



Technische Omschrijving

'ACE, gebouw Liftado, te Sloterpas in Amsterdam'

Bouwnummers 513 t/m 565

Type:

Liftado Urban villa

Liftado Urban-xx

Liftado Waterfront-xx

Liftado Penthouse Waterfront + Urban

www.vorm.nl/ACE

d.d. 01 december 2025

Inhoudsopgave

TECHNISCHE OMSCHRIJVING	1
1. INTRODUCTIE	4
2. HET PROJECT	5
2.1 Bouwbesluit en normen	5
2.1.1 Terminologie	5
2.1.2 Berekening daglichttoetreding.....	5
2.1.3 Maatvoering.....	5
2.1.4 Hoogteligging	6
3. RUWBOUW	7
3.1 Grondwerk	7
3.2 Rioleringswerk.....	7
3.3 Fundering	7
3.4 Vloeren.....	7
3.5 Wanden.....	7
3.5.1 Dragende en woningscheidende wanden	7
3.5.2 Niet-dragende wanden	7
3.5.3 Binnenwanden	8
3.6 Gevels.....	8
3.6.1 Gevelonderhoud	8
3.7 Kozijnen, ramen en deuren	8
3.8 Daken	9
4. AFBOUW	10
4.1 Binnenkozijnen en -deuren	10
4.2 Vensterbanken	10
4.3 Vloerafwerking.....	10
4.4 Wandafwerking	11
4.5 Plafondafwerking	11
4.6 Tegelwerk.....	12
4.6.1 Tegelwerkstaat	12
4.7 Sanitair	13
4.7.1 Sanitairstaat	13
4.8 Keuken	14
4.9 Binnentimmerwerk	15
4.10 Trappen en hekwerken/balustraden.....	15
4.11 Zonwering	15
5. INSTALLATIES BINNEN UW WONING	16
5.1 Warmte- (en koude-) installaties	16
5.1.1 Verwarming/koeling.....	16
5.1.2 Waterinstallatie.....	17
5.2 Ventilatie.....	18
5.3 Binnenriolering.....	18
5.4 Elektrotechnische installaties.....	18
5.4.1 PV-panelen	19
5.5 Internet-, televisie- en telefoonaansluiting.....	19
5.6 Videofooninstallatie	19

5.7 Rookmelders	19
5.8 Aansluitingen	20
6. BUITENRUIMTE BIJ DE WONING.....	21
6.1 Balkon	21
6.2 Terras	21
7. ALGEMENE RUIMTEN	22
7.1 Entreehal.....	22
7.2 Hoofd- en noodtrappenhuis.....	22
7.2.1 Hoofdtrappenhuis	22
7.3 Lift	22
7.4 Binnen en buitenkozijnen en deuren	22
7.5 Binnen timmerwerk	23
7.6 Installaties	23
7.7 Parkeervoorzieningen	23
7.7.1 Autoparkeren	23
7.7.2 Fietsparkeren	23
8. TERREIN	24
8.1 Buitenriolering	24
8.2 Huisvuil.....	24
8.3 Belendingen	24
9. DUURZAAMHEID.....	25
9.1 BENG	25
9.2 Energielabel.....	25
9.3 Milieu	25
10. KLEUR- EN MATERIAALSTATEN.....	26
10.1 Exterieur gebouw	26
10.2 Interieur woningen.....	26
10.3 Algemene ruimten	27

1. Introductie

Voor u ligt de Technische Omschrijving van de woningen in het project Ace Fase 2 te Amsterdam, gebouw Liftado.

In dit document wordt per onderdeel uitgelegd hoe de woningen worden samengesteld en afgewerkt. De toe te passen materialen, technische installaties en verdere informatie over bijvoorbeeld het afwerkniveau van de woningen zijn in deze Technische Omschrijving te vinden. De Technische Omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning. In aanvulling op dit document zijn de volgende documenten opgesteld: de 'Toelichting op overeenkomsten', de 'Randvoorwaarden koperskeuze', het 'Sanitairpakket', het 'Tegelpakket' en de 'Kopersgids', welke u nader toegelicht worden door uw kopersadviseur.

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van dit document, dan kunt u daarmee terecht bij de makelaar (tot het moment van aankoop) of de kopersadviseur (vanaf het moment van aankoop).

VORM Bouw B.V.

2. Het project

Het project ACE (Amsterdam Community Estate) is een ontwikkeling van VORM Ontwikkeling, is ontworpen door Arons & Gelauff én Basic City Architecture + Urbanism. Het project ACE wordt gebouwd door VORM Bouw B.V.

Het project ACE bestaat uit de volgende woningen:

Grand Slam:	171 koopappartementen + horeca + tennisondersteuning
Slice:	69 koopappartementen
Volley + Lob:	166 sociale huurappartementen
Bandeja:	72 koopappartementen
Cortado:	34 koopappartementen
Liftado:	53 koopappartementen
Tennis en padel:	Tennis en padelbanen
Parkeergarage:	154 autoparkeerplaatsen, ca. 2.000 fietsparkeerplaatsen

Grandslam, Slice, Volley, Lobby, Tennis en Padel zijn onderdeel van 'ACE fase 1' (ACE 1) en Cortado en Liftado zijn onderdeel van 'ACE fase 2' (ACE 2).

Als er alleen over 'project ACE' wordt geschreven, wordt hiermee zowel fase 1 als fase 2 bedoelt.

Liftado bevat de volgende type woningen:

- Liftado Urban villa
- Liftado Urban-xx
- Liftado Waterfront-xx
- Liftado Penthouse Waterfront + Urban

2.1 Bouwbesluit en normen

Bij het samenstellen van deze Technische Omschrijving is uitgegaan van de eisen volgens het Bouwbesluit ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning. De Omgevingsvergunning voor project ACE is op 16 februari 2024 onherroepelijk verklaard.

2.1.1 Terminologie

Om de beschrijvingen en tekeningen voor belangstellenden en 'niet-bouwkundigen' leesbaar te houden is de gebruikte terminologie op een aantal punten aangepast ten opzichte van de gehanteerde terminologie in het Bouwbesluit. In afwijking van het Bouwbesluit worden onder andere voor het benoemen van de ruimten de volgende beschrijvingen gehanteerd:

- woonkamer/keuken/eetkamer/slaapkamer in plaats van verblijfsruimte;
- entree/gang/hal in plaats van verkeersruimte;
- badkamer in plaats van badruimte;
- toilet in plaats van toiletruimte;
- berging/(berg)kast in plaats van onbenoemde ruimte;
- meterkast in plaats van meterruimte.

2.1.2 Berekening daglichttoetreding

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten is gebruik gemaakt van de zogenoemde 'krijtstreepmethode'. De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij door middel van berekening het ontwerp van de woning getoetst wordt aan het Bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De woningen voldoen aan de eisen zoals deze zijn gesteld in het Bouwbesluit.

2.1.3 Maatvoering

De maatvoering op de tekeningen en overige documentatie betreft circa maatvoering. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuzen en de dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op 'niet afgewerkte' wanden. Van de tekeningen kan niet worden gemeten. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekeningen uitgedrukt in millimeters. De afmetingen van leidingkokers zijn indicatief (deze kunnen dus nog van afmeting veranderen) en worden conform de definitieve berekeningen en tekeningen van de installateurs uitgevoerd.

De standaard verdiepingshoogte van de woningen is conform Bouwbesluit circa 2600 mm. Eventueel gedeeltelijk verlaagde of hogere plafonds staan aangegeven op de koperscontracttekeningen.

2.1.4 Hoogteligging

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de bouwkundig afgewerkte begane grondvloer van de algemene ruimte. Vanuit dit peil (P=0) worden de hoogtematen opgegeven en uitgezet. Het peil wordt door de Gemeentelijke dienst van de gemeente Amsterdam nader vastgesteld.

3. Ruwbouw

De ruwbouw fase gaat vooraf aan de afbouw fase en betreft het afsluitende en dragende deel van de woning. In de ruwbouw fase wordt het gebouw stabiel en stevig gemaakt en bovendien wind- en waterdicht. Onder ruwbouw vallen onder andere grondwerk, fundering, vloeren, wanden, gevels en dak.

3.1 Grondwerk

Voor de aanleg van de parkeervoorzieningen, funderingen, rioleringen, kabels en leidingen (waaronder nuts), bestratingen etc. worden de benodigde grondwerken verricht.

Daarnaast zal door de Gemeente Amsterdam het nog in te richten omliggende terrein worden aangelegd.

3.2 Rioleringswerk:

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de aannemingssom inbegrepen. Zowel de binnen- als buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof.

Het rioleringsstelsel van de appartementen is gescheiden en voorzien van beluchting en ontstoppingsmogelijkheden. Dit ontwerp zorgt voor een efficiënte afvoer en eenvoudig onderhoud.

Het gescheiden rioleringsstelsel wordt aangesloten op het gemeentelijke riool, waardoor een optimale afvoer en verwerking van afvalwater gegarandeerd is.

3.3 Fundering

Het gebouw wordt gefundeerd op palen en betonnen funderingsbalken. Het aantal betonnen funderingspalen, afmetingen van de balken en overige funderingsconstructies, alsmede de aanlegdiepte van de fundering, worden door de constructeur bepaald en ter goedkeuring voorgelegd aan de betreffende Gemeentelijke dienst.

3.4 Vloeren

De draagstructuur van het gebouw is een betonskelet. De begane grondvloer wordt uitgevoerd met geïsoleerde geprefabriceerde betonvloer.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonnen breedplaatvloer. De plaatnaden van het betonnen plafond, de zogenaamde V-naden, blijven zichtbaar.

De balkons worden deels uitgevoerd met geprefabriceerde betonelementen die in het werk worden aangestort met beton.

3.5 Wanden

3.5.1 Dragende en woningscheidende wanden

De dragende wanden in de woningen worden uitgevoerd in beton.

De woningscheidende wanden die niet dragend zijn, worden uitgevoerd als lichte scheidingswand.

Rondom het trappenhuis worden, waar vereist, extra isolerende of geluidsbeperkende materialen toegepast en/of (geïsoleerde) voorzetwanden aangebracht.

3.5.2 Niet-dragende wanden

De (niet dragende) binnenspouwbladen worden uitgevoerd als een zogenoemde houtskeletbouwwand ('HSB'). In het HSB-element wordt de benodigde isolatie opgenomen.

3.5.3 Binnenwanden

De niet-dragende scheidingswanden worden, zoals op tekening aangegeven, uitgevoerd als lichte scheidingswand. Leiding-schachtwanden worden uitgevoerd in gasbeton of metal-stud of kalkzandsteen.

Alle wanden worden op de ruwe vloer geplaatst. Dit betekent dat de dekvloer aangeheeld zal moeten worden wanneer u na oplevering een wand gaat verplaatsen.

3.6 Gevels

De buitengevels van de woningen op de begane grondvloer en 1e verdieping bestaan uit prefab betonelementen en aluminium beplating en tegelwerk.

De buitengevels van de woningen van de 2e verdieping tot en met de 8e verdieping bestaan volledig uit aluminium beplating en aluminium gevelribben.

De gevels zijn ter plaatse van de geluidwerende ventilatieboxen voorzien van geperforeerde/ strekmetalen gevelelementen.

De prefab-betonnen balkons zijn voorzien van glazen hekwerken.

Alle buitengevels van de woningen worden voorzien van isolatie, met de vereiste isolatiewaarden. In de gevels worden, in verband met het werken (krimpen en uitzetten door temperatuurswisselingen) van de materialen, dilataties aangebracht. Voor een goede waterdichting van de gevels worden plaatselijk kunststof- en/of loodslabben en folies verwerkt.

In de gevelconstructies kunnen geen (extra) installaties opgenomen worden.

3.6.1 Gevelonderhoud

De ramen dienen door de eigenaar van de woning gewassen en onderhouden te worden.

3.7 Kozijnen, ramen en deuren

Op de begane grondvloer en de 1e verdieping zijn de buitenkozijnen, deuren, ramen en gevelbeplating uitgevoerd in aluminium in de kleur zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat (hoofdstuk 10).

De buitenkozijnen, deuren en ramen in de gevels van de 2e verdieping tot en met de 9e verdieping worden uitgevoerd in kunststof in de kleur zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat (hoofdstuk 10).

De balkondeuren en kozijnen zijn eveneens uitgevoerd in kunststof in de kleur zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat (hoofdstuk 10).

De draairichting van de ramen en deuren, en de schuifrichting van de schuifdeuren, is op de geveltekening aangegeven.

De voordeurkozijnen van de woningen op de begane grond worden uitgevoerd in aluminium. De materialen van de voordeurkozijnen van de overige woningen worden nader bepaald.

Alle bereikbare buitenkozijnen, deuren en ramen van de woningen worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk met SKG-keurmerk in lichtmetaal. Per woning worden er drie sleutels geleverd.

Iedere woning krijgt daarnaast twee tags om de algemene verkeersruimten te kunnen betreden die toegang geven het complex.

De glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen worden voorzien van transparante dubbele beglazing (HR++). Dit is hoog rendement glas met een uitstekende isolerende werking.

Bij dit type beglazing dient rekening gehouden te worden met een verhoogde kans op het ontstaan van thermische breuk. Dit kan ontstaan door bijvoorbeeld een gedeeltelijke beschaduwing, door het afplakken van beglazing met stickers e.d.. Ook kan dit ontstaan door een (gedeeltelijke) gesloten zonwering en te hoge temperaturen door onder andere het aanbrengen van binnenzonwering te dicht op het glas. Let u hierop; thermische breuk valt niet onder de garantie.

3.8 Daken

Het gebouw heeft een geïsoleerd betonnen dak. Het dak wordt afgewerkt met bitumen. Bitumen is een veelzijdig materiaal dat veel wordt gebruikt in de bouwsector, vooral voor dakbedekking. Het is een waterdichte substantie die wordt gemaakt van aardolie. Bitumen staat bekend om zijn uitstekende hechtingseigenschappen, waterdichtheid en duurzaamheid. Het beschermt het dak tegen invloeden van buitenaf, zoals regen, sneeuw en UV-straling, waardoor de levensduur van het dak aanzienlijk wordt verlengd.

Op het dak bevinden zich ventilatiekanalen en overige installaties die naar boven komen. De overige ruimte zal zoveel als mogelijk benut worden voor het plaatsen van PV panelen.

Op het platte dak is een dakluik voorzien om toegang te verlenen tot het dak.

4. Afbouw

De afbouwfase van het gebouw vindt plaats na de ruwbouwfase, dus wanneer het gebouw wind- en waterdicht is. De binnenkant van de woning wordt in deze fase afgerond, zoals bijvoorbeeld de afwerking van de muren en plafonds door de stukadoor en tegelzetter en het plaatsen van de binnendeuren, wandcontactdozen en het sanitair.

4.1 Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen van de woningen worden uitgevoerd als houten nastelkozijnen zonder bovenlicht en voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte laklaag in de kleur wit. De binnendeuren van de woningen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stompe binnendeuren in de kleur wit. De binnendeuren zijn circa 2300mm hoog.

Er bestaat een mogelijkheid dat er in bepaalde deuren ventilatieroosters dienen te worden opgenomen volgens het geldende Bouwbesluit en/of eisen vanuit de NUTS-bedrijven.

De binnendeurkozijnen van de badkamer en de toiletruimte worden voorzien van een (kunst)stenen dorpel. De overige binnendeurkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

De deuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast van een kastslot en de overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

Tijdens het kopersadviestraject heeft u de mogelijkheid om meerwerkopties te kiezen qua binnendeuren en binnendeurbeslag te maken met uitzondering van warme- en koude meterkasten.

4.2 Vensterbanken

Onder de raamkozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde vensterbanken aangebracht. De vensterbanken worden uitgevoerd in kunststeen in de kleur zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat (hoofdstuk 10).

4.3 Vloerafwerking

De vloeren in de woning worden grotendeels voorzien van een zwevende anhydriet dekvloer. In deze dekvloer worden de leidingen van de vloerverwarming verwerkt. Houdt u er dus rekening mee dat u niet kunt boren en/of spijkeren in de dekvloer vanwege kans op schade aan de leidingen van de vloerverwarming.

De dekvloer ter plaatse van de douchehoek wordt uitgevoerd in een zandcement dekvloer en wordt op afschot aangebracht naar een draingoot. Daar waar benodigd – indien er een glazen douchewand is opgenomen in de douche conform de verkoopcontracttekening – wordt er een kunststenen dorpel voorzien aan de onderzijde van de glazen douchewand. Daarnaast kan het zijn dat er een kunststenen dorpel wordt toegepast om het afschot van de verdiepte douchevloer op te kunnen vangen. De overige dekvloer in de badkamer wordt uitgevoerd in anhydriet of zandcement.

De toegepaste anhydriet dekvloer kan oneffenheden bevatten. Deze dient voordat de vloerafwerking door u wordt aangebracht in eigen beheer te worden geëgaliseerd / geschuurd / nader te worden behandeld, afhankelijk van de vloerafwerking die u wilt aanbrengen. We verzoeken u dan ook om dit goed af te stemmen met het door u te contracteren bedrijf wat de vloerafwerking zal aanbrengen. Houdt u er bij een anhydriet dekvloer ook rekening mee dat er geen cementgebonden lijmen toegepast mogen worden voor steenachtige vloerafwerkingen.

Bij de keuze voor vloerafwerking moet, in verband met de afgifte van warmte of koelte van de vloerverwarming c.q. vloerverwarmingsslangen, rekening worden gehouden met de isolatiewaarde hiervan. De dekvloer is gereed voor het aanbrengen van vloerbedekking met een lage isolatiewaarde (maximale Rc waarde van de door u zelf aan te brengen vloerafwerking bedraagt 0,09 m²K/W). Als een parketvloer op een onderlaag moet worden gelegd, moet de warmteweerstand van de parketvloer opgeteld bij de warmteweerstand van de onderlaag minder zijn dan 0,09 m²K/W. De meeste vloerafwerkingen zijn mogelijk. Informeer altijd bij de leverancier naar de geschiktheid voor vloerverwarming. Meestal wordt dit aangegeven met het volgende icoon:



Onderstaand overzicht geeft de geschiktheid van verschillende soorten vloerafwerking weer:

Soort vloerafwerking	Geschiktheid	Bijzonderheden
Laminaat	✓	Alleen ondervloer toepassen die geschikt is voor vloerverwarming
Parketvloeren	✓	Hardhout, korte en smalle stroken Bij voorkeur direct verlijmen op de ondervloer, geen isolatie toepassen
Planken vloeren	✓	Bij voorkeur een vloer met multiplex onderlaag (multiplank, duoplank)
Kurkvloeren	✗	Kurk werkt isolerend
Marmoleum, Linoleum, Vinyl vloeren	✓✓	Direct verlijmen op de ondervloer
PVC vloeren	✓✓✓	Zeer goed geschikt
Natuursteen, Tegelvloeren en Plavuizen	✓✓✓	*
Gietvloeren en Woonbeton	✓✓✓	*
Siergrindvloeren, Terrazzo & Granito	✓✓✓	*
Tapijt(-tegels) met foamrug	✗	Foamrug voldoet in het algemeen niet
Tapijt(-tegels) met geweven rug	✓	Direct verlijmen op de ondervloer

Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de dorpel van de entree deur en de bovenkant van de afwerk vloer bedraagt circa 35 mm. U dient er, conform het Bouwbesluit, zorg voor te dragen dat, door toepassing van een vloerafwerking na oplevering in eigen beheer, aan een maximale opstap van 20 mm wordt voldaan.

Indien u 'harde' vloerafwerking aanbrengt dient u rekening te houden met de geldende geluidseisen om geluidsoverlast voor omwonenden te voorkomen. Deze vloerafwerking dient als een 'zwevende' vloer dus geheel vrij van de bestaande vloer/wand te worden uitgevoerd, afgestemd op de reeds aanwezige vloeropbouw van de woning. Het toevoegen van een tweede verende laag heeft een averechts effect op de geluidsisolatie van de woningscheidende vloer. Een uiterst zorgvuldige uitvoering is hierbij een vereiste. De geluidsisolatie index wordt bepaald volgens de norm NEN 5077. Ook uit het splitsingsreglement of vanuit de VvE kunnen eisen gesteld worden aan de toe te passen vloerafwerking.

4.4 Wandafwerking

Alle wanden (behoudens de meterkast, de techniekruimte en de betegelde of gespoten wanden) worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar betekent niet dat er behang wordt aangebracht. Het is een vlakheidsklasse waarbij plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitwerk, door u zelf dienen te worden verwijderd en eventuele kleine gaatjes nog dichtgezet moeten worden. Afhankelijk van het soort behang en/of het beoogde kwaliteitsniveau, voor bijvoorbeeld sauskwerk, spuitwerk, fijne spachtelputz of iets dergelijks, kan een extra uitvlaklaag nodig zijn. Deze werkzaamheden zijn niet opgenomen en dient u na oplevering in eigen beheer te laten uitvoeren.

Er wordt spuitwerk aangebracht op de wanden boven het wandtegelwerk in het toilet.

4.5 Plafondafwerking

De betonnen plafonds in de woningen worden afgewerkt met structuur spuitwerk in de kleur wit. De v-naden in het plafond blijven hierbij zichtbaar. Het plafond van de meterkast blijft onafgewerkt.

Op sommige plekken zijn er verlaagde plafonds of verlaagde koven van toepassing. Deze staan dan aangegeven op tekening. De verlaagde plafonds en/of koven bestaan uit houten beplating of gipsplaten. Ook deze onderdelen worden afgewerkt met structuur spuitwerk in de kleur wit.

4.6 Tegelwerk

De vloeren en wanden van de badkamer en de toiletruimte worden voorzien van wand en vloertegelwerk en profielen ter plaatse van de uitwendige hoeken – zogenaamde afwerkingsprofielen – zoals aangegeven in de tegelwerkstaat. De vloer van de badkamer wordt ter plaatse van de doucheopstelling op afschot betegeld (schuin aflopend). Het wandtegelsysteem zal worden uitgevoerd in een hoogte van:

- toilet: circa 1.500 mm (eindigend op een hele tegel);
- badkamer: plafondhoogte.

De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt. Dit betekent dat de voeg niet in één lijn doorloopt van de vloer naar de wand. Indien u dit wel wenst kunt u dit afspreken met de tegelshowroom (tegen meerprijs). In de inwendige hoeken en overige aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk wordt een kitvoeg aangebracht. Daar waar benodigd – indien er een glazen douchewand is opgenomen in de douche conform de verkoopcontracttekening – wordt een kunststenen dorpel geplaatst aan de onderzijde van de glazen douchewand. Daarnaast kan het zijn dat er een kunststenen dorpel wordt toegepast om het afschot van de verdiepte douchevloer op te kunnen vangen.

U kunt een keuze maken uit een aantal basis modellen en/of kleuren tegels, conform de documentatie van de tegelshowroom. Om maximaal aan uw wensen te kunnen voldoen, wordt de mogelijkheid geboden de keuze van het tegelwerk naar eigen inzicht te wijzigen bij een vooraf geselecteerde online en/of fysieke tegelshowroom. De tegelshowroom zal u hiervoor een offerte aanbieden, welke voor de voor u geldende sluitingsdatum ondertekend geretourneerd moet zijn. U wordt hierover nader geïnformeerd via uw kopersadviseur en de Kopersgids.

Het laten vervallen van het tegelwerk is niet mogelijk.

4.6.1 Tegelwerkstaat

De basis tegelkleur en voeg vindt u in de documentatie van de tegelshowroom

Toiletruimte	
Tegelwerk	• Wandtegels tot circa 1500mm boven vloer • Vloertegels • Kunststof hoekprofielen uitwendige hoeken
Badruimte	
Tegelwerk	• Wandtegels tot plafond • Vloertegels • Kunststof hoekprofielen uitwendige hoeken

4.7 Sanitair

In de woning wordt sanitair (in de toiletruimte(s) en de badkamer(s)) geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. Op de verkoopcontracttekeningen is de globale positie van de sanitaire combinaties aangegeven, nader uitgewerkt op de nultekeningen van de badkamer(s) en de toiletruimte(s). De basis sanitair combinaties vindt u in de documentatie van de sanitair showroom.

Om maximaal aan uw wensen te kunnen voldoen, wordt de mogelijkheid geboden bij een vooraf geselecteerde online en/of fysieke sanitair showroom de keuze van het sanitair waar technisch mogelijk te wijzigen. De sanitair showroom zal hiervoor een offerte aanbieden, welke voor de voor u geldende sluitingsdatum ondertekend geretourneerd moet zijn. U wordt hierover nader geïnformeerd via uw kopersadviseur en de Kopersgids.

Gewenste wijzigingen in het sanitair kunnen leiden tot meer verbruik van warm tapwater. Dit betekent een mogelijke beperking op uw wensen of vergroting van de capaciteit van de warm watervoorziening (indien mogelijk en tegen meerprijs). Laat u hier vooraf goed over informeren!

4.7.1 Sanitairstaat

Toiletruimte	
Wandclosetcombinatie (hangend)	Villeroy & Boch
Fonteincombinatie	Villeroy & Boch
Badruimte	
Douchecombinatie	• Thermostaatkraan • Handdouche met glijstang • Douchescherm (indien aanwezig op tekening) • 700/900x2000mm • Easy drain Multi
Wastafelcombinatie (2x, indien aanwezig op tekening)	• Villeroy & Boch • Mengkraan met waste • Spiegel rechthoek 600x800mm
Wandclosetcombinatie (hangend)	Villeroy & Boch
Badcombinatie (indien aanwezig)	Villeroy & Boch
Radiator	Elektrische radiator

Zie de sanitair brochure voor de exacte types.

4.8 Keuken

De woning wordt inclusief keuken (en apparatuur) aangeboden, dit betekent dat de keuken in de 'vrij op naam-prijs' zit. De keuken vertegenwoordigt een waarde van:

Type keuken	Bouwnummers	Waarde van de keuken incl . BTW
Keuken recht 3600mm	517, 518, 520, 522, 523, 525, 527, 528, 530, 532, 533, 535, 537, 538, 540, 542, 543, 545, 547, 548, 550, 552, 553, 555, 557, 558, 560, 562, 564, 565	€ 7.200,-
Keuken recht 3000mm	521, 526, 531, 536, 541, 546, 551, 556, 561	€6.900,-
Keuken met kookeiland	513, 514, 515, 516, 519, 524, 529, 534, 539, 544, 549, 554, 559, 563	€9.800,-

Aansluitingen worden aangebracht op een standaard plaats conform de keukeninstallatietekeningen (nul-tekeningen) van de keukenshowroom. De in de verkoopcontracttekeningen getekende keukenopstelling en documentatie van de keukenshowroom zijn indicatief. U kunt bij de geselecteerde keukenshowroom de stelpost gebruiken om de keuken naar eigen wens (eventueel tegen meerprijs) uit te laten voeren, voor zover technisch mogelijk. De precieze uitvoering van de keuken dient wel tijdig nader afgestemd te worden met de project keukenshowroom en kopersadviseur. Eventuele wijzigingen van de basis installatiepunten voor de keuken dienen tijdig (voor sluitingsdatum), inclusief technische specificaties en tekeningen van het vereiste niveau, als meer- en minderwerk te zijn afgerond. Na de sluitingsdatum zijn wijzigingen niet meer mogelijk. Uw kopersadviseur kan u hierover nader informeren.

De levering en montage van de keuken door de bij het project betrokken keukenshowroom vindt plaats voor de oplevering van de woning. Uiteraard kunt u ook zelf na de oplevering van uw woning een keuken laten plaatsen door een door u zelf te selecteren keukenleverancier. Indien u de keuken niet wenst af te nemen, kunt u dit aangeven via de optielijst van de kopersadviseur en ontvangt u een bedrag retour. Het aanpassen van de riolering en waterleidingen voor het plaatsen van de keuken na de oplevering valt buiten de garantie.

In de keuken zijn de volgende basisaansluitpunten opgenomen op basis van de nul-tekening:

Elektra:

- 1 x dubbele wandcontactdoos t.b.v. huishoudelijk gebruik (boven het aanrechtblad);
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. de kookplatafzuiging;
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast;
- 1 x perilex aansluiting 2e fase t.b.v. elektrisch koken;
- 1x enkele wandcontactdoos (aparte groep) t.b.v. vaatwasser;
- 1x enkele wandcontactdoos (aparte groep) t.b.v. combi oven.

Balansventilatie warmteterugwinunit (WTW-unit):

- afzuigpunten (vaste positie in betonnen plafond).

Water:

- 1 x koudwateraansluiting t.b.v. gootsteenmengkraan keuken met filterstopkraan
- 1 x warmwateraansluiting t.b.v. gootsteenmengkraan keuken met filterstopkraan
- 1x koudwateraansluiting met kraan t.b.v. vaatwasser (afgedopte leiding).

Riolering:

- 1 x afvoer t.b.v. gootsteen keuken.

Om de levensduur van de warmteterugwinunit (WTW-unit) te garanderen adviseren wij u om een kookplatafzuiging (basis) of recirculatiekap toe te passen. Uw keukenleverancier kan u hierover adviseren. Het is niet mogelijk om een afzuigkap met motor aan te sluiten op de ventilatie aansluitpunten aan het plafond in de keuken.

4.9 Binnentimmerwerk

In de woning worden de nodige aftimmerwerkzaamheden verricht welke nodig zijn voor een deugdelijke en nette afwerking. Er worden geen plinten in de woning aangebracht of los geleverd. Houten binnen onderdelen, behoudens de achterwand in de meterkast, worden dekkend geschilderd. Het verwarmingselement in de badkamer, de binnendeurkozijnen en binnen-deuren zijn fabrieksmatig afgelakt.

4.10 Trappen en hekwerken/balustraden

De binnentrap (indien aanwezig op tekening) wordt gemaakt van vurenhout. De trap wordt standaard uitgevoerd als open trap. Houten traphekjes worden waar nodig geplaatst. Langs de muurzijden wordt een fabrieksmatig blank gelakte houten stokleuning aangebracht. De trap wordt in de fabriek voorzien van grondverf. Voor oplevering worden de diverse onderdelen (spillen, bomen en traphekken) van de trap door de schilder voorzien van een witte aflaklaag. De treden worden niet afgelakt in verband met de mogelijkheid om de trap te stofferen.

4.11 Zonwering

Er is geen buitenzonwering opgenomen, omdat de woning voorzien is van koeling. Voor hinderlijke zoninstraling kunt u zelf na oplevering reflecterende binnenzonwering aanbrengen.

Zoals ook eerder vermeldt in paragraaf 3.7 moet u bij het plaatsen van zonwering rekening moeten houden met de kans op het ontstaan van thermische breuk in het dubbel HR++ glas: *Dit kan ontstaan door bijvoorbeeld een gedeeltelijke beschaduwing, door het afplakken van beglazing met stickers e.d.. Ook kan dit ontstaan door een (gedeeltelijke) gesloten zonwering en te hoge temperaturen door onder andere het aanbrengen van binnenzonwering te dicht op het glas. Let u hierop; thermische breuk valt niet onder de garantie.*

5. Installaties binnen uw woning

In de technische ruimte / berging worden diverse technische installaties aangebracht. Op de verkoopcontracttekening zijn met symbolen de aantallen, situering en functies van de installatieonderdelen indicatief aangegeven. De installaties binnen uw woning worden uitgewerkt aan de hand van de wettelijke normeringen. Locaties, afmetingen en hoogten van bedoelde installatieonderdelen kunnen plaatselijk afwijken indien wenselijk of noodzakelijk naar inzicht van de installateur. U dient er rekening mee te houden dat de ruimte voor de betreffende installatie vrij gehouden dient te blijven in verband met het onderhoud aan de installaties. Bijvoorbeeld de ruimte voor de warmteterugwinunit (WTW-unit) voor het wisselen van de filters.

De leidingen ten behoeve van installaties worden in de woning zoveel mogelijk in de wanden en vloeren verwerkt. In de meterkasten/berging/ technische ruimte van de woningen waar de technische apparatuur wordt opgesteld, komen leidingen en kanalen in het zicht

De woning beschikt over het volgende installatieconcept:

- De woning wordt voorzien van warmte en koeling middels een systeem van Vattenfall.
- Voor de verwarming en koeling wordt er gecombineerde vloerverwarming/vloerkoeling in alle woningen aangebracht. De regeling van de temperatuurstelling vindt plaats door middel van ruimtethermostaten.
- De ventilatie van de woningen wordt uitgevoerd als balansventilatie met warmteterugwinning door een warmteterugwinunit (WTW-unit). Hierbij wordt de warmte uit de uitgaande, af te zuigen, ventilatielucht gebruikt om de in te blazen ventilatielucht voor te verwarmen;
- Er zijn meerdere PV-panelen op het hoofddakvlak geplaatst. Hiervan wordt een deel van de PV-panelen aangesloten op de zogenaamde Centrale Voorzieningen (CVZ) elektra aansluiting en zijn in eigendom van de VvE. De CVZ is de stroomvoorziening voor de algemene ruimten zoals bijvoorbeeld, de lift, oplaadpunten elektrische fietsen, etc. Daarnaast zijn er tevens PV-panelen toegewezen / aangesloten op een aantal individuele woningen, zie hiervoor paragraaf 5.4.1 'PV-panelen'.

Hieronder wordt voor een aantal installatieonderdelen in de woning het installatieconcept nader toegelicht.

5.1 Warmte- (en koude-) installaties

5.1.1 Verwarming/koeling

Voor verwarmen, koelen en warm tapwater (CW4) wordt de woning aangesloten op stadsverwarming- en koeling. Iedere woning wordt voorzien van een afleverzet die door Vattenfall wordt geplaatst in de zogenaamde 'warme' meterkast. De afleverzet blijft eigendom van Vattenfall. Jaarlijks vraagt Vattenfall een vergoeding voor de afleverzet in de vorm van huur. Vanaf de afsluiters op de afleverzet behoort de binneninstallatie tot de woning.

De woning wordt standaard voorzien van laagtemperatuur vloerverwarming als hoofdverwarming en hoge temperatuurkoeling middels de vloerverwarmingsleidingen. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof. De Rc waarde van de door u zelf aan te brengen vloerafwerking mag maximaal 0,09 m²K/W bedragen. Er wordt een master hoofdthermostaat in de woonkamer geplaatst en ruimte thermostaten met naregeling in de slaapkamers (op een hoogte van circa 1500mm). In de badkamer wordt een elektrische radiator aangebracht. De benodigde vloerverwarmingsverdelers worden voorzien van een omkasting. De posities staan indicatief aangegeven op de koperscontracttekeningen. Als de vloerverwarmingverdelers in de berging is gesitueerd, zal deze niet voorzien zijn van een omkasting.

In het ontwerp is uitgegaan van de hieronder genoemde ruimtetemperaturen welke per vertrek bereikt kunnen worden bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingsvelden, inclusief de radiator in de badkamer. Het uitgangspunt bij het ontwerp is dat de temperaturen gehaald moeten worden met gesloten ramen en deuren en bij extreme weersomstandigheden (tot een buitentemperatuur van -10°C). Het advies is om de ruimtes het hele jaar door op dezelfde temperatuur in te stellen en geen nachtverlaging toe te passen.

- Woonkamer: 22°C
- Keuken: 22°C
- Hal: 18°C
- Toilet: 18°C
- Badkamer: 22°C

- Slaapkamer(s): 22°C
- Berging / technische ruimte: 15°C

De koeling wordt automatisch ingezet indien de ruimtetemperatuur in de woonkamer te hoog oploopt (ca. 2 graden hoger dan de ingestelde ruimtetemperatuur voor verwarmen). Op dat moment worden alle leidingen in de vloer (met uitzondering van de vloer in de badkamer) gevoed met gekoeld water (circa 17 / 18 °C), zodat de woning gekoeld wordt. Deze vloerkoeling zal in de zomermaanden bijdragen aan een prettiger leefmilieu; de temperatuur in de woning zal enkele graden lager zijn dan in een vergelijkbare woning zonder koeling. Het gaat hier om een aftopping van de temperatuur, ook wel passieve of top koeling genoemd; dit betreft dus expliciet geen airco installatie.

5.1.2 Waterinstallatie

De woningen worden aangesloten op het drinkwaterleidingnet van het waterleidingsbedrijf (Waternet). De waterleidingen worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. Vanaf de watermeter wordt een koudwaterleiding aangelegd naar de volgende tappunten:

- de gootsteenmengkraan in de keuken (afgedopte leiding, e.e.a. wordt aangesloten door de keukenleverancier);
- de kraan ten behoeve van de vaatwasser in de keuken (afgedopte leiding, e.e.a. wordt aangesloten door de keukenleverancier);
- het closet in de toiletruimte;
- de fontein in de toiletruimte;
- het closet in de badkamer (indien aanwezig);
- de wastafelmengkra(a)n(en) in de badkamer;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de badmengkraan in de badkamer;
- de wasmachineaansluiting;
- de vulkraan van de vloerverwarmingsinstallatie in de technische ruimte incl. slang.

Warmtapwaterleidingen worden vanaf de warmteaansluiting in de woning aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- de gootsteenmengkraan in de keuken (afgedopte leiding, e.e.a. wordt aangesloten door de keukenleverancier);
- de wastafelmengkra(a)n(en) in de badkamer;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de badmengkraan in de badkamer;

Voor de warmwatervoorziening wordt gebruik gemaakt van de afleverset van Vattenfall CW4.

De 'CW'-waarde staat voor 'Comfort Warm Water' en is vastgesteld door Stichting Gaskeur. De waarde geeft aan hoeveel liter warm water van 40°C of 60°C het verwarmingstoestel per minuut in de woning kan leveren aan de keuken, de douche en/of het bad. De benodigde CW-waarde in een woning is mede afhankelijk van het type, de grootte van de woning en het aantal badkamers, de wijze waarop de woning is geïsoleerd, of het tegelijkertijd gebruiken van warm water wenselijk is en hoeveel warm water per keer gewenst is. Hoe hoger de CW-waarde, hoe meer warm water men heeft en hoe hoger dus de capaciteit van het warm water is.

Voor het onderscheid tussen de verschillende CW-waardes kan worden uitgegaan van het volgende schema:

CW1	alleen voor keukenkraan
CW2	keuken of douchebak
CW3 (ca 10 l/min 40°C)	keuken of douche of bad (100 liter)
CW4 (ca 12,5 l/min 40°C)	keuken of douche of bad (120 liter)
CW5 (ca 15 l/min 40°C)	keuken of douche of bad (150 liter)

5.2 Ventilatie

De woningen worden geventileerd middels een warmteterugwinunit (WTW-unit) ventilatiesysteem waarmee schone lucht van buiten direct de verblijfsruimten in wordt geblazen. In de keuken, toiletten, badkamers en opstelplaats voor de wasmachine wordt deze lucht (middels ventielen in het plafond en via overstroom onder de deuren door) weer afgezogen. De afgezogen lucht verwarmt de toevoerlucht door middel van een kruisstroomwisselaar. De benodigde toe- en afvoerroosters voor luchtstroming worden uitgevoerd in wit kunststof en verwerkt aan het plafond van de woning. Deze staan indicatief op de verkoopcontracttekeningen weergegeven. De roosters zijn bij oplevering ingeregeld en deze stand dient behouden te worden voor de juiste hoeveelheden lucht per ruimte. Ze kunnen niet verplaatst worden. De installatie is CO₂-gestuurd. De bediening van de ventilatie geschiedt door middel van een CO₂-sensor in de woonkamer en hoofdslaapkamer. De WTW-unit wordt geplaatst in de berging / technische ruimte.

Om het ventilatie systeem in balans te houden en goed te laten functioneren is het toepassen van een recirculatieafzuigkap in de keuken verplicht. Over het toe te passen type recirculatieafzuigkap kan de keukenleverancier u adviseren.

In de badkamer(s) wordt een (puls)schakelaar geleverd. Hiermee kan in de badkamer(s) het ventilatiesysteem ook bediend worden.

5.3 Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool. De afvoeren worden conform de geldende eisen voorzien van de nodige stankafsluiters, ontluchting, beluchting en ontstoppingsmogelijkheden. De afvoerleidingen van de wastafels en het fonteintje worden waar mogelijk weggewerkt als buis in de muur. Op enkele locaties zijn de afvoerleidingen weggewerkt in een voorzetwand, in verband met de geldende eisen. De binnenriolering heeft de volgende aansluitpunten:

- de afvoeren van de closetpot en het fonteintje in het toilet;
- de afvoeren van de wastafel(s),douche, bad en closetpot (indien aanwezig) in de badkamer;
- de afvoer voor een wasmachine en droger;
- de afvoer van de gootsteen in de keuken;
- de afvoeren t.b.v. eventuele technische installaties zoals bijvoorbeeld de afleverset in de meterkast en WTW-unit in de berging

5.4 Elektrotechnische installaties

De elektrotechnische installatie wordt volgens de geldende voorschriften uitgevoerd en aangesloten op het openbaar elektriciteitsnet. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van de benodigde aardlekschakelaars. De verdeelkast wordt opgenomen in de meterkast van de woning. De locatie van de meterkast is op de verkoopcontracttekening aangegeven, nabij de entree van de woning. De meterkast is voorzien van een 3-fase aansluiting (3 x 25A). Het is belangrijk om in overleg met de kopersadviseur en de showrooms bij de keuzen van opties, apparatuur etc. de juiste aansluitwaarde voor de meterkast te bepalen, zodat dit in de woning geïnstalleerd kan worden. Leidingen worden in basis in de vloeren en wanden weggewerkt.

De aanleg- en aansluitkosten voor de elektra-installaties zijn in de koop- en aannemingsovereenkomst inbegrepen. De elektraleidingen worden door het nutsbedrijf aangebracht tot in de meterkast van het appartement. In de meterkast wordt de kWh-meter geplaatst. De elektrische installatie wordt door de installateur aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over groepen naar de diverse aansluitpunten, volgens de voorschriften van het leverend elektriciteitsbedrijf en de wettelijke eisen.

In de meterkast zal de installatie als opbouw worden uitgevoerd.

In de woningen worden in hoofdlijnen de volgende aansluitingen aangebracht (op de verkoopcontracttekening staat bij iedere ruimte indicatief aangegeven welke aansluitpunten er zijn voorzien):

	<u>Hoogte boven vloer ca.</u>
• Wandcontactdozen verblijfsruimten:	300 mm.
• Wandcontactdozen boven aanrechtblad:	1.150 mm.
• Wandcontactdozen overig:	300 mm.
• Schakelaars:	1.050 mm.

• Thermostaat:	1.500 mm.
• Bedieningspunt mechanische ventilatie/CO2-sensor:	1.500 mm.
• Videofoon/intercom binnen toestel:	1.500 mm.
• Aansluitpuntpunt boven spiegel in badkamer:	1.900 mm.
• Wandcontactdoos bij wastafel badkamer:	1.050 mm.
• Wandcontactdoos wasmachine/wasdroger:	1.050 mm.
• Aansluitpunt bedraad	300 mm / 1.500 mm.
• Aansluitpunt onbedraad	300 mm.
• Aansluitpunten keukeninstallatie:	Conform de 0-tekeningen en paragraaf 4.8 van deze Technische Omschrijving

Bovenstaande hoogten betreffen circa maten en worden gemeten vanaf de bovenkant van de niet afgewerkte vloer van de betreffende ruimte. Plaatselijk kunnen de aangegeven hoogten afwijken indien wenselijk of noodzakelijk voor bedoelde installatieonderdelen zoals bijvoorbeeld de verwarmingsinstallatie of ventilatie installatie. De aantallen, plaats en soort zijn op de verkoopcontracttekening en 0-tekeningen van de betreffende woningen indicatief aangegeven.

Standaard bevindt zich in de woning een enkele wandcontactdoos op aparte groep ten behoeve van de wasmachine (op een hoogte van circa 1050mm). Naast de wasmachineaansluiting wordt een enkele wandcontactdoos aangebracht, aangesloten op een aparte groep, ten behoeve van een wasdroger.

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd als inbouwschakelmateriaal in kunststof in de kleur wit. Waar mogelijk in 1-afdekraam gecombineerd. In de meterkast zal de installatie als opbouw worden uitgevoerd.

Iedere woning wordt opgeleverd met een verhuisfitting en lamp in ieder toilet en in de badkamer(s).

5.4.1 PV-panelen

Een PV-paneel zet zonne-energie om in elektriciteit. Het totaal van de PV-panelen op het dak van het complex is aan de hand van berekeningen bepaald om aan de gestelde BENG eisen te kunnen voldoen.

De opgewekte duurzame energie wordt in eerste instantie gebruikt voor de algemene voorzieningen van het gebouw, zoals de algemene verlichting, lift, etc. Daarnaast krijgen een aantal individuele woningen een of meerdere panelen toebedeeld. Het exacte aantal zonnepanelen per woning worden bij de definitieve afmelding van de BENG (bij oplevering) kenbaar gemaakt. In de technische ruimte / berging van de woning wordt hiervoor een omvormer geplaatst.

Afhankelijk van de eisen van het energiebedrijf kan er wel / niet energie worden terug geleverd aan het elektriciteitsnetwerk, e.e.a. ter beoordeling van het NUTS-bedrijf waarmee de VvE en/of u een contract afsluit.

5.5 Internet-, televisie- en telefoonaansluiting

In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht voor het aansluiten van de modem van het telecomebedrijf. De genoemde aansluitpunten staan indicatief weergegeven op de verkoopcontracttekeningen.

5.6 Videofooninstallatie

Naast de entree deur van de woning is aan de buitenzijde een beldrucker ten behoeve van een deurbel aangesloten. Ieder woning heeft een videofooninstallatie, bestaande uit een wandtoestel met een spreekluisterverbinding, een (touch)kleurenbeeldscherm uitgevoerd met een deuropener en een zoemer. Aan de buitenzijde van de hoofdentree van het gebouw is een spreek- luistermodule met camera voorzien in het belpaneel. Hiermee kan vanuit de woning bezoek binnen worden gelaten.

5.7 Rookmelders

Conform Bouwbesluit worden in de woningen optische rookmelders geplaatst die zijn aangesloten op het elektriciteitsnet en met elkaar gekoppeld zijn. De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij. Indien er wettelijk één rookmelder in de woning benodigd is dan wordt deze uitgevoerd als een slimme rookmelder. Indien wettelijk voorzien moet worden in meerdere rookmelders, worden deze bedraad gekoppeld uitgevoerd als standaard optische rookmelders en wordt de slimme rookmelder extra toegevoegd. Daarnaast is de rookmelder in de woning gekoppeld op de vrijloopdeurdranger van de woningtoegangsdeur van de woning, zodat deze dicht wordt gestuurd als de rookmelder in de woning in werking treedt.

5.8 Aansluitingen

Iedere woning wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen, zoals water, elektra, riolering en telecom in de meterkast. Er komt geen gasaansluiting in de woning. De aanlegkosten voor de betreffende nutsvoorzieningen zijn in de 'vrij op naam-prijs' van uw woning inbegrepen. Voor de levering van de nutsvoorzieningen dient u zelf te zijner tijd de aanvraag bij het nutsbedrijf en de kabel-/glasvezelexploitant te doen. Hieraan zijn eenmalige aansluitkosten en huur- en/of abonnementskosten verbonden die niet in de 'vrij op naam-prijs' zijn begrepen.

De kosten van het gebruik van warmte-/koudelevering, water, elektriciteit en telecom zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van VORM Bouw B.V.. Meters van water en elektra worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen Nutsleverancier. Vanaf de dag van oplevering bent u als koper vrij een energieleverancier te kiezen binnen de wettelijke normen. Uitzondering is de levering van warmte, koude en water. Koude en warmte wordt geleverd door Vattenfall en water wordt verzorgd door Waternet. De VvE is niet vrij om een andere leverancier te kiezen. Voor de aanleg van een vaste telefoonaansluiting dient u zelf een dienst (met abonnement) aan te vragen bij een telecombedrijf. Wij adviseren u dan ook, indien u dit wenst, deze zo vroeg mogelijk voor de oplevering van uw woning aan te vragen.

6. Buitenruimte bij de woning

Van de woningen, die conform de koperscontracttekeningen worden opgeleverd met privé buitenruimte, bestaande uit een terras of een balkon, staan hieronder met een omschrijving van toegepaste materialen, voor zover van toepassing.

6.1 Balkon

De balkons zullen als geprefabriceerde, betonnen vloerelementen aan het skelet van het gebouw worden bevestigd. De balkons zijn afgeschermd met glazen hekwerken die aan de balkons bevestigd worden.

De balkons worden uitgevoerd middels een prefabbeton element met de nodige afwatering en voorzien van een antislipmotief. E.e.a. conform de koperscontracttekeningen.

De balkons worden voorzien van een wandlichtpunt + armatuur (schakelbaar vanuit de woning).

6.2 Terras

Het ontwerp van de terrassen van de Urban villa's aan de binnenstraatzijde (types Liftado urban villa) wordt nog nader bepaald, mede in overleg met de gemeente Amsterdam. Het kan zijn dat het terras nog niet gereed is bij oplevering van de woning. Bij oplevering wordt er minimaal voor gezorgd dat de woning toegankelijk is.

Het onderhoud van de terrassen en beplanting dient door de woningeigenaar/VvE te gebeuren.

7. Algemene ruimten

De afwerking van de algemene ruimten in het gebouw is aangegeven in de kleur- en materiaalstaat (hoofdstuk 10). De definitieve afwerking wordt nader bepaald, mede in overleg met de architect.

In de algemene ruimten binnen het gebouw en in de fietsenstalling (in het naastgelegen gebouw) zijn armaturen voor verlichting voorzien.

De reiniging van de beglazing van de geveldelen van de algemene ruimten, het trappenhuis alsmede overige algemene geveldelen welke gereinigd en/of onderhouden moeten worden, zal door de VvE collectief geregeld worden.

7.1 Entreehal

De entreehal, lifthal en het trappenhuis op de begane grond worden voorzien van betegelde vloeren. Ter plaatse van de hoofdentree van het gebouw is een schoonloopmat opgenomen. De wanden worden afgewerkt met een tegellambrisering tot circa 1500mm hoog. Boven de lambrisering worden de wanden afgewerkt met spuitwerk. Het plafond wordt uitgevoerd als een systeemplafond.

De postkasten zijn direct naast de ingang in de entreehal gesitueerd.

7.2 Hoofd- en noodtrappenhuis

Er komen een hoofdtrappenhuis in het gebouw en een noodtrappenhuis, zoals weergegeven op de verkoopcontracttekeningen.

7.2.1 Hoofdtrappenhuis

De trappen opgenomen in het hoofdtrappenhuis zijn uitgevoerd in beton. Alle trappen en aangrenzende vides zijn voorzien van een stalen hekwerk met handregel conform opgave architect.

De vloeren, trappen en bordessen in de trappenhuisen zijn onafgewerkt. De wanden en plafonds zijn voorzien van spuitwerk. Het hoofdtrappenhuis is plaatselijk voorzien van akoestische wand- of plafondafwerking, waar vereist.

7.3 Lift

In de entreehal van het gebouw wordt een liftinstallatie voorzien met één lift die naar de woningverdiepingen gaat. Merk, type en maatvoering worden nader bepaald.

7.4 Binnen en buitenkozijnen en deuren

De buiten (deur)kozijnen van de algemene ruimten zijn uitgevoerd in aluminium. De aluminium buiten (deur)kozijnen krijgen de kleur zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat (hoofdstuk 10).

De binnen (deur)kozijnen van de algemene ruimten zijn uitgevoerd in hout, waarbij de deuren een HPL-toplaag krijgen. De stompe algemene binnen en buitendeuren zijn massief uitgevoerd met bijpassend hang en sluitwerk, deurkrukken en rozetten. De deuren in de algemene ruimten zijn deels voorzien van een verticale glasopening, waarbij het glas in de algemene ruimten voldoet aan de NEN 3569 normering. De houten binnen (deur)kozijnen en houten binnendeuren zijn afgewerkt in een nader vast te stellen kleur.

De deuren van de algemene ruimten zijn daar waar nodig voorzien van een elektrische dranger– aangestuurd middels een sensor, tag of elleboogschakelaar en dergelijke, of een standaard deurdranger of deurmagneet. Insteek hierbij is dat elke bewoner zonder een sleutel / deurkruk te gebruiken bij zijn eigen woning kan komen, bij gebruik van de lift. Bij iedere woning worden minimaal twee zogenaamde tags geleverd waarmee de elektrische algemene deuren geopend kunnen worden. Daar waar een meterkast van een woning in de corridor is gesitueerd, wordt deze met een cilinderslot afgesloten.

7.5 Binnen timmerwerk

In de algemene ruimten worden de nodige aftimmerwerkzaamheden verricht welke nodig zijn voor een deugdelijke en nette afwerking.

7.6 Installaties

De verlichting in de algemene ruimten is uitgevoerd in ledverlichting en wordt aangestuurd middels een bewegingssensor en/of tijdschakelaar. Daar waar vereist zal er ten alle tijden minimale verlichting branden en wordt deze opgeschaald qua vermogen, aangestuurd door de bewegingssensor. Verder zal er voorzien worden in een droge blusleiding in het centrale trappenhuis.

7.7 Parkeervoorzieningen

7.7.1 Autoparkeren

In het naast Liftado gelegen gebouw bevindt zich een parkeergarage van een commerciële exploitant. Het is een openbare parkeergarage, waarbij er een beperkt aantal abonnementen worden uitgegeven voor eigenaren van de woningen in Liftado. Er is in de parkeergarage rekening gehouden met het plaatsen van 5 deelauto's.

7.7.2 Fietsparkeren

Tegenover het gebouw Liftado is de fietsparkeergarage gesitueerd. Deze fietsparkeergarage is voor zowel de bewoners als bezoekers toegankelijk, waarbij een scheiding zal worden aangebracht tussen het bewoners- en bezoekersdeel.

8. Terrein

Het terrein rondom het gebouw wordt door de Gemeente Amsterdam ontworpen, aangelegd en ingericht. Ten tijde van de oplevering van de woningen kan het zijn dat de aanleg nog niet geheel gereed is. Dit kan (voor nieuwbouwwijken) gebruikelijke omstandigheden met zich meebrengen en is geen reden om de woningen niet op te leveren. Alle woningen zullen ten tijde van de oplevering goed bereikbaar zijn.

8.1 Buitenriolering

De riolering van de woningen wordt aangelegd als een gescheiden stelsel. Dat wil zeggen dat het vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk vuilriool en het hemelwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk hemelwaterriool. Rioleringsbuizen worden uitgevoerd in kunststof en voorzien van de nodige hulpstukken. In de ruimte rondom het gebouw vindt afwatering plaats via pompputten en straatkolken.

Het regenwater van het dak wordt zoveel mogelijk gebufferd op de daken middels een retentiekraatsysteem en vertraagd afgevoerd via afvoerleidingen die zijn opgenomen in de diverse technische schachten. Deze worden aangesloten op het gemeentelijk hemelwaterriool. De balkons worden afgewaterd via hemelwaterafvoeren aan de buitenzijde van het gebouw.

8.2 Huisvuil

In het openbaar gebied zullen ondergrondse containers worden geplaatst ten behoeve van de afvalverzameling. Deze containers staan aan de overkant van de loopbrug aan de Burge-meester Cramergracht en aan de Jan Evertsenstraat. Er zijn derhalve geen containerruimten in het gebouw voorzien ten behoeve van de woningen. De gemeente bepaalt de exacte plaats van de verzamelpunten evenals de frequentie van leging. De gemeente kan u hierover nader informeren.



8.3 Belendingen

Het gebouw Liftado is onderdeel van een groter project. Samen met het tennispark en de gebouwen: Grand Slam, Slice, Volley, Lob, Bandeja en Cortado, vormt Liftado het project ACE (Amsterdam Community Estate). Voor meer informatie verwijzen we u door naar onze website: <https://vorm.nl/projecten/ace-amsterdam>

9. Duurzaamheid

VORM vindt het belangrijk om in een snel veranderende wereld te blijven investeren in mensen en innovaties. Hierdoor kunnen we het beste uit onszelf halen en de mooiste gebouwen en leefomgevingen maken. Ook zorgen wij ervoor dat onze gebouwen toekomstbestendig zijn en gebouwd worden met respect voor de omgeving en onze gezondheid. Onderstaand een aantal relevante onderwerpen, toegespitst op uw nieuwe woning.

U dient er rekening mee te houden dat het kiezen van eventueel meer- en minderwerk een negatieve invloed kan hebben op de duurzaamheidsprestaties van uw woning. Dit kan consequenties hebben voor uw hypotheek en energieverbruik.

9.1 BENG

Het project kent een hoge milieu- & duurzaamheidsambitie die voldoet aan alle gestelde BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) die van toepassing zijn. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning en oplevering van een nieuw woongebouw moeten de BENG-eisen worden getoetst op gebouwniveau. De BENG-eisen gelden dus voor het woongebouw, niet voor de individuele woningen.

9.2 Energielabel

Voor de individuele woningen binnen het woongebouw wordt de energieprestatie berekend en geregistreerd en vastgelegd in het energielabel. Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Bij afgifte wordt onder andere gekeken naar de toegepaste isolatie en de gebruikte installaties. Het landelijk bekende label loopt momenteel van A+++ (groen, meest zuinig) tot en met G (rood, minst zuinig).

De woningen van ACE Amsterdam krijgen naar verwachting een groen A+ t/m A++ certificaat, afhankelijk van de woning, wat bij oplevering definitief kan worden vastgesteld. Dus u koopt een energiezuinige woning! Het energielabel is woning gebonden en maximaal tien jaar geldig. U ontvangt het definitieve energielabel na de oplevering van uw woning.

De energielabels worden opgesteld door een gecertificeerd bedrijf. In het kader van deze certificering kan er door de certificerende instelling (CI) een audit worden uitgevoerd op de kwaliteit van het energielabel. Bij een audit kan het zijn dat de auditor de woning van het geaudite energielabel fysiek wil bezoeken. U dient hieraan medewerking te verlenen. Zo niet, dan kan het energielabel voor de woning worden ingetrokken.

9.3 Milieu

Bij het ontwerp van de woningen, de keuze van de materialen en de werkzaamheden tijdens de bouw, wordt rekening gehouden met het milieu. Uitgangspunt is dat transportbewegingen en bouwafval tijdens de uitvoering zoveel mogelijk worden beperkt. Bouwafval wordt vervolgens zoveel mogelijk gescheiden ingezameld en afgevoerd ten behoeve van recycling. De aandacht voor het milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen en uitvoeringen:

- toepassen van betongranulaat waar mogelijk en indien leverbaar in de betonconstructies;
- isolerende voorzieningen ter plaatse van de vloeren, dakterrassen, gevels en daken;
- alle toegepaste houtmaterialen hebben een FSC, PEFC of STIP keurmerk;
- gebruik van PV-panelen op de platte daken t.b.v. enkele individuele appartementen en de VvE – elektra verbruik algemene ruimten. LET OP: afhankelijk van het energiebedrijf kan het zijn dat terug leveren van elektra wel/niet mogelijk is, de aannemer kan hier niet verantwoordelijk voor worden gehouden;
- naast het zeer efficiënt energiesysteem worden er aanvullende energiezuinige technieken opgenomen zoals een warmteterugwinunit (WTW-unit) ventilatiesysteem.

10. Kleur- en materiaalstaten

10.1 Exterieur gebouw

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel afwerking bg t/m 9 ^e verdieping	Aluminium beplating, aluminium sierribben	grijs
Gevel afwerking bg en 1 ^e verdieping	Tegelwerk	groen
Gevelelementen bg en 1 ^e verdieping	Microbeton of prefab beton	grijs
Buitenkozijnen en draaiende delen t/m de 1 ^e verdieping	Aluminium	groen
Buitenkozijnen en draaiende delen vanaf de 2 ^e verdieping	Kunststof	betongrijs buitenzijde wit binnenzijde
Woningtoegangsdeur bg maisonnettes	Aluminium	groen
Woningtoegangsdeur overig	Hout	n.t.b.
Balkon hekwerk	Glas	n.v.t.
Balkon vloerafwerking	Beton	
Balkon plafondafwerking	Beton onafgewerkt (indien vereist akoestische afwerking aan de onderzijde van de balkons)	grijs
Dakbedekkingen	Bitumen	Zwart
Hemelwaterafvoeren	Kunststof	grijs

10.2 Interieur woningen

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Vloerafwerking	Zwevende dekvloer, onafgewerkt	n.v.t.
Plafondafwerking	Spuitwerk, meterkast uitgezonderd	Wit
Basis wandafwerking	Behangklaar	n.v.t.
Vloerafwerking badkamer	Tegels	n.t.b.
Plafondafwerking badkamer	Spuitwerk	Wit
Wandafwerking badkamer	Tegels tot plafond	n.t.b.
Vloerafwerking toilet	Tegels	n.t.b.
Plafondafwerking toilet	Spuitwerk	Wit
Wandafwerking toilet	Tegels tot ca. 1,5m+vl. Daarboven spuitwerk	n.t.b.
Binnendeurkozijnen	Hout	Wit
Binnendeuren	Houten stompe deur	Wit
Vensterbanken	Marmercomposiet	n.t.b.
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit

Vloerafwerking berging	Dekvloer, onafgewerkt	n.v.t.
Plafondafwerking berging	Spuitwerk	Wit
Wandafwerking berging	Behangklaar	n.v.t.

10.3 Algemene ruimten

De afwerking van de algemene ruimten in het gebouw Slice is aangegeven in onderstaande kleur- en materiaalstaat. De definitieve afwerking wordt nader bepaald.

Ruimte	Onderdeel	Materiaal	Kleur
Algemene ruimten	Binnenkozijnen	Hout	n.t.b.
	Binnendeuren	Hout	n.t.b.
	Beglazing	Glas	n.v.t.
Uitrusting	Postkasten		n.t.b.
	Bellentableau		n.t.b.
	Videofooninstallatie		n.t.b.
Entreehal/postruimte	Vloerafwerking	Tegelwerk & Schoonloopmat	n.t.b. n.t.b.
	Plafondafwerking	Systeemplafond	n.t.b.
	Wandafwerking	Tegellambrisering tot circa 1500mm hoog. Boven de lambrisering spuitwerk	n.t.b. n.t.b.
Lifthal	Vloerafwerking	Tegelwerk	n.t.b.
	Plafondafwerking	Spuitwerk	n.t.b.
	Wandafwerking	Spuitwerk	n.t.b.
Hoofdtreppenhuys	Trap	Beton	Grijs
	Vloerafwerking	Onafgewerkt	n.v.t.
	Plafondafwerking	Spuitwerk (en indien benodigd, akoestische voorzieningen)	Wit
	Wandafwerking	Spuitwerk	n.t.b.
	Leuning/balusters/traphek	Metaal	n.t.b.

Contactgegevens

VORM Bouw B.V.

Schiehaven 13
3024EC Rotterdam

Postbus 16
3350AA Papendrecht

Telefoon: +31(0)10 642 13 00
Email: post@vorm.nl