



FACTORY

SPELREGELKAAR
T CASCO LOFTS
d.d. 09-10-2020

Het kopen van een casco loft in een appartementen gebouw met andere bewoners biedt veel kansen, maar vraagt ook om regels. Op de volgende pagina's nemen we je mee in wat wij voor je doen (als onderdeel van de koopsom) en wat je daarna zelf nog moet (of mag) doen en ook wat je niet mag doen.



WAT WORDT ER GEDAAN?

FUNDERING & CONSTRUCTIE

Het bestaande pand is op staal gefundeerd. Daarnaast is in de woning een aantal bestaande betonnen kolommen met paddenstoel in de woning aanwezig. De gevel is opgebouwd uit een aantal bestaande prefab betonnen kolommen en aluminium geveldelen. Alle betonnen kolommen maken een wezenlijk onderdeel uit van de hoofdconstructie van het pand en dienen dan ook te allen tijde gehandhaafd te blijven.

Installaties

Een belangrijk onderdeel van Factory zijn de installaties. Omdat de casco's onderdeel uitmaken van een groter geheel hebben we ervoor gekozen om de verwarming, wtw, elektrische boiler en rookmelders onderdeel te maken van de koopsom, zodat alle woningen dezelfde installaties hebben. De opstelling van deze installaties bevindt zich in de techniekruimte, die wij voor oplevering in de woning realiseren. Daarnaast is in de woning zelf een deel van de installaties zichtbaar. Per woningtype is een aantal verwarmingsunits beschikbaar, berekend op de grootte en de te verwachten indeling. Om de installaties conform het bouwbesluit aan te kunnen sluiten in de juiste ruimtes is het belangrijk om de gewenste woningindeling tijdig met ons te delen. Op deze wijze kunnen wij ervoor zorgen dat de verwarming- en wtw-installatie op de juiste plek en voor oplevering wordt geïnstalleerd. De sluitingsdatum hiervoor wordt tijdig kenbaar gemaakt.

Nuts

In de woning wordt een standaard prefab meterkastopstelling aangebracht inclusief meters voor water, elektra en het HVRF-systeem. In de groepenkast bevinden zich 4 groepen en 4 lege groepen voor huishoudelijk gebruik. Er wordt een afgedopte rioolhuisaansluiting aangebracht. Je kunt zelf bepalen

bij welke maatschappij je de levering van elektra regelt. Na oplevering beëindigen wij het contract met de energieleverancier. Je dient zelf tijdig een energieleverancier te contracteren, dan wel de huidige energieleverancier te informeren over de verhuizing.

Vloeren

De vloer wordt voorzien van een isolatielaag met daarboven een afwerkvloer van anhydriet. De vloeren worden niet nader afgewerkt.

Gevels

De betonnen gevelkolommen blijven gehandhaafd, de rest van de gevel wordt volledig nieuw aangebracht.

Wanden

Er worden nieuwe woningscheidende wanden aangebracht bestaand uit metalstud elementen voorzien van isolatie en gipsplaten.

Daken & plafonds

Het dak wordt geïsoleerd en uitgevoerd met dakbitumen en een daktuin. De bestaande plafonds worden niet nader afgewerkt.

Tevens worden de woningen voorzien van rookmelders en een videofoon-installatie.



AFBOUW

WAT MOET JE ZELF DOEN?

- Binnenwanden zetten
- Badkamer en toilet maken
- Keuken plaatsen
- Electra: leidingwerk plaatsen
- Afvoeren aanbrengen
- Binnenkozijnen en -deuren plaatsen
- Wanden, vloeren en ramen voorzien van afwerking
- Na oplevering zorgen dat je een energieleverancier hebt voor de elektra

Om ervoor te zorgen dat de bovengenoemde werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden conform de geldende regelgeving en aard van het gebouw, met inachtneming van de omgeving, volgt hieronder per onderdeel wat moet en wat wel en niet kan.

Algemeen

- De afbouw dient volgens de geldende bouwregelgeving te worden uitgevoerd.
- Afbouwpakket moet minimaal voldoen aan het Bouwbesluit 1992-bestaande bouw.
- Let altijd op de veiligheid en gezondheid van jezelf en anderen.
- De afbouw mag niet leiden tot overlast, schade of gevaar voor jezelf, medebewoners of omwonenden.
- Iedere koper van een casco woning heeft recht op een 3 uur durend gesprek met een architect en bijbehorende uitwerking in schetsvorm van de woning.
- Dura Vermeer ontvangt graag op een nader te bepalen moment de definitieve woningindeling zodat de installaties hierop kunnen worden afgestemd en aangebracht.
- Binnen zes maanden na de sleuteloverdracht van jouw casco-woning dient je woning gereed te zijn (controle door VvE).
- Er wordt met nadruk op gewezen dat vóór de oplevering van de woning geen voorbereidende werkzaamheden voor de afbouw (door derden) uitgevoerd kunnen worden.
- De woning wordt opgeleverd met energielabel B. Er is geen EPC van toepassing op deze transformatie.

Installaties

- Nutsvoorzieningen incl. bemetering zijn aanwezig in meterkast.
- Verwarming-, wtw- en warmwatervoorzieningen worden aangebracht in de technische ruimte en op de juiste locatie in de woning conform de ingediende indelingstekening. Deze mogen NIET verplaatst worden.
- In de technische ruimte worden ook de aansluiting voor de wasmachine en wasdroger aangebracht voor oplevering.
- De woning voldoet zonder sanitaire ruimtes nog niet aan het Bouwbesluit. Daarom dien je deze ruimtes binnen een redelijke termijn na oplevering, maar in ieder geval vóór bewoning af te bouwen conform de voorschriften van het Bouwbesluit en eventuele in de omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen) opgenomen aanvullende eisen.
- Indien na oplevering werkzaamheden worden verricht aan waterleidingen en/of verwarmingsleidingen, let er dan op dat er geen ongewenste opwarming van koud- en warmwaterleidingen kan plaatsvinden. Ter voorkoming van legionella mogen er geen stilstaande leidingdelen ontstaan door bijvoorbeeld een afgedopte leiding.
- Wij raden aan om werkzaamheden aan waterleidingen uit te laten voeren door een erkend installateur. Leidingmaterialen voor eventuele

aanpassing van de waterleidingen dienen te voldoen aan KIWA keur.

- Elk wtw-ventiel is specifiek ingeregeld o.b.v. de positie waar het is aangebracht en de bestemming van het vertrek conform aangeleverde tekening van de bewoner.
- De v.o.n.prijs is gebaseerd op 2/3/4 verwarmings/koelingsunits, afhankelijk van de grootte van de woning.

Wanden en kolommen

- De betonnen kolommen moeten intact blijven. Het frezen in constructieve kolommen is verboden.
- Het is niet toegestaan om (zelf) doorbraken te maken in de woningscheidende of constructieve wanden. De woningscheidende wanden zijn voorzien van ontkoppelde metalstud profielen gevuld met minerale wol en afgewerkt met een dubbele laag gipsplaten.
- Ook in de wanden grenzend aan de algemene ruimten kunnen en mogen geen doorbraken worden gemaakt.
- De reeds aangebachte wanden mogen niet verwijderd worden.
- Het is niet toegestaan IN de woningscheidende wanden te werken. Maak gebruik van opbouw materiaal of een voorzetwand.
- Daar waar op woningscheidende wanden materialen bevestigd worden, dient dit geluiddempend te worden bevestigd (denk aan rubberen of flexibele ophanging of ruime buisbochten ipv scherpe bochten)

Vloeren en plafonds

- Het is niet toegestaan om (zelf) door te breken of te boren in de constructieve vloeren.
- Boren en frezen in de betonnen plafonds ten behoeve van het wegwerken van leidingen of het ophangen van zware onderdelen is niet toegestaan. Een lamp ophangen aan het plafond is uiteraard wel toegestaan.
- Het frezen en boren in de dekvloer is toegestaan tot max. 80 mm diep.
- Indien je kiest voor een harde vloerafwerking, bijvoorbeeld laminaat of harde vloerbedekking, dan dient een geluidsisolatie van minimaal 10 db aangelegd te worden. Dit met uitzondering van de ruimtes badkamer en het toilet. Meer informatie kun je hierover inwinnen bij de vloerenleverancier.
- De maximale vloerbelasting in de woning is 175 kg/m². Let dus op bij het verhogen van de dekvloer of het plaatsen van zware items.
- Dekvloer in badkamer moet gefreesd worden voor het aanbrengen van leidingwerk en douchedrain.
- Indien installaties aangebracht worden dient dit conform wet- en regelgeving plaats te vinden, met inachtneming van Bouwbesluit en norm NeN1010.

Het gebouw

- Het is niet toegestaan om wijzigingen aan te brengen aan:
 - Gemeenschappelijke ruimten
 - De gevel
 - Gevelkozijnen, buitendeuren (oftewel: de complete buitenzijde van de gevels)
 - Alle constructieve betonvloeren, dragende (beton-) muren en (beton-) kolommen
 - Woningscheidende wanden
 - Schachten en meterkast
- In de nieuw aangebrachte dekvloer mogen sleuven voor leidingen worden gemaakt in de reeds aanwezige dekvloer. Deze is in totaal 80 mm diep. De koper dient de leidingen aan te sluiten op de afgedopte rioleringsaansluiting.
- De leidingen en het toestel voor de videofoon installatie dient niet verwijderd en of verplaatst te worden. Dit omdat anders het volledige systeem in het gebouw niet meer goed kan functioneren.

Meterkast

- In de meterkast bevinden zich alle aansluitingen voor water, elektra, CAI en telecom. De meterkast wordt opgeleverd met 4 aangesloten groepen ten behoeve van de installaties in de technische ruimte en wm/wd. Er zijn 4 lege groepen over. De groepenkast kan niet verder uitgebreid worden i.v.m. de aardlekschakelaar en de capaciteit van de trafo.
- In de woning is een kabelgoot aanwezig tbv het aanleggen/aftakken van elektraleidingen.
- Het is niet toegestaan om aangebrachte bekabeling in de meterkast te verplaatsen. Installatiepunten dienen te worden gehandhaafd.
- Ook is het verboden om de meterkast of wanden hiervan te verplaatsen.
- Let op! Enkel een erkend installateur mag aanpassingen in de meterkast uitvoeren.
- Indien installaties aangebracht worden dient dit conform wet- en regelgeving plaats te vinden, met inachtneming van Bouwbesluit en norm NeN1010.

Schachten

- Het is niet toegestaan om in de schachten of aan de brandwerende betimmering er omheen te komen. Alleen het aansluiten op de aansluitpunten is toegestaan. Dit is niet toegestaan omdat de brandwerendheid van de schacht dan wordt aangetast.

Badkamer, keuken en toilet

- De afvoeren van de badkamer en het toilet dienen aangesloten te worden op de daarvoor aanwezige aansluitpunten op de hoofdschacht.

- Let op voor het afschot in de dekvloer, deze dekvloer incl. onderlaag is 80mm dik tot de bestaande dekvloer. Het is niet toegestaan de bestaande afvoeren in de vloer te verlengen of aan te passen.
- Afvoeren vanuit de dekvloeren kunnen met uitzondering van het toilet maximaal op 3 meter van de schacht worden geplaatst. Het toilet moet tegen de schacht op de daarvoor aangewezen positie worden geplaatst. Indien de afvoer zich op meer dan 3 meter van de schacht bevindt, dient de afvoer in een voorzetwand of verhoogde vloer verwerkt te worden.
- Er kan geen elektrische vloerverwarming worden aangelegd in badkamer.
- De woning wordt in basis voorzien van een elektrische boiler van 192 liter.
- Verplichting tot afzuiging van de kookplaat via recirculatie. Er is geen afzuigkanaal.
- Advies installatie Quooker o.g. of keukenboiler ivm overbruggen grote afstanden tot keuken.
- In dit gebouw is geen gasaansluiting mogelijk. Er dient elektrisch gekookt te worden.
- Afvoer t.b.v. toilet dient $\varnothing 110$ mm te zijn
- Afvoer t.b.v. een ligbad dient $\varnothing 75$ mm te zijn
- Afvoer t.b.v. wastafel en/of douchedrain dient $\varnothing 50$ mm te zijn
- Diameter van een leiding waarop 2 toestellen samenkomen moet $\varnothing 75$ mm zijn
- Denk aan toepassen van sifons met een waterslot van tenminste 50 mm - vraag hier naar bij uw leverancier!
- Een 2e toilet in de badkamer is niet mogelijk.

Slaapkamers

- Een slaapkamer moet zich in beginsel aan de gevel bevinden i.v.m. spuiventilatie. Het alternatief is een slaapkamer maken die een vaste opening van 1800 mm heeft die aansluit op de ruimte die grenst aan de buitengevel.

Deuren

- De woningtoegangsdeur moet gehandhaafd blijven en mag niet vervangen worden door een andere deur.

Gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken

- Het is niet toegestaan om wijzigingen aan te brengen aan gemeenschappelijke gedeelten.
- De gevel is ook een gemeenschappelijk goed, hier mag niets aan gehangen of veranderd worden.
- Veroorzaak je schade aan gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken, dan dien je dit te melden bij de VvE. De VvE zal deze schade samen met je afhandelen.
- Indien je de gemeenschappelijke gedeelten vervuild achterlaat tijdens de afbouw, kan de VvE de schoonmaakkosten op je verhalen.

Logistiek

- Voor het aan- en afvoeren van materialen en materieel dient de daarvoor aangewezen lift en/of trap gebruikt te worden.
- Materialen en materieel die - qua afmeting en/of gewicht - niet passen in de aangewezen lift, dienen vervoerd te worden via het aangewezen trappenhuis. Zware materialen en zwaar materieel mogen niet gesleept worden over de vloeren van de gemeenschappelijke gedeelten (bijvoorbeeld de corridor en het trappenhuis). Hiervoor dient een transportmiddel (bijvoorbeeld een steekwagen of een onderwagen) gebruikt te worden.
- De liften en de corridor blijven afgetimmerd tot 6 maanden na de laatste oplevering van de casco's.

Opslag

- De door kopers aangevoerde materialen en materieel dienen te worden opgeslagen in hun eigen appartement.
- Het is niet toegestaan om ontplofbare, ontvlambare of gevaarlijke stoffen op te slaan. Een kleine hoeveelheid van een dergelijke stof mag tijdelijk aanwezig zijn, indien deze stof op korte termijn nodig is voor de afbouw en zich bevindt in de daarvoor bestemde verpakking.

Afval

- Chemisch afval dient te worden verzameld en afgevoerd volgens de daarvoor geldende wettelijke bepalingen.
- Het is niet toegestaan om afval in de corridor of in andere gemeenschappelijke ruimten te plaatsen.

Verzekering

- Na de oplevering treedt de opstalverzekering van de woning in werking middels de VvE. We raden je aan om tijdens de afbouw een CAR-polis af te sluiten en aansluitend een inboedelverzekering.

Bouwbesluit

- Op een aantal onderdelen hoeft niet aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit 2012 te worden voldaan, maar aan de eisen voor bestaande bouw. Het bouwbesluit is te vinden via: <http://vrom.bouwbesluit.com/>
- Tussen de woningentredeur en de verblijfsruimtes dient een extra toegangsdeur gerealiseerd te worden in verband met geluidseisen Bouwbesluit. Dit heeft betrekking op de types H, Hsp, H2sp en J.

Handige websites:

www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/bouwbesluit-2012
www.bouwbesluitonline.nl
www.bouwgarant.nl
www.keurmerkkwaliteitsvakman.nl
www.komo.nl
www.vkgkeurmerk.nl
www.fsc.nl

