

MERKELBACH

CHECKLIST AFBOUW



INHOUD

Algemeen	3
Technische Omschrijving	5
Afbouweisen	8
Kleurenschema	8
Garantietermijnen en garantie-uitsluitingen	9

Colofon

Merkelbach is powered by Eén Blok Stad en een samenwerking van:
Ymere, ERA Contour en Hemubo , 4 september 2017

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

www.woneninmerkelbach.nl



Ymere



era contour | TBI

HEMUBO

ALGEMEEN

De "Checklist afbouw" biedt jou als eigenaar van een woning in het project Merkelbach handvatten bij de afbouw van de woning. Je bepaalt zelf de indeling van de woning, maar deze moet na afbouw wel voldoen aan de eisen die gesteld zijn in het Bouwbesluit en aan de eisen die gesteld zijn door Monumentenzorg & Archeologie Amsterdam.

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.

Heb je vragen naar aanleiding van de Checklist, dan kan je contact opnemen met de Technische Verkoopbegeleider.

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 Checklist Afbouw en de overige verkoopstukken zijn generiek voor alle woningen en beschrijven voor vrijwel alles de situatie zoals een specifieke woning wordt opgeleverd. Het komt echter voor dat een specifieke woning afwijkt van deze stukken. Als er strijdigheid is tussen deze stukken en de werkelijke situatie, gaat de werkelijke situatie voor de Technische Omschrijving.



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 (zoals ook een woning in het project Merkelbach) betreffende woningcomfort en veiligheid.

De woning moet binnen zes maanden na levering voldoen aan de eisen die worden gesteld in het geldende Bouwbesluit en de eisen vanuit Monumentenzorg & Archeologie Amsterdam.

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. Merkelbach 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 KOOPWONINGEN		Zelf doen	Eis Bouwbesluit	Keurings- rapport vereist
1	Sloopwerk	Zd	Eb	Kr
1.3	Verwijderen wandafwerking en het behang van de in het zicht blijvende muren.	x		

2	Indeling, binnenwanden en hal	Zd	Eb	Kr
2.1	<p>Let op: wegens de monumentale status van het gebouw is er per woning maar 1 doorbraak mogelijk in een dragende wand. Bij oplevering van de woning is deze doorbraak reeds gemaakt en kan deze – afhankelijk van de woning – aan de voor of achterzijde van de woning zitten.</p> <p>Een doorbraak ten behoeve van een standaard gemaatvoerde enkele deur (max. 1 meter breed) is wel mogelijk. Deze deur moet minimaal 1,2 meter van de voor- of achtergevel komen. Bij oplevering is de toegestane zone gemarkeerd op de muur. Het uitvoeren van deze doorbraak mag alleen na overleg met en goedkeuring van de Technisch Verkoopbegeleider.</p>	x		
2.2	<p>Plaatsen van gipsplaten binnenwanden en binnenkozijnen volgens eigen indeling.</p> <p>Ter plaatse van de woning scheidende wanden en wanden die de woning scheiden van het trappenhuis is de voorzetwand niet afgewerkt. Koper is zodoende vrij deze wand of delen ervan tijdelijk te verwijderen om onder andere elektra of andere leidingen achter weg te werken.</p> <p>Na plaatsen van eventueel leidingwerk dient de koper de wand zelf terug te plaatsen met speciale aandacht voor het luchtdicht maken van het folie (i.v.m. vochtbehouding) en daarna zelf af te werken. Het (tijdelijk) demonteren van (delen van) de voorzetwand gebeurt voor eigen risico van de koper.</p>	x		
2.3	Indeling van de woning is vrij. Er dient echter wel vanuit monumentale eisen een hal gerealiseerd te worden in de gangzone die daarvoor is aangegeven op verkooptekening.	x		

2.4	Een badkamer en toilet geven een grote gewichtsbelasting voor het gebouw. Daarom zijn in Merkelbach de vloerbalken verstevigd zodat dit gewicht gedragen kan worden. De maximale belasting voor de gehele vloer is 175kg/m2.	x		
------------	--	----------	--	--

3	Vloeren	Zd	Eb	Kr
3.1	De badkamervloer waterdicht afwerken. Zie bv. detail Blz. 8)	x	x	

4	Plafonds	Zd	Eb	Kr
4.1	Het (woning scheidende) plafond (brandscheiding 60 minuten), wordt aangebracht met de casco renovatiewerkzaamheden en opgeleverd conform klasse D, zie Technische Omschrijving. Vervolgens kan de koper een esthetisch plafond aanbrengen, eventueel ook om installaties (electra, MV, etc). achter weg te werken. Zie voorbeeld detail Blz. 8)	x	x	
4.2	Waar nodig bij kozijnen/doorgangen koven/betimmeringen aanbrengen.	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	Een complete riolering- gas- elektra- en waterinstallatie binnen de woning aanbrengen van en naar standleiding en/of meterkast.	X*	x	X*
6.2	In de woningen sanitair aanbrengen en aansluiten op standleiding riolering. (badkamer, toilet, keuken)	x	x	
6.4	De woning voorzien van een individuele Cv-installatie met radiatoren of convectoren (gesloten systeem)	X*	x	X*
6.5	De verschillende ruimtes in de woning aansluiten op de mechanische ventilatie installatie met afzuigpunten met in acht name van:	X*	x	X*
6.5.1	<ul style="list-style-type: none"> keuken (2 ventielen elk 75 m3/uur). Let op! Motor loze afzuigkap of recirculatie kap aanbrengen. 	x	x	
6.5.2	<ul style="list-style-type: none"> toilet (25 m3/uur) 	x	x	
6.5.3	<ul style="list-style-type: none"> Badkamer (Afzuiging badkamer moet minimaal 50m3/uur en maximaal 75m3/uur zijn) 	x	x	
6.6	De woning voorzien van een elektrische installatie (volgens NEN 1010).	X*	x	X*
	<p>Let op *:</p> <p>Overleg je afbouwplan op het gebied van installaties voor opdrachtverstrekking goed met onze Technisch Verkoopbegeleider 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 Cv-installatie met radiatoren) te laten keuren door een erkend bedrijf middels een keuringsrapport. Deze keuring kan door je bevoegd en erkend aannemer zelf gebeuren of door een bevoegd en erkend keuringsbedrijf. Deze keuring dient de koper aan de Technisch</p>			

Verkoopbegeleider te overleggen. Voldoet koper niet aan deze verplichting dan geldt de boeteclausule als opgenomen in het hoofdstuk 'Bouwbesluit' op pagina 4 van dit document.			
---	--	--	--

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 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).	x	x	

AANDACHTSPUNTEN LEIDINGSCHACHT

Toepassing leidingschacht

Een onderdeel van de woning scheidende constructie, zoals beschreven in hoofdstuk 4, zijn de 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 60 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 jij 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.

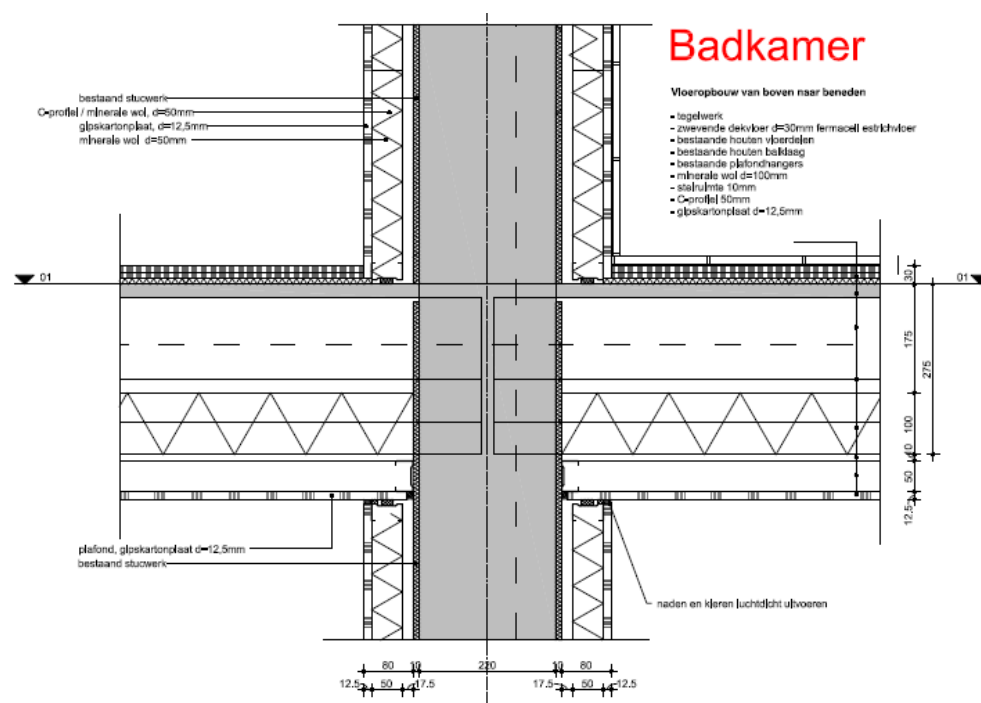
Op de plaats waar leidingen door de vloer gaan van de onder- naar de bovenwoning zullen de leidingen waar vereist voorzien worden van een brandmachtet of een brandklep (riolering, luchttoevoer, rookgasafvoer).

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 uzelf en de benedenburen te voorkomen. Onderstaand treft u een voorbeeld om dit te realiseren.

Indien u tegelwerk toepast adviseren wij het Waterdicht Tegelsysteem van Eurocol. 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 detaillering badkamervloer / wand:



DETAILLERING GELUIDWEREND & ESTHETISCH PLAFOND

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. (let op ! dit is geen esthetisch plafond en zal derhalve ook niet zo worden afgewerkt en worden uitgevoerd) 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.

Detail woning scheidende vloer/plafond:

