aangebrachte pergola's nabij de parkeerplaatsen in de gemeenschappelijke ruimte is een xxxx beplanting geplant. Dit is een snelgroeïende klimopbeplanting.

Onderhoud

Voor het onderhoud adviseren wij om de begroeiing regelmatig te snoeien en het daarbij vrijkomende tuinafval af te voeren. De beplanting dient tevens langs de pergola geleid te worden met behulp van binddraad.

5. Speelplaats

In de gemeenschappelijke ruimte is een plek ingericht voor een speelplaats, de speeltoestellen worden door derden aangebracht, deze leveren tevens een onderhoudsplan aan voor de toestellen. De ondergrond bestaat uit een circa 30 cm dikke laag speelzand.

Onderhoud

Het speelzand dient vrij gehouden te worden van dierlijke uitwerpselen en andere vervuilingen. Wanneer nodig dient het oppervlak geëgaliseerd te worden.

6. Binnenterreinverlichting

Er zijn 17 armaturen gepland in het binnengebied, waarvan 8 lantaarnpalen en 9 wandarmaturen die samen voldoen aan de richtlijnen van Politie Keurmerk.

De stroom van de armaturen is door Proper-Stok afgekocht bij de gemeente Culemborg voor 30 jaar na oplevering. Ook het vervangen van de lampen van deze 17 armaturen in het binnenterrein is voor de komende 30 jaar gewaarborgd. Indien een lamp kapot gaat kunt u dit melden bij het meldpunt van de gemeente Culemborg, te bereiken op telefoonnummer 0345 – 477 959.

7. Kostenraming

De jaarlijkse kosten voor het uitvoeren van de werkzaamheden zoals omschreven in het onderhoudsboek ramen wij op een bedrag van € 3.500,-- exclusief BTW.

Het terrein is uitgevoerd in een elementen verharding, deze verharding is zettinggevoelig hierdoor kan het nodig zijn de verharding te herstraten na een periode van circa 20 jaar. De kosten voor het herstraten ramen wij op een bedrag van € 30.000,-- exclusief BTW.