Werkomschrijving ten behoeve van verbouwing aan 4e verdieping van Pieter Aertszstraat (10)(2e) en de Toldwarsstraat 10)(2e)

Donald Osborne Architect, 14 juni 2013

Staat van het gebouw

Gebruik, De 4e verdieping van bovengenoemde huisnummers is in gebruik als berging, almede badkamer, slaapruimte/ keuken. Zie ook de bijgevoegde foto's. De vierde verdieping is in alle drie de panden via het gemeenschappelijke trappenhuis ontsloten.

Casco, Het gehele complex aan de Toldwarsstraat, Tolstraat en Pieter Aertszstraat is al lange tijd niet onderhouden. Het metselwerk is behoudens enkele kleine scheuren bijhoorlijk goed. De kozijnen verkeren in minder goede staat. Het schilderwerk is er af en het hout van de onderdorpels is op veel plaatsen aangetast. Bewegende delen zijn in de onderdorpels ook flink aangetast. De ramen en kozijnen zijn allen voorzien van ongeisoleerd glas.

Het schilderwerk aan de dakgoot aan de voorgevel en boeiborden aan de achterzijde is achterstallig. Het houtwerk zie er nog goed uit.

Het dak is ongeisoleerd. Het pannendak verkeerd in goede staat. Enkele pannen dienen te worden vervangen. Dak aanslutingen afgewerkt in zink, lood, dienen te worden nagelopen. Het bitumen dak verkeerd in slechte staat en dient te worden vervangen.

Binnenwerk, Constructieve delen, vloerbalken en vloerdelen verkeren in goede staat. Op enkele plaatsen waar natte ruimten zitten hebben lekkages plaatsgehad. Binnendeuren zijn gemengd orgineel of vervangen. De oorspronkelijke maatvoering van de kozijnen komt op een dagmaat van 750mm en een vrijehoogte van 2100mm.

Werkzaamheden aan 4e verdieping

-geen werkzaamheden aan kozijnen, ramen en deuren in voor of achtergevel. Deze worden in gevelrenovatie meegenomen(andere vergunningsaanvraag).

-aanbrengen van nieuw ruimte indeling en afwerken. Binnenwanden uitvoeren in hsb. Hsb wanden opgebouwd uit gips/osb/regelwerk met isolatie/osb/gips. Geheel gestuct afgewerkt.

-kozijnen in nieuwe binnenwanden aanbrengen. Kozijnen conform afmetingen bestaande binnen kozijnen. Afdeklijsten als bestaande kozijnen. Deurprofielering als bestaande binnendeuren.

-bestaand daklicht vernieuwen en geisoleerd uitvoeren. Nieuwe daklichten aanbrengen volgens overzichtstekeningen. Uitvoering conform bijgevoegd detail.

-plat dak en schuin dak volledig isoleren en afwerken. Isolatie waarden zoals op tekening aangegeven. Plat dak voorzien van nieuwe dakbedekking.

-bestaande trap en leuning naar 4e verdieping blijven gehandhaafd. Rondom trapgat wordt een bouwkundige afscheiding gemaakt waarop trapleuning bevestigd kan worden. Bestaand hekwerk naast trapgat blijft gehandhaafd.

-trappenhuis aanpassen. De entreedeur van de 4e verdieping op 3e verdieping maken. Geheel uitvoeren volgens overzichtstekening.

-vloer 4e verdieping verstevigen, volgens opgave constructeur. Vloer geluidsisolerend en brandwerend uitvoeren conform eisen op bijgevoegde tekening.

-woning voorzien van meterkast, CV, mechanische ventilatie en nieuw electrische installatie.

-algemene verkeersruimte (trappenhuis) Voorzien van rookmelders op elke verdieping. Rookmelders doorgeschakeld uitvoeren. Trappen opnieuw bekleden en geheel schilderen.