

Algemene uitvoeringsbepalingen 2014

vastgoedonderhoud



otjensgroep

solide partner die actief meedenkt



Voorwoord

De algemene bepalingen zijn opgesteld ter ondersteuning en verduidelijking van onze aanbiedingen.



Inhoud

Voorwoord	2
Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1 algemene voorwaarden van uitvoering	4 / 5
Hoofdstuk 2 Houtwerk	6
Hoofdstuk 3 Staalwerk	7
Hoofdstuk 4 Betonwerk	8
Hoofdstuk 4 Beglazing	9



Hoofdstuk 1

algemene voorwaarden van uitvoering

- ⊕ Ruimten waarin werkzaamheden worden uitgevoerd, dienen wind- en waterdicht te zijn.
- ⊕ Ruimten waarin werkzaamheden moet worden verricht, dienen bezemschoon tot onze beschikking te worden gesteld.
- ⊕ Ruimten waarin werkzaamheden moeten worden uitgevoerd dienen vrij van losse obstakels te worden aangeleverd en/of een dusdanige vrije werkruimten om de werkzaamheden naar behoren uit te voeren.
- ⊕ Alle daarvoor in aanmerking komende elementen worden in de fabriek en/of op het werk ter beschikking gesteld in een staat van afwerking die de uitvoering van het schilderwerk niet belemmert, terwijl eventueel na de uitvoering van de werkzaamheden te verrichten handelingen door derden het behandelde element niet nadelig zullen beïnvloeden.
- ⊕ Doordat de opname van het werk steekproefsgewijs plaatsvindt, kunnen er in het werk incidenteel gebreken voorkomen die niet gesignaleerd zijn. Hieruit voortvloeiende niet in de aanbieding omschreven werkzaamheden vallen buiten de verantwoordelijkheid van de Otjensgroep.
- ⊕ Onze werkzaamheden worden uitgevoerd door vakbekwaam personeel onder deskundige en verantwoordelijke leiding.
- ⊕ Verborgene gebreken vallen buiten de verantwoordelijkheid van Otjensgroep.
- ⊕ Otjensgroep is niet verantwoordelijk voor werkzaamheden aan bouwdelen/elementen die niet in haar aanbieding zijn omschreven en kennelijk wel tot het werk behoren.
- ⊕ Onvolkomenheden aan het te behandelen bouw materiaal zullen worden hersteld in de structuur van de ondergrond.
Indien dit niet geheel tot de mogelijkheden behoort prevaleren de technische normen boven de esthetische.
- ⊕ De uniforme verkoop- en leveringsvoorwaarden van Otjensgroep zijn van toepassing.
- ⊕ De kleur van grond- of voorlak afstemmen met de eindkleur.
- ⊕ Alle fabrieksmatig afgelakte onderdelen zijn niet in onze prijs opgenomen.
- ⊕ Delen uit het zicht vallen buiten de werkzaamheden, mits expliciet afgesproken.
- ⊕ Conditioneren en afschermen werkplek i.v.m. weersinvloeden vallen buiten de werkzaamheden, mits expliciet afgesproken.
- ⊕ Werkzaamheden aan asbesthoudende materialen vallen buiten de werkzaamheden, mits expliciet afgesproken.
- ⊕ Aanwezige stroom, waterpunten, sanitaire voorzieningen e.d. mogen door Otjensgroep kosteloos gebruikt worden voor en tijdens de duur van de werkzaamheden.
- ⊕ Onze meerjarenbegroting dient als leidraad voor periodiek onderhoud, het blijft echter indicatie en men dient te allen tijde rekening te houden met eventuele wijzigingen i.v.m. weersinvloeden, vervuiling, detailleringen, ligging complex, kleur, inpandig en uitpandig werk etc.



Hoofstuk 2

Schilderwerk algemeen

- Onder het zogenaamde binnen-buitenwerk wordt verstaan de binnenzijdes van de aangebrachte elementen in de buitengevels.
- Bij kleurwijzigingen zijn onvoorziene extra afwerkklagen verrekenbaar op basis van nacalculatie. Indien gewenst zal Ojtjensgroep vooraf een proefvlak zetten ter beoordeling hiervan.
- De ondergrond temperatuur dient tijdens applicatie en droging ten minste 3°C boven het dauwpunt te liggen.
- Met bijwerken van bestaand werk dient rekening gehouden te worden met het kleurverloop van de bestaande laag a.g.v. onder meer veroudering en milieu-invloeden. Geringe kleurverschillen tussen 'oud' en 'nieuw' zijn dientengevolge niet te vermijden.
- Indien in de werkomschrijving en/of aanbieding wordt gesproken over ondeugdelijke verflagen, dan wordt hieronder verstaan: onvoldoende hechtende, gebarsten, bladderende of poederende verflagen.
- Het Basisverf- en glasbestek 2006 en/of de bepalingen van het hoofdbestek zijn van toepassing in die gevallen waarin deze in de algemene uitvoeringsbepalingen niet zijn voorzien.
- i.v.m. wet en regelgeving omtrent het toepassen van watergedragen en-/of oplosmiddelarme verfproducten sinds januari 2000 gaan wij ervan uit dat opdrachtgever eventuele voorzieningen treft om de werkplek te conditioneren met name tijdens vochtige en- / of koude weersomstandigheden.
Ondergrond- en omgevingstemperatuur niet lager dan 10 graden Celsius en de relatieve luchtvochtigheid niet hoger dan 80%.
- De in het bestek genoemde laagdiktes kunnen afhankelijk van de ondergrond in praktijk afwijken
- Uitvoeren ondergrondcorrecties wanden, plafonds, kolommen en vloeren behoren niet tot de werkzaamheden mits expliciet omschreven in de aanbieding.
- Bij een afwerklaag in de kleur RAL 9006/9007 (aluminium) en ijzerglimmerverf, bestaat de kans op mogelijke vlekvorming.
De aluminium deeltjes kunnen optisch scheef staan, u ziet dan een vleug in het schilderwerk. De aan zetten kunnen zichtbaar blijven, dit treedt vooral op bij rol of kwast applicatie.
- Indien een bestaande ondergrond hoge verlaagdikte bezit kan hierop beperkte garantie worden verleend daar het verfsysteem gaat bestaan uit een groot aantal lagen van verschillende samenstellingen.
In vele gevallen zijn er lagen aanwezig die meer dan 20 jaar oud zijn. Deze lagen komen dan in het stadium van verstenen en kunnen de interne spanningsverandering door het aanbrengen van een nieuw verfsysteem niet meer opvangen. Hierdoor vindt er intercoat onthechting plaats binnen in het bestaande verfsysteem.



Houtwerk

- Bij buitenwerk wordt, naast het zichtwerk, tevens meegeschilderd:
 - de sponningen en aanslagen van de kozijnen van de naar buiten draaiende ramen en deuren;
 - de boven-, onder- en slotzijde van de naar buiten draaiende ramen en deuren;
 - de scharnierzijde van de naar binnen draaiende ramen en deuren;
 - de onderzijde van de weldorpels.
- Bij buitenwerk bij voorkeur niet of spaarzaam te plamuren.
- Vochtgehalte van houten elementen mag maximaal 18% bedragen
- Bij stopverfzomen de verflagen aanbrengen tot circa 1 mm op het glas.
- Elastische beglazingskitten en dilatatievoegen bij voorkeur niet overschilderen.
- Niet tot het werk behorend mits expliciet benoemd in de aanbieding:
 - Grond en meniewerk t.b.v. stijl- en regelwerken, klossen, grondhout, montageregels en alle overige houtvlakken in aanraking komend met beton-, metsel- en / of stucadoorswerk.
 - Bouwkundig kitwerk (alleen gerekend hout-hout) en plamuren zaagkanten.
 - Schilderen glassponningen en stelkozijnen.
 - Poriën vullen met poriënvuller.
 - Houtrotherstelwerkzaamheden. (zie hiervoor onze eenheidsprijslijst)
- Om de kwaliteit van het buitenschilderwerk te kunnen garanderen zijn bij onderhoud aan klimaatscheidende elementen, zoals ramen, kozijnen en deuren, tevens voorzieningen aan het binnen-buitenwerk van deze elementen vereist. Tot deze voorzieningen behoren minimaal: onderhoud aan het verfsysteem, afdichten van naden en openstaande houtverbindingen, herstellen van de beglazingsafdichting en treffen van ventilatievoorzieningen.
- Wij gaan ervan uit dat alle nieuw geplaatste onderdelen 100 micron in eindkleur worden geplaatst.
- Hang en sluitwerk alsmede tochtprofielen in nieuwe kozijnen, ramen en/of deuren, vanaf fabriek, voorzien zijn van beschermfolie.
- De aftimmeringen aan de binnenzijde worden bevestigd met RVS middelen om roestvorming bij toepassing van een watergedragen systeem te voorkomen.
- Men dient rekening te houden dat de kans bestaat op blaasvorming bij luchtinsluiting van nieuw houtsoort bijv. merantie met grove poriën, luchtinsluiting van oplosmiddel insluiting bij snelle droging, zgn. solventretentie of door een te hoge verflaagdikte waardoor ondergrond de verfspanningen niet meer kan opvangen.
- Watergedragen producten zijn gevoelig voor rubber waarin weekmakers zijn verwerkt, zoals bijv. PVC-tochtprofielen. Hierdoor kan de verffilm worden aangetast en daardoor zacht en kleverig worden



Hoofstuk 3

Staalwerk

- Ondergrond herstel a.g.v. deformatie element na straalwerk en/of mechanische voorbehandeling valt buiten onze aanbieder.
- Las en overig constructiewerk kan men pas goed beoordelen nadat de elementen voorbehandeld zijn. Deze werkzaamheden vallen derhalve buiten onze aanbieder.
- Een zogenaamde sinaasappelhuid structuur van verflagen bij 2- componenten producten zijn niet altijd te voorkomen. De technische condovering prevaleert boven de esthetische.



Hoofstuk 4

Betonwerk

- ➊ Vers aangebrachte muurverflagen, vooral donkere kleuren kunnen soms glimmende leksporen vertonen. Dit staat bekend als “snail marking” en komt voor bij alle verffabrikanten. Deze lekstrepen worden veroorzaakt door stoffen uit de toplaag die in het lekwater opgenomen zijn. Na verdamping van het water kunnen deze stoffen al seen glimmend spoor op de verf achterblijven, lijken op slakken sporen. Eenvoudig te verwijderen door borstelen met handwarm water (niet schrobben). Ook door condens en regenwater verdwijnt het spoor na verloop van tijd.
- ➋ Vochtgehalte:
 - steenachtige ondergronden maximaal 4%.
 - gipsgebonden ondergronden maximaal 1%.
 - cementgebonden vloeren maximaal 4%.
 - calciumsulfaatgebonden vloeren maximaal 0,5%.
- ➌ Minerale ondergronden dienen volledig afgebonden te zijn.
- ➍ Dilatatievoegen moeten hun functie behouden en mogen dus niet weggewerkt c.q. behandeld worden.
- ➎ Spontane dilataties (scheurvorming) in de afwerklaag uitsparen.
- ➏ De temperatuur van de ondergrond dient tijdens applicatie en droging bij vloerafwerking ten minste 5°C boven het dauwpunt te liggen.
- ➐ Niet vrijdragende vloeren dienen geïsoleerd te zijn, zodat optrekkend vocht wordt voorkomen.
- ➑ Vloeren die regelmatig worden belast met water en/of vloeistoffen, zoals balkon- en galerijvloeren, behoren voldoende op afschot te liggen zodat goten goed doorstromen en er geen plasvorming optreedt. Er dient een gedegen waterafvoersysteem aanwezig te zijn.
- ➒ De belastbaarheid van de kunststofvloer is afhankelijk van de druksterkte van de draagvloer of dekvloer. De druksterkte van de vloer moet in overeenstemming zijn met de optredende belasting.
- ➓ Vloeren dienen bezemschoon en zonder losse obstakels worden aangeleverd
- ➔ Bij zelfnivilerende vloeren is verfbesmetting en/of aantasting aan lager gelegen onderdelen zoals vloerluiken, kabelgoten e.d. onoverkoombaar
- ➕ Eisen waaraan vloeren moet voldoen:
 - De ondergrond dient niet onderhevig te zijn aan optrekkend vocht en dient blijvend droog te zijn.
 - De ondergrond moet gezond en voldoende drukvast (minimaal 25 N/mm²) zijn met een minimale treksterkte van 1,5 N/mm².
 - De ondergrond moet vrijgemaakt worden van ongerechtigheden, zoals losse of slecht hechtende delen, vet, coating en andere oppervlakbehandelingen (bijv. curing compound, slikhuid, e.d.)
 - Het vochtpercentage van de cementeuze ondergrond mag maximaal 4% bedragen
- ➖ Men dient rekening houden met de minimale droogtijd (volledige doorharding) van het materiaal voor de in gebruik name van de vloeren i.v.m. mechanische belasting.



Hoofstuk 5

Beglazing

- Bij toepassingen van verschillende soorten glas en/of verschillende samenstelling kan er een kleurnuance optreden.
- Otgroep is niet verantwoordelijk voor het uitzakken van draairamen na het plaatsen van isolatieglas, dit probleem kan opgelost worden door nieuwe 54 mm ramen te plaatsen met het juiste hang en sluitwerk.
- Verticaal transport valt buiten de aanbieding mits expliciet vermeld in onze aanbieding.