

Technische omschrijving FABhouse-Gouda

Buitenterrein

Inrichting gemeenschappelijke buitenterrein conform situatietekening.

Tuinen worden opgeleverd met ingezaaid gras.

Voor de gemeenschappelijke verharding wordt de bestaande verharding hergebruikt en aangevuld met verharding in dezelfde stijl.

Erfafscheiding in tuinen met houten scherm en groene haag

Erfafscheiding van de appartementen op de balkons met een scherm conform ontwerptekening uitgevoerd in aluminium kader voorzien van een duplexcoating met een glazen paneelvulling. Het privacy scherm heeft een hoogte van ca. 1800mm en is voorzien van matglas conform voorschriften voor veiligheidsbeglazing NEN 3569.

Parkeren

Parkeerplaatsen worden op het eigen terrein buiten aangegeven.

Penthouses hebben ieder 2 parkeerplaatsen, evenals de grote woningen aan de oostzijde gelegen op de begane grond en de 1ste verdieping. De woningen aan de westzijde op de begane grond en 1ste verdieping zullen ieder 1 parkeerplaats toegewezen krijgen.

Er zijn dan nog 4 parkeerplaatsen op het terrein, waarvan er in ieder geval 2 worden ingericht als bezoekersparkeerplaatsen aan de entreezijde van het gebouw. De andere 2 zijn nog voor verkoop beschikbaar voor geïnteresseerden.

Bergingen

Alle appartementen beschikken over een eigen berging op het buitenterrein conform tekening aangegeven van 5 m² met hoogte 2,30m.

De appartementen hebben een extra inpandige berging, veelal gecombineerd met wasmachine ruimte in het appartement, afmetingen conform tekeningen.

De bergingen worden gefundeerd.

Eén toegewezen berging wordt ingericht als algemene berging voor het plaatsen van gezamenlijke afvalcontainers. Bergingen conform tekeningen.

Terrassen / balkons

Elk appartement heeft een eigen buitenruimte conform tekening. De begane grond appartementen hebben een eigen tuin met een terras (even groot als balkons) voor zien van grijze betontegels afmetingen 30 x 30 cm.

De balkons worden uitgevoerd in glasvezel versterkt beton. De balkons en de terrassen van de penthouses zijn voorzien van vlonderhout.

De balkons worden voorzien van aluminium hekwerken met duplexcoating en een railing van hout.

De hekwerken zijn 1m hoog en hebben een paneelvulling van staalplaat voorzien van een perforatie op basis van een bladmotief.

Riolering en regenwaterafvoer

Er wordt een gescheiden rioolsysteem wordt toegepast voor riolering en regenwater. De bestaande regenwaterafvoeren worden gehandhaafd en uitgebreid ten behoeve van balkons en penthouses.

Fundering

De bestaande fundering blijft gehandhaafd, daar waar nodig bij de lift installatie, balkons en bergingen worden extra gefundeerd conform de tekeningen van de constructeur.

Vloeren

De bestaande vloeren blijven gehandhaafd. Er wordt een nieuwe zwevende dekvloer aangebracht ten behoeve van leidingwerk, vloerverwarming en verbetering van de contactgeluidisolatie.

Er wordt voldaan aan het bouwbesluit qua geluidisolatie.

Eindafwerking is een gladde afgewerkte zandcementdekvloer. Binnen het FABulous Woonklaar Pakket wordt deze nog met een woonvloer naar keuze binnen het budget afgewerkt. De vloeren lopen gelijkvloers naar de buitenruimte met een maximaal 2 cm hoge drempel.

Gevels/binnen spouwbladen /woning scheidende binnenwanden / lichte scheidingswanden

De bestaande gemetselde gevels worden gehandhaafd. De erkers in de langspeels komen te vervallen en zullen worden voorzien van nieuwe puien met deuren naar de terrassen en de balkons. De kleurstelling van nieuw buitengevel metselwerk wordt afgestemd op de originele steentype kleurstelling gerealiseerd conform de vergunningstekeningen van de architect.

De uitbreiding op het bestaande dak wordt opgebouwd in buitengevels van Hout Skelet Bouwelementen afgewerkt met steenstrips ter plaatse van de kopgevels en Red Ceder delen in de gebogen terrassevels.

De bestaande binnenmuren zijn van kalkzandsteen metselwerk.

De buitenmuren zijn geïsoleerd met waarde $R_c = 1,6 \text{ m}^2\text{K/W}$. Nieuw te bouwen gevels zullen een R_c -waarde hebben van minimaal $4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. De woningscheidende wanden worden opgebouwd uit twee ontkoppelde en geïsoleerde metalstud wanden aan beide voorzien van dubbele gipsplaten van 12,5mm. De wand voldoet aan de nieuwbouw eisen van het bouwbesluit voor geluidwering tussen verblijfsruimten. De totale dikte van de woningscheidende wanden bedraagt 155mm.

De lichte scheidingswanden zijn eveneens uitgevoerd in geïsoleerde metalstud en aan weerszijde voorzien van dubbele gipsbeplating van 12,5 mm. De totale dikte van de binnenwanden bedraagt 100 mm.

Daken

Het bestaande dak wordt constructief verzwakt conform berekeningen van de constructeur en wordt de basis voor de uitbereiding op het bestaande dak. De terrassen van de penthouses op het bestaande dak sluiten aan op het nieuwe verhoogde vloerniveau en worden voorzien van houten vlonderdelen.

Het nieuwe dak op de uitbreiding is plat uitgevoerd en beloopbaar uitgevoerd met het oog op wordt gemaakt ten behoeve van de installaties. Het dak wordt geïsoleerd conform bouwbesluit.

Het dak wordt voorzien van doorvoeren ten behoeve van technische installaties.

Er wordt een daklicht aangebracht om de algemene binnenruimten te voorzien van natuurlijk daglicht.

Op het dak van de uitbreiding is ruimte voor de opstelling van diverse installatie-onderdelen. Zie verder installaties.

Ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden en inspecties wordt een valbeveiliging aangebracht.

Kozijnen, ramen en deuren

Alle beglazing worden vervangen met HR ++ glas met een U-waarde van minimaal $1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ waar nodig voorzien van ventilatieroosters.

De bestaande kozijnen die worden gehandhaafd zijn uitgevoerd in hardhout voorzien van draaikiepramen.

Nieuwe kozijnen, puien, draaiende delen en deuren worden uitgevoerd in FSC-gecertificeerd hardhout met raamindeling conform tekeningen. Kozijnen worden geschilderd in RAL-kleur 9001 (cremewit) en tpv incisies in RAL-kleur 7022 (umbergrau). Draaiende delen in witte kozijnen worden geschilderd in kleur RAL 7037 (staubgrau) en in de donkere kozijnen en/of puien in RAL-kleur 7022 (umbergrau). Entreekozijnen van de appartementen zijn vervaardigd van harthout. Entreedeuuren zijn massief en glad afgewerkt. Breedte dagmaat 900mm / hoogte 2300mm
 Binnendeurenkozijnen zijn in harthout uitgevoerd en voorzien van stompe deuren.
 Binnendeuren van 880 x 2315mm
 Binnendeurenkozijnen worden geschilderd in RAL-kleur 9010 (reinweiss)

Hang en sluitwerk

Alle ramen en deuren worden voorzien van hang en sluitwerk conform politiekeurmerk Veilig Wonen en SKG*** (Stichting Kwaliteitscentrum Gevelbouw, klasse 3)
 Bewegende delen in gevelkozijnen en puien zijn voorzien van tocht werende profielen
 Deurkrukken, schilden, scharnieren en cilinders van entree-en terrasdeuren in RVS- uitvoering.
 De binnendeuren voorzien van standaard lichtmetalen deurkrukken en schilden.

Vensterbanken en dorpels

Bestaande stenen vensterbanken worden gehandhaafd, daar waar nodig vervangen door kunststenen vensterbanken.
 Ter plaatse van binnendeurenkozijnen van de entree, badkamer en toilet worden kunststenen dorpels aangebracht. De overige binnendeurenkozijnen zijn vrij van dorpels. Dorpels worden uitgevoerd in antracietgrijs en voorzien van neuten.

Algemene trappen en lift

De centrale hal is middels brandwerende puien verdeeld in twee trappenhuizen. De trappen worden uitgevoerd in staal met houten tredafwerking met brandklasse B.

De lift voldoet aan de eisen uit het bouwbesluit en is rolstoeltoegankelijk.

De afwerking van de lift is onderdeel van de afwerking algemene ruimte. De architect kiest in samenwerking met de lift fabrikant voor een standaard uitvoering.

Binnen timmerwerk

Vloerplinten worden aangebracht in het appartement met hoogte van 10 cm. Deze worden aangebracht na het leggen van de vloeren binnen het 'FABulous woonklaar' pakket.

Afwerkplaten rondom kozijnen blijven gehandhaafd.

Leidingschachten worden rondom brandwerend afgetimmerd.

Maatvoering kan afwijken van de bouwkundige tekeningen als gevolg van maatafwijkingen in bestaande casco.

De hoogte van de plafonds in de appartementen is 2800mm met incidentele verlagingen in sanitaire ruimten en bergingen als gevolg van installaties en of trapafwerkingen.

Afwerking van gisplaten plafonds worden niet lager aangebracht dan 2400mm.

Wandafwerking

Algemene ruimten

De wanden van de centrale hal en de gangen worden uitgevoerd in sauwwerk.

Appartementen

Badkamers worden getegeld tot 1.80 m hoogte en ter plaatse van de douche tot aan plafond.

Toiletten worden betegeld tot 1.20m hoogte.

Van alle badkamers en toiletten wordt een interieur voorstel gedaan. Met het FABulous Woonklaar Pakket is dit aan te passen naar eigen wensen.

Overige ruimtes: worden glad en behangklaar opgeleverd. Binnen het FABulous Woonklaar Pakket worden de wanden afgewerkt naar eigen wensen met renovlies voor sauswerk of direct behangen.

Buitenbergingen

Houtenbuitenbergingen met onafgewerkte wanden.

Vloerafwerking

Algemene ruimten

De vloerafwerking van de centrale entree en trappenhuis bestaat uit keramische tegels en een inloopmat.

Appartementen

De vloeren van de badkamers en toiletten worden voorzien van keramische tegels.

Keuzes te maken binnen het FABulous Woonklaar Pakket bij de tegel leverancier showroom bij Raab Karcher Waddinxveen

Overige vloeren krijgen een gladde afwerkvloer, welke binnen het FABulous Woonklaar Pakket kunnen worden afgewerkt met een vloer naar keuze binnen het budget bij Joop Puur wonen Rotterdam.

Plafondafwerking

Algemene ruimten

Plafond afwerking bestaande uit wit fijn structuurspuitwerk en ingebouwde verlichting.

Appartementen

Alle plafonds worden in wit fijn structuurspuitwerk afgewerkt.

Beglazing en schilderwerk

Alle bestaande ramen worden vervangen met isolerend HR ++ glas. Nieuwe ramen worden tevens in HR ++ glas uitgevoerd.

De buitenkozijnen worden geschilderd in een RAL-kleur RAL 9001 (cremewit).

De binnenkozijnen van deuren en ramen zullen in de grondlak worden afgeleverd. In het werk zullen deze worden voorzien van een afwerklaag. Binnen het FABulous Woonklaar Pakket kan hiervoor een afdeklaag worden gekozen.

De algemene ruimten zullen dekkend in de kleur bepaald door de architect worden opgeleverd.

Keuken

De keuken opstelling is indicatief aangegeven op de tekening. Conform een keukenopstelling van leverancier KeukenMaxx te Reeuwijk wordt een keuken geleverd en geplaatst. Deze kan worden aangepast naar eigen wensen binnen het budget van het FABulous Woonklaar Pakket of worden uitgebreid tegen meerkosten.

Sanitair

Het sanitair is indicatief aangegeven op de tekening. Conform sanitair opstelling van leverancier RaabKarcher wordt het sanitair geleverd en aangebracht Er is gekozen voor een Villeroy en Boch sanitair met Grohe kranen. Dit sanitair kan worden aangepast naar eigen wensen binnen het budget van het FABulous Woonklaar Pakket of worden uitgebreid tegen meerkosten.

Water installatie

De waterinstallatie wordt nieuw aangelegd per appartement met individuele aansluitingen in de meterkast van de woning.

Tappunten die worden aangesloten op koud water zijn:

Keuken, toilet, fontein in toilet, badkamerwastafels, bad en douche kranen, wasmachine kraan, buitenkraan op begane grond appartementen

Tappunten die worden aangesloten op warm water zijn:

Keuken, wastafel badkamer, bad- en douche kranen.

Warmte installatie

De woningen worden voorzien van een lucht/water warmtepomp welke geschikt is voor het verwarmen en actief koelen van de woning.

De installatie bestaat uit een binnen opstelling in de technische ruimte in combinatie met een buitenopstelling op het dak van de penthouse laag. De installaties op het dak worden uit het zicht opgesteld.

Vanaf het dak worden CV-leidingen aangebracht naar de binnen-unit in de technische ruimte. De warmtepomp is binnen voorzien van een geïntegreerd boiler vat 200 liter.

De woningen worden geheel voorzien van vloerverwarming. Jaga Strada convectoren worden geplaatst onder ramen voor extra comfort. In de penthouses zijn dit Jaga mini convectoren. Per ruimte komt een ruimte thermostaat te hangen.

Ventilatie

De appartementen zijn voorzien van ventilatieroosters voor natuurlijke toevoer van ventilatielucht in combinatie met een mechanisch ventilatie systeem dat zorgt voor afvoer van vervuilde lucht. Er wordt hiervoor een Duco silent mechanische ventilatie unit aangebracht in de berging.

In de volgende ruimtes zal een afzuigventiel worden opgenomen.: keuken, toilet, badkamers, wasmachineruimte.

In de badkamer wordt een 3-standen schakelaar aangebracht.

Elektrische Installaties

Algemene ruimte

In de gemeenschappelijke centrale hal naar de woningen worden wandarmaturen op bewegingsmelders aangebracht.

In de luifel bij de entree worden downlichters opgenomen. De parkeerplaats is voorzien van basale straatverlichting.

Appartementen

De elektrotechnische installatie vanaf eigen individuele meterkasten

Conform NEN1010 bevat oa.;

- Wandcontactdozen en schakelaars inbouw Jung AS500, standaard wit
- Wandcontactdozen op 300mm vanaf vloerpeil
- Schakelaars op 1050mm vanaf vloerpeil.

Leidingen worden weggewerkt in de bouwkundige constructie.

Woningen worden voorzien van rookmelders conform bouwbesluit en verleende omgevingsvergunning. Dit houdt in dat door iedere ruimte waardoor wordt gevlucht een rookmelder geplaatst wordt.

Lichtpunten worden aangebracht conform E-installatie-tekeningen.

Met FABbulous woonklaar pakket kan worden gekozen voor wijziging van het lichtplan.

Telecommunicatievoorzieningen

In de woonkamer en slaapkamer 1 worden een bedrade aansluiting aangebracht voor Telecom en Data. In de overige slaapkamers zijn loze leidingen opgenomen.

Ter plaatse van de woningentree wordt een video- en spraak verbinding aangebracht ten behoeve van het openen van de centrale entree deur.

Afwerkstaat materialen

metselwerk bestaand	strengpers wf halfsteens, kleur; lichtgrijs
metselwerk nieuw (aanhelingen en aanvullingen)	strengpers wf stand halfsteens, kleur; lichtgrijs als bestaand
kozijnen en pui draaiende delen puien tpv verticale incisies dichte puipanelen	tropisch hardhout (FSB) geschilderd, kleur; wit tropisch hardhout (FSB) geschilderd, kleur; grijs tropisch hardhout (FSB) geschilderd, kleur; antraciet cement gebonden vezelplaat (Colormat SVK) kleur; antraciet ramen voorzien van ventilatieroosters, kleur; antraciet (ventilatieroosters penthouse verholen in dakrand)
lekdorpels	als bestaand, beton (naturel)
onderdorpel pui	kunststeen met neuten
balkons afdekking hekwerken	constructie; prefab composietbeton houten vlonders geperforeerde plaat; staal duplexcoating, kleur; antraciet, perforatie obv bladmotief
muurafdekkers	beton/holonite (neutraal)
opbouw plafond overstek gevel	dakrand; blank zink gefelst houtwolcementplaat fijn, kleur; wit steenstrips strengpers wf stand halfsteens verband, kleur; gebroken wit
hemelwaterafvoer	pvc en staal verzinkt ondereinden 2m1
daklicht	aluminium in kleur gecoat, kleur; wit