

# MERKELBACH

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



# INHOUD

<b>Algemeen</b>	<b>3</b>
<b>Technische Omschrijving</b>	<b>5</b>
<b>Afbouweisen</b>	<b>8</b>
<b>Kleurenschema</b>	<b>8</b>
<b>Garantietermijnen en garantie-uitsluitingen</b>	<b>9</b>

## Colofon

Merkelbach is powered by Eén Blok Stad.

Merkelbach is een samenwerking van: Ymere, ERA Contour en Hemubo , 19 juni 2017.

Eén Blok Stad is een concept van ERA Contour en mag niet zonder toestemming door anderen worden ingezet of gekopieerd.

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

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



**Ymere**



era contour | TBI

**HEMUBO**



## ALGEMEEN

Deze technische omschrijving is van toepassing op de casco gerenoveerde koop appartementen van het project Merkelbach. In de technische omschrijving staan de technische specificaties van de casco woning zoals je die in Merkelbach opgeleverd krijgt. Denk daarbij aan zaken zoals de toepassing van materialen en kleuren. Voor meer inzicht in indeling en maatvoering verwijzen we naar de verkooptekeningen. Deze technische omschrijving vormt één geheel met die verkooptekeningen.

### Administratieve bepaling

De bepalingen volgens het Bouwbesluit (geldend op het moment van indiening van de bouwaanvraag), de bepalingen van Nutsbedrijven.

### Wijzigingen voorbehouden

De verkoopdocumenten van het project Merkelbach zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Het blijft echter een momentopname van het dynamische proces van ontwikkelen en renoveren. Hierdoor is Ymere genoodzaakt voorbehouden te maken voor alle wijzigingen die zich tijdens het proces voordoen.

### Verkoop 'as built'

Je koopt deze woning 'as built'. Dat wilt zeggen dat je de woning opgeleverd krijgt zoals je hem kan zien. De reden hiervoor is dat Merkelbach een renovatieproject is in bestaande bouw waardoor elke woning net weer anders kan zijn. Deze Technische Omschrijving en de Verkooptekening zijn generiek voor alle woningen en beschrijven voor vrijwel alles de situatie zoals een specifieke woning wordt opgeleverd. Het kan echter voorkomen dat een specifieke woning afwijkt van deze Technische Omschrijving of de Verkooptekening. Als er strijdigheid is tussen deze Technische Omschrijving of de verkooptekeningen en de werkelijke situatie, gaat de werkelijke situatie voor de Technische Omschrijving en de verkooptekeningen.

De tekeningen, afbeeldingen en plattegronden zoals opgenomen op de website zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woningindeling, maar zijn geen contractstukken. Verrekeningen als gevolg van alle bovengenoemde punten is niet mogelijk.





# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## Peilen en maten

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte vloer direct achter de voordeur. Alle maten op tekeningen zijn indicatief en zijn aangegeven in millimeters (mm).

## Grondwerk en tuin

Onder het grondwerk vallen alle noodzakelijke werkzaamheden voor de aanleg van de leidingen in de grond op het terrein van het bouwblok. De nieuw te realiseren tuin wordt als gemeenschappelijke- en kijktuin ingericht met nieuwe beplanting en een afsluitend hek aan de kant van de Anna van Burenstraat. Afhankelijk van de fase waarin jij je woning koopt, is de tuin nog niet of al wel aangelegd.

## Sloopwerk:

Alle aanwezige bestaande niet-originele binneninrichting, niet dragende wanden en schoorstenen die niet meer zullen worden gebruikt, zijn gesloopt.

## Verdiepingsvloeren:

De huidige houten verdiepingsvloeren blijven gehandhaafd. De bestaande balklaag wordt voorzien van benodigde verstevigingen waardoor een maximale toegestane belasting mogelijk is van 175kg/m<sup>2</sup> ( dit is voornamelijk van belang bij het realiseren van een badkamer).

**Let op:** De Estrich vloer mag de koper nooit (tijdelijk) openen of bewerken (boren, zagen, etc).  
*Zie ook Checklist Afbouw.*

## Plafonds:

Bestaande plafonds worden verwijderd en een brandwerend (60 minuten) (woning scheidend) plafond wordt aangebracht. Dit plafond wordt direct bevestigd aan de constructieve balklaag. Het is mogelijk dat daardoor dit plafond niet waterpas is maar een verloop heeft naar gelang de balklagen dat ook hebben.

Het plafond wordt opgeleverd conform klasse D. Deze klasse is als volgt omschreven:

Afwerkingsniveau	Egaal oppervlak
Visuele eisen van het oppervlak.	Minimale eisen. Oneffenheden en bewerkingsgroeven $\leq 1$ mm zijn toegestaan.
Bewerkingseisen van oppervlak en voegen.	Voegen en schroefgaten gevuld om een vlakke overgang naar het plaatoppervlak te krijgen
Vlakheidstoleranties in mm bij een onderlinge afstand tussen de meetpunten van:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 0,4 m: &lt; 2</li><li>• 1 m: 3</li></ul>
Vlakheidstoleranties van een hoek in mm bij een onderlinge afstand tussen de meetpunten van:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 0,4 m: 4</li></ul>

**Let op:** In een appartementencomplex moet een woning scheidende constructie worden aangebracht tussen de woningen. Deze woningscheiding is tweeledig, namelijk brand- en geluidwerend. In Merkelbach wordt het brandwerende plafond reeds aangebracht. Het brandwerend plafond mag de koper nooit openen of bewerken (boren, zagen, etc).



Als koper ben je vrij onder het brandwerend plafond een afbouwplafond aan te brengen. Daarin kan je de technische installatie (electra, MV) wegwerken. Opbouw afbouwplafond conform de Checklist Afbouw.

### **Buitenmuren en Binnenwanden**

Ter plaatse van de voor-, en achtergevel worden isolerende voorzetwanden conform eisen bouwbesluit ( $R_c=2,5 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ ) aangebracht. Deze wanden worden behangklaar opgeleverd en mogen door de koper niet (tijdelijk) opengemaakt worden in verband met de garantie op de isolerende werking. Maakt de koper deze wel open, dan vervalt de garantie op deze voorzetwanden. *Zie ook Checklist Afbouw.*

Ter plaatse van de woning scheidende wanden en wanden die de woning scheiden van het trappenhuis wordt ook een voorzetwand geplaatst ten behoeve van geluidsisolerende werking. Koper is vrij deze wand of delen ervan tijdelijk te verwijderen om onder andere elektra of andere leidingen achter weg te werken. Daarom worden deze wanden onafgewerkt opgeleverd. Na plaatsen van eventueel leidingwerk kan de koper de wand zelf afwerken. Het verwijderen en terugplaatsen van (delen van) de voorzetwand gebeurt onder verantwoordelijkheid van de koper zelf. *Zie ook Checklist Afbouw.*

### **Metselwerk**

*Voor- achter- en kopgevel:*

Het metselwerk ter plaatse van de bestaande voorgevel wordt waar nodig hersteld. Het nieuwe voegwerk wordt zoveel mogelijk overeenkomstig het bestaande aangebracht. Hierbij kan verschil in kleur en structuur ontstaan.

### **Balkons**

De bestaande balkons krijgen daar waar nodig een nieuwe beschermlaag door middel van het coats (schilderen) van de balkons (bovenzijde). Beschadigingen in beton worden hersteld. Afschot wordt niet gecorrigeerd.

### **Hekwerken**

De balkonhekken worden gecontroleerd op deugdelijkheid en veiligheid. De balkonhekken worden voorzien van een balkonhek-doek in projectkleur. Deze doeken mogen niet verwijderd worden. Onderhoud en vervanging hiervan is aan de koper.

Het is mogelijk dat dit balkonhek-doek bij oplevering van de woning nog niet is geplaatst. Dit heeft er mee te maken dat dit doek pas wordt geplaatst als alle woningen gerenoveerd zijn. De Verkoopbegeleider en de makelaar beschikken over een omschrijving van dit doek.

### **Buitenkozijnen, beglazing en deuren**

De buitengevelkozijnen ter plaatse van de woningen en trappenhuisen worden volledig vervangen voor nieuwe aluminium gevelkozijnen in authentieke stijl met isolerende HR++ beglazing in voor-, zij- (alleen voor hoekwoningen) en achtergevel. De te openen ramen in de kozijnen zijn naar binnen draaiende draai-/kiepramen.

### **Hang-en sluitwerk buiten**

De buitendeuren en ramen van de woningen worden voorzien van inbraakwerend hang -en sluitwerk. De voordeur voldoet aan Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW)



### **Trappenhuizen**

Het bestaande trappenhuis wordt geschilderd en hersteld waar nodig. Voor kleuren, zie kleurenschema achterin dit document. Stucwerk en hardsteen wordt hersteld waar nodig. De entree van de trappenhuizen wordt voorzien van een nieuwe voordeur, een belinstallatie met halofoon en voorbereiding voor videofoon en nieuwe brievenbussen aan de buitengevel.

### **Daken**

Het platte dak van de bovenste verdieping wordt volledig hersteld en voorzien van nieuwe uitwendige isolatie en dakbedekking.

### **Zwam, houtrot en schimmel**

De gehele woning wordt gecontroleerd op zwam, houtrot en schimmel. Daar waar nodig wordt dit verwijderd en behandeld.

### **Asbest**

Op basis van een opnamerapport, welke is opgesteld door een expertisebureau, worden de aangetroffen asbesthoudende materialen verwijderd. De woning wordt vrij van asbest geleverd aan de koper.

### **Woningentree**

De woningentree wordt voorzien van een nieuw houten kozijn, voorzien van een nieuwe, (isolerende en 60 minuten brandwerend) woningtoegangsdeur met kerntrekbeveiliging, spion en twee sterren hang- en sluitwerk conform het keurmerk van de onafhankelijke Stichting Kwaliteit Gevelbouw (SKG).

De huisnummers incl. beldrukkers worden opgenomen in het kozijn samen met de brievenbussen (entree van het trappenhuis). Naast de deur die direct toegang biedt tot de woning (=woningtoegangsdeur) zal ook een beldrukker worden aangebracht.

### **Riolering**

De standleidingen in de woningen worden vernieuwd en aangesloten op het gemeenteriool. Per verdieping wordt er een T-stuk in de standleiding aangebracht direct boven de vloer. De standleiding wordt door het dak aangebracht en afgewerkt met een riool ontluchtingskap.

### **Meterkasten**

De nieuwe meterkasten in de woning, worden voorzien van een nieuwe (aangesloten) inrichting (elektra, gas, water, cai, telefoon en Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst). Een halofoon wordt tijdelijk in de meterkast geïnstalleerd. Na bepalen definitieve positie door koper wordt deze eenmalig door Hemubo geplaatst en ingeregeld. Kopers dienen zelf te zorgen voor loze leiding naar de definitieve positie.

*Zie ook Checklist Afbouw.*

### **Gasaansluiting**

De woning wordt aangesloten op het gasleidingnet volgens de eisen en voorwaarden van het leverend bedrijf. De installatie wordt tot in de meterkast aangebracht. De installatie wordt afgedopt, afgeperst en werkend geleverd.

Als koper ben je verplicht om de gehele installatie aan te laten brengen door een erkend bedrijf. Dit bedrijf dient ook de installatie te keuren en een keuringsrapport te overhandigen aan de koper. Deze dient de koper aan de Technisch Verkoopbegeleider te overleggen.

*Zie ook Checklist Afbouw.*



### **WATERAANSLUITING**

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet volgens de eisen en voorwaarden van het leverend bedrijf. De installatie wordt tot in de meterkast aangebracht. De installatie wordt afgedopt en onder druk gezet.

Als koper ben je verplicht om de gehele installatie aan te laten brengen door een erkend bedrijf. Dit bedrijf dient ook de installatie te keuren en een keuringsrapport te overhandigen aan de koper. Deze dient de koper aan de Technisch Verkoopbegeleider te overleggen.

*Zie ook Checklist Afbouw.*

### **ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

De woning wordt aangesloten op het elektranet volgens de eisen en voorwaarden van het leverend bedrijf. De installatie wordt tot in de meterkast aangebracht en werkend geleverd met 5 groepen en een dubbele wandcontactdoos.

Als koper ben je verplicht om de gehele installatie aan te laten brengen door een erkend bedrijf. Dit bedrijf dient ook de installatie te keuren en een keuringsrapport te overhandigen aan de koper. Deze dient de koper aan de Technisch Verkoopbegeleider te overleggen.

*Zie ook Checklist Afbouw.*

### **STANDLEIDING EN SCHACHT**

Woningen worden voorzien van standleidingen op vaste plaatsen ten behoeve van ventilatie, luchttoevoer/rookgasafvoer cv. Ter plaatse van het ventilatiekanaal wordt een MV-box (Mechanische Ventilatie) opgehangen. Deze is aangesloten op de schacht maar niet voorzien van kanalen en afzuigpunten. Koper zal deze zelf moeten (laten) installeren op basis van zijn afbouwplan.

**Let op:** De bouwkundige schachten mag de koper nooit (tijdelijk) openen of bewerken. Een wasemkap met motor mag niet op een MV aangesloten worden aangezien dit het gebruik van de MV verstoort bij andere bewoners.

*Zie ook Checklist Afbouw.*

### **ROOKMELDERS**

Er wordt 1 werkende rookmelder op batterij geleverd op de meterkast. Je bent als koper verplicht zelf overige rookmelders aan te brengen op basis van je afbouwplan en conform de wettelijke eisen.

*Zie ook Checklist Afbouw.*

### **BERGINGEN**

De bergingen in het souterrain krijgen een brandwerend plafond. De ruimtes worden 'as is' / in de bestaande toestand geleverd .

### **HIJSHAKEN**

Veel panden in Amsterdam hebben hijsbalken of haken ten behoeve van verhuizingen. Vanuit de wet moeten deze in het kader van veiligheid periodiek gekeurd worden. Dit resulteert in hoge terugkerende kosten voor een VvE. Ymere heeft er bij deze renovatie voor gekozen om de hijsbalken onklaar te maken, zodat deze niet meer door bewoners gebruikt kunnen worden. Bewoners kunnen dan tijdens het verhuizen gebruik maken van een verhuislift.





Het gebouw Merkelbach heeft hijshaken in de dakrand zitten. Omdat het een monument is mogen de hijshaken niet verwijderd worden. In de komende periode worden alle hijshaken in één keer door de aannemer onklaar gemaakt. De hijshaken zijn tijdens de renovatie niet gekeurd. **Deze mogen tussentijds niet gebruikt worden.**

In artikel 28.3 van de splitsingsakte is opgenomen dat het gebruik van de hijsbalk alleen is toegestaan in overleg met bestuur én mits de hijsbalk periodiek wordt gekeurd en hiervoor een veiligheidscertificaat is afgegeven.

## AFBOUWEISEN

De woning wordt casco opgeleverd. Als koper ben je verantwoordelijk voor de afbouw van de woning. De door de koper af te bouwen woning dient te voldoen aan de eisen die worden gesteld op grond van het Bouwbesluit.

In de Checklist Afbouw worden voor alle essentiële onderdelen verplichtingen, uitleg en handige tips gegeven ten behoeve van de afbouw.

## KLEURENSCHEMA

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gevelkozijnen en balkondeuren in voor, zij en achtergevel.</li> <li>Woningtoegangsdeuren in de laagbouw en portaaldeuren.</li> <li>Borstweringen.</li> <li>Postkasten en bellentableau</li> </ul>	Aluminium in kleur gemoffeld	RAL 7032 - kiezelgrijs
<ul style="list-style-type: none"> <li>Balkonhekken Franse balkons voorgevel</li> <li>Roosters in de gevel</li> </ul>	Aluminium in kleur gemoffeld	RAL 7023 - betongrijs
Plafond onderdoorgang	Cassetteplafond - bestaand - herstellen en afwerken met sauswerk	Helderwit RAL 9010
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestaande gevelkozijnen en ramen ter plaatse van de bergingen.</li> <li>Dakoverstek en boeideel</li> </ul>	Staal / hout	RAL 9002 - grijs wit
<b>Trappenhuizen:</b>		
Woningtoegangsdeurkozijnen	Woningtoegangsdeurkozijnen in hout in een profilering overeenkomstig het bestaande stalen kozijn. Deur en kozijn zijn WBDBO 60 minuten. (weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag)	Sikkens J9.15.50 (groen-grijs)
Woningtoegangsdeuren	Woningtoegangsdeuren vernieuwen in hout. Deur + kozijn - WBDBO 60 minuten.	Sikkens J9.07.73 (kiezelgrijs)
Wanden in de trappenhuizen - lambrisering	Sauswerk	Sikkens J9.10.64 (betongrijs)
Wanden, plafonds en onderzijde trappen	Sauswerk	RAL 9010 - gebroken wit
Traptreden	Blank gelakt	Blank gelakt
Stootborden en trapbomen	Dekkend geschilderd of tegelwerk, zwart 10x10	Sikkens J9.15.50
Leuningen, traphekken, boodschappenliftjes en stalen ramen	Dekkend geschilderd	Ral 7038



## GARANTIETERMIJNEN EN GARANTIE UITSLUITINGEN

Onderdeel	Gestelde termijnen
Hang- en sluitwerk (buitendeuren)	1 jaar
Standleidingen MV, RGA (rookgasafvoer) en LTV (luchttoevoer)	2 jaar
Staalconstructie / constructiestaal	10 jaar
Prefab meterkasten	6 jaar
Baksteen en baksteenbetonlatei	6 jaar
Dakbedekking, inclusief isolatie	10 jaar
Elektra werkzaamheden algemene ruimten	2 jaar
Intercom / videofoon	2 jaar
Buitengevelkozijnen, ramen en deuren	10 jaar
Woningtoegangsdeur incl. kozijn	10 jaar
Isolerende beglazing	6 jaar
Stukadoorswerk (hechting) trappenhuis waar hersteld	2 jaar
Schilderwerk trappenhuis	1-5 jaar aflopend
Buitenschilderwerk	1-5 jaar aflopend
Voorzetwanden	5 jaar (indien koper de geplaatste voorzetwanden niet (tijdelijk) demonteert)

Bovengenoemde garanties gelden alleen bij deugdelijk gebruik door koper en voor de aangebrachte voorzieningen door Verkoper zoals beschreven in deze Technische Omschrijving. Gemeenschappelijke zaken worden via de VVE geregeld.



