

# BLOOM

CHECKLIST AFBOUW  
VOOR  
CASCO DUBBELE BENEDENWONINGEN



## INHOUD

<b>Algemeen</b>	<b>3</b>
<b>Eisen afbouw woningen</b>	<b>4</b>
<b>Checklist afbouw</b>	<b>5</b>
<b>Aandachtspunten leidingschacht</b>	<b>8</b>
<b>Voorbeeld detailleringen</b>	<b>9</b>

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

[www.woneninbloom.nl](http://www.woneninbloom.nl)

Ymere, 11 april 2018

**Ymere**

## ALGEMEEN

De "Checklist afbouw" biedt de eigenaar van een casco dubbele benedenwoning in het project BLOOM handvatten bij de afbouw van de woning. De koper bepaalt zelf de indeling van de woning, maar deze moet na afbouw wel voldoen aan de eisen die gesteld zijn in het Bouwbesluit.

Deze Checklist kan de koper gebruiken om te controleren of alle noodzakelijke bouwtechnische onderdelen in de woning gerealiseerd zijn of om vooraf inzicht te krijgen in de werkzaamheden die de koper moet opnemen in het afbouwplan. Ook kan deze Checklist gebruikt worden bij het aanvragen van een offerte bij een afbouwaannemer. Heb je vragen naar aanleiding van de Checklist dan kan je contact opnemen met de kopersbegeleider.

### **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 BLOOM een renovatie van een bestaand gebouw is, waardoor elke woning net weer anders kan zijn. Deze Checklist Afbouw en de technische omschrijving voor casco dubbele benedenwoningen zijn generiek voor alle casco woningen en beschrijven voor vrijwel alles de situatie zoals een 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 gelden 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 (zoals ook een woning in het project BLOOM) betreffende woningcomfort en veiligheid.

**De woning moet binnen twalf 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. BLOOM 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 de 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 zoveel 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 minimale brandwerend eis van 30 minuten. 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 koper deze zelf moet doen, of er een eis is uit het bouwbesluit en of dat koper 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.

<b>CHECKLIST AFBOUW KOOPWONINGEN</b>		<b>Zelf doen</b>	<b>Eis Bouwbesluit</b>	<b>Keurings- rapport vereist</b>
<b>1</b>	<b>Sloopwerk</b>	<b>Zd</b>	<b>Eb</b>	<b>Kr</b>
<b>1.1</b>	Verwijderen wandafwerking en het behang van de in het zicht blijvende muren.	<b>x</b>		

<b>2</b>	<b>Indeling, binnenwanden en hal</b>	<b>Zd</b>	<b>Eb</b>	<b>Kr</b>
<b>2.1</b>	Plaatsen van gipsplaten binnenwanden en binnenkozijnen volgens eigen indeling. Ter plaatse van de voorgevel, woningscheidende wanden en wanden die de woning scheiden van het trappenhuis is de geïsoleerde voorzetwand niet geplaatst. Koper is zodoende vrij deze wand zelf te plaatsen en elektra of andere leidingen achter de wand weg te werken. Na plaatsen van eventueel leidingwerk dient de koper de wand zelf te plaatsen met speciale aandacht voor het luchtdicht maken van het folie (i.v.m. vochtuithouding) en daarna zelf af te werken. Deze werkzaamheden zijn voor eigen risico van de koper.	<b>x</b>		
<b>2.2</b>	Indeling van de woning is vrij behoudens dat de huidige wanden in de woning gehandhaafd moeten blijven.	<b>x</b>		
<b>2.3</b>	Een badkamer en toilet geven een grote gewichtsbelasting voor het gebouw. De maximale belasting voor de gehele vloer is 175kg/m <sup>2</sup> . Een vloeropbouw met lichtgewicht betonmortel in de badkamer en toilet is noodzakelijk.	<b>x</b>		

<b>3</b>	<b>Vloeren</b>	<b>Zd</b>	<b>Eb</b>	<b>Kr</b>
<b>3.1</b>	De badkamervloer waterdicht afwerken. Zie bv. detail Blz. 9)	<b>x</b>	<b>x</b>	

<b>4</b>	<b>Plafonds</b>	<b>Zd</b>	<b>Eb</b>	<b>Kr</b>
<b>4.1</b>	Het (woningscheidende) plafond (brandscheiding 30 minuten) op de 1 <sup>e</sup> verdieping, wordt aangebracht met de casco renovatiewerkzaamheden. Zie technische omschrijving casco dubbele benedenwoningen.	<b>x</b>	<b>x</b>	

	Vervolgens kan de koper een esthetisch plafond aanbrengen, eventueel ook om installaties (electra, MV, etc). achter weg te werken. Zie voorbeeld detail Blz.10 )			
<b>4.2</b>	Aanbrengen op de begane grond van een 30 minuten brandwerend plafond. Doorvoeren in het brandwerende plafond afwerken met brandmanchetten. Centraaldozen etc. moeten brandwerend zijn.	<b>x</b>		
<b>4.3</b>	Waar nodig bij kozijnen/doorgangen koven/betimmeringen aanbrengen.	<b>x</b>		

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

<b>6</b>	<b>Installaties</b>	<b>Zd</b>	<b>Eb</b>	<b>Kr</b>
6.1	Een complete riolering- gas- elektra- en waterinstallatie binnen de woning aanbrengen van en naar standleiding en/of meterkast.	<b>X*</b>	<b>x</b>	<b>X*</b>
6.2	In de woningen sanitair aanbrengen en aansluiten op standleiding riolering. (badkamer, toilet, keuken)	<b>x</b>	<b>x</b>	
6.4	De woning voorzien van een individueel verwarmingssysteem	<b>X*</b>	<b>x</b>	<b>X*</b>
6.5	De verschillende ruimtes in de woning aansluiten op de mechanische ventilatie installatie met afzuigpunten met in acht name van:	<b>X*</b>	<b>x</b>	<b>X*</b>
6.5.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keuken (2 of 3 ventielen elk 75 m3/uur). Let op! Motorloze afzuigkap of recirculatie kap aanbrengen.</li> </ul>	<b>x</b>	<b>x</b>	
6.5.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• toilet (25 m3/uur)</li> </ul>	<b>x</b>	<b>x</b>	
6.5.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Badkamer (Afzuiging badkamer moet minimaal 50m3/uur en maximaal 75m3/uur zijn)</li> </ul>	<b>x</b>	<b>x</b>	
6.6	De woning voorzien van een elektrische installatie (volgens NEN 1010).	<b>X*</b>	<b>x</b>	<b>X*</b>
	<p>Let op *:</p> <p>Overleg je afbouwplan op het gebied van installaties voor opdrachtverstrekking goed met onze kopersbegeleider zodat je zeker weet dat wat je laat uitvoeren, ook goedgekeurd is.</p> <p>Als koper ben je verplicht om de installatie van de gehele installatie (water- gas-, elektriciteit en individueel verwarmingssysteem) 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 keuringsrapporten dient de koper aan de kopersbegeleider te overleggen. Koper moet voldoen aan o.a. de eisen van (brand)veiligheid. Voldoet koper niet aan de gestelde verplichtingen dan geldt een boeteclausule.</p>			

<b>7</b>	<b>Brandwerendheid/vluchtroutes</b>	<b>Zd</b>	<b>Eb</b>	<b>Kr</b>
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.	<b>x</b>	<b>x</b>	
7.3	Alle rookmelders dienen te worden uitgevoerd als niet ioniserende rookmelder, die is 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).	<b>x</b>	<b>x</b>	

# AANDACHTSPUNTEN LEIDINGSCHACHT

## **Toepassing leidingschacht**

Een onderdeel van de woningscheidende constructie, zoals beschreven in hoofdstuk 2 van de Technische omschrijving casco dubbele benedenwoningen, zijn de brandwerend gemaakte leidingschachten.

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

## **Motivering**

Alle leidingen die worden aangebracht in het pand worden weggewerkt in een leidingschacht. Denk hierbij aan de leidingen voor de riolering, mechanische ventilatie en cv installatie. Ook 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 de koper toch een plafond of brandwerend gemaakte leidingschacht openmaakt dan ligt het risico bij de koper en is de koper (juridisch) verantwoordelijk als de brandwering niet op orde is.

Op de plaats waar leidingen door een brandwerende scheiding gaan (bijv. brandwerend plafond) dienen de leidingen waar vereist voorzien worden van de juiste brandwerende toepassingen als o.a. brandmanchet of brandklep (riolering, luchttoevoer, rookgasafvoer).

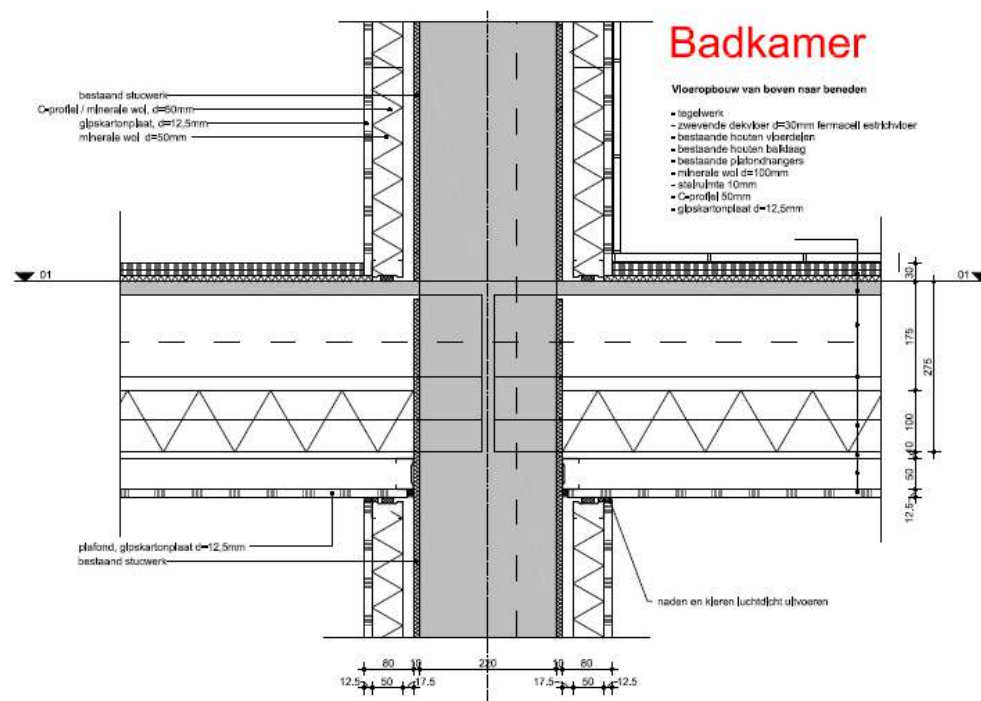


## DETAILLERING BADKAMERVLOER / WAND (VOORBEELD)

In de woning dient volgens de regelgeving een badkamer gerealiseerd te worden. De vloer dient waterdicht te zijn, dit om eventuele lekkages te voorkomen. Onderstaand staat een voorbeeld om dit te realiseren. Er moet een licht vloersysteem toegepast worden in verband met de maximale vloerbelasting.

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

### Voorbeeld detaillering badkamervloer / wand:



# DETAILLERING GELUIDWEREND & ESTHETISCH PLAFOND

In een appartementencomplex moet een woningscheidende constructie worden aangebracht tussen de woningen. Deze woningscheiding is tweeledig, namelijk brand- en geluidwerend. In BLOOM is het brandwerende plafond reeds aangebracht op de 1<sup>e</sup> verdieping. **let op !** dit is geen esthetisch plafond en is derhalve ook niet zo afgewerkt en uitgevoerd.

Het brandwerend plafond mag de koper nooit openen of bewerken (boren, zagen, etc).

De koper is vrij om onder het brandwerend plafond een esthetisch / afwerkplafond aan te brengen. Daarin kan de technische installatie (electra, MV) weggewerkt worden.

## Voorbeeld detail woningscheidende vloer/plafond:

