

Bouwen met mensen

Toren Scarlet

S|P|O|T|

HONDSRUGPARK AMSTERDAM

01. Inleiding

Voor u ligt de Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving die behoort bij uw nieuwe woning. Hierin vindt u belangrijke informatie over de gebruikte materialen en het afwerkingsniveau van uw nieuwe woning. Ook vindt u algemene informatie over de procedures en de voorwaarden die gelden bij de aankoop van uw woning.

Wij adviseren u deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving aandachtig door te lezen. De Technische Omschrijving maakt samen met de verkooptekeningen deel uit van de aannemingsovereenkomst. Mocht u na het lezen van deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de makelaar(s) of met de kopersbegeleider van INTERPLAN BOUWSUPPORT B.V..

Deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door nutsbedrijven, gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks dient er een voorbehoud te worden gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen,

alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven.

Eveneens wordt het recht voorbehouden om wijzigingen aan te brengen in kleur, materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Waar in de technische omschrijving merknamen worden vermeld dient 'of gelijkwaardig' toegevoegd te worden.

Betrokken partijen

Projectontwikkelaars:



Bouwbedrijf:



Van Roey Nederland BV
Fascinatio Boulevard 2016 3065WB Rotterdam
Nederland

Makelaar(s):



Notaris:



Algemene projectinformatie en Technische omschrijving

Inhoudsopgave

Algemene projectinformatie

Procedure aankoop en bouw van de woning 4

Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst	4
Bedenktijd	4
De “vrij op naam” (v.o.n.) prijs	4
Koopsom	4
Anneemsom	4
Technische Omschrijving	4
Financiering regelen	5
Adviesgesprek met de kopersbegeleiding	5
Sluitingsdatum kopersopties	5
Opschortende voorwaarden	5
Ontvangst Waarborgcertificaat	5
Notarieel transport recht van erfpacht	5
Rente	6
Facturen en hypotheek tijdens de bouw	6
Prijswijzigingen	6
De bouw van de woning	6
Bouwvolgorde	6
Kwaliteit	6
Veiligheid tijdens de uitvoering	6
Werkzaamheden derden	7
Oplevering/sleuteloverdracht	7
Verzekering	7
De 5% regeling	7
Onderhoudsperiode	7
Klachtenafhandeling na oplevering	7
Onderhoud	7
De Vereniging van Eigenaars	7

Garantie- en Waarborgregeling van WONINGBORG 8

Garantie- en waarborgregeling	8
Gebruik van persoonsgegevens	8
Persoonsgegevens kopers	8
Persoonsgegevens geïnteresseerden	8

Toelichting bij verkoopbrochure en contractstukken 9

Contractstukken	9
Maatvoering	9
Situatietekening	9
Bouwnummers	9
Openbare ruimte	9

Technische omschrijving

Voorrang WONINGBORG bepalingen	10
Bouwbesluit	10

Rondom en onder uw woning 10

Peil en hoogteligging van de woning, Grondwerk, Riolering, Bestrating, Huisvuil en tuinafval	10
--	----

De ruwbouw van uw woning 11

Betonconstructies, Betonnen kernen, Balkons, Balustraden, Privacy schermen, Dak, Dakterrassen, Metselwerk, Gevels, Gevelbekleding, Buitenkozijnen, Scheidingswanden, Huisnummerborden	11
---	----

De afbouw van uw woning 12

Timmerwerk, Toegangsdeuren woningen, Binnenkozijnen, Binnendeuren appartementen, Hang-en-sluitwerk, Beglazing, Postkasten, Plafondafwerking, Afwerking wanden, Afwerking plafonds, Afwerking vloeren	12
Dorpels en vensterbanken, Tegelwerk, Sanitair, Keuken	13

De installaties in uw woning 14

Waterinstallaties, Binnenriolering, Gasinstallaties	14
---	----

Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel 14

Verwarming, Mechanische ventilatie	14
Elektrische installatie	15
Rookmelders	15
Telecom- en mediavoorzieningen	15

Milieu en energieverbruik 15

Materiaalgebruik	15
Gasloos	16
Energie label	16

Slotbepaling 16

Algemene projectinformatie

Procedure aankoop en bouw van de woning

U heeft besloten om een nieuwbouwwoning te kopen. U heeft wellicht al een optie genomen of een woning toegewezen gekregen en de makelaar heeft u nader geïnformeerd over het project en de woningen, maar hoe gaat dat nu verder? De aankoopprocedure bestaat uit een aantal stappen die hieronder nader worden toegelicht:

1. Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst
2. Financiering regelen
3. Adviesgesprek en meer- en minderwerk via INTERPLAN BOUWSUPPORT B.V.
4. Ontvangst brief met mededeling opschortende voorwaarden vervuld en waarborgcertificaat
5. Notarieel transport (overdracht grond)
6. Bouw van de woning
7. Oplevering van de woning/sleuteloverdracht
8. Na oplevering

Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst

Bij dit project wordt gewerkt met een zogenaamde gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst. Dat betekent dat u voor de aankoop van deze woning twee overeenkomsten tekent die onverbrekkelijk met elkaar verbonden zijn.

U gaat daarbij met SPOT Amsterdam Realisatie B.V. (SPOT) een koopovereenkomst aan met betrekking tot de koop van de grond. Met Van Roey Nederland B.V. (Van Roey) gaat u een aannemingsovereenkomst aan ten behoeve van de bouw van uw woning. Met het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich respectievelijk tot het betalen van de koopsom van de grond en de aanneemsom. SPOT Amsterdam Realisatie B.V. en Van Roey Nederland B.V. verplichten zich door medeondertekening tot respectievelijk de levering van de grond en de bouw van de woning.

Tijdens het gesprek met de makelaar ontvangt u, in overeenstemming met de voorwaarden van WONINGBORG, de verkooptekening(en) van uw woning, alsmede een Technische Omschrijving welke beiden als contractstuk gelden en daarmee onderdeel zijn van de te ondertekenen aannemingsovereenkomst. De ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst vindt (digitaal) plaats, nadat de makelaar de overeenkomsten met u heeft besproken en aan u heeft toegestuurd. De verkoper tekent als eerste, daarna ontvangt u de overeenkomsten om deze vervolgens (digitaal) te ondertekenen. Nadat zowel koper als verkoper de overeenkomst heeft ondertekend wordt een kopie van de overeenkomst door de verkoper verzonden aan de notaris en WONINGBORG. De makelaar zal u nader informeren over het digitale tekenproces.

Bedenkijd

Gedurende één kalenderweek nadat u de door beide partijen getekende overeenkomsten heeft ontvangen, heeft u het recht deze overeenkomsten te ontbinden. De zeven dagen bedenkijd gaan in op de dag nadat u de overeenkomsten heeft ontvangen. U dient een eventuele ontbinding schriftelijk aan ons te melden, per aangetekende brief met bericht van ontvangst.

De “vrij op naam” (v.o.n.) prijs

De woning wordt vrij op naam verkocht. Dit wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten bij de koopprijs zijn inbegrepen. De totale koopprijs is opgebouwd uit twee onderdelen, te weten de koopsom en de aanneemsom.

Koopsom

Dit zijn de kosten die te maken hebben met de aankoop van de grond en het ontwerpen van de woning. Deze koopsom betaalt u bij het notariële transport. Bij de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten
- honoraria architect, constructeur en overige adviseurs
- ontwikkelingskosten
- verkoopkosten en makelaarscourtage
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht (leveringsakte)
- gemeentelijke leges voor de omgevingsvergunning
- B.T.W. (momenteel 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- kadastrale inmeting
- de aansluitkosten voor de riolering en eventueel inritkosten

Aanneemsom

Dit zijn de kosten die te maken hebben met de bouw van uw woning. De aanneemsom wordt in termijnen betaald aan Van Roey Nederland B.V. Bij de aanneemsom zijn inbegrepen:

- bouw- en installatiekosten
- engineeringkosten adviseurs
- sanitair en tegelwerk van badkamer en toilet conform technische omschrijving

Technische Omschrijving

- kosten van het garantiecertificaat WONINGBORG
- verzekering tijdens de bouw
- de eenmalige aansluitkosten voor water en elektriciteit
- de kosten voor gebruik van water en elektriciteit tot de dag van oplevering

Financiering regelen

In veel gevallen zal voor de aankoop van de woning een hypothecaire lening nodig zijn. Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst heeft u gedurende twee maanden de tijd om een hypothecaire lening te regelen.

Denk naast de koop- en aanneemsom, ook aan bijkomende kosten die niet zijn opgenomen in de v.o.n.-prijs, zoals:

- de kosten voor eventuele meerwerkopties
- de kosten voor de aankoop en installatie van de keuken
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- de advieskosten en afsluitkosten voor een hypothecaire lening
- de eventueel over de koopsom verschuldigde rentevergoeding
- de eventuele(bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum (bijvoorbeeld indien u de woning koopt nadat de bouw reeds gestart is)
- de premie voor de opstal- en/of risicoverzekering
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering
- aansluitkosten en/of entreegelden voor data, tv en telecom, zoals bijvoorbeeld glasvezel, Centrale Antenne Installatie (CAI oftewel kabelaansluiting)

AANDACHTSPUNT:

Let bij het aanvragen van een hypotheekofferte op de uiterste passeerdatum die is opgenomen in de hypotheekofferte. Zorg ervoor dat de geldigheidsduur van de hypotheekofferte komt te liggen op ongeveer een maand na de datum die bij de opschortende voorwaarden is opgenomen. Dit is vaak 6 tot 9 maanden na ondertekening van de overeenkomst. Op die manier voorkomt u dat u bereidstellingsprovisie moet betalen aan de hypotheekverstrekker.

Adviesgesprek met INTERPLAN BOUWSUPPORT B.V.

U wordt in de gelegenheid gesteld om uw woning aan te passen aan uw persoonlijke wensen d.m.v. vastgestelde optiepakketten. De bijbehorende verrekenprijzen (meerprijzen of minderprijzen) zijn opgenomen in een koperskeuzelijst.

De Kopersbegeleider van INTERPLAN BOUWSUPPORT B.V. maakt met u een afspraak om uw persoonlijke wensen door te nemen en u te adviseren. Volledigheidshalve melden wij hierbij dat wensen pas in uitvoering worden genomen nadat een door u voor akkoord ondertekende aanbieding retour is ontvangen.

Wijzigingen met betrekking tot de constructie, binnenwanden, buitengevels, positie meterkast en leidingkokers zijn niet mogelijk, tenzij het een onderdeel is van de standaard koperskeuzelijst. Wijzigingen die niet voldoen aan het Bouwbesluit zijn tevens niet mogelijk.

Het met u schriftelijk overeengekomen meerwerk valt onder de werking van de WONINGBORG garantieregeling.

Voor opties die gekozen worden na het sluiten van de koop-

en aannemingsovereenkomst dient 50% van de totale kosten betaald te worden bij opdracht/start bouw. De overige 50% dient betaald te worden bij gereedkomen van het meerwerk, dan wel bij de eerstkomende betalingstermijn daarna. U ontvangt hiervoor een factuur. Deze regeling valt onder WONINGBORG garantie.

Sluitingsdatum kopersopties

Het opdragen van kopersopties is mogelijk tot een vooraf door Van Roey Nederland B.V te bepalen sluitingsdatum. Voor verschillende verdiepingen kunnen verschillende sluitingsdatums gelden. Na de sluitingsdatum is het niet meer mogelijk om opties toe te voegen of in opdracht gegeven aanpassingen te wijzigen.

Opschortende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst zijn zogenaamde “opschortende voorwaarden” opgenomen. In het artikel van de opschortende voorwaarden is een datum of periode opgenomen waarop wij verwachten dat aan de opgenomen voorwaarden is voldaan. Wanneer de opschortende voorwaarden vervuld zijn, dan ontvangt u van ons een brief en vervolgens zal ook de notariële levering in gang gezet worden.

Ontvangst Waarborgcertificaat

U ontvangt voor uw woning een waarborgcertificaat van WONINGBORG. Deze wordt door WONINGBORG rechtstreeks verstuurd naar het postadres dat u in de aannemingsovereenkomst heeft ingevuld. Het niet afgeven van het certificaat is een ontbindende voorwaarde in de koop- en aannemingsovereenkomst. Zonder certificaat kan het notarieel transport dan ook niet plaatsvinden.

U dient het waarborgcertificaat goed te bewaren, aangezien deze gegevens bevat die nodig zijn indien u een beroep wilt doen op de Garantie- en Waarborgregeling.

Notarieel transport recht van erfpacht

Nadat u van ons de brief heeft gekregen dat de opschortende voorwaarden zijn vervallen neemt de notaris contact met u op voor het maken van een afspraak voor de overdracht van het recht van erfpacht, het zogenaamde notarieel transport. De overdracht van het recht van erfpacht vindt plaats door het tekenen van een zogenaamde “akte van levering” bij de notaris. Vooraf ontvangt u een kopie van de stukken en stuurt de notaris u een afrekening waarop het totale op de transportdatum verschuldigde bedrag is aangegeven. Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheekverstrekker en welk bedrag u zelf tijdig aan de notaris moet overmaken. De notaris kan

de levering pas laten plaatsvinden nadat de verschuldigde bedragen op zijn derdengeldrekening zijn bijgeboekt. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht van de grond en de hypotheekakte. Voor de akte van eigendomsoverdracht geven wij opdracht, maar voor de hypotheekakte dient u voor eigen rekening opdracht te geven aan een notaris.

Rente

Indien u beschikt over voldoende eigen middelen kunt u er voor kiezen om de grondkosten en de eventueel reeds vervallen bouwtermijnen direct te betalen na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst. Wij attenderen u erop dat betalingen voorafgaand aan notarieel transport niet onder de WONINGBORG Garantie- en Waarborgregeling vallen.

In de meeste gevallen zullen kopers daarom kiezen voor het recht op uitgestelde betaling. U betaalt dan de grondkosten en de eventueel reeds vervallen bouwtermijnen niet eerder dan bij het notarieel transport.

In de koop- en aannemingsovereenkomst is opgenomen dat u in dat geval rente moet betalen vanaf een bepaalde datum. Deze rente brengen wij in rekening als een vergoeding in verband met de voorfinanciering van gemaakte kosten. Er zijn verschillende soorten rente:

1. Rente over de grondkosten. Deze wordt in rekening gebracht vanaf een in de koopovereenkomst opgenomen datum. U krijgt hiermee te maken op het moment dat u naar de notaris gaat na deze datum.
2. Rente over bouwtermijnen. Deze worden gerekend vanaf 14 dagen na het vervallen van de bouwtermijn tot het moment van betalen. U kunt hiermee te maken krijgen indien u naar de notaris gaat nadat met de bouw van de woningen is begonnen. Of indien u na het notarieel transport een factuur van Van Roey Nederland B.V niet tijdig betaald.
3. Boeterente. Indien u uw verplichtingen niet nakomt kunt u te maken krijgen met boeterente. Bijvoorbeeld indien u ondanks herhaald verzoek niet naar de notaris gaat.

Facturen en hypotheek tijdens de bouw (na notarieel transport)

Na het notarieel transport ontvangt u gedurende de bouw de facturen voor de vervallen bouwtermijnen zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst. U ontvangt de facturen over de vervallen termijnen digitaal. De factuur zendt u zo spoedig mogelijk, naar uw hypotheekverstrekker, die dan voor betaling zorgdraagt.

Op de facturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de dag waarop de betaling op de aangegeven rekening moet zijn bijgeschreven. Indien de factuur te laat betaald wordt, dan bent u rente verschuldigd. Het is niet mogelijk dat facturen rechtstreeks aan geldverstrekkers worden verstuurd.

Als door koperskeuze bepaalde werkzaamheden zijn komen te vervallen in de woning, hebben die géén invloed op het facturatiemoment.

Als er bijvoorbeeld als termijn is vastgelegd “stuc- spuit en tegelwerk gereed” en u heeft gekozen om deze onderdelen te laten vervallen, dan wordt de termijnfactuur toch verstuurd op het moment dat in uw woning deze werkzaamheden eigenlijk uitgevoerd zouden zijn.

Vanaf de transportdatum betaalt u aan uw geldverstrekker hypotheekrente tijdens de bouw.

Deze is over het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop in mindering gebracht de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Prijswijzigingen

De met u overeengekomen totale koop- en aanneemsom staat vast. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden niet doorberekend.

Eventuele wettelijke wijzigingen in het BTW-tarief worden wel doorberekend.

De bouw van de woning

Tijdens de bouw van de woning wordt u door SPOT Amsterdam Realisatie B.V. / Van Roey Nederland B.V regelmatig geïnformeerd over de voortgang van de bouw. Er worden tevens enkele kijkmomenten georganiseerd waarbij veiligheid zeer belangrijk is.

Bouwvolgorde

Uw woning maakt deel uit van een groter geheel waardoor het bouwproces van een individuele woning wellicht niet altijd continue zal verlopen. Door middel van nieuwsbrieven zult u op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de prognose van de oplevering. Aan deze prognoses kunnen echter geen rechten worden ontleend, omdat er zich tijdens de bouw altijd omstandigheden voor kunnen doen die van invloed zijn op de planning en de prognose van de opleveringen.

Kwaliteit

Uw woning wordt gerealiseerd op basis van het door Van Roey Nederland B.V. gehanteerde kwaliteitssysteem met bijbehorende kwaliteitseisen.

Voor de kwaliteitseisen worden minimaal de normen zoals genoemd in het Bouwbesluit gehanteerd. Daarnaast wordt rekening gehouden met het gangbare kwaliteitsniveau voor de woningbouw in Nederland.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Van Roey Nederland B.V. is tijdens de bouw verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Van Roey Nederland B.V. laat daarom alleen eigen personeel of door Van Roey Nederland B.V. ingehuurde ter zake kundige onderaannemers en leveranciers op het bouwterrein toe. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van Van Roey Nederland B.V. In het belang van de persoonlijke veiligheid van u zelf, is het dan ook niet toegestaan het bouwterrein vrij te betreden.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te kunnen bezichtigen, eventueel opmetingen te kunnen verrichten en foto's te kunnen nemen zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor de toekomstige bewoners, op eigen risico, toegankelijk. Via de nieuwsbrief zult u van de datums van deze kijkmomenten op de hoogte worden gesteld.

Werkzaamheden derden

Werkzaamheden in en om de woning door u en/of door u ingeschakelde derden, zijn voorafgaand aan de oplevering van de woning niet toegestaan.

Oplevering/sleuteloverdracht

Wanneer de woning gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met SPOT Amsterdam Realisatie B.V. / Van Roey Nederland B.V. uw woning te inspecteren tijdens de oplevering. De woning wordt daarvoor schoongemaakt. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazing wordt schoon opgeleverd, de rest van de woning wordt bezemschoon opgeleverd.

Tijdens de inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden digitaal vastgelegd op het opleverformulier en deze onvolkomenheden worden vervolgens zo spoedig mogelijk door Van Roey Nederland B.V. verholpen.

Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het risico van de woning op u overgaat. SPOT Amsterdam Realisatie B.V. / Van Roey Nederland B.V. noteert de meterstanden op het opleverformulier.

Nadat alle bij oplevering geconstateerde onvolkomenheden door Van Roey Nederland B.V. zijn verholpen, zal Van Roey Nederland B.V. u verzoeken om een tweede handtekening op het opleverformulier te zetten. Hiermee wordt vastgelegd dat alle op het opleverformulier opgenomen onvolkomenheden zijn hersteld. De woning wordt niet een tweede keer opgeleverd.

Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd door Van Roey Nederland B.V. door middel van een "Construction All Risk" (CAR) verzekering. Wanneer de woning aan u wordt opgeleverd en de sleutel is overgedragen, vervalt deze verzekering. De opstalverzekering wordt vervolgens via de Vereniging van Eigenaars afgesloten. Daarnaast dient u zelf een inboedelverzekering af te sluiten.

De 5% regeling

Door Van Roey Nederland B.V. wordt bij de notaris een bankgarantie gesteld ter hoogte van 5% van de aanneemsom. De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor het herstel van bij de oplevering geconstateerde gebreken en gebreken welke schriftelijk door u in de eerste drie maanden na de oplevering bij Van Roey Nederland B.V. zijn gemeld. Drie maanden na oplevering van uw woning vervalt de bankgarantie, tenzij u schriftelijk aan de notaris meedeelt deze te willen handhaven.

Dit laatste mag u doen indien nog niet alle gebreken die tijdens de oplevering zijn geconstateerd of waarvan binnen drie maanden schriftelijk aan Van Roey Nederland B.V. melding is gemaakt, zijn hersteld. Het bedrag dat als bankgarantie gehandhaafd blijft, dient wel in redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van de nog aanwezige gebreken.

Onderhoudsperiode

Gedurende drie maanden nadat de oplevering heeft plaatsgevonden, kunt u Van Roey Nederland B.V. schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan. Meld de gebreken schriftelijk direct na ontdekking. Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik van de woning of het "werken" van materialen door droog- of verhardingskrimp. Als gevolg van het werken van materialen kunnen met name in de hoeken van wanden en plafonds, bij de trap en bij aftimmerwerk haarscheurtjes of naden ontstaan. Dit is niet ernstig: ze worden veroorzaakt door uit uw woning wegtrekkend vocht en veranderende temperatuur of zetting van de woning en zijn helaas niet te voorkomen. Ook als u zelf schade heeft veroorzaakt door bijvoorbeeld boren, zagen, hakken en frezen in (dek)vloeren, wanden, houten draagconstructies etc. is herstel hiervan niet voor rekening van Van Roey Nederland B.V. Na drie maanden na oplevering is Van Roey Nederland B.V. alleen aansprakelijk voor verborgen gebreken.

Klachtenafhandeling na oplevering

Nadat de woning is opgeleverd, zal de serviceafdeling van Van Roey Nederland B.V. klachten en vragen aangaande uw woning behandelen. U kunt hiervoor rechtstreeks contact opnemen met Van Roey Nederland B.V. via een emailadres dat bij oplevering verstrekt wordt.

Onderhoud

Om uw volledige garantierechten te kunnen benutten en ter bevordering van de levensduur van de verschillende onderdelen van uw woning zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Verzoek in dat geval om een korte vastlegging van de inspectie en bewaar deze gedurende de garantietermijn. Indien u een beroep doet op de garantie dan kan Van Roey Nederland B.V. hierom vragen.

De Vereniging van Eigenaars

Als bewoner van SPOT Amsterdam woont u comfortabel in uw appartement. U wordt samen met de overige kopers van SPOT eigenaar van het complex waarin u straks woont. Het is daarom belangrijk dat u zich samen beschermt tegen risico's, zoals brand en aansprakelijkheid en dat u gezamenlijk een prettige woonomgeving creëert. U wordt van rechtswege automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE) omdat u samen eigenaar bent van het gebouw waarin u woonachtig bent. In de notariële akte van splitsing zijn alle rechten en plichten van de diverse leden (eigenaren) vastgelegd. Alle eigenaren van de appartementen zijn in de toekomst

gezaamenlijk verantwoordelijk voor de instandhouding en het onderhoud van het complex en maaiveld rondom het complex. Als uitgangspunt wordt de splitsingsakte gehanteerd. De VvE neemt later een huishoudelijk reglement aan waarin nadere details beschreven staan. U maakt in de jaarlijkse vergadering afspraken over bijvoorbeeld de schoonmaak en het onderhoud en legt deze afspraken vast in dit huishoudelijk reglement.

Als bijdrage in de kosten van de VvE dient u maandelijks een voorschotbijdrage te betalen aan de vereniging. Deze bijdrage heeft onder andere betrekking op de volgende zaken:

- opstal- en aansprakelijkheidsverzekering (van de VvE);
- algemene kosten, administratiekosten, vergaderingen en dergelijke;
- reservering voor groot onderhoud;
- energieverbruik algemene verlichting in stallingsgarage / hal entree / verkeersruimten/ bergingen / buiten.
- Schoonmaakkosten algemene ruimten en gevels
- Woonconcept Livvin

De maandelijks bijdrage kan per jaar variëren, afhankelijk van wat u samen afsprekt in de jaarlijkse vergadering. De VvE wordt enkele maanden voor oplevering opgericht. De maandelijks bijdrage wordt vanaf dit moment in rekening gebracht.

Garantie- en Waarborgregeling van WONINGBORG

Garantie- en waarborgregeling

Op de woningen in dit bouwplan is Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 1 juli 2021 van toepassing. Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat. In het geval Van Roey Nederland B.V. tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. Woningborg regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door Van Roey Nederland B.V. vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is Van Roey Nederland B.V. verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de Woningborggarantie. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud en/of foutief gebruik, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.

Als Van Roey Nederland B.V. zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij Woningborg doen:

- a. bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de

garantietermijn;

- b. indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

Woningborg zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning. Tevens geldt dat ingeval van geschillen Woningborg kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt Woningborg Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en Van Roey Nederland B.V. evenwichtig zijn vastgelegd.

Gebruik van persoonsgegevens

Alle door u ter beschikking gestelde persoonsgegevens worden door ons gebruikt met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Persoonsgegevens kopers

Van Roey Nederland B.V. deelt de persoonsgegevens van kopers met de bij het project betrokken makelaar(s), de notaris en Van Roey Nederland B.V. Van Roey Nederland B.V. deelt uw gegevens met onderaannemers, leveranciers, showrooms en derden die in het kader van de realisatie van de woning door Van Roey Nederland B.V. worden ingeschakeld. Uw gegevens worden gedeeld zodat deze bedrijven contact met u kunnen opnemen voor afstemming van uw keuzes en wensen ten aanzien van de bouw. Indien u bezwaar heeft tegen het delen van uw gegevens dan verzoeken wij u dat zo spoedig mogelijk aan ons kenbaar te maken. U bent dan zelf verantwoordelijk voor het tijdig contact opnemen met de voor het project toegewezen notaris en de showrooms voor het uitzoeken van de onderdelen voor uw woning. Mocht u in een later stadium uw eerder gegeven toestemming willen intrekken, dan kunt u dit doen door een e-mail te sturen naar uw kopersbegeleider van het INTERPLAN BOUWSUPPORT B.V., Wij wijzen erop dat in de tussentijd uw gegevens reeds kunnen zijn doorgegeven. In dat geval zullen wij de ontvanger verzoeken uw gegevens te verwijderen.

Persoonsgegevens geïnteresseerden

De persoonsgegevens van geïnteresseerden en optanten die geen woning in dit project hebben gekocht, maar wel interesse hebben getoond in dit project kunnen door ons bewaard worden voor gebruik in een volgende deelfase van dit project of deze gebiedsontwikkeling. Ook is het mogelijk dat u weer wordt aangeschreven/gemailed indien er door ons op relatief korte termijn een vergelijkbaar project in dezelfde gemeente wordt gestart.

Indien u bezwaar heeft tegen het op deze wijze gebruiken van uw gegevens dan verzoeken wij u dat zo spoedig mogelijk kenbaar te maken aan SPOT Amsterdam Realisatie B.V. via info@spotamsterdam.nl.

Toelichting bij verkoopbrochure en contractstukken

Contractstukken

U ontvangt van ons verschillende documenten die samen de contractstukken voor de bouw van uw woning vormen. Deze zijn benoemd als bijlage in de koop- en aannemingsovereenkomst. Dit zijn onder andere de verkooptekening(en) en de Technische Omschrijving van uw woning, de van toepassing zijnde Garantie- en Waarborgregeling en mogelijk een erratum.

Daarnaast heeft u wellicht een sfeerbrochure ontvangen of het project bekeken op een website of social media. De uitingen en tekeningen in deze brochure en websites zijn met grote zorg samengesteld aan de hand van de gegevens die ten tijde van het opstellen ervan bekend waren. Dit zijn echter "artist impressions" en deze zijn bedoeld om weer te geven wat de inrichtingsmogelijkheden van de woning zijn en hoe deze er bij benadering uit komt te zien. Dit zijn echter geen contractstukken. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Maatvoering

De op tekeningen aangegeven maten zijn circa maten in millimeters en tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten, aftimmering, etc. Ondanks de zorgvuldige voorbereiding kunnen er tijdens de verdere uitwerking kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. Ook de definitieve afmetingen van leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daarom nog wijzigen. Geringe afwijkingen in maatvoering geven geen aanleiding tot verrekening. Aan de in de tekening opgenomen maten kunnen geen rechten worden ontleend. Wilt u bepaalde onderdelen

voor oplevering definitief bestellen (bijvoorbeeld een keuken of raamdecoratie) gebruik daarvoor dan geen maten van de tekening, maar meet deze op in uw eigen woning. Dit kan tijdens een van de kijkmomenten.

Situatietekening

De situatietekening is bedoeld om een indruk te geven van de ligging en situering van uw woning.

De situatietekening is met de grootst mogelijke zorg vervaardigd. Desondanks kunnen geringe afwijkingen voorkomen. Afwijkingen van het perceel - groter of kleiner - dan in de koopovereenkomst staan vermeld, zullen geen der partijen recht geven op verrekening.

Bouwnummers

De nummers bij de woningen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Straat en huisnummer worden tijdig voor de oplevering aan u bekend gemaakt.

Openbare ruimte

De op de situatietekening aangegeven inrichting van de openbare ruimte is een impressie van de werkelijkheid, ontleend aan de gegevens die op dit moment bekend zijn. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie zien. Daar waar de openbare ruimte al toegankelijk is op en rond de locatie kunt u een en ander uiteraard ook bekijken. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kunnen wij geen verantwoordelijkheid op ons nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden.

Het is mogelijk dat de openbare ruimte ten tijde van oplevering van de woning nog niet gereed is. Enige hinder van bouwbestrating en bouwverkeer kan zich voordoen. Daarnaast kan hinder ontstaan op het moment dat de definitieve bestrating wordt aangelegd.

Technische informatie

Voorrang WONINGBORG bepalingen

Van toepassing is de WONINGBORG Garantie- en Waarborgregeling 2020 en bijbehorend garantiesupplement, bestaande uit Module I F en Module II S. Ongeacht hetgeen in deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door WONINGBORG. Ingeval enige bepaling in deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van WONINGBORG.

Bouwbesluit

De woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke benamingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfsruimte, verkeersruimte of overige ruimte. In het Bouwbesluit zijn per type ruimte verschillende eisen opgenomen.

Omwille van de duidelijkheid is in deze Technische Omschrijving gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" aanduidingen en om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd:

- entree : verkeersruimte
- meterkast : meterruimte
- bergkast : onbenoemde ruimte
- toilet : toiletruimte
- woonkamer/keuken : verblijfsruimte
- overloop : verkeersruimte
- badkamer : badruimte
- slaapkamer : verblijfsruimte
- techniekruimte : onbenoemde ruimte
- binnenberging : bergruimte

AANDACHTSPUNT:

Een verblijfsruimte is bedoeld voor het langdurig verblijven van personen. Een overige ruimte is een ruimte waar het verblijven van personen een ondergeschikte functie heeft. Het Bouwbesluit stelt daarom hogere eisen aan verblijfsruimtes dan aan overige ruimtes. Bijvoorbeeld op gebied van plafondhoogte, daglichttoetreding en ventilatie. Bent u van plan om een van de overige ruimte als verblijfsruimte te gebruiken, bijvoorbeeld door een berging (overige ruimte) een slaapkamer (verblijfsruimte) te maken, vraag dan aan de Kopersbegeleider of dat bij uw woning mogelijk is en welke aanpassingen daar eventueel voor nodig zijn.

Rondom en onder uw woning

Peil en hoogteligging van de woning

Als peil wordt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer aangehouden. Vanuit dit peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte van het peil in Toren D in SPOT is 3.100 millimeter minus NAP. De exacte maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken, ontgravingen en aanvullingen uitgevoerd voor funderingen, rioleringen, kabels en leidingen.

Riolering

De hemelwater en vuilwater riolering wordt uitgevoerd in kunststof. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast voor vuilwater en hemelwater (regenwater).

De afvoeren van de diverse vuilwaterlozingspunten in de woning (bijv. keukengootsteen) worden uitgevoerd in materiaal dat hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het vuilwaterrioleringsstelsel wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool.

Het hemelwater wordt vanaf het dak via hemelwaterafvoeren (regenpijpen) afgevoerd naar de ondergrondse hemelwaterriolering al dan niet naar het maaiveld. De hemelwaterriolering wordt aangesloten op het hemelwaterrioolstelsel van de gemeente in de openbare weg.

De definitieve plaats van hemelwaterafvoeren wordt in overleg met de installateur bepaald en kan afwijken van de verkooptekening.

Bestrating

- De bestrating in het openbaar gebied valt buiten de werkzaamheden van SPOT Amsterdam Realisatie B.V. / Van Roey Nederland B.V.

Huisvuil en tuinafval

- Het groenafval, verpakkingsafval en restafval zal individueel worden verzameld en dient door de bewoners zelf in de ondergrondse ruimte gedeponneerd te worden.

De ruwbouw van uw woning

Betonconstructies

De gestorte betonconstructies van de begane grond tot en met het dak worden uitgevoerd volgens tekening van de constructeur. De bekisting tot laag vier bestaat uit systeembekisting en breedplaten. Vanaf de vierde verdiepingvloer tot aan de penthouses betreft het tunnelbekisting, de penthouses en het dak worden wederom uitgevoerd in systeembekisting. In de betonvloeren zijn diverse leidingen opgenomen, onder andere sprinkler-, elektra-, water- en rioleringsleidingen, en de kanalen voor de mechanische ventilatie.

Betonnen kernen

De betonnen wanden van het trappenhuis en de liftschachten bestaan uit prefab beton. Ook de betonnen trappen in de trappenhuisen zijn geprefabriceerd en zijn voorzien van schrobranden. De onderzijde van de trappen wordt gerold en heeft een licht ruwe structuur. De prefab betonnen elementen worden (alzijdig) uitgevoerd in naturel beton zonder toevoeging van kleurstof (betongrijs).

Balkons

Alle balkons, inclusief de inpandige balkons, zijn gemaakt van prefab betonnen balkonplaten in betongrijs en zijn voorzien van de noodzakelijke goten, afschot, afvoer en een noodspuwer. De bovenzijde van de balkonplaten is voorzien van antislipprofilering in wafelmotief. De onderzijde wordt gerold en heeft een licht ruwe structuur, de overige zijden zijn glad en strak.

Balustraden

De balustraden van de balkons en dakterrassen bestaan uit stalen balusters met een aluminium onder- en bovenregel met glasvulling. De doorvalveiligheid voldoet aan de woningbouwvoorschriften.

Privacy schermen

De balkons, die gedeeld worden met de naast elkaar gelegen appartementen, worden voorzien van privacyschermen van minimaal 1.800 millimeter hoog. In de Ral 9004 (zwart) kleurige aluminium profielen zit melkglas.

Dak

De platte daken worden afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking die mechanisch is bevestigd. In de dakbedekking komen de nodige plakstukken voor hemelwaterafvoeren, vloerpotten, staalconstructies en overige doorvoeren.

Dakterrassen

Op de dakterrassen komen grijze betontegels van ca. 500 x 500 x 50 millimeter met vellingkant. De betontegels liggen vlak en stabiel.

Metselwerk

De buitengevels van de plint zijn voorzien van roodkleurige metselwerk.

Gevels

De gevelvullende elementen worden uitgevoerd in prefab houtskeletbouwelementen. De elementen zijn opgebouwd uit een gipsgebonden binnenplaat, dampremmende folie, houten regels, isolatie en een cementgebonden buitenplaat.

Gevelbekleding

De vlakke gevelbekleding van de bovenbouw bestaat uit stalen plaatwerk met een dikte van ca. 1 millimeter. De horizontale gevelbanden ter plaatse van de verdiepingvloeren alsook van de kroon worden uitgevoerd in gezet aluminium plaatwerk met een dikte van ca. 3 millimeter. Deze beplating heeft een polyester poedercoating in een zwarte kleur, RAL 9004. De horizontale delen en waterslagen krijgen een antitreunfolie.

Buitenkozijnen

De aluminium buitenkozijnen en vliesgevels worden uitgevoerd in geïsoleerd aluminium en zijn voorzien van de nodige zetwerken en waterslagen. De aluminium puien, gevelbeglazing en aansluitingen worden lucht- en waterdicht uitgevoerd.

Scheidingswanden

De niet constructieve binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in gipsblokken type Gibo normaal 100, Gibo normaal 70 en Gibo zwaar 70. Ook worden er verschillende types metalstudwanden toegepast. Type isolatie en afwerking is afhankelijk van de gestelde eisen aan brandwerendheid en bouwfysica.

Huisnummerborden

Naast de toegangsdeuren van de appartementen worden aluminium huisnummerbordjes aangebracht.

De afbouw van uw woning

Timmerwerk

Er komen vloerplinten in de algemene ruimten waar tapijt is voorzien. In de appartementen komen geen plinten. Daar waar nodig worden aftimmerlatten geplaatst rondom de houten (binnen)kozijnen. Deze latten hebben een standaard witte grondlaag. De meterborden bij de meterkasten van (onbehandeld) Underlayment of Spaanplaat worden aangebracht op de achterliggende constructie.

Toegangsdeuren woningen

De (inpendige) woningtoegangsdeuren zijn stompe, vlakke houten deuren met een brandwerendheid van 30 minuten. De deuren zijn voorzien van een HPL-afwerking in een standaardkleur. De deur is voorzien van kierdichting en een valdorpel met een rubberen afdichtingsprofiel en spionoog.

Binnenkozijnen

De binnenkozijnen in de appartementen (inclusief meterkasten) worden uitgevoerd in stalen montagekozijnen met een materiaaldikte van 1,0 millimeter. De kozijnen hebben een bovenlicht en zijn afgewerkt in de kleur RAL 9010. De bovenlichten hebben een tweezijdig afgewerkt paneel. De bovenlichten en deuren bij de meterkasten zijn voorzien van de benodigde ventilatieroosters, volgens de eisen van de nutsbedrijven.

Binnendeuren appartementen

De binnendeuren in de appartementen (inclusief de meterkasten in de appartementen) zijn opdekdeuren. Met een afwerklaag in de standaardkleur RAL 9010. Onder diverse binnendeuren wordt ruimte gehouden in verband met de ventilatie de ruimtes. De deuren zijn voorzien van het nodige hang-en-sluitwerk. Er komen geen glasopeningen in de binnendeuren.

Hang-en-sluitwerk

Alle draaiende delen worden zijn voorzien van het nodige hang-en-sluitwerk volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). Het hang-en-sluitwerk heeft een aluminium kleur. De draai-kiepdeuren en -ramen zijn voorzien van LTB-bediening (eerst kiepen, dan draaien) en voorzien van afsluitbare raamgrepen.

De (inpendige) toegangsdeuren van de woningen hebben het nodige SKG***hang-en-sluitwerk met PKVW. Dit beslag wordt uitgevoerd in aluminium veiligheidsbeslag met kerntrekbeveiliging. De deuren zijn voorzien van een knevelende driepuntssluiting. De meerpuntssluiting wordt bediend met de cilinder. De deuren zijn voorzien van een gecertificeerde cilinder.

Beglazing

De aluminium puien en vliesgevels worden voorzien van isolatieglas. De beglazing van de woningen is uitgevoerd in triple HR+ glas.

Als beglazing in de algemene ruimten van zowel houten binnenkozijnen als stalen binnenkozijnen wordt gelaagd glas toegepast.

Postkasten

De opstelling van de postkasten is gesitueerd in de entreehal. Een postkast is voorzien van een afsluitbare deur, brievenklep met antidiefstalprofiel, huisnummer, en RVS naamplaathouders. De postkasten worden gecoat in een nader te bepalen RAL-kleur. Nabij de entree komt een videofoon intercom.

Plafondafwerking

- De plafonds boven de balkons op de diverse verdiepingen worden uitgevoerd in houtwolcement-beplating. Uitgevoerd op regelwerk met een variabele dikte. De beplating is zwart afgewerkt. De brandwerendheid en brandklasse zijn uitgevoerd conform de DGMR rapportage.

Afwerking wanden

- Alle niet betegelde wanden in de woning worden behangklaar opgeleverd. De wanden van de toiletruimte en de badkamer worden gedeeltelijk dan wel geheel betegeld zoals omschreven is bij het onderdeel tegelwerk. Boven het tegelwerk van de toiletruimte worden de wanden afgewerkt met wit spuitpleisterwerk.

Afwerking plafonds

- De betonplafonds van de woning worden afgewerkt met wit fijn structuur spuitpleisterwerk. De eventuele plaatnaden van de plafonds (V-naden) blijven zichtbaar.

Afwerking vloeren

- De dekvloeren worden uitgevoerd als zwevende dekvloeren, met een dikte van ca. 70 millimeter. Ze zijn aangebracht op 20 millimeter isolatie voor de vloerverwarming. Bij de aansluiting met de wanden wordt de dekvloer voorzien van foam. De dekvloeren in de gangzones – dikte van 90 millimeter – worden uitgevoerd zonder isolatie omdat daar geen vloerverwarming ligt.
- De dekvloeren van de fietsenstalling inclusief bijbehorende gangzones (voor zover van toepassing) worden voorzien van een gepolierde betonlaag.
- In de dekvloeren lopen diverse water-, elektra- en (vloer) verwarmingsleidingen. Het is daarom niet mogelijk om in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkers etc.

Dorpels en vensterbanken

Er komen kunststenen dorpels (waar benodigd) bij de gebouwtoegangen op maaiveldniveau en bij de (in pandige) woningtoegangsdeuren. Rechte kunststenen dorpels worden geplaatst bij de badkamers en toiletten in de appartementen. Ook komen er kunststenen dorpels in de algemene ruimten waar benodigd.

De kunststenen vensterbanken (Marmercomposiet: Siberian White) van de appartementen (voor zover van toepassing) zijn 20 millimeter dik.

Tegelwerk

- Voor het project is een standaard keuzepakket voor wand- en vloertegels samengesteld.
- Toiletruimte(n): De vloeren en wanden worden voorzien van tegelwerk. De wanden worden tot een hoogte van + 1.200mm+ vl. betegeld en liggend verwerkt. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

Wandtegels:

- o Afmeting: 270 x 420mm
- o Kleur: beige Voegen:
- o Kleur: beige Vloertegels:
- o Afmeting: 600 x 600mm
- o Kleur: beige Voegen:
- o Kleur: grijs
- Badkamer: De wanden en vloeren worden voorzien van tegelwerk. De wanden worden in de badkamer tot aan de onderkant van het plafond betegeld en liggend verwerkt. De vloer van de douchehoek wordt onder afschot betegeld naar de goot. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

Wandtegels:

- o Afmeting: 270 x 420mm
- o Kleur: beige Voegen:
- o Kleur: beige

Vloertegels:

- o Afmeting: 600 x 600mm
- o Kleur: beige Voegen:
- o Kleur: grijs

Sanitair

Het volgende sanitair wordt toegepast in de toiletruimte:

- Keramisch wandcloset met kunststof closetzitting met deksel. Het toilet wordt gemonteerd op een inbouwreservoir met kunststof bedieningspaneel.
- Een keramische fontein voorzien van verchroomde fontein kraan. De waterafvoer vindt plaats middels een sifon die is aangesloten op een muurbuis.

Het volgende sanitair wordt toegepast in de badkamer:

- Indien van toepassing: Een keramisch wandcloset met kunststof closetzitting met deksel. Het toilet wordt gemonteerd op een inbouwreservoir met kunststof bedieningspaneel.
- Een enkele of dubbele wastafel voorzien van één of twee wastafelmengkraan(en). De waterafvoer vindt plaats middels een sifon die is aangesloten op een muurbuis.
- Boven de wastafel wordt een recht hoekige spiegel gemonteerd.
- Een thermostatische douchemengkraan en glijstang-combinatie met waterbesparende douchekop.
- Een douchegoot met RVS rand en rooster.
- Elektrische radiator in de kleur wit. Overige sanitaire voorzieningen:
- Het aansluitpunt van de wasmachine wordt voorzien van een tapkraan met beluchter.

Keuken

De woning wordt zonder keukeninrichting opgeleverd. De keuken kunt u kiezen bij onze voorkeur projectleverancier of dient door u zelf gekocht te worden bij een keukenleverancier naar keuze. De keuken mag pas na de oplevering van de woning geplaatst worden. In de plattegrond is de beoogde opstelplaats voor de keuken aangegeven met daarbij de standaardplaats waar de leidingen en elektravoorzieningen worden aangebracht.

Standaard worden aansluitpunten voor de volgende apparatuur (eventueel afgedopt) aangebracht.

- Perilex aansluiting opstelplaats kookplaat (2x 230V)
- Wandcontactdoos opstelplaats recirculatie afzuigkap
- Afgedopte afvoer uit de vloer en warm en koud watervoorziening eindigend met een muurplaat ter hoogte van de opstelplaats spoelbak. Hoekstop kraantjes worden door de keukenbouwer geplaatst.
- Afvoer en koud watervoeding voor vaatwasser met T-verbinding aan te sluiten op hoofdaansluitingen keuken.
- Wandcontactdoos opstelplaats koelkast
- Wandcontactdoos voor de vaatwasser
- Wandcontactdoos op aparte groep opstelplaats magnetron/ oven
- Loze leiding boiler
- Twee stuks dubbele wandcontactdoos boven aanrechtblad 120 cm +vloer

De installaties in uw woning

Waterinstallaties

De waterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter volgens de geldende voorschriften en uitgevoerd in kunststof. De waterleiding is afsluitbaar in de meterkast en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

Een koud waterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de fontein kraan in de toiletruimte.
- het spoelreservoir van de toiletten.
- het tappunt ten behoeve van de wasmachine.
- het vulpunt ten behoeve van de verwarmingsinstallatie. Indien mogelijk wordt deze gecombineerd met het tappunt ten behoeve van de wasmachine.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- het aansluitpunt nabij de opstelplaats van keuken: 5,0 l/ minuut (afgedopt).
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer: 2,5 l/ minuut.
- de thermostatische douchemengkraan: 3,5 l/minuut.

De aansluitkosten van de waterinstallatie op het plaatselijke waterleidingnet zijn inbegrepen in de aanneemsom. U dient zich na oplevering aan te melden bij het plaatselijk leverende waterbedrijf.

Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Hierop worden de volgende afvoerpunten aangesloten:

- de afvoerleiding nabij opstelplaats van de keuken (afgedopt)
- de toiletten
- de fontein in de toiletruimte
- de wastafel in de badkamer
- de douche
- de opstelplaats van de wasmachine
- het warmwatertoestel

Gasinstallaties

Uw woning wordt niet voorzien van een gasinstallatie.

Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel

Verwarming

Het gebouw is voorzien van een WKO-installatie incl. bijbehorend distributienet en meters.

Onderstaande temperaturen kunnen onder normale omstandigheden worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een buitentemperatuur van tenminste -10° Celsius.

- | | | |
|--------------------|------|--|
| • entreehal | 18°C | vloerverwarming |
| • woonkamer/keuken | 20°C | vloerverwarming |
| • toilet | 18°C | vloerverwarming |
| • slaapkamers | 20°C | vloerverwarming |
| • badkamer | 22°C | elektrische radiator/
vloerverwarming |

- | | | |
|------------------------|------|--------------------|
| • overloop | 18°C | vloerverwarming |
| • kast | 15°C | geen voorzieningen |
| • meterkast onverwarmd | | geen voorzieningen |

Er mag geen nachtverlaging in de woning worden toegepast, aangezien vloerverwarming traag reageert en dit in extra energieverbruik resulteert.

AANDACHTSPUNT:

De keuze van vloerbedekking is van invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming. De vloerbedekking kan tot een verlaging van het afgegeven vermogen leiden. Alhoewel een PVC afwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum, tapijt) mogelijk indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) < 0,10 m²K/W is. Een negatieve factor op de warmteafgifte kan zijn vloerkleden, grote meubels en dergelijke. Wij raden u aan om u bij de keuze van vloerafwerking te laten adviseren door een deskundige.

Mechanische ventilatie

Voor de (grondgebonden) woningen wordt WTW voorzien, het grootste deel betreft echter appartementen welke voorzien zijn van een CERA-unit.

- Ventilatie appartementen met CERA unit:
 - o Het ventilatiesysteem is opgebouwd uit een ventilatie control-unit (CERA-unit) welke in de woning wordt geplaatst. Deze unit wordt gecombineerd met een speciale, centrale luchtbehandelingskast op het dak. Dit systeem zorgt voor een verlaging in het energieverbruik.
 - o De regeling van het ventilatiesysteem geschiedt automatisch en is CO₂ gestuurd. De vraag naar ventilatie wordt op basis van CO₂ metingen in de woonkamer en de hoofdslaapkamer bepaald en geeft een signaal aan de ventilatie unit om meer of minder te ventileren. Door middel van de pulsdrukker in de keuken kan er ook handmatig worden bediend (bij WTW-units is dit een 4-standenschakelaar). In de badkamer wordt de ventilatie gestuurd door een vochtsensor (Bij WTW-units is dit een draadloze 2-standenschakelaar).
 - o Afzuigventielen en inblaasventielen van wit kunststof of staal worden geplaatst in het plafond of in de wand. De plaats is indicatief aangegeven op de verkooptekeningen en wordt definitief bepaald aan de hand van berekeningen van de installateur.
 - o Leidingwerk ten behoeve van het ventilatiesysteem en aansluiting op de aanzuig en afvoer wordt 'in het zicht' gemonteerd in de berging en wordt

niet verder afgewerkt. De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden en de ventilatietoevoer van de toiletruimte en badruimten vindt plaats via de vrije ruimte onder de deur.

- o In de keuken wordt geen voorziening meegenomen voor de aansluiting van een afzuigkap. Er dient te worden gekozen voor een recirculatieafzuigkap. De afvoer van de afzuigkap mag niet worden aangesloten op het mechanische ventilatiesysteem.
- o De meterkast wordt natuurlijk geventileerd middels ventilatiesleuven of ventilatieroosters in of onder de deur of in het paneel boven de deur.

Elektrische installatie

- De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over het benodigde aantal groepen naar de diverse aansluitpunten zoals op de verkooptekening is aangegeven. Groepsindelingen zijn indicatief en kunnen tijdens het bouwproces nog wijzigen. De installatie wordt voorzien van aarding en aardlekschakelaars. De elektrische installatie voldoet aan de eisen van het nutsbedrijf en de geldende voorschriften (NEN 1010).
- De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt en er wordt wit kunststof inbouw materiaal toegepast met uitzondering van de meterkast, de aangebouwde bergingen en in het voorkomend geval de buitenberging. Hier wordt opbouw schakelmateriaal aangebracht en komen de PVC-leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.
- De volgende montagehoogten worden aangehouden:
 - o Schakelaars en wandcontactdozen in combinatie met een schakelaar worden aangebracht op circa 105 cm boven de dekvloer.
 - o Wandcontactdozen in de woning en loze leidingen voor bijvoorbeeld telefoon, data en CAI worden verticaal aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok, de meterkast, de berging / werkkast.
 - o Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdozen horizontaal voor huishoudelijk gebruik op circa 1200 mm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
 - o Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdoos voor afzuigkap op circa 225 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
 - o Ter plaatse van de werkkast / berging worden de wandcontactdozen voor de wasmachine en de droogkast op een hoogte van ca 120 cm boven de vloer aangebracht.
 - o De hoogte van wandcontactdozen ten behoeve van installaties zoals het warmwatertoestel, de verwarmingsinstallatie, de opstelplaats wasmachine, de installatie voor ventilatie, worden bepaald door de installateur.
- Ter plaatse van de balkon / terras wordt er conform tekening een aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht.
- Ter plaatse van de voordeur wordt een belddrukker aangebracht, aangesloten op de schel in de hal.

- De aansluitkosten van de elektra installatie op het plaatselijke elektranet zijn inbegrepen in de aanneemsom. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot aan de oplevering voor rekening van Van Roey Nederland B.V.. U dient zich met ingang van de dag van de oplevering aan te melden bij een energieleverancier naar keuze.

Rookmelders

In verband met de brandveiligheid worden er in de woning rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van de woning, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra een van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn tevens voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd ingeval van stroomuitval.

Telecom- en mediavoorzieningen

Ten behoeve van de Centrale Antenne Installatie wordt één bedraad aansluitpunt aangebracht naar de woonkamer en één naar de hoofdslaapkamer (met CAT-kabel). De overige slaapkamers zijn voorzien van onbedrade aansluitpunten aangebracht volgens verkooptekening. Het bedraden van deze leidingen is niet in de aanneemsom opgenomen, zodat u zelf kunt kiezen waar u welk aansluitpunt wilt maken. Voor de verschillende typen aansluiting zijn namelijk ook verschillende typen binnen bekabeling nodig. In de koopsom zijn geen aansluitkosten of abonnementskosten voor CAI/ data/telecom/glasvezel opgenomen. U dient na oplevering een contract af te sluiten bij een leverancier naar keuze.

Milieu en energieverbruik

U heeft gekozen voor een nieuwbouwwoning. Dit betekent een comfortabele woning die klaar is voor de toekomst en die met respect voor mens en milieu wordt gebouwd.

Materiaalgebruik

- De woning wordt gebouwd met duurzame en hoogwaardige materialen. De gevels, dak en vloer zijn goed geïsoleerd en er worden diverse energiebesparende en waterbesparende maatregelen ingezet. Zo is de woning voorzien van een zeer energiezuinig ventilatiesysteem en een bodemwarmtepompinstallatie met een bijzonder hoog rendement. Warm waterleidingen worden geïsoleerd om warmteverlies te beperken.
- Ook is er oog voor het watergebruik van de woning. Zo worden waterbesparende douchekoppen toegepast, waterbesparende spoelknoppen bij de toiletten en kranen met straalbreker.
- Ten behoeve van de gezondheid van de schilder wordt binnen in de woning uitsluitend gewerkt met watergedragen verf.

Gasloos

Uw woning is niet aangesloten op het gasleiding netwerk.
Uw woning is daarmee klaar voor de toekomst.

Energielabel

Het voorlopige energielabel voor de appartementen is A+++.
Het definitieve energielabel wordt bij oplevering woning verstrekt.

Slotbepaling

Deze documentatie is zo nauwkeurig mogelijk samengesteld aan de hand van de situatie en de tekeningen van de architect en andere adviseurs. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen welke onder andere kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, de inrichting van het openbaar gebied door de gemeente. In het openbaar gebied kunnen zich onder andere wijzigingen voordoen in de situering van groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, transformatorhuisjes, cai-kasten, lantaarnpalen en dergelijke.

Tijdens de bouwvoorbereiding wordt het ontwerp steeds verder gedetailleerd en verfijnd. Tijdens dit proces kunnen geringe architectonische, constructieve of bouwtechnische wijzigingen ontstaan. Ook kunnen levertijden invloed hebben op beslissingen voor materiaalkeuzes. Indien dit noodzakelijk mocht blijken, behoudt Van Roey Nederland B.V. zich daarom het recht voor af te wijken van het in tekst en/of tekeningen gestelde, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Waar fabricaten of uitvoeringen worden benoemd is Van Roey Nederland B.V. ten allen tijde gerechtigd deze te vervangen voor een vergelijkbaar product. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. De wijzigingen zullen aan u kenbaar gemaakt worden middels nieuwsbrieven of een erratum.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impression en het kleurgebruik in de documentatie. Ingetekend meubilair, keukenopstelling, tuininrichting etc. zijn enkel ter visualisering van de plattegrondtekening en niet in de aanneemsom inbegrepen. De plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders, ventilatieroosters en ventilatieventielen, radiatoren en dergelijke zijn op de verkooptekening indicatief aangegeven. De precieze plaats van deze voorzieningen wordt door de installateur bepaald.

Indien de woning gekocht wordt terwijl deze al geheel of gedeeltelijk gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de tekeningen of de Technische Omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de woning. Bij verschillen tussen deze Technische Omschrijving en de bij oplevering verstrekte woningmap met as-built informatie, prevaleert de bij oplevering verstrekte woningmap.



SPOT de bouwpartners

Opdrachtgever:

SPOT Amsterdam Realisatie BV
Apollolaan 171
1077 AS Amsterdam
tel: 020 262 1212

Architect:

ZZDP Architecten
Valschermkade 37d
1059 CD Amsterdam
tel: 020 647 1881

Bouwbedrijf:

Van Roey Nederland BV
Fascinatio Boulevard 216
3065 WB Rotterdam
tel: 010 798 8442

Constructeur:

Zonneveld Ingenieurs
Delftseplein 27-H
3013 AA Rotterdam
tel: 010 452 8888