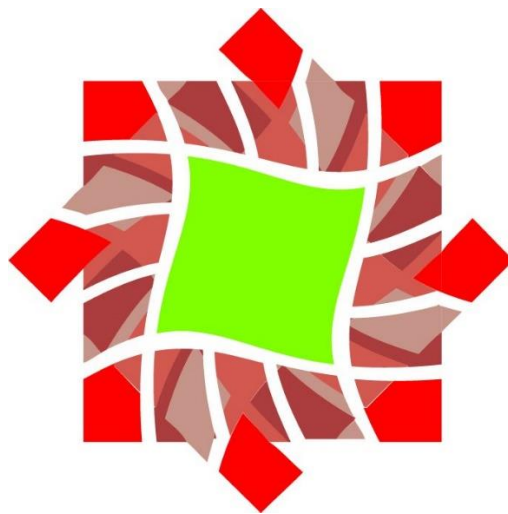


TUGELA

CHECKLIST AFBOUW CASCO WONINGEN
VIERDE VERDIEPING



INHOUD

Algemeen	3
Eisen afbouw woningen	5
Checklist afbouw	6
Aandachtspunten leidingschacht	9
Voorbeeld detailleringen	10

Hoewel deze informatie met de meest grote zorgvuldigheid is samengesteld kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Ymere

ALGEMEEN

De "Checklist afbouw" biedt de eigenaar van een casco woning in het project Tugela handvatten bij de afbouw van de woning. De indeling op de zolderverdieping bepaal je helemaal zelf. De afbouw van je woning moet wel voldoen aan de eisen die gesteld zijn in het Bouwbesluit.

Deze Checklist kun je gebruiken om te controleren of alle noodzakelijke bouwtechnische onderdelen in de woning gerealiseerd zijn of om vooraf inzicht te krijgen in de werkzaamheden die je moet opnemen in het afbouwplan. Ook kun je deze Checklist gebruiken bij het aanvragen van een offerte bij een afbouwaannemer.

Verkoop 'as it is'

Je koopt deze woning 'as it is'. Dat wil zeggen dat de woning opgeleverd wordt zoals je deze ziet. De reden hiervoor is dat Tugela een renovatie van een bestaand gebouw is, waardoor elke woning net weer anders kan zijn. Deze Checklist Afbouw en de technische omschrijving voor casco woningen 4^e verdieping zijn generiek voor alle casco woningen op de 4^e verdieping en beschrijven voor vrijwel alles de situatie zoals deze casco woning wordt opgeleverd. Het kan echter voorkomen dat een specifieke woning afwijkt van deze stukken. De maatvoeringen op de woningplattegronden zijn indicatief. De juiste maten zijn in de betreffende woning op te meten. Als er strijdigheid is tussen deze stukken en de werkelijke situatie, gaat de werkelijke situatie voor de technische omschrijving en de woningplattegrond.



EISEN AFBOUW WONINGEN

Bij de afbouw van de woning geldt een aantal wettelijke spelregels. Deze spelregels zijn opgesteld door de overheid en vastgelegd in het geldende Bouwbesluit als onderdeel van de Woningwet. Het Bouwbesluit heeft tot doel een minimale kwaliteit te garanderen van bouwkundige werken betreffende woningcomfort en veiligheid.

De woning moet binnen zes maanden na levering voldoen aan de eisen die worden gesteld in het geldende Bouwbesluit.

Het Bouwbesluit kent vier beoordelingscriteria:

- veiligheid (constructieve veiligheid en brandveiligheid);
- gezondheid;
- bruikbaarheid;
- energiezuinigheid.

Aan bestaande woningen en nieuwbouw woningen worden soms verschillende eisen gesteld. De eisen die in het Bouwbesluit staan zijn daarom verdeeld in eisen die gelden voor de bestaande bouw, eisen die gelden voor nieuwbouw en eisen die gelden voor verbouw. Tugela is een speciaal project. Nieuw en oud gaan hier naadloos in elkaar over. In principe is het zo dat de onderdelen die vernieuwd worden in je woning, moeten voldoen aan de nieuwbouweisen. Aangezien het niet altijd realistisch is om nieuwbouweisen op een bestaand pand los te laten, geeft dit nogal eens een discussie of onduidelijkheid. Om deze onduidelijkheden zo veel mogelijk weg te nemen zijn er verderop in dit document een aantal zaken uitgewerkt.

Op het gebied van brandveiligheid worden geen concessies gedaan. De woning moet op dit terrein altijd voldoen aan de eisen die gelden voor nieuwbouw. Op het gebied van constructieve veiligheid is het niveau bestaande bouw het uitgangspunt.

CHECKLIST AFBOUW

Onderstaand zijn de meest voorkomende ingrepen schematisch weergegeven. De ingrepen zijn geordend in algemene punten en op bouwdelen. Achter de punten staat of je ze zelf moet doen, of er een eis is uit het bouwbesluit en of je een keuringsrapport moet overleggen. Deze eisen (inclusief detaillering) worden nader toegelicht aan het eind van dit document. Daarbij wordt ter illustratie een uitvoeringsmogelijkheid van het betreffende bouwdetail weergegeven.

CHECKLIST AFBOUW CASCO WONINGEN 4^e VERDIEPING		Zelf doen	Eis Bouwbesluit	Keurings- rapport vereist
1	Sloopwerk	Zd	Eb	Kr
1.1	Verwijderen wandafwerking en het behang van de in het zicht blijvende muren.	x		
1.2	Eventuele metselwerk niet dragende binnenwanden mogen door koper verwijderd worden.	x		

2	Indeling, binnenwanden en hal	Zd	Eb	Kr
2.1	De gipsplaten binnenwanden en binnenkozijnen kunnen naar eigen indeling worden geplaatst. Indeling van de woning is vrij.	X		
2.2.	Voor de woning op de 4 ^e verdieping geldt dat de woning geheel casco wordt opgeleverd. Deze casco woningen worden alleen voorzien van aansluitpunten in de meterkast, op de toestellen en op de schachten.	X		
2.3	Een badkamer en toilet geven een grote gewichtsbelasting voor het gebouw. De maximale belasting voor de gehele vloer is 175kg/m ² . Een vloeropbouw met lichtgewicht betonmortel in de badkamer en toilet is noodzakelijk.	X		

3	Vloeren	Zd	Eb	Kr
3.1	De zwevende vloeren dienen als volgt te worden opgebouwd (zie detaillering pagina 10): <ul style="list-style-type: none"> • vrijdragende dekvloer (minimaal 30 mm dik) binnen de woning, met isolatie van geperste (Estrich 2E32) steenwol. • de platen van de zwevende vloer dienen onderling zeer zorgvuldig sluitend te worden gelegd. • de vrijdragende dekvloer moet met "veerkrachtige" kantstroken (dik 10mm) over de volledige hoogte van de vloer volledig los gehouden worden van de wanden. • De plinten vrijhouden van de zwevende dekvloer. Evt. middels een foamband van 5 mm dik. 	x	x	
3.2	De badkamervloer waterdicht afwerken (zie detaillering pagina 9)	x	x	

4	Plafonds	Zd	Eb	Kr
4.1	Het plafond (brandscheiding 30 minuten), is aangebracht met de casco renovatiewerkzaamheden. Kopers kunnen zelf een esthetisch plafond aanbrengen. Hierachter kunnen installaties (electra, MV, etc) weggewerkt worden.	x	x	

5	Keuken	Zd	Eb	Kr
5.1	Aanbrengen van een keuken, inclusief installaties en aansluitpunten.	x	x	

6	Installaties	Zd	Eb	Kr
6.1	Kopers moeten zelf een complete riolering-,gas-, elektra-, mechanische ventilatie- en waterinstallatie binnen de woning aanbrengen van en naar standleiding en/of meterkast.	x*	x	x*
6.2	In de woning sanitair aanbrengen en aansluiten op standleiding riolering welke op twee locaties uit de vloer komt ter plaatse van de leidingschacht conform tekening. (badkamer, toilet, keuken)	x	x	
6.3	De woning voorzien van een individuele CV-installatie met radiatoren (gesloten systeem)	x*	x	x*
6.4	De woning voorzien van een mechanische ventilatie installatie. De ventilatie box is aangebracht op de leidingschacht.	x*	x	x*
	De verschillende ruimtes in de woning moeten worden aangesloten op de mechanische ventilatie installatie met afzuigpunten met in acht name van:	x*	x	x*
	<ul style="list-style-type: none"> keuken (2 ventielen elk 75 m3/uur). Let op! Motorloze afzuigkap of recirculatie kap aanbrengen. 	x	x	
	<ul style="list-style-type: none"> toilet (25 m3/uur) 	x	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Badkamer (Afzuiging badkamer moet minimaal 50m3/uur en maximaal 75m3/uur zijn) 	x	x	
6.5	De woning voorzien van een elektrische installatie (volgens NEN 1010).	x*	x	x*
	<p>Let op *:</p> <p>Als koper ben je verplicht om de installatie van de gehele installatie (water- gas-, elektriciteit en CV-installatie met radiatoren) te laten keuren door een erkend bedrijf middels een keuringsrapport. Deze keuring kan door een bevoegd en erkend aannemer gebeuren of door een bevoegd en erkend keuringsbedrijf. Deze keuring dient de koper aan Ymere te overleggen. Voldoet koper niet aan deze verplichting dan geldt de boeteclausule als opgenomen in koopakte.</p>			

7	Brandwerendheid/vluchtroutes	Zd	Eb	Kr
7.1	Algemeen: Vanwege de brandveiligheid worden er vanuit het bouwbesluit eisen gesteld aan de vluchtroutes. Dit houdt in dat langere vluchtroutes extra eisen met zich mee brengen. Onderstaand de ingrepen per lengte van de vluchtroute welke wordt gemeten vanaf de verst gelegen verblijfsruimte tot aan de voordeur.			

7.2	Afstand verst gelegen verblijfsruimte tot aan voordeur < 15m1: Aanbrengen van rookmelders in de verkeersruimten van de woning of ruimten waar doorheen gevlucht wordt.	x	x	
7.3	Alle rookmelders dienen te worden uitgevoerd als niet ioniserende rookmelders, die zijn aangesloten op een voorziening van elektriciteit die voldoet aan de inrichtingseisen en de primaire producteisen volgens NEN 2555. Mocht het noodzakelijk zijn, i.v.m. het ontwerp van de woning, om meerdere rookmelders aan te moeten brengen dan is het de bedoeling dat deze onderling met elkaar gekoppeld zijn (dit werkt bij veel rookmelders draadloos).	x	x	

AANDACHTSPUNTEN LEIDINGSCHACHT

Toepassing leidingschacht

Een onderdeel van de woningscheidende constructie, zijn de leidingschachten. De leidingschachten behoren hiermee niet tot de woning maar tot de VvE.

Let op: Deze leidingschachten worden in de casco-renovatie aangebracht en mogen nooit worden geopend of bewerkt (boren, zagen, etc)!

Motivering

Een aantal leidingen worden weggewerkt in een leidingschacht. Denk hierbij aan de leidingen voor de riolering, mechanische ventilatie en cv installatie. Deze leidingschacht is woningscheidend en moet voldoen aan eisen die worden gesteld aan de brandwerendheid en aan geluid. Net als de woningscheidende vloer/plafond zal de leidingschacht moeten voldoen aan een brandwering van 30 min WBDBO (Weerstand tegen Brand Doorslag en Brand Overslag) en aan een geluidseis van 52db.

Let op: bij oplevering van het casco voldoet de woning aan deze eisen. Als je toch een vloer/plafond of leidingschacht open maakt ligt het risico bij jou en ben jij (juridisch) verantwoordelijk als de brandwering niet op orde is.

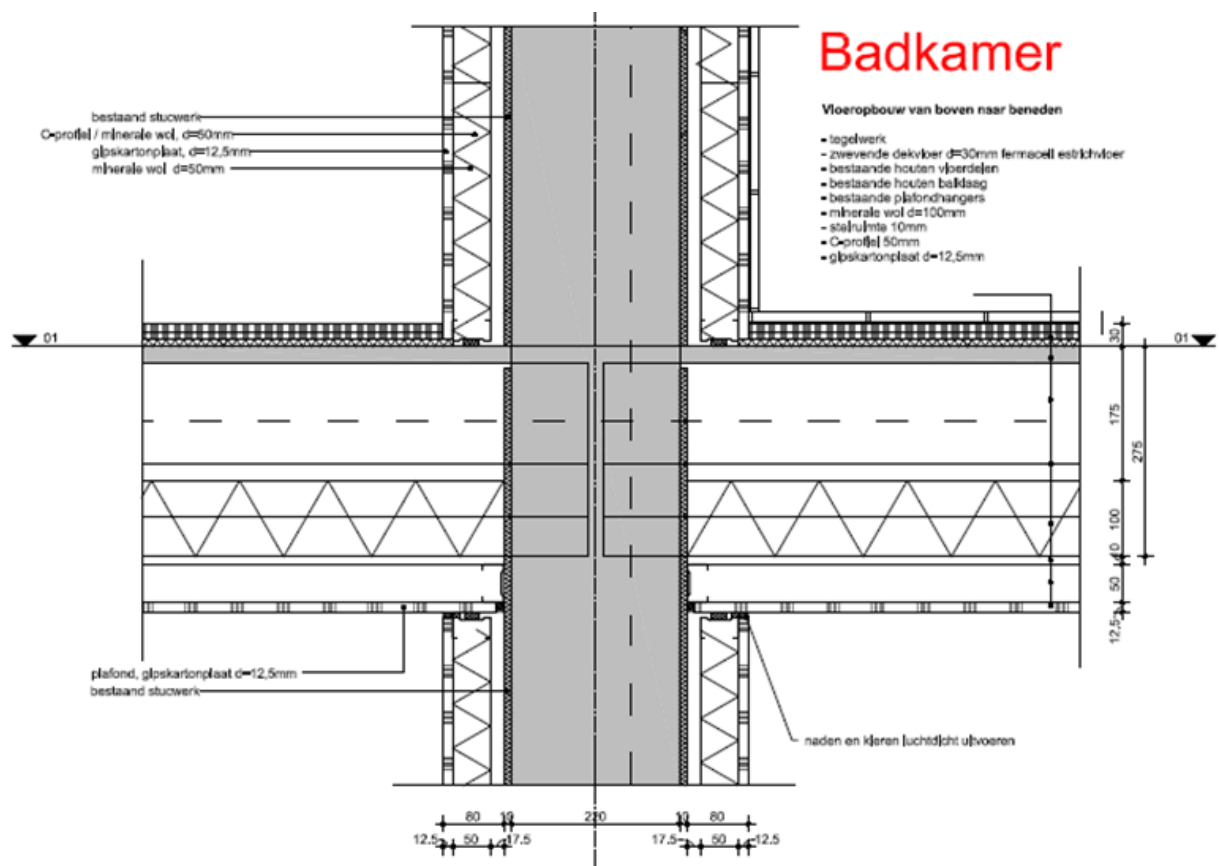
Op de plaats waar leidingen door de vloer gaan van de onder- naar de bovenwoning zullen de leidingen waar vereist voorzien worden van een brandmanchet of een brandklep (riolering, luchttoevoer, rookgasafvoer).

DETAILLERING BADKAMERVLOER / WAND (VOORBEELD)

In de woning dient volgens de regelgeving een badkamer gerealiseerd te worden. De vloer dient waterdicht te zijn, dit om eventuele lekkages bij jezelf en de benedenburen te voorkomen. Onderstaand tref je een voorbeeld aan om dit te realiseren.

Indien je tegelwerk toepast adviseren wij het Waterdicht Tegelsysteem van Omnicol. Bij het gebruik van tegelwerk adviseren wij je ook om gebruik te maken van zogeheten kimband in combinatie met een kit voeg, dit om een juiste waterdichte afwerking te realiseren.

Voorbeeld detailleringen badkamervloer / wand:





1 - Uitsparing leidingen aansmeren m.b.v. 90GR omnimix

3 - MW omnimat aanbrengen bi leidingen wand k/w water

2 - IC/EC/JB omnimat aanbrengen in de in- / uitwendige hoeken. Enkel alleen fixeren op de wand, loslaten van de vloer



4 - wandtegels aanbrengen

5 - Vloer voorzien van het SC omnimat systeem

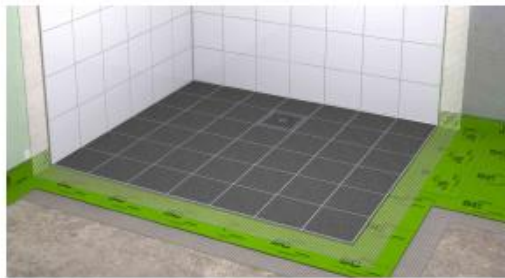


7 - Naden SC omnimat voorzien van JB omnimat.

8 - Manchet Easydrain WPS-A doucheput plaatsen en verlijmen op de SC omnimat.

9 - MF omnimat verlijmen bi leidingdoorvoeren.

6 - SC omnimat op de vloer aanbrengen en JB omnimat op de SC omnimat verlijmen.



10 - Doucheput plaatsen.

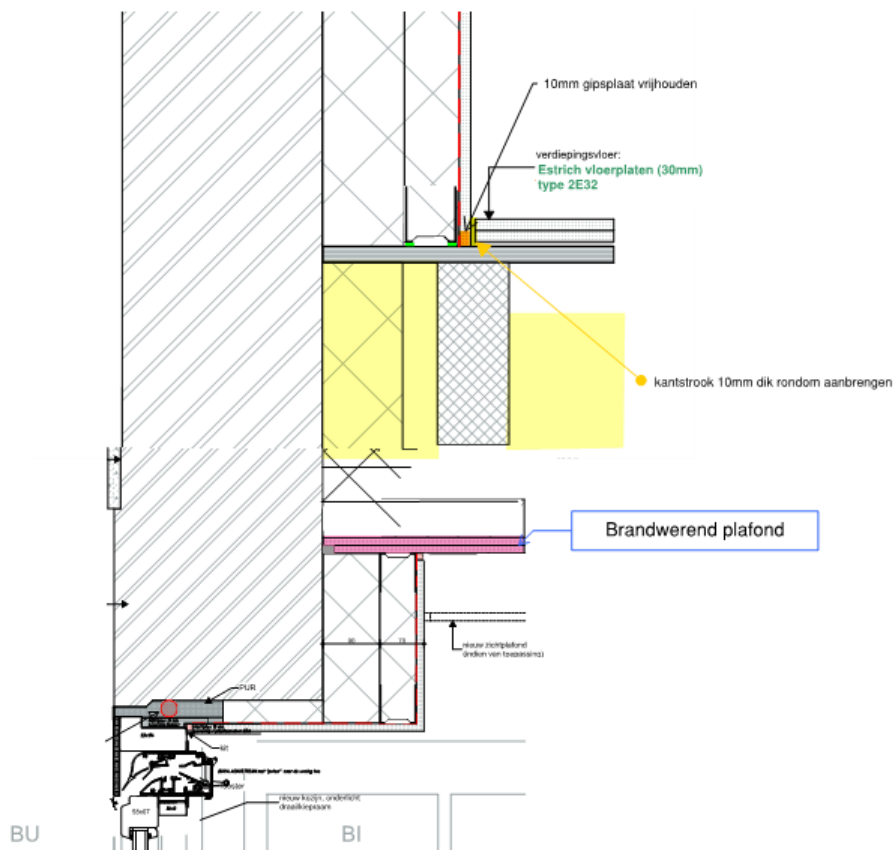
11 - Vloertegels aanbrengen.

12 - Inwassen en afkitten.

DETAILLERING GELUIDWEREND & ESTHETISCH VLOER / PLAFOND

In een appartementencomplex moet een woningscheidende constructie worden aangebracht tussen de woningen. Deze woningscheiding is tweeledig, namelijk brand- en geluidwerend. In Tugela is het brandwerende plafond reeds aangebracht (roze gipsplaat). Het brandwerend plafond mag de koper nooit openen of bewerken (boren, zagen, etc).

Detail woningscheidende vloer/plafond:



Vloerplaten zelf aanbrengen op verdiepingen:



