

# Werkomschrijving



**Transformatie bestaande monumentale boerderij  
naar 5 appartementen aan de IJsseldijk Noord 122-  
123 te Ouderkerk a/d IJssel**

Projectnummer: 3202  
Datum: 20 maart 2024

## 1. Administratieve informatie, bouwtijd, regels en bepalingen.

- Deze technische omschrijving behoort bij het verbouw-/renovatieplan van de monumentale boerderij te Ouderkerk a/d IJssel.

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Opdrachtgever:</b> | Den Dikken Boom 123-45 B.V.<br>Marktstraat 7<br>2411 BE Bodegraven<br>T 06-53677446                                                                                                                                                                     |
| <b>Architect:</b>     | <b>Verstoep Bouwadvies-Architectuur</b><br>Opaalstraat 5, 2872 ZR Schoonhoven<br>T 0182 – 320 111<br>E <a href="mailto:a.verstoep@verstoep.nl">a.verstoep@verstoep.nl</a>                                                                               |
| <b>Aannemer:</b>      | <b>Verstoep Ontwikkeling</b><br>Opaalstraat 5, 2872 ZR Schoonhoven<br>T 0182 – 320 111<br>E <a href="mailto:janmatthijs@verstoepontwikkeling.nl">janmatthijs@verstoepontwikkeling.nl</a> / <a href="mailto:c.schep@verstoep.nl">c.schep@verstoep.nl</a> |
| <b>Directie:</b>      | <b>Verstoep (zie boven)</b>                                                                                                                                                                                                                             |

- Het verbouw-/ renovatieplan bevat samengevat de volgende onderdelen:
  - Herstelwerk aan gevels, kozijnen, ramen en deuren waar nodig
  - Bestaande woon-monument opsplitsen in 5 appartementen.
  - Gebouw optimaliseren qua isolatie, verwarming en ventilatie.
  - Dakconstructie en gevels (extra) isoleren (met behoud oorspronkelijke uitstraling).
  - Schilderwerk binnen en buiten.

De hierna genoemde tekeningen zijn onderdeel van het bouwplan:

| Werknummer: | Datum:     | Tekeningnummer: | Omschrijving:                                   |
|-------------|------------|-----------------|-------------------------------------------------|
| 3202        | 20-03-2024 | 3202-BA-01      | Overzichtstekening bestaande en nieuwe situatie |
| 3202        | 20-03-2024 | 3202-BA-02      | Kozijnen overzicht totaal                       |
| 3202        | 20-03-2024 | 3202-BA-02A     | Kozijnen overzicht voorgevel                    |
| 3202        | 20-03-2024 | 3202-BA-02B     | Kozijnen overzicht rechterzijgevel              |
| 3202        | 20-03-2024 | 3202-BA-02C     | Kozijnen overzicht achtergevel                  |
| 3202        | 20-03-2024 | 3202-BA-02D     | Kozijnen overzicht linkerzijgevel               |
| 3202        | 20-03-2024 | 3202-BA-03A     | Principedetail 01 kozijn standaard              |
| 3202        | 20-03-2024 | 3202-BA-03B     | Principedetail 02 kozijn met luikspinning       |

De hierna genoemde rapporten zijn onderdeel van het bouwplan:

- Bouwhistorische opname Bureau Helsdingen. dd. 05-12-2023

- Bouwtijd, planning en oplevering:

- De uitvoering van de bouwwerkzaamheden dient in goed onderling overleg met opdrachtgever/directie gestart te worden.
- Rekening houden met startdatum: begin juni 2024.
- Rekening houden met opleverdatum: voorjaar 2025.
- Definitieve datum van oplevering in nader overleg vast te stellen met opdrachtgever en directie.
- De aannemer dient voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een complete planning ter goedkeuring aan te bieden aan opdrachtgever en directie.
- De aannemer dient met een constant tempo de bouw te realiseren, zodat er permanent op de bouwplaats gewerkt wordt. Dit geldt eveneens voor de aanvoer van materialen en de werkzaamheden van de onderaannemers.
- Overschrijding van de af te spreken bouwtijd geeft de opdrachtgever het recht de aannemer te korten op de bouwsom te weten € 200,- per kalenderdag.
- Alle werkzaamheden dienen te voldoen aan de huidige wet- en regelgeving, bouwbesluit, gemeentelijke bouwverordening, bouwvergunning en overige voorwaarden die door de overheid zijn/ worden opgelegd.

- Directievoering en bouwbegeleiding:

- Informatie en inlichtingen over deze technische omschrijving en tekeningen zijn bij de architect te verkrijgen.
- Naar gelang dat nodig is zullen er bouwvergaderingen worden gehouden onder leiding van de directie; een en ander in nader overleg te bepalen.
- De leiding en verslaglegging van bouwvergaderingen berust bij de directie in samenwerking met de opdrachtgever.

## 2. Algemene informatie, bouwplaatsinrichting, voorzieningen, betalingen, etc.

- De volgende algemene informatie is van toepassing:
  - De bestaande boerderij is een rijksmonument opgenomen in de lijst rijksmonumenten van Ouderkerk aan den IJssel.
  - Bouwwater en bouwstroom kunnen vanuit de bestaand pand en/of belendingen worden gebruikt, mits de aannemer hier op verantwoorde wijze mee omgaat.
  - De toegankelijkheid van het bouwterrein dient vooraf door aannemer opgenomen te zijn, eventuele schade aan wegdek en oprit dient op een vakkundige wijze, volledig voor rekening van de aannemer, te worden hersteld. Eventuele aanvullende voorzieningen om de toegankelijkheid te verbeteren zijn voor rekening van de aannemer.
  - De aannemer dient alle benodigde tijdelijke voorzieningen te treffen om het bestaande object zoveel mogelijk wind-, water-, tocht-, en inbraakdicht te houden.
  - Aannemer dient zijn werkzaamheden te verzekeren door middel van een CAR-verzekering, kopie overleggen aan opdrachtgever en directie.
  - Aannemer dient in zijn open begroting aan te geven op welke wijze er op de te leveren arbeid, materialen, installaties e.d. garantie verleend zal worden.
  - De verzekering dient ook de schade aan bestaande eigendommen en eventuele gevolgschade aan bestaande bebouwing te dekken.
  - Alle werkzaamheden dienen op een vakkundige wijze te worden uitgevoerd.
  - Uitvoering van de werkzaamheden zoals op tekening is aangegeven, overeenkomstig bestaande bebouwing of volgens aanwijzingen van de directie.
  - Afwijkingen en/ of onduidelijkheden in maatvoering etc. kortsluiten met de directie; alle aansluitingen van nieuw op bestaand en aanpassingen in bestaand vooraf inmeten.
  - Hoogtematen van vloerpeilen en kapconstructie, exacte maatvoering binnenwanden etc. in het werk op te meten en in goed overleg met opdrachtgever definitief vast te stellen.
  - Alle werkzaamheden dienen bezemschoon opgeleverd te worden; tegelwerk en beglazing gezeemd en stickers, etc.
  - Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om (eventueel) enkele onderdelen in eigen beheer uit te voeren, afhankelijk van de prijsstelling van betreffende onderdelen.
- Betalingen:
  - Betalingen zullen plaatsvinden overeenkomstig de vorderingen van het werk en volgens een nader door de aannemer op te stellen betalingsschema welke ter goedkeuring wordt overlegd aan de opdrachtgever/ directie.
  - Alle stelposten zijn netto stelposten (excl. arbeid, omzetbelasting, winst, risico, etc.) tenzij anders vermeld.
  - Alle meer- en minderwerk dient regelmatig bijgehouden te worden in een meer- minderwerk overzicht ter goedkeuring van opdrachtgever/ directie.
  - Voor aanvang van de uit te voeren meer- en minderwerken dient er schriftelijk toestemming verleend te zijn door opdrachtgever/ directie.

- Er dient specifiek aangegeven te worden welke onderdelen tot de categorie “*onderhoud*” behoren en welke onderdelen tot de categorie “*verbeteringen*”. Dit is van belang voor de belastingdienst en de aftrek van de onderhoudskosten van het monument.

### 3. Uit te voeren werkzaamheden.

- Werkzaamheden door derden/ opdrachtgever uit te voeren:
  - Het vooraf strippen van niet waardevolle wand-plafond en vloerbekledingen
  - Installatiewerkzaamheden (elektra, gas, water, riolering, MV, verwarming)
  - De inrichting, vloerafwerkingen, andere wandafwerkingen dan het sauswerk
  - Keukeninrichting
- Door de aannemer dient aan de derden naar behoren gelegenheid gegeven te worden hun werkzaamheden op juiste wijze en binnen een reëel tijdsbestek uit te kunnen voeren.
- Voorzieningen t.b.v. installateurs zoals achterhout sanitair, trap(leuning), sparingen in wanden/ vloeren / dak maken t.b.v. installaties, dichtmaken van sparingen etc. zijn voor rekening van de aannemer. Alle benodigde werkzaamheden t.b.v. installateurs afstemmen met betreffende partijen.
- De aannemer dient de nodige hulpwerkzaamheden te verrichten (aanwijzingen te geven, sparingen te maken en/ of te dichten etc.) ten behoeve van door derden, installateurs aan te brengen onderdelen. Al de hiervoor benodigde (aanvullende) bouwkundige voorzieningen dienen zonder verrekening plaats te vinden; tenzij tijdens de bouw hele afwijkende installaties worden bedacht en/ of niet voorziene onderdelen van derden extra worden aangebracht.
- De aannemer dient hiertoe tijdig een verzoek aan de desbetreffende derden te doen inzake de voor hen aan te brengen voorzieningen zoals te treffen hulpwerkzaamheden, te maken sparingen etc.
- De aannemer moet de derden op tijd bericht geven over de gewenste aanvang en voortgang van de door hen uit te voeren werkzaamheden.
- De aannemer dient zijn werkzaamheden in goed overleg met de nader aan te wijzen derden uit te voeren. Tevens is hij verantwoordelijk voor de gehele organisatie op de bouwplaats en dient derhalve alle onderaannemers, derden etc. op tijd bij de bouw te betrekken en hun werkzaamheden te coördineren, in overleg in te plannen en uit te laten voeren.
- De aannemer kan geen aanspraak maken op provisie over werkzaamheden en/ of leveranties van derden.
- **Aannemer, onderaannemers en derden dienen uiterst voorzichtig om te gaan met oude historische elementen, bestaande (zware) balklagen, kappanten, gordingen en sporen zoveel als mogelijk intact laten. Bij hoge uitzondering en na goedkeuring van opdrachtgever, mogen deze verwijderd worden.**
- **Het hergebruik van de bestaande steile typerende trappen, bestaande traphekken, de planken van de afgetimmerde ruimte op zolder en de paneeldeuren staat als uitgangspunt voorop.**

### 1. Sloopwerkzaamheden.

- Alle benodigde sloopwerkzaamheden verrichten om de verbouwing en renovatie volledig te kunnen realiseren (incl. het afvoeren van bouw- en sloopafval, stutwerk, etc.):
  - Sparingen in vloeren, wanden en/ of plafonds welke benodigd zijn voor het leidingwerk van de nieuwe installaties.
  - Verwijderen van gedeeltelijk houten vloeren vanwege aanpassing trapgat naar 1e verdieping.
  - Sparingen in vloeren of muren i.v.m. nieuwe meterkasten-invoeren etc. (zoveel mogelijk niet zichtbaar en zonder sporen).
  - Eventuele vrijkomende tegels of plavuizen verwijderen en opslaan voor hergebruik.
  - Bestaande plafondplaten, wandbekledingen etc. (van gips, hardboard en zachtboard) zijn voorafgaand aan de werkzaamheden door opdrachtgever verwijderd.
  - Bestaande schoorsteenkanalen (afhankelijk van status en uiterlijk) handhaven.
  - Verwijderen van diverse bestaande (dragende en niet dragende) binnenmuren zoals aangegeven op bestaande en nieuwe tekeningen. Echter niet meer dan noodzakelijk.
  - Maken van diverse sparingen in bestaande wanden zoals aangegeven op tekeningen.
  - Trappen aanpassen en raveling trapgat vergroten
  - Alle overige sloopwerkzaamheden welke benodigd zijn voor de realisatie van de renovatie en verbouwwerkzaamheden.

### 2. Metselwerken/ stucwerk gevelplint.

- Bestaand gevelmetselwerk en voegwerk handhaven
- Voegwerk waar nodig repareren/ herstellen (niet meer dan nodig, slechts bij uitgevallen en verkankerde stenen als de stenen ook vervangen (moeten) worden.
- Slechte plekken in metselwerk, oude sparingen of wat dan ook dichtmetselen zoals aangegeven op de tekeningen.
- Stucwerk voorgevel waar nodig vernieuwen (nihil), waar reparaties metselwerk nodig zijn.

### 3. Betonconstructie(s) en dekvloeren.

- Nieuwe betonnen toplaag of zand-cement dekvloeren aanbrengen over bestaande betonvloer en/ of op onderliggend zandbed om vlakke vloeren te krijgen.
- Eventueel oude zandcement-deklaag verwijderen of slechte betonvloeren vervangen.
- Afhankelijk van ondervloeren de betonvloeren afwerken met een zand-cement vloer (of een betonnen deklaag (gevlinderd)).
- Nieuwe dekvloeren (grotere oppervlakken dan 1 m<sup>2</sup> ) voorzien van een stalen krimpnet Ø6-150 mm opnemen.

### 4. Houtconstructies kap, wanden en vloeren.

- **Kapconstructie(s)**
  - De bestaande houten kapspanten, gordingen en sporen van de kapconstructie blijven ongewijzigd gehandhaafd en in het zicht
    - De bestaande kapspanten, gordingen en sporen behandelen tegen houtworm waar nodig.
    - Bestaande renovatieplaten isoleren aan binnenzijde en voorzien van dampdichte folies.

### ▪ **Vloerconstructie(s)**

- De bestaande houten balklagen van de bestaande verdiepingsvloeren blijven gehandhaafd. De bestaande vloeren (met name de niet geschilderde balken en vloerdelen) behandelen tegen houtworm.
- Waar eventueel nodig bestaand vloerbeschot herstellen of verstevigen.
- Toevoegingen vanwege optimalisatie geluid en brandscheidingen:
  - Nieuwe zwevende gipsplafonds onder de balken.
  - Tussenruimte balklaag opvullen met minerale wol (steenwol); deze ruimte voor zover mogelijk tevens gebruiken voor leidingwerk installaties.
  - De bestaande 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdiepingsvloer uitvlakken d.m.v. het aanbrengen van een Fermacell vloer met vilt 2E26 34 mm (2x12 mm Fermacell).
- De verdiepingsvloer tpv badkamer en douche zwaluwstaartplaatjes opnemen. De beide douches (drains) opnemen in de vloerconstructie.

### ▪ **Wandconstructie(s)**

- In ruimten op zowel begane grond als verdiepingen nieuwe voorzetwanden aanbrengen tegen de bestaande buitengevel(s).  
HSB-voorzetwanden opbouwen uit:
  - Houten stijl- en regelwerk 38x89 mm,
  - 90 mm minerale wol tussen stijl- en regelwerk,
  - Aan de buitenzijde een dampdoorlatende folie en luchtspouw,
  - Aan de binnenzijde een dampdichte folie,
  - Binnenzijde afwerken met 9 mm OSB-platen en 12,5 mm gipskartonplaten,
  - Alle bestaande metselwerk binnenmuren tenzij gaaf en fraai om in het zicht te houden voorzien van nieuwe betimmering bestaande uit:
    - Houten rachelwerk 22x50 mm uitgevuld en bevestigd op metselwerk wanden,
    - Binnenzijde afwerken met 9 mm OSB-platen en 12,5 mm gipskartonplaten.

### **Nieuwe binnenwanden compleet leveren en aanbrengen zoals op tekening en details is aangegeven. HSB-wanden opbouwen uit:**

- houten stijl- en regelwerk 45x70 mm,
- 70 mm minerale wol tussen stijl- en regelwerk,
- aan beide zijden afwerken met 9 mm OSB-platen en 12,5 mm gipskartonplaten,
- De binnenwand van de doucheruimten op de verdiepingen verdikt uitvoeren in verband met het wegwerken van de liggende rioleringsleiding van het toilet.
- De beide verblijfsruimten op 2<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd met de kap tot in de nok in het zicht; de nieuwe geïsoleerde voorzetwanden strak aan laten sluiten op bestaand dakbeschot zodat de isolatielaag (renovatieplaten op het dakbeschot aan buitenzijde) doorloopt en koudebruggen voorkomen worden.
- Ter plaatse van alle wandclosets een voorzetwand opnemen voor plaatsing van het inbouwreservoir:
- Houten stijl- en regelwerk 45x70mm,

- Voorzijde afwerken met 15 mm multiplex en 12,5 mm gipskartonplaat,
- Hoogte van de voorzetwanden ca 1200+ vloer.
- **Waar aangegeven op de tekeningen de scheidingswanden dubbel uitvoeren vanwege woningscheiding (geluid en brandwerendheid).**

#### 5. **Dakbedekkingen, etc.**

- Het bestaande dakbeschot, dakpannen, panlatten, de dakspanten, gordingen en sporen handhaven.
- Renoveren van dakkapel conform bestaande uitstraling

#### 6. **Hemelwaterafvoeren, goten, lood- en zinkwerk.**

- In principe blijven alle bestaande hemelwaterafvoeren en goten in takt (zijn van zink en in goede staat). Zo nodig herstellen en/of aanvullende voorzieningen eveneens in zink uitvoeren.
- T.p.v. aansluitingen van pannendak op te renoveren dakkapel nieuwe loodslabben aanbrengen conform bestaand.

#### 7. **Houten buitenaftimmeringen.**

- De dakranden en bijbehorende betimmeringen nalopen en waar nodig herstellen (wel na overleg met opdrachtgever). Nieuwe voorzieningen uitvoeren in red cedar.

#### 8. **Trappen.**

- Definitieve uitvoering van nieuwe trappen in overleg met opdrachtgever/ directie afstemmen.

#### 9. **Buitenkozijnen.**

- Bestaande gevelkozijnen waar nodig repareren en/ of herstellen conform bestaande situatie.
- De bestaande entreedeurs restaureren en voorzien van nieuwe hang- en sluitwerk. Entredeur tevens voorzien van goede afdichtingsrubbers en (indien mogelijk) een nieuwe 3-punts sluiting (slot bediend).
- Entredeur voorzien van een te openen raam aan de binnenzijde achter het sierwerk in de entredeur.
- Nb. Het originele glas behouden, waar nodig voorzien van nieuw stopverf en bijwerken.
- Kozijnen herstellen conform de nog aan te leveren kozijntekening
- Alle overige kozijnen ongewijzigd handhaven.

#### 10. **Binnenkozijnen en deuren.**

- Alle binnendeurkozijnen op de begane grond zijn en blijven bestaand. In bestaande deurkozijnen waar nog geen deur in zit zo mogelijk bestaande (oude) deuren hergebruiken. In principe worden er dus geen nieuwe deurkozijnen toegepast op de begane grond, behoudens evt. meterkastdeur. Deze meterkastdeuren dienen eenvoudig glad en strak (wegvallend in wanden) te zijn.
- Op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping (woonruimten) nieuwe deurkozijnen toepassen (er zijn momenteel geen deurkozijnen). De kozijnen van Dark Red meranti (afmeting kozijnhout 56x114 mm), geschikt voor stompe binnendeuren.
- De toe te passen binnendeuren in stompe uitvoering. Definitieve uitvoering n.t.b.  
Voor de aankoop van de binnendeuren een stelpost opnemen van € 500,-



- Waar mogelijk worden de paneeldeuren hergebruikt.
- De deuren van de slaapkamers voorzien van een dag-en-nacht klavierslot; de deuren van badkamer, douche en wc voorzien van een vrij- en bezet slot; overige deuren alleen met loopslot uitvoeren.
- Alle nieuwe binnendeuren voorzien van deurkrukken, rozetten, vrij- en bezet etc.
- Alle nieuwe binnendeuren compleet afgehangen en afmonteren.

#### 11. Binnenbetimmeringen.

- Vlak (horizontaal) gipsplafonds op regelwerk tegen de balkla(a)g(en) en schuin plafond tegen kapconstructie aanbrengen.
- Gipsplafond van gipsplaten 12,5 mm dik; 600/1200 mm breed (naden dichtzetten).
- Alle gipsplafonds rondom strak aan laten sluiten op de wanden zonder aftimmerlatten en/ of plinten; overal strakke en gladde plafonds maken (inclusief pleisterwerk door stukadoor).
- Voor de te maken plafonds de nodige klossen, regels, plafondhangers etc. aanbrengen van Noord Europees Naaldhout.
- Alle nieuwe HSB-wanden, knieschotten, voorzetwanden etc. voorzien van 9 mm OSB-platen en 12,5 mm gipskartonplaten.
- T.p.v. de nieuwe badkamer en doucheruimte de wanden en plafonds en de wanden betimmeren met watervaste gipskartonplaten.
- In de wanden van toilet en badkamer het benodigde achterhout aanbrengen voor het bevestigen van hangend closet, fontein, wastafel(s), douche, kranen, radiator, badkamermeubel(s), spiegel(s) etc.
- In de plafonds de nodige voorzieningen opnemen t.b.v. installaties, roosters, spotjes etc.
- Diverse koofbetimmeringen uitvoeren t.b.v. het wegwerken van diverse leidingwerken van de te realiseren installaties.
- Rondom de bestaande meters naast de entreedeur een multiplex aftimmering aanbrengen voorzien van twee te openen deuren van ca 35 cm breedte.
- De rookgasafvoeren (RGA) op de verdieping aftimmeren met Fermacell wandbeplating.
- Alle overige benodigde aftimmeringen zoals plinten, koplatten, kantstukken etc. compleet leveren en aanbrengen (volgens bestaande detaillering).
- Afwerken, aanhelen en schilderen van aftimmeringen en wanden van de nieuw te realiseren doorbraken, kozijnen op de begane grond en verdieping.

#### 12. Hardsteen.

- Hardsteen onderdorpel entreedeurkozijn zo nodig vervangen (afstemmen op nieuwe hoogte van de vloer).
- Hardsteen voorzien van neuten (ca 140 mm hoog).
- Hardsteen dorpels onder binnendeuren compleet leveren en aanbrengen.
- Afmeting: ca. 30 x 114 mm.
- Bovenzijde dorpel maximaal 10 mm boven afgewerkte (tegel)vloer.

#### 13. Stukadoorswerk.

- Alle benodigde stukadoorswerkzaamheden compleet uitvoeren met inbegrip van de benodigde voorbehandelingen, hechtlagen op ondergrond, pleisterprofielen, voorzieningen t.b.v. het dichtzetten van naden etc.

- Pleisterprofielen zuiver vlak en te lood stellen. De stuclagen bij pleisterprofielen afwerken nadat de specie is verhard.
- T.p.v. uitwendige hoeken hoekbeschermers (type afgerond profiel) toepassen.
- Inwendige hoeken van wand/ wand en plafond/ wand insnijden.
- T.p.v. overgangen van stucwerk bij op elkaar aansluitende ondergronden van verschillend materiaal (baksteen/ gipsplaat e.d.) en t.p.v. dilataties in ondergronden van hetzelfde materiaal dubbel stucstop profiel toepassen + afkitten (stucwerk dilateren).
- Bestaande steenachtige, betonondergronden etc. reinigen, loszittende stucafwerkdelen verwijderen, voorbehandelen/ voorstrijken afgestemd op de aan te brengen stukadoorswerkzaamheden.
- Steenachtige, beton- en gipsplaatondergronden voorbehandelen/ voorstrijken afgestemd op de aan te brengen stukadoorswerkzaamheden.
- Gipsplaatondergronden bij wanden, vlakke plafonds, aftimmeringen, etc. naden vlak en strak afwerken en voorzien van wapeningsgaas, bevestigingsmiddelen afwerken en uitwendige hoeken voorzien van ingewerkte hoekbeschermers.
- Toe te passen wapeningsgaas ter voorkoming van scheurvorming e.d. uitvoeren in glasvezel, maaswijde maximaal 5 mm, overbrugging minimaal 150 mm aan beide zijden, geschikt voor de aan te brengen eindafwerking waarbij geen onregelmatigheden ten aanzien van de vlakheid zijn toegestaan.
- Alle benodigde wand- en / of plafondafwerkingen van wit pleisterwerk aangebracht in de ruimten zoals hieronder aangegeven:
  - Begane grond:
    - Afwerken van alle nieuw geplaatste binnenwanden, voorzetwanden, plafonds etc.
    - Aanhelen en bijwerken wanden
    - Bijwerken wanden t.p.v. de nieuw aan te brengen kozijnen zowel gevelkozijnen als binnenkozijnen.
    - Alle bestaande wanden waar nodig bijwerken en repareren om tot een strakke afwerking te kunnen komen.
    - Alle ontstane beschadigingen aan wanden en plafonds.
  - Verdieping:
    - Afwerken van de nieuw geplaatste binnenwanden, voorzetwanden, knieschotten, plafonds etc.
    - Beide bestaande kopgevels voor zover noodzakelijk.
- De aan te brengen pleisterwerken dienen geschikt te zijn voor een eindafwerking met sauswerk.
- De pleisterwerken dienen zuiver vlak, glad en strak te worden aangebracht.  
Het eindresultaat dient een glad oppervlak op te leveren, waaraan hoge visuele eisen worden gesteld:
  - Plaatselijke onregelmatigheden zijn niet toegestaan.
  - Kleurverschillen zijn niet toegestaan.
- Kleur top laag van de pleisterlaag: egaal wit.
- Bij afwerking van naden bij gipsplaatwanden, gipsplaatplafonds kan worden volstaan met het alleen afwerken van de naden, mits hiermee een vlak en strak eindresultaat wordt gerealiseerd.

#### 14. Tegelwerk.

- Voor het lijmen van vloertegels ondervloeren goed schoonmaken.
- Tegelwerk lijmen met een daarvoor geschikte lijm, conform opgave van de fabrikant / leverancier.
- Tegelwerk symmetrisch in de ruimte verdelen.
- Tegelwerk aanbrengen met gelijkmatige nader te bepalen voegbreedte.
- Tegelwerk voegen met deugdelijk voegmateriaal in n.t.b. kleur.

- Tegelwerk schoon gemaakt opleveren, zonder cementsluier ed.
- Aansluitingen vloer / vloer en vloer / wand en wand / wand afwerken met kitvoeg (sanitairkit) in n.t.b. kleur (aansluitend aan voegwerk).
- Aansluitingen tegelwerken op kozijnen/ aftimmeringen afwerken met elastisch blijvende kitvoeg (geen sanitairkit) in n.t.b. kleur (aansluitend aan voegwerk).
- T.p.v. tegelwerk in badkamer/ douche / toilet t.p.v. vloer / wandaansluitingen kimband opnemen, gefixeerd in afdichtingspasta.
- T.p.v. eventueel aanwezige uitwendige hoeken in tegelwerk blank RVS hoekprofielen opnemen.
- Alle benodigde vloer- en wandtegelwerken leveren en aanbrengen, gelijmd, met voegen in n.t.b. kleur, volgens opgave directie / opdrachtgever.
- Bestaand tegelwerk waar mogelijk handhaven en waar nodig herstellen met uitkomend materiaal.
- Nieuw tegelwerken aanbrengen in de volgende ruimten:
  - Toiletten (vloertegelwerk; wandtegelwerk tot 120 + vloer)
  - Doucheruimten (vloertegelwerk; wandtegelwerk tot plafond)
  - Wandtegels boven aanrecht/ keukenblokken (60 cm hoog)
- Afmeting vloertegels douche en toilet exacte maat n.t.b.
- Afmeting wandtegels douche en toilet exacte maat n.t.b.
- Voor aankoop vloertegels een stelpost opnemen van € 50,=/m<sup>2</sup> netto.
- Voor aankoop wandtegels een stelpost opnemen van € 40,=/m<sup>2</sup> netto.

### 15. Schilderwerk.

- Buitenschilderwerk:
  - Alle gerenoveerde en bestaande gevelkozijnen (inclusief ramen en deuren), overstekken, boeiboorden, etc. voorzien van nieuw dekkend schilderwerk (bijwerken, gronden, voorlakken en aflakken).
  - Kleuruitvoering in 2 kleuren: als bestaand en het e.e.a. in overleg met opdrachtgever / directie.
  - Bestaande loszittende verflagen geheel verwijderen; overige goed opschuren en bijwerken.
  - Uitgaan van dekkend voorbehandelen van nieuwe onderdelen, bijwerken, gronden, voorlakken en aflakken.
  - Toe te passen verfsysteem (Sikkens of Sigma) ter goedkeuring overleggen.
  - Alle gevelankers geheel conserveren.
  - Alle voorbehandelingen, het bijwerken, gronden en voorlakken dient in een vroeg stadium plaats te vinden; het aflakken dient aan het einde van de bouw te geschieden.
- Binnenschilderwerk:
  - Alle binnenschilderwerk, etc. compleet uitvoeren.
  - Alle nieuwe binnendeurkozijnen + deuren, koplatten, plinten, aftimmeringen, etc.
  - Alle bestaande binnendeurkozijnen + deuren, koplatten, plinten, aftimmeringen, etc.
  - Alle bestaande getimmerde plafonds, balklagen, aftimmeringen, getimmerde kasten etc. t.p.v.:
- Sauswerk:
  - Alle benodigde sauserwerken inclusief bijbehorende bewerkingen compleet uitvoeren t.b.v. watervast dekkend sauserwerk van:
    - Alle binnenwanden, voorzetwanden, knieschotten, plafonds etc. in alle ruimten.
    - Alle overige aftimmeringen met gipsplaat.
  - Uitgaan van sauserwerk (alles wit 9010):
    - Fabrikaat: Sikkens.
    - Type: Alphatex IQ.

### 16. Rioleringswerkzaamheden.

- Riolerings incl. ontspanningsleidingen geheel aanbrengen volgens voorstel en berekening installateur, incl. benodigde ontstoppingsstukken, hulpstukken, bochten, sifons etc. bedoeld in NEN 7045 & 7046.
- Binnenriolerings aansluiten op de reeds nieuw aangelegde (buiten)riolerings en/of bestaande binnenriolerings;
- Voor zover mogelijk alle riolerings wegwerken in vloerconstructie, achter knieschotten, in wanden etc. Definitieve rioleringsplan volgens berekening en tekening van de installateur.
- Alle op tekening aangegeven en / of hieronder genoemde sanitaire en / of aanverwante voorzieningen voorzien van de benodigde afvoeren zoals:

### 17. Gasinstallaties.

- Ten aanzien van de gas-installatie allemaal nieuwe voorzieningen compleet leveren en aanbrengen; installatie overeenkomstig huidige wet- en regelgeving bedrijfsklaar opleveren.
- Installatiewerkzaamheden leveren en aanbrengen, volgens betreffende voorschriften gasleverend bedrijf uitvoeren; bedrijfsklaar en goedgekeurd op te leveren.

- Gas aanleggen naar de op tekening aangegeven punten (CV ketels, keukens).

#### 18. Waterinstallaties.

- Alle leidingwerk dient opnieuw te worden aangesloten/ aangelegd vanuit de meterruimte naar de diverse verbuiktoestellen; installatie overeenkomstig huidige wet- en regelgeving bedrijfsklaar opleveren.
- Installatiewerkzaamheden leveren en aanbrengen, volgens betreffende voorschriften waterleidingbedrijf uitvoeren; bedrijfsklaar en goedgekeurd op te leveren.
- In de keukens close-in boilers te worden voorzien; gevoed via de CV ketel
- Alle benodigde aansluitingen voor keukenapparatuur, sanitaire apparaten (closets, urinoir, bad, douches, wastafel mengkranen etc.) compleet leveren en monteren.

#### 19. Sanitair.

- Alle benodigde sanitair (wandcloset, urinoir, inbouwreservoirs, fonteintjes, douchebakken wastafel(s), (meng)kranen etc.) incl. toebehoren compleet leveren, aanbrengen, aansluiten en bedrijfsvaardig opleveren.
- Montagehoogte wandclosets met opdrachtgever af te stemmen.
- Douchebakken (deels) verzonken in de vloer; uitvoeren met zo laag mogelijke opstand ten opzichte van de tegelvloer.
- Voor aankoop sanitair (wandcloset, urinoir, fonteintjes, douchebakken, wastafel(s), (meng)kranen etc.) een stelpost opnemen van € 20.000,=, netto te besteden; montage van het sanitair dient in aanneemsom begrepen te zijn.
- Niet in de stelpost begrepen: inbouwreservoirs voor toiletten en urinoir, stopkranen, vulkranen CV, buitenkranen met gevelkom en ingebouwde afsluiters (Gustav) ed.; deze dienen in de bouwkosten inbegrepen te zijn.

#### 20. CV-installatie.

- Nieuwe CV-installatie met CV-ketel
- Nieuwe CV-installaties in combi met warmwatervoorziening
- Warm water close-inboiler (elektrisch) in de keukens waar afstand te groot is naar boiler.
- Nieuw leidingwerk zo veel als mogelijk aanbrengen in de zand-cementvloeren / uitvullaag op de underlaymentplaten, achter voorzetwanden enz.; radiatoren indien mogelijk aansluiten vanuit de (voorzet)wanden.
- Verwarmingstoestel: volgens opgave installateur.
- Op de begane grond de nieuwe vloeren voorzien van vloerverwarming.
- Rookgasafvoer CV uitvoeren als dubbelwandige gevel of dakdoorvoer, gecombineerd met aanvoer verse lucht;
- Alle radiatoren voorzien van thermostatische radiatorcrank.
- Positie verdeler verdieping bij voorkeur in kasten
- Vervallen leidingwerk voor zover mogelijk verwijderen.
- Stelpost designradiator doucheruimten: € 400,= per radiator.

**21. Ventilatie en kanaalwerk.**

- Mechanisch ventilatiesysteem (gelijkstroom) compleet leveren en aanbrengen volgens NEN 1087 en NPR 1088 en voorschriften bouwbesluit; definitieve berekening van de afzuigcapaciteiten door installateur uit te voeren.
- Ventilatie systeem, fabrikaat, leidingverloop + materialen etc. van een goede kwaliteit en een royale capaciteit, ter goedkeuring aan opdrachtgever en directie voorleggen.
- Voor het ventileren van de ruimten zijn de afzuigcapaciteiten van toepassing zoals aangegeven op de tekeningen, waarbij rekening moet worden gehouden met een overcapaciteit van minimaal 10%.
- Het ventilatiesysteem voorzien van een meer-standen regeling in de badkamer en doucheruimte.
- Opstelplaats MV-boxen in de CV/ berg ruimten.

**22. Elektrotechnische installaties.**

- De gehele elektra installatie, aanpassen, uitbreiden en aanvullende voorzieningen compleet leveren en installeren en bedrijfsklaar opleveren. Oude elektraleidingen verwijderen en het geheel nieuw aanleggen weggewerkt achter voorzetwanden, boven plafonds, in vloeren etc.
- Alle werkzaamheden volgens NEN 1010 en extra voorzieningen zoals nader omschreven.
- Alle leidingwerk weggewerkt in muren / achter voorzetwanden, in vloeren, boven plafonds; per contactpunt een inbouwdoos toepassen (zgn. meer-doosysteem).
- Wandcontactdozen bij voorkeur op een hoogte van ca 300 mm+ vloer inbouwen.
- Rookmelders uitvoeren als niet ioniserende rookmelder aangesloten op de elektrische installatie.
- Rookmelders dienen qua producteisen en inrichtingseisen te voldoen aan NEN 2555.
- Toe te passen materialen, schakelaars, wandcontactdozen etc. wit inbouw; monsters ter goedkeuring aanbieden aan opdrachtgever / directie.

**Voorzieningen:**

Leidingaanleg, schakelmateriaal, aarding:

- leidingen wegwerken in wanden en plafonds.
- montagehoogten:
  - wandcontactdozen (w.c.d.) ca 300+ vloer.
  - schakelaars (+ w.c.d. nabij schakelaar) ca 1050+ vloer.
  - meerstandenschakeling ventilatie ca 1050+ vloer.
- centraaldozen t.b.v. lichtpunt in plafond uitvoeren als vierkante doos, voorzien van deksel en lamphaak.
- stalen elementen in de natte ruimten voorzien van aarding.

Voorzieningen CV-installatie:

- t.b.v. CV-installaties een loze pijp van de klokthermostaten naar de CV-installatie.
- de nodige voedingen t.b.v. CV-ketel, boiler, klokthermostaten etc.

Voorzieningen MV-installatie:

- t.b.v. MV-installatie een loze pijp van de meerstandenschakelaar naar MV-box.
- voeding t.b.v. MV-box in bergruimte verdieping.

Loze leidingen t.b.v. diverse installaties (CAI, telefoon, data o.d.):

- t.b.v. cai of dergelijke, loze buisleidingen en aansluitdozen voorzien van trekdraden en blindplaten vanaf de meterkast naar de volgende ruimten:
  - 2 stuks naar de woonkamer,
  - 1 stuks naar de keuken,
  - 2 stuks naar de slaapkamers,

**Schakelingen:**

- in principe schakeling van de binnenlichtpunten in de diverse ruimten d.m.v. standaardschakelaar in dezelfde ruimte (nabij de toegangsdeur).
- indien sprake is van afwijkende schakeling zoals bijv. hotelschakeling / wisselschakeling / separaat geschakelde verlichtingsgroepen per ruimte is dit expliciet bij desbetreffende ruimten nader omschreven.

Toiletruimten :

- 1 stuks lichtpunt
- Meterkasten/ verdeelkasten per appartement
  - 2 stuks dubbele w.c.d. (router-, bel-, telefooninstallaties).
- Woonruimten:
  - De installatie in de woonruimte zodanig aanleggen dat in het plafond zo min mogelijk verlichtingspunten in het zicht komen (indien voor installatie een centraaldoos noodzakelijk is deze op n.t.b. plaats in goed overleg met directie / opdrachtgever op te nemen).

- 2 stuks lichtpunten (separaat geschakeld op dimmers).
- 1 stuks w.c.d. bij schakelaar.
- 7 stuks dubbele w.c.d. in de ruimte, de rechter van alle w.c.d.'s separaat te schakelen
- voorziening kamerthermostaat.
- voorziening rookmelder(s)
  
- Keukens:
  - 1 stuks lichtpunt (wisselschakeling op dimmer)
  - 1 stuks w.c.d. bij schakelaar
  - 3 stuks dubbele w.c.d. in de ruimte
  - voorziening rookmelder.
  - voorzieningen keukenopstelling:
    - 3 stuks dubbele w.c.d. boven aanrechtblad
    - w.c.d. afzuigkap
    - w.c.d. oven / kookplaat
    - w.c.d. magnetron
    - w.c.d. koel- vriescombinatie
    - w.c.d. vaatwasser
  
- CV/berging-ruimten:
  - 1 stuks lichtpunt
  - 1 stuks w.c.d. bij schakelaar
  - 1 stuks dubbele w.c.d. in de ruimte
  - 1 stuks w.c.d. wasmachine (aparte groep)
  - 1 stuks w.c.d. wasdroger (aparte groep)
  - voorziening rookmelder
  - voorziening MV installatie
  
- Slaapkamers:
  - 2 stuks lichtpunt (wisselschakeling op dimmer)
  - 1 stuks w.c.d. bij schakelaar
  - 4 stuks dubbele w.c.d. in de ruimte