

VERTICAL

Technische Omschrijving

CONCEPT

De definitieve versie van de Technische Omschrijving wordt aan u verstrekt bij het sluiten van de Koop- en aannemingsovereenkomst

Versie 1.0 - d.d. 19 juli 2018

Inhoud

Algemene	3
<hr/>	
Technische omschrijving	6
<hr/>	
Grondwerken	7
Terreininrichting	7
Stallingvoorzieningen en bergingen	8
Constructie	10
Gevels en dakafwerking	10
Binneninrichting woningen	11
Installaties	13
Overige gemeenschappelijke voorzieningen	15
Terminologie Bouwbesluit	16
Voorlopige Kleur- en materialenstaat	17
Renvooi bouwkundig	18
Renvooi installatie	19
<hr/>	
Algemene projectgegevens	20

Wat u als koper moet weten

Voor u ligt de Technische Omschrijving (TO) die bestaat uit een algemeen inleidend deel en de technische beschrijving van uw woning/appartement en het gebouw, inclusief de voorlopige kleur- en materiaalstaat. Het doel van de Technische Omschrijving is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning/appartement en het project als geheel eruit gaat zien. Daarnaast hebben zowel de Technische Omschrijving als de technische Verkooptekeningen een contractuele waarde en maken deze onderdeel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO). Bij het ondertekenen van de KAO wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken.

Als u na het lezen van deze Technische Omschrijving nog vragen heeft, dan zijn wij vanzelfsprekend graag bereid u hierop antwoord te geven. U kunt hiervoor contact opnemen met een van de verkoopadviseurs:

Heijmans Vastgoed BV

Verkoopadviseur:
Raymond Raadtgever
info@amsterdamvertical.com
+31(0)10 266 28 00

ERA van de Steege

Verkoopadviseur:
Margretha Kiela
projecten@vandesteege.nl
+31(0)20 435 70 40

Fris Woningmakelaars

Verkoopadviseur:
Marijn Wolfswinkel
amsterdam@fris.nl
+31(0)20 301 77 15

In de koop-/aannemingsovereenkomst is aangegeven welke onderdelen van de verkoopdocumentatie wel en niet tot de overeenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de overeenkomst behoren, kunnen geen rechten worden ontleend.

Verkoopdocumentatie

De Technische Omschrijving en de (technische) Verkooptekeningen worden door de makelaar bij de verkoop verstrekt, en behoren tot de koop-/aannemingsovereenkomst.

De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen van onder andere de architect(en), overige adviseurs en gemeentelijke instanties die betrokken zijn bij het plan. De op de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten". Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking of uitvoeringsmarge.

Het ontwikkelen van een nieuwbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en nadere uitwerking van het ontwerp plaatsvindt.

In verband met onder meer de nadere uitwerking van de details, installaties, nadere eisen van nutsbedrijf-ven/overheid, de keuze van leveranciers van bouwelementen en nadere keuzes inzake de wijze van uitvoering, en de (daaruit voortvloeiende) definitieve maatvoering kunnen er afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling/afmetingen van onder meer meterkasten, deurkozijnen, wanden, mechanische ventilatie en de elektra (wandcontactdozen, lichte aansluitpunten, schakelaars, e.d.). Heijmans is gerechtigd die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de bouwvoorbereiding danwel uitvoering blijkt. Uitgangspunt daarbij is altijd dat de toegepaste constructies, materialen en onderdelen (onder redelijkerwijs te voorziene externe

omstandigheden) deugdelijk en bruikbaar zijn voor het doel waarvoor ze zijn bestemd; een en ander voor zover in de SWK Garantie- en waarborgregeling ter zake geen beperkingen zijn opgenomen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. Deze eventuele wijzigingen zullen middels een staat van wijzigingen(/aanvullingen) aan u kenbaar worden gemaakt.

De situatietekeningen die in de verkoopdocumentatie zijn opgenomen, betreffen een momentopname en zijn indicatief. Aan de situatietekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking tot de situering van en aantal groenvoorzieningen, , voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, fietsaanleun-beugels, bovengrondse nutsvoorzieningen waaronder ook begrepen openbare verlichting – al dan niet aangebracht aan gevels, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, straatmeubilair en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen in bouwplannen van derden die in de nabijheid van ons bouwplan worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de in de verkoopdocumentatie opgenomen "artist impressies".. Deze indicatieve weergaven dienen enkel ter illustratie, om u een idee te geven van het uiterlijk van het project. De impressies zijn door derden (illustratoren; niet bij het project betrokken adviseurs) vervaardigd voor afronding van het gebouw- en omgevingsontwerp waarbij mogelijk enkele meer-/minderwerkopties worden gesuggereerd danwel nadere inrichting door bewoners zelf.

In de technische verkoopdocumentatie proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw appartement en het appartementengebouw eruit gaat zien.

Ongeacht hetgeen in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

Indien de bepalingen in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar zijn ofwel nadeliger zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

Bij tegenstellingen gaan de Technische Omschrijving en de (technische) Verkooptekeningen altijd voor op de overige technische documenten uit de verkoopdocumentatie. Bij tegenstellingen tussen de (technische) Verkooptekeningen en de Technische Omschrijving, heeft de Technische Omschrijving altijd voorrang.

Staat van wijzigingen(/aanvullingen) & aanvullende informatie

In het geval er tijdens de verdere technische uitwerking van het ontwerp van het appartement(/gebouw) benodigde wijzigingen in het ontwerp optreden, wordt dit vastgelegd in een Staat van wijzigingen (en/of aanvullingen). Deze zal met u worden gedeeld en geldt als wijziging van/aanvulling op de overeengekomen contractstukken.

Energieprestatie

Het appartementengebouw voldoet voor wat betreft het gedeelte woningen aan een energieprestatiecoëfficiënt van 0,0 - al dan niet door toepassing van ten

opzichte van de daarbij van toepassing zijnde NEN-norm gelijkwaardige oplossingen/maatregelen. Het appartementengebouw is hoogwaardig geïsoleerd en heeft per saldo een relatief lage energievraag. Het energielabel geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een woning is in vergelijking met soortgelijke huizen. De woningen in Vertical voldoen volgens de huidige normen aan (voorlopig) energielabel A.

U ontvangt bij oplevering van het appartement van Heijmans een energielabel.

Vrij op naam (V.O.N.)

Het appartement wordt "Vrij op naam" aan u verkocht. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van het appartement gemoeid zijn, in de koop- / aanneemsom zijn opgenomen:

- De notariskosten inzake levering- / eigendomsakte;
- BTW (thans 21%), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend;
- De kosten van kadastrale inmeting.

Tevens zijn in de koop- / aanneemsom de volgende kosten opgenomen:

- De vooruitbetaalde canon;
- de voorbereidingskosten;
- de bouwkosten;
- het standaard adviseurshonorarium van architect, constructeur, installatieadviseur en akoestisch adviseur;
- de verkoopkosten;
- de gemeentelijke leges;
- de technische aanlegkosten t.b.v. water, elektra,

CAI en glasvezel (mits in de wijk aanwezig);
• kosten t.b.v. het garantiecertificaat (SWK).
De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten zijn niet in de koop- / aanneemsom begrepen. Deze eenmalige kosten kunnen zijn:
• de kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
• rente over de grondkosten en eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
• notariskosten voor de hypotheekakte;
• aansluitkosten voor levering van water, elektra, glasvezel en CAI (mits aanwezig).

Daarnaast dient u rekening te houden met kosten voor onder meer eventueel gewenst meer-/ minderwerk, VvE-bijdrage, en nadere inrichting.

Technische omschrijving

De woningen (appartementenrechten) maken deel uit van een (appartementen)complex bestaande uit een stallinggarage, (fietsen) stallingvoorzieningen, commerciële ruimt(en), diverse (gemeenschappelijke) voorzieningen, en diverse overige woningen. De woningen en bijbehorende buitenruimte(n) worden grotendeels gebouwd op de garage/stallingvoorzieningen en/of de commerciële ruimte(n), en er zijn ook voorzieningen voor gemeenschappelijk gebruik, zoals liften. Bij deze vorm van projecten wordt gekozen voor de juridische vorm van het splitsen van het complex in appartementenrechten. De eigendom van uw woning wordt dan ook eveneens als appartementenrecht uit gegeven. In deze technische omschrijving leest u soms “de woning” en soms “het appartementenrecht”. Onder het appartementenrecht valt ook de privé-buitenruimte.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden voor de woningen onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). In deze verkoopdocumentatie proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. Bij tegenstellingen tussen de verkooptekening en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK. De woningen en stallingplaatsen voldoen aan Bouwbesluit, de bouwverordening, voorschriften nutsbedrijven en overige gemeentelijke verordeningen ten tijde van aanvraag van de omgevingsvergunning. Nadrukkelijk wijzen wij er op dat de stallinggarage en stallingplaatsen niet voldoen aan de (niet voorgeschreven) NEN 2443, welke hier dan ook niet van toepassing wordt verklaard. Met name de maatvoering is beperkt door onder meer de samenhang bovenliggende constructieve onderdelen.

Deze Technische Omschrijving heeft betrekking op de woningen in het project Vertical, waarbij voor de vier Loodswoningen geldt dat deze alleen van toepassing is voor het casco privé-gedeelte en de gemeenschappelijke gedeeltes – voor zover van toepassing. De casco Loodswoningen voldoen als casco nog niet aan de van toepassing zijnde voorschriften en normen en moegen als zodanig niet in gebruik worden genomen. Kopers van een Loodswoning dienen zelf zorg te dragen voor de benodigde vergunningen en toestemmingen binnen onder meer het kader van de definitieve Verkooptekeningen, splitsingsakte en omgevingsvergunning voor het project, en tijdige

afbouw dienovereenkomstig zo spoedig mogelijk na oplevering van de (casco) Loodswoning. Voor de Loodswoningen is een gelimiteerde SWK Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. De Loodswoningen worden opgeleverd met een reguliere water- en elektra-aansluiting tot aan de meter, invoer WKO-installatie, en invoer collectieve WTW-installatie. Tevens wordt voorzien in een rioolaansluiting vanaf de ruwe vloer tot in het aansluitende openbare gebied. De vloer van de garage-berging van de Loodswoningen wordt voorzien van afwerkvloer of gevulde betonvloer. De vloer van de woning zelf wordt als ruwe betonvloer opgeleverd, waarbij de standaard benodigde thermische isolatie los wordt aangeleverd. De ruwe dakvloer van de garage ten behoeve van een entresol wordt daarbij vanuit de woning bereikbaar gemaakt met een (tijdelijke) vuren houten trap, en waar nodig voorzien van een vloerrand-valbeveiliging. Alle overige zaken dient de koper zelf aan te brengen.

Grondwerken

Onder grondwerken wordt verstaan alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen ten behoeve van ten behoeve van met name de grotendeels ondergrondse stallinggarage, fietsenstallingen, Warmte- en KoudeOpslag(WKO)-installatieruimte, hydrofooruimte, liftputten, en de daaronder gelegen fundatie.

Terrein-inrichting

Het omliggende terrein kent diverse aansluitende hoogtes, met aan de Radarweg het hoogste punt en aan de Barajasweg/in- en uitrit stallinggarage het laagste punt.

In verband met de beoogde nieuwbouw ten zuiden van Vertical kan het zijn dat de definitieve inrichting van het aansluitende openbare gebied na oplevering op een later tijdstip plaats vindt. Bij oplevering zullen de woningen in ieder geval behoorlijk bereikbaar zijn.

Openbare verlichting

Aan/in de gevels van het complex worden voorzieningen getroffen volgens nader uit te werken ontwerp teneinde de openbare verlichting van het omliggende terrein mogelijk te maken.

Bestrating

De bestrating rondom het gehele complex behoort tot de openbare ruimte en wordt door de gemeente aangelegd en onderhouden – daaronder ook begrepen de bestrating en trap treden op de dakvloer van de garage tussen Vertical West (VW) en Vertical East (VE). Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van Vertical West resp. Vertical East (P=0+). De hoogtematen worden op de verkooptekeningen aangegeven ten opzichte van dit peil.

Gemeenschappelijke groenvoorzieningen

Aan de gevels van het complex komt op aansluitend maaiveld binnen het gemeenschappelijk eigen terrein een gemeenschappelijke groenvoorziening zoals indicatief aangeduid op tekening. Deze

groenvoorziening zal door de Vereniging van Eigenaren worden onderhouden en in stand worden gehouden evenals de overige gemeenschappelijke groenvoorzieningen in het complex.

Afhankelijk van het seizoen in relatie tot de oplevering van het complex is het mogelijk dat de beplanting op een later moment geplaatst gaat worden, namelijk in het daartoe geëigend plantseizoen.

Gemeenschappelijke binnentuin en gemeenschappelijke daktuin

De gemeenschappelijke binnentuin van Vertical West wordt hoofdzakelijk ingericht met groenvoorzieningen en zogenaamde flagstones. De metalen (vlucht) trap naar straatniveau wordt op straatniveau afgeschermd met een metalen poortdeur, welke vanaf de buitenzijde alleen met een sleutel te openen is. Naast de Vereniging van Eigenaren zal aan de eigenaren van de woningen welke grenzen aan de gemeenschappelijke binnentuin eveneens een sleutel ter beschikking worden gesteld. Overige eigenaren krijgen toegang tot deze binnentuin via het trappenhuis/de lifthal.

De gemeenschappelijke daktuin van Vertical East wordt eveneens hoofdzakelijk ingericht met groenvoorzieningen en flagstones. De toegang wordt geregeld vanuit trappenhuis/lifthal via de Studyroom.

Privé-gedeelten aan de gemeenschappelijke binnentuin

De tuinen/terrassen van de woningen aan de gemeenschappelijke binnentuin van Vertical West worden eveneens hoofdzakelijk ingericht met groenvoorzieningen en flagstones welke gemeenschappelijk eigendom blijven. Het dagelijks onderhoud hiervan dient te geschieden door de betreffende eigenaren.

Hetzelfde geldt na uitvoering van de optionele dakterrassen welke bij 4 van deze woningen mogelijk zijn.

Privé-gedeelten aan overige gemeenschappelijke groenvoorzieningen

Eigenaren/bewoners dienen via hun privé-gedeelte – daaronder begrepen hun buitenruimte(n) – toegang te verlenen voor het door/namens de Vereniging van Eigenaren te verrichten gevel- en groen(-/dak) onderhoud.

Variabele belasting

De maximale variabele belasting welke u kunt aanbrengen op de buitenruimte(n) is 2,5 kN/m². Dit betreft zowel losse potten met planten en tuinmeubilair, als steigers, gewicht van personen, en dergelijke.

Stalling-voorzieningen en bergingen

Stallinggarage

Daar waar gesproken wordt over parkeren, parkeerplaats of parkeervoorziening/parkeergarage dient gelezen te worden stalling, stallingsplaats respectievelijk stallingsvoorziening/stallinggarage. De stallinggarage en stallingplaatsen voldoen niet aan de (niet voorgeschreven) normen voor een stallinggarage en stallingplaatsen uit de NEN 2443-2013 welke voor dit project niet van toepassing zijn/worden verklaard. U dient (daarom) met name rekening te houden met meerdere manoeuvreer-bewegingen op een relatief smalle rijbaan en de beperkte afmetingen van de betreffende stallingplaats. De circa afmetingen kunt

u waarnemen op de tekening stallingsgarage, waarbij u rekening dient te houden dat de stallingsplaatsen niet voor alle type auto's geschikt zijn. In verband met de beperkte afmetingen van de stallingplaatsen kan het tevens noodzakelijk zijn zijspiegels in te klappen teneinde uw voertuig te stallen, en is de in-/uitstapruimte veelal zeer beperkt. De vrije hoogte tot de installaties/bebording aan het plafond van de garage zal tenminste 2,1 m. bedragen.

De stallinggarage is voorzien van één gecombineerde in- en uitrit, in de vorm van een rijstrook op een hellingbaan die afwisselend in twee richtingen wordt bereden. Daartoe wordt een stoplichtinstallatie aangebracht.

De hellingbaan wordt middels een elektrisch aangestuurd beweegbaar hekwerk afgesloten. Het beweegbare hek is met een afstandsbediening te openen om in te rijden. Tevens wordt in de garage detectie aangebracht om het hek automatisch te laten openen om uit te kunnen rijden. Op de hellingbaan en in de stallinggarage dient stapvoets gereden te worden.

Enkele stallingplaatsen in de stallinggarage zijn voorzien van/gecombineerd met een berging. Deze berging wordt voorzien van kalkzandsteen scheidingwanden. Het kozijn van de berging wordt uitgevoerd als houten kozijn en voorzien van een houten deur in nader te bepalen kleur. De berging wordt natuurlijk geventileerd. Deze berging is alleen goed bereikbaar als de aanliggende stallingplaats niet in gebruik is.

Twee stallingplaatsen in de garage (P158 en P159) worden standaard voorzien van een oplaadpunt voor elektrische auto's. Afhankelijk van de totale

beschikbare elektrische capaciteit zal dit voor een aantal andere stallingplaatsen optioneel eveneens mogelijk zijn.

Genoemde twee stallingplaatsen in de garage (P158 en P159) worden beschikbaar gesteld aan de gemeenschappelijke eigenaren voor gebruik tbv deelauto's. De voorwaarden waaronder dit geschiedt zijn onder meer dat het beheer en de exploitatie van de deelauto's door een derde zal worden uitgeoefend, welke daaromtrent een overeenkomst aan gaat met de Vereniging van Eigenaren. De kosten voor het feitelijk gebruik van een deelauto zullen rechtstreeks door de exploitant bij de betreffende bewo-ner/gebruiker in rekening worden gebracht. Eventuele kosten welke niet rechtstreeks aan een bewo-ner/gebruiker in rekening kunnen worden gebracht, komen voor rekening van de Vereniging van Eigenaren en komen voor rekening van de eigenaren van alle woningen, ongeacht of en zo ja, hoeveel een eigenaar/bewoner gebruik maakt van de deelauto's. E.e.a. zal uitgebreider in de splitsingsakte worden beschreven.

Fietsenstallingen en berging

Voor woningen van 50 m² of kleiner wordt in/aan de stallinggarage voorzien in een gemeenschappelijke berging conform Bouwbesluit. Bij woningen groter dan 50m² worden tenminste 2 fiets-stallingplaatsen toegewezen in een ruimte voor het stallen van fietsen in/aan de garage of direct daarboven in Vertical East. Als gelijkwaardige Bouwbesluit-oplossing voor een buitenberging wordt daarbij tevens voorzien in een binnenberging in de woning van tenminste 2,7m². In de fietsenstallingen worden in totaal 10 oplaadpunten voor elektrische fietsen (danwel elektrische scooters of scootmobielen) aangebracht, voorzien van sleutelschakeling.

De fietsenstallingen zullen worden voorzien van een elektrisch te openen toegangsdeur.

Constructie

Fundering

De fundering van het gebouw, daaronder ook begrepen de funderingspalen, wordt uitgevoerd in gewapend beton volgens opgave van de constructeur.

Vloer stallinggarage en fietsenstallingen

De betonvloer van de hellingbaan van de stallinggarage wordt ruw afgewerkt. Onderaan de hellingbaan wordt een lijngoot opgenomen. Niettemin kan regenwater of sneeuw de stallinggarage in worden gereden. De betonvloer van de stallinggarage zelf ligt niet op afschot en wordt niet voorzien van waterafvoerpunten. De betonvloer van de stallinggarage wordt "gevlinderd" (glad) opgeleverd, en voorzien van markeringen. In de vloer van de stallinggarage worden luiken opgenomen om het de Warmte- KoudeOpslag(WKO)-installatie ter plaatse te kunnen inspecteren.

De vlakke betonvloeren van de fietsenstallingen worden eveneens niet voorzien van een waterafvoerpunt. Ook deze betonvloeren worden gevlinderd opgeleverd.

Begane grond, verdieping- en dakvloeren (platte daken)

De constructieve vloer van de begane grond, de (dak) vloer onder de tussenstraat (boven de garage, tussen Vertical West en Vertical East), de entresolverdieping, en de verdieping- en dakvloeren worden uitgevoerd als een gewapende betonnen vloer.

Woningscheidende wanden

De constructieve woningscheidende wanden worden uitgevoerd in gewapend beton. Wand van gemeenschappelijke schachten worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Overige woningscheidende wanden worden uitgevoerd als zogenaamde "metal-stud" wanden (een dubbel metalen frame voorzien van gipsplaten) of houtskeletbouw(hsb)-wanden (waar nodig versterkt met een stalen frame) voorzien van gipsplaten. Dit laatste komt met name voor bij de bouwnummers 23-26, 24-25 en 29-30.

Gevels en dakafwerking

Buitengevels

De buitenkozijnen van de woningen worden hoofdzakelijk uitgevoerd als (in kleur) geanodiseerde aluminium kozijnen

Het hang- en sluitwerk voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW), mogelijk uitgezonderd de toegangsdeur en segmentdeur van de garage-berging van de Loodswoningen. De voordeur van de woningen (ook aan de gemeenschappelijke verkeersruimten) wordt voorzien van een cilinderslot, een -schild, scharnieren met veiligheidslip en een driepuntsluiting. Dit geldt tevens voor de deur tussen garage-berging van de Loodswoningen en de woning zelf.

De woningen met een ligging aan openbaar gebied of gemeenschappelijke (buiten)ruimte krijgen bij eventuele overige deuropeningen ter plaatse daarvan eveneens cilindersloten (gelijksluitend met de voordeur).

De buitengevels van de woningen worden hoofdzakelijk opgebouwd uit een binnenspouwblad van doorgaans hsb voorzien van gipsplaten, een pakket met isolatie en buitenspouwblad van beton in kleur / langwerpige betonsteen met topklaag in kleur / gekaleid metselwerk / houten gevelafwerking. Waar noodzakelijk conform de regelgeving worden geluidwerende voorzieningen aangebracht in de gevels/aan de buitenruimte(n) van de woningen, zodanig dat de doorspuibaarheid van verblijfsruimten in de woning conform Bouwbesluit gewaarborgd blijft.

De dakopbouw op het hoogste dak van Vertical East bestaat hoofdzakelijk uit een stalen frame voorzien van zonnepanelen. Daar binnen/tussen worden windmolens geplaatst, en onder meer een gevelonder-houdsinstallatie ten behoeve van een gedeelte van de gevel van de bouwlagen boven de Shared Living verdieping. Op het hoogste dak van Vertical West wordt eveneens een gevelonderhoudsinstallatie geplaatst. Dit ten behoeve van de gevel van de bovenste bouwlagen.

Waar noodzakelijk worden de nodige aanlijnvoorzieningen aangebracht ten behoeve van gevel- en dakonderhoud. Gevelonderhoud (door de Vereniging van Eigenaren) van de onderste bouwlagen dient hoofdzakelijk plaats te vinden middels het gebruik van een door de hoogwerker.

Dakafwerking

Op de platte daken van de woningen wordt een isolatie-laag aangebracht, voorzien van een dakbedek-king. Op de hoogste daken en onder diverse groenvoorzieningen komt een waterbuffer-voorziening ten behoeve van het groen. De daken worden derhalve zonder afschot uitgevoerd.

De buitenzijde van de zijkanten van de daklichten die aan de gemeenschappelijke binnentuin van Vertical West grenzen worden afgewerkt met een onderhoudsarme beplating in kleur. Deze daklichten worden voorzien van translucet glas, net als de overige daklichten bij woningen aan deze binnentuin.

Binnen-inrichting woningen

Voor de afwerking verwijzen wij naar de staat van afwerking achterin deze technische omschrijving.

Afwerkvloeren

De vloeren van de verblijfsruimten en waarvan toepassing overige vloeren in de woning worden afgewerkt met een zwevende dekvloer. Dit is een afwerkvloer welke met een isolatielaag los wordt gehouden van de constructieve vloer, de buitengevel en de woningscheidende wanden. In deze vloeren mag niet geboord of gespijkerd worden, omdat hierin diverse leidingen zijn opgenomen waaronder die van de vloerverwarming/-koeling. Er worden geen vloerplinten aangebracht. In de badkamer en het toilet wordt een tegelvloer aangebracht.

Binnenwanden

De binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden. Deze niet dragende wanden met doorgaans een wanddikte van 100 mm worden opgebouwd uit wandelementen. De binnenwanden van de woningen worden onafgewerkt behangklaar opgeleverd, geschikt voor behang in vlakheidsklasse groep 2. Dit uitgezonderd wanden ter

plaatse van installaties en van meter-/invoerkasten, welke niet behangklaar worden opgeleverd.

Binnendeurkozijnen en deuren

De voordeur van de appartementen aan een gemeenschappelijke gang wordt uitgevoerd als houten kozijn met houten deur.

Alle binnenkozijnen in de woningen zijn fabrieksmatig geprofileerde en afgelakte plaatstalen montagekozijnen. De kozijnen worden hoofdzakelijk uitgevoerd met glazen bovenlicht en worden voorzien van dichte opdekdeuren. In de bovenlichten van de meterkast en overige berging-/kastruimte komt een dicht paneel. Waar dit niet mogelijk is wordt een kozijn zonder bovenlicht uitgevoerd. Binnenkozijnen in een binnenwand hoger dan 3,0 m. worden zonder bovenlicht uitgevoerd.

De kozijnen van de badkamer en het toilet worden voorzien van kunststeen onderdorpels. De deuren worden voorzien van een loopslot, deurkrukken en schilden, met uitzondering van de toilet en badkamer - deze worden voorzien van een vrij/bezetslot. De deur van de meter-/invoerkast(en) in de woning wordt voorzien van een kast-slot. De meter-/invoerkastdeuren die aan een gemeenschappelijke verkeersruimte grenzen worden voorzien van een cilinderslot.

Binnenschilderwerk

Onderdelen in de woning als de trapbomen van de houten trappen, de traphekwerken, balustrades, de houten trapleuning, trapgat-/vide-aftimmeringen en de overige aftimmeringen worden dekkend geschilderd. Trap treden en stootborden worden fabrieksmatig geground aangeleverd en niet nader afgewerkt. Trapbomen en -spil in trapkasten worden

eveneens niet nader afgewerkt.

De kleurstelling van de binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren is gelijk aan de kleur van de buitenzijde.

Trappen en hekwerken

In de woningen worden - waar van toepassing - vuren houten trappen en vuren houten spijlenhekwerken geplaatst.

Keukeninrichting

De woning wordt zonder keuken opgeleverd. In de keuken worden de aansluitpunten aangebracht volgens de keukenspecificatie van de project-keukenleverancier.

Sanitair

In de woning wordt sanitair aangebracht volgens tekening qua positie en voorts volgens het document Uitvoeringsniveau Woningen qua type sanitair. Indien mocht blijken dat bepaalde artikelen zoals vermeld niet meer leverbaar zijn, wordt er een kwalitatief gelijkwaardig alternatief aangeboden.

Tegelwerk

Het tegelwerk in de sanitaire ruimten in de woning is volgens tekening en voorts volgens het document Uitvoeringsniveau Woningen. Indien mocht blijken dat bepaalde artikelen zoals vermeld niet meer leverbaar zijn, wordt er een kwalitatief gelijkwaardig alternatief aangeboden.

Meer- en minderwerk

Kopers van de woningen worden in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld op de standaard woonwensenlijsten, mits deze wijzigingen nog mogelijk zijn gegeven de benodigde tijd voor bouwvoorbereiding en inkoop in relatie tot de stand

van de bouw, en mits tijdig opdracht wordt gegeven. In de Kopershandleiding treft u meer informatie aan met betrekking tot meer- en minderwerk wensen.

Installaties

De capaciteit van de installatie van de woningen wordt berekend volgens de eisen van SWK, waarbij de vertrektemperatures zoals genoemd achterin deze technische omschrijving bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en een in werking zijnde mechanische (balans)ventilatie met een capaciteit conform Bouwbesluit.

Riolering/hemelwaterafvoeren

De riolering van de woningen wordt (via gemeenschappelijke rioleringsleidingen) aangesloten op het afvoersysteem van de gemeente. De posities van de (nagenoeg) horizontale leidingen, kanalen en kabelgoten in de garage, commerciële ruimte, fietsenstallingen, bergingen, en dergelijke hangend aan het plafond, alsmede de positie van de verticale leidingen en kanalen worden nader definitief bepaald. Hemelwater wordt grotendeels opgevangen in diverse waterbuffers op de daken / in de plantenbakken. Voor het reguleren hiervan wordt bij de grotere waterbuffers een zogenoemde Smart Flow Control toegepast waarmee voorafgaand aan een regenbui een teveel aan water op het gemeentelijk riool geloosd kan worden. Hemelwater op balkons/terrassen/loggia's wordt waar nodig al dan niet via balkons/terrassen/loggia's van anderen afgevoerd naar het openbare riool.

Mechanische ventilatie met warmteterugwinning

Elke woning wordt aangesloten op een gemeenschappelijke mechanische ventilatie installatie waarbij gebruik gemaakt wordt van WarmteTerugWinning (WTW-installatie). Deze installatie verzorgt de luchtafvoer en luchttoevoer via een warmtewisselaar.

Mechanische afzuiging vindt hoofdzakelijk plaats nabij/in de keuken, de badkamer, het toilet en de ruimte die is voorzien van een wasmachine-opstelplaats. De mechanische luchttoevoer vindt hoofdzakelijk plaats in verblijfsruimten. De ventilatiepunten voor de luchtafvoer en luchttoevoer worden aangebracht in/nabij het plafond, op een nader te bepalen positie. De bediening van de mechanische ventilatie bevindt zich in de woonkamer of keuken, en in de badkamer.

Koudwaterinstallatie

De koudwatervoeding van het waterleverend bedrijf bestaat uit een watermeter in de meterkast van de woning, danwel een watermeter achter de hydrofoor (drukverhogende installatie) in de hydrofooruimte. Vanaf de watermeter wordt een koudwaterinstallatie aangebracht waarop de sanitaire toestellen, de keuken en de wasmachine in de woning worden aangesloten.

Geen gas

Het gebouw en de woning wordt niet aangesloten op het gasnet.

Verwarming en koeling

Elke woning wordt aangesloten op een gemeenschappelijke Warmte- en KoudeOpslag(WKO)-installatie waartoe iedere woning zal worden voorzien van een WKO-invoerkast. De woning worden voorzien van vloerverwarming en -koeling.

Verdeler/vloerverwarming

In de woning wordt vloerverwarming aangebracht. Om het warme-/koude water gelijkmatig in uw woning te verdelen wordt er tenminste een verdeler opgesteld, welke in het zicht komt. Deze verdeler wordt door de thermostaten in de verschillende ruimten aangestuurd.

Thermostaten

In de woonkamer en overige verblijfsruimten wordt een thermostaat aangebracht. De woonkamerthermostaat is leidend voor de overige naregelingen per ruimte. Deze ruimtethermostaten geven een beperkte mogelijkheid de temperatuur in een ruimte te beïnvloeden. De woonkamerthermostaat geeft eveneens een beperkte mogelijkheid de temperatuur te beïnvloeden omdat vloerverwarming/-koeling voor een vrij constante temperatuur in de woning zorgt en de ruimtetemperatuur daarom niet snel wijzigt.

Vloerafwerking

In de winter wordt uw vloer gebruikt voor het afgeven van warmte aan de vertrekken. Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand van de door u te kiezen vloerafwerking niet te hoog zijn. De maximale isolatiewaarde van uw vloerafwerking moet kleiner of gelijk zijn aan 0,10 m² K/W. Wij adviseren u hiermee rekening te houden in overleg met uw vloerleverancier.

Voor de vloerafwerking zal er onder de binnendeuren in principe een ruimte zijn van circa 2 cm. U of uw leverancier dient dit voor aanschaf van uw vloerafwerking ter plaatse te controleren en na te meten.

Elektrische installatie

De installatie voldoet aan de voorschriften van de netbeheerder en de NEN 1010. Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning zijn als inbouw- uitgevoerd.

De privé-bergingen bij de stallingplaatsen in de garage worden aangesloten op de collectieve garage-installatie. Deze installatie, als ook die in gemeenschappelijke bergingen, fietsstallingen, installatieruimten, en dergelijke wordt als opbouw uitgevoerd.

De gemeenschappelijke entrees, lifthallen, gangen, trappenhuizen, fietsstallingen, garage, installatieruimten en dergelijke worden voorzien van verlichting. Waar nodig wordt een noodverlichtingsinstallatie aangebracht met de benodigde vluchtweg- en oriëntatieverlichting.

Alle bovengenoemde collectieve voorzieningen worden aangesloten op de centrale voorzieningen installatie, welke deels wordt voorzien van tussenmeters voor verrekking van kosten van gebruik/verbruik.

De elektrameters voor de woningen komen in de meterkast van de woning.

Het gebouw wordt via een gebouw-trafostation met inkoopstation aangesloten op het openbare net. In de 2 hoofdentrees wordt een paneel aangebracht waarop de opbrengst van de gemeenschappelijke zonnepanelen afleesbaar is.

In de vluchtwegen vanuit de verblijfsruimten worden waar nodig rookmelders geplaatst. Deze worden op de elektrische installatie van de woning aangesloten.

Door de rookmelders onderling te koppelen, zullen alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert. Tevens wordt dit gekoppeld aan de lichtaansluitpunten in de woning. De lichtaansluitpunten in de woning zijn tevens bedienbaar met een centrale schakelaar nabij de entree van de woning. Zie hiervoor verder de brochure Uitvoeringsniveau Woningen – Slim Wonen. Daarin is tevens nadere informatie opgenomen over de mogelijkheden met betrekking tot onder meer telefoon-/data-/CAI-aansluitingen.

Overige gemeenschappelijke voorzieningen

Toegankelijkheid, intercom-/videofoon en postkasten

De Loodswoningen zijn direct toegankelijk vanaf de openbare weg aan de noord- of zuidzijde. De woningen gelegen aan de gemeenschappelijke binnentuin boven de Loodswoningen zijn vanaf de openbare weg toegankelijk via de hoofdentree aan de Barajasweg. Daarbij wordt voor bezoekers ook gebruik gemaakt van intercom-/videofooninstallatie in de gevel van de hoofdentree aan de Barajasweg; ook de postkasten voor deze woningen worden daar aangebracht, net als voor de overige woningen in Vertical West. Bij de Loodswoningen en de drie woningen gelegen aan het openbare gebied aan de westzijde van Vertical East wordt in/nabij de voordeur een briefsleuf aangebracht en een deurbel. De bewoners van de woningen welke worden

aangesloten op de intercom-/videofoon-installatie kunnen de elektrisch aangestuurde hoofdentree-deur van het betreffende bouwdeel vanuit de woning openen. Voor Vertical East geldt dat dit 's nachts de buitendeur zal zijn en overdag en in de avond de binnen-entree deur nabij de lifthal. De postkasten voor de woningen in Vertical East (woningen welke niet aan het openbaar gebied liggen) worden opgenomen in de hoofdentree welke tevens toegang biedt aan de commerciële ruimte(n).

De deuren bij de fietstrap en van de fietsstallingen worden voorzien van elektrische deuropeners.

Gemeenschappelijke hoofdentrees, trappen(huizen), gangen

De vloeren van de gemeenschappelijke hoofdentrees worden voorzien van een schoonloopmat en natuursteen of vloertegels. De wandafwerking in de hoofdentrees is conform nadere opgave architect. In de hoofdentrees en overige verkeersruimten worden waar nodig een akoestische plafondafwerking aangebracht.

De trappen en bordessen in de trappenhuizen zijn gemaakt van beton. Bordessen welke niet van prefab beton worden vervaardigd worden voorzien van marmoleurm in kleur. De trappen en bordessen worden daar waar nodig voorzien van een hekwerk en muurleuning. De lifthallen en woningtoegangsgangen worden voorzien van marmoleum in kleur.

Terminologie Bouwbesluit

Benaming op Verkooptekening / in TO	Benaming volgens Bouwbesluit
Woon- / eetkamer / keuken / Study	Verblijfsruimte
Werkkamer	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Onbenoemde ruimte	- (niet benoemde ruimte)
Hal / Entree / Entreehal / Overloop / Gang	Verkeersruimte
Badkamer	Badruimte
Toilet	Toiletruimte
Berging	Gelijkwaardige oplossing Buitenberging
WM-kast	- (niet benoemde ruimte)
Kast	- (niet benoemde ruimte)
Meterkast	Meterruimte
Balkon/Loggia/Terras/Dakterras	minimaal 4m2 daarvan: Buitenruimte
Technische ruimte	- (niet benoemde ruimte)
Hoofdentree / Entree / Trappenhuis / Lifthal	Gemeenschappelijke verkeersruimte
Studyroom	Gemeenschappelijke verkeersruimte
Private dining room	Bijeenkomstfunctie
Gym	Bijeenkomstfunctie
Logeerkamer	Logiesfunctie
WTW-installatieruimte	- (niet benoemde ruimte)
WKO-installatieruimte	- (niet benoemde ruimte)
Hydrofoorroimte	- (niet benoemde ruimte)
Traforuimte/Inkoopstation	voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie (hier tevens bedoeld voor teruglevering van energie)

Voorlopige Kleur- en materialenstaat

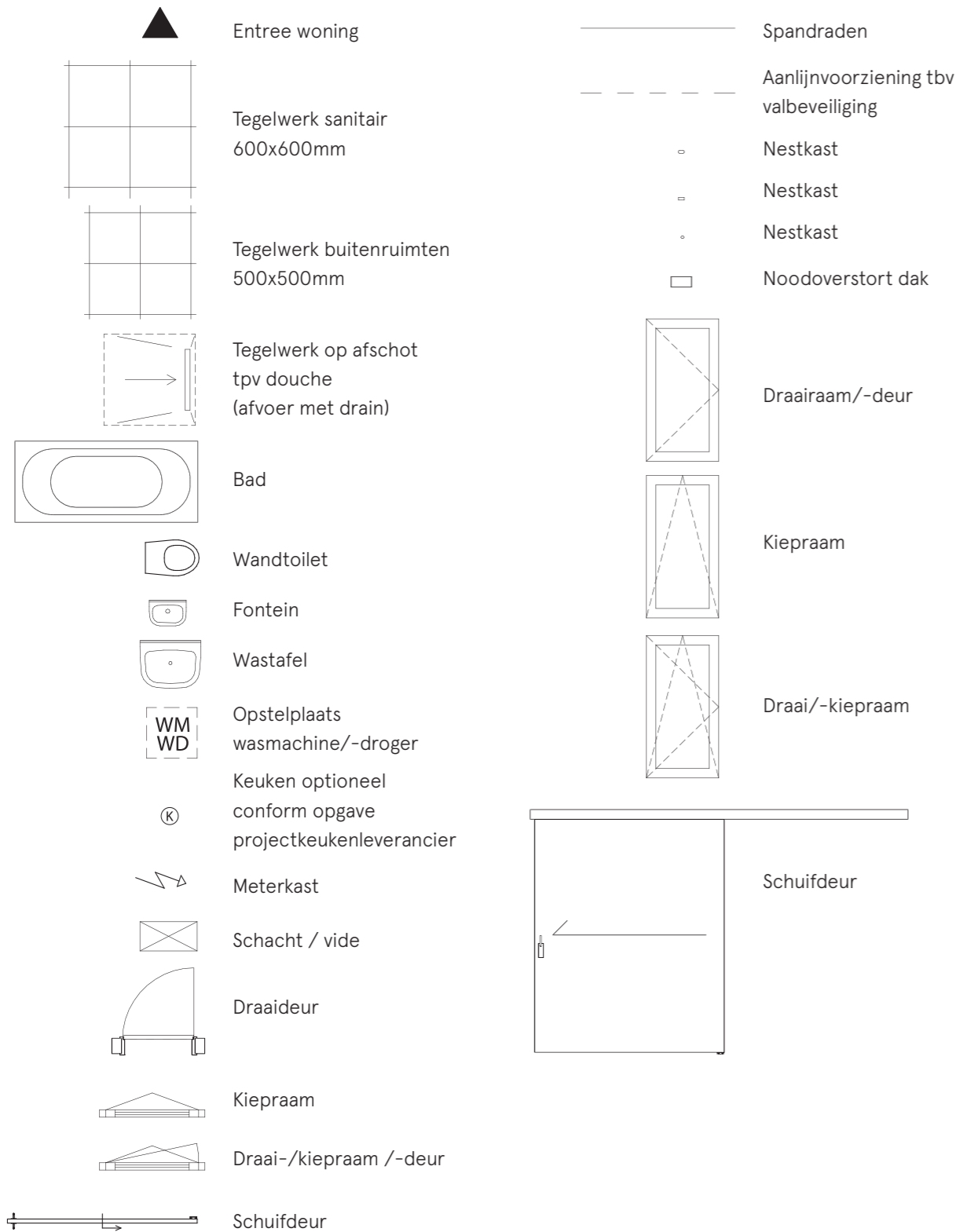
Materialen en kleuren (globaal)	
Gekaleid metselwerk (onderbouw noord VE)	Grijs-bruinachtig genuanceerd
Geschaafde houten latten (onderbouw west VW)	Natuurlijk
Langwerpige betonsteen (onderbouw VE en middegebied VW)	Grijsbruinachtig (VE) en groengrijsachtig (VW)
Betonelementen (onderbouw zuidzijde VE)	Zandgeelachtig
Losanges c.q. aluminium delen (oostzijde VW)	Grijsachtig
Betonelementen (toren-bovenbouw en hoofdentree VE) - strookgewijs voorzien van (natuursteen) toeslag	Geelachtig, grijsachtig, roodoranjeachtig en groenachtig
Geschaafde houten planken (toren-bovenbouw VE)	Natuurlijk
Betonnen rand tbv groenvoorziening (toren-bovenbouw VE)	Lichtgrijsachtig

Renvooi bouwkundig

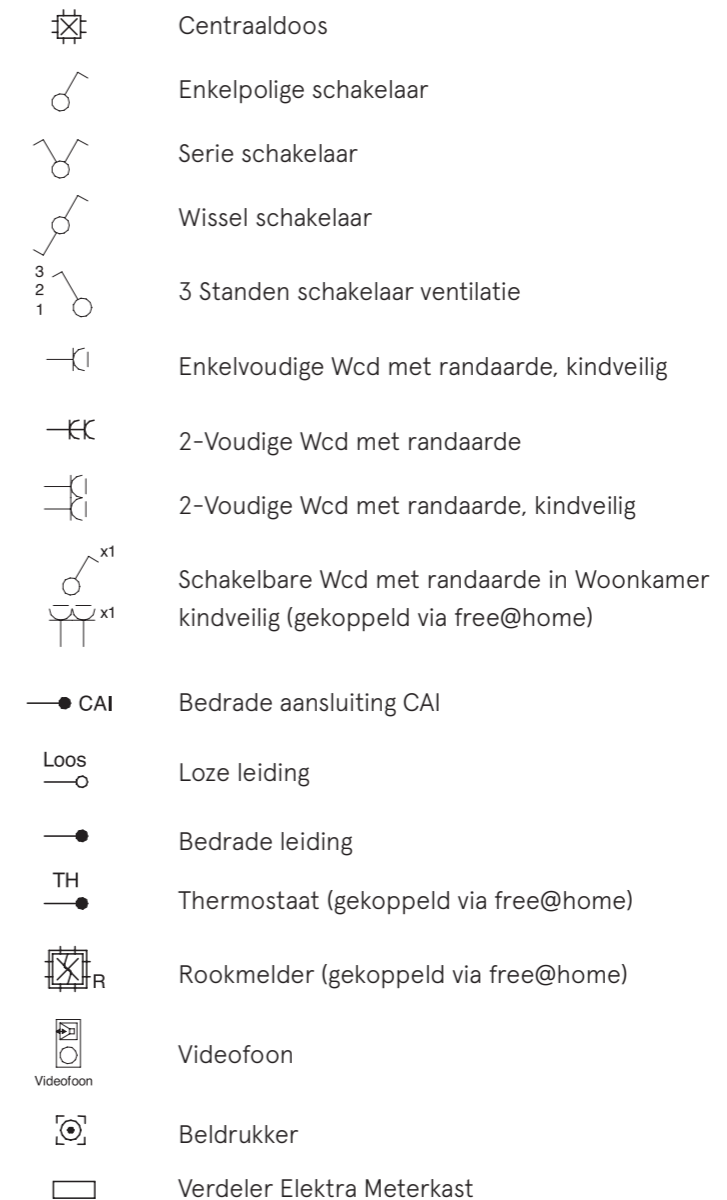
Renvooi installatie

Renvooi plattegronden

Renvooi gevels / doorsnedes



Renvooi appartement installatie



Algemene projectgegevens

Projectnaam

Vertical, Sloterdijk-Centrum
te Amsterdam,
plaatselijk ook bekend als
blok 1 (Vertical West) en
blok 3 (Vertical East) van
de N-kavel

Bestemmingsplan

Sloterdijk-Centrum

Ontwikkelaar

Heijmans Vastgoed B.V.
p/a Oostmaaslaan 71
Postbus 4422
3006 AK Rotterdam

Bouwbedrijf

Heijmans Woningbouw B.V.
p/a Oostmaaslaan 71
Postbus 4032
3006 AA Rotterdam

Architect

Architectencombinatie Open Up!
p/a Valschermkade 29
1059 CD Amsterdam
i.s.m.
DS Landschapsarchitecten
Van Ostadestraat 178-hs
1072 TH Amsterdam

Disclaimer
Aan deze uitgave kunnen geen rechten
worden ontleend. Wijzigingen zijn
derhalve voorbehouden

amsterdamvertical.com

heijmans