

ALGEMENE BEPALINGEN

1. INLEIDING

Deze technische omschrijving vormt een contract tussen verkoper (ondernemer) en u als koper (koper). In de aannemingsovereenkomst wordt de verplichting tot realisering van de woning door de ondernemer vastgelegd. De koper koopt daarmee een woning, welke nog niet (compleet) is gerealiseerd. De indeling van de woning, de plaats van de technische installaties en het aanzicht van de woning staat weergegeven op de contracttekeningen. De toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, et cetera van de woning worden beschreven in de technische omschrijving. Deze bescheiden zijn opgenomen in de koperscontractmap, welke het contract vormt tussen ondernemer en koper, zodat er geen onduidelijkheid bestaat over de wijze van uitvoering van de woning.

2. WONINGTYPEN

Voor een overzicht van de diverse woningtypen verwijzen wij u naar de situatietekening.

3. VOORBEHOUD WIJZIGINGEN

Het ontwikkelen van een wijk c.q. bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De tekeningen en omschrijvingen opgenomen in de verkoopbrochure zijn nadrukkelijk geen contractstuk. De koper wordt aangeraden de contracttekeningen en de technische omschrijving in de Koperscontractmap vóór ondertekening van de aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen. In geval van twijfel of onduidelijkheid kunt u contact opnemen met de makelaar. De tekeningen van de inrichting van de openbare ruimte betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot situering en invulling van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. De plaats van de voorzieningenkasten van de nutsbedrijven zoals telefoon, televisie en elektra en de plaats van de lantaarnpalen, opstelplaatsen vuilcontainers, verkeer remmende maatregelen en voorzieningen t.b.v. riolering is niet op tekening aangegeven. De uiteindelijke plaats wordt door de nutsbedrijven en de gemeente vastgesteld. De maten op tekening zijn niet bindend. De exacte maatvoering

van de buitengevels en bijgebouwen worden na opmeting door het Kadaster vastgesteld. Voor invulling en eventuele wijzigingen van de bebouwing van het aangrenzende gebied van dit bouwplan kan Dura Vermeer Bouw Zuid West BV geen verantwoording op zich nemen. Uitdrukkelijk wijst Dura Vermeer Bouw Zuid West BV erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

De koper wordt aangeraden het huidige bestemmingsplan te raadplegen. Het vingerende bestemmingsplan biedt ruimte voor een woontoren Dijk 3 (op locatie projectbureau Het Elementenhuis). In het bestemmingsplan zijn de juridische mogelijkheden en beperkingen vastgelegd. Het bestemmingsplan kunt u opvragen bij de gemeente Nissewaard.

De informatie in deze algemene bepalingen, in de technische omschrijving en op de contracttekeningen is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving. Eventuele noodzakelijke veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van de woning. De koper zal hierover door informatiebrieven worden geïnformeerd. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten.

De maten staan op de tekening aangegeven in millimeters. In werkelijkheid kunnen de maten enigszins afwijken. Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken. Tijdens de bouw van uw woning worden er kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om de woning in te meten.

De op tekening eventueel aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals de wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de aannemingsovereenkomst. Dit is ook van toepassing op de impressies van de ingerichte tuinen.

Waar merknamen worden vermeld, behoudt Dura Vermeer Bouw Zuid West BV zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening. Een artist impressions is een benadering van het toekomstige plan. De woning (ontwerp, materialen, kleuren, etc.) kan in werkelijkheid afwijken van de artist impressions. Aan de artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente kan nadere eisen stellen bij de afgifte van de omgevingsvergunning. Ten tijde van het opstellen van de Koperscontractmap was de omgevingsvergunning nog niet verstrekt. U wordt hierover door ons geïnformeerd.

4. KOOP-/AANEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van de Koop-/Aannemingsovereenkomst verplicht(en) de koper(s) zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl Dura Vermeer Bouw Zuid West BV zich door ondertekening verplicht tot de levering van de grond en realisering van de woning. Nadat de overeenkomst door beide partijen is ondertekend, ontvangen beide partijen hiervan een kopie. Het originele exemplaar komt in bezit van de notaris, op basis waarvan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan worden opgemaakt.

5. KOOPSOM V.O.N.

De koopsommen van de woningen zijn vrij-op-naam. Dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten zijn inbegrepen:

- a. grondkosten;
- b. bouwkosten;
- c. kosten notaris, architecten, constructeur en makelaar;
- d. kosten omgevingsvergunning;
- e. kosten garantieregeling Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK);
- f. eenmalige aansluitkosten nutsvoorzieningen, zoals water, gas, elektriciteit en riolering;
- g. energielabel
- h. B.T.W. (thans 21%; indien van overheidswege het percentage wordt gewijzigd zal conform de wettelijke regels tussen partijen verrekening plaatsvinden);

Niet inbegrepen zijn:

1. entreekosten kabelexploitant;
2. entreekosten telefoonabonnement;
3. administratiekosten aanvraag levering water, gas en

elektra;

4. tuinaanleg en beplanting voor zover deze niet in de technische omschrijving wordt beschreven.

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de aanneemsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- bouwrente en rente tijdens de bouw;
- notariskosten voor de hypotheekakte.

6. BELASTINGEN

Bepaalde kosten, verband houdend met de financiering van uw woning, kunnen fiscaal aftrekbaar zijn. Deze kosten kunnen bijvoorbeeld zijn: rente tijdens de bouw, hypotheekaktekosten, inclusief kadastraal recht en de afsluitkosten voor de hypotheek. Wij adviseren u advies in te winnen bij een deskundige op dit gebied.

7. BETALINGSVERPLICHTING EN RENTEVERGOEDINGEN

De aanneemsom wordt gedeclareerd aan de koper(s) in termijnen, conform de termijnregeling welke in de aannemingsovereenkomst staat vermeld, telkens na het gereedkomen van een gedeelte van de woning. Rentevergoeding wordt, naar het overeengekomen rentepercentage in de aannemingsovereenkomst, in rekening gebracht wanneer de termijn niet binnen veertien dagen na dagtekening is voldaan.

8. HYPOTHEEK

Bij de aankoop van uw woning zullen banken of instellingen die hypothecaire geldleningen verstrekken, meestal bereid zijn een geldlening te verstrekken waarvan de waarde hoger is dan de aanneemsom. De aanneemsom kan, wanneer de koper(s) dat wenst/wensen, verhoogd worden met een bedrag om de te betalen rente tijdens de bouw mee te financieren. Ook kan vaak het meerwerk meegefinancierd worden.

9. MEER-/MINDERWERK

Woningen van Dura Vermeer Bouw Zuid West BV zijn nagenoeg complete woningen, zeker waar het gaat om de afwerking en de kwaliteit van de gebruikte materialen. Binnen de gestelde grenzen zijn wij de koper(s) graag van dienst om voor oplevering de woonwensen in de woning uit te (laten) voeren. De mogelijkheden voor verschillende aanpassingen aan de woning zijn uiteengezet in de 'basis keuzelijst meer- en minderwerk'.

Vanwege het procesmatige karakter van dit project, is het niet mogelijk om andere opties dan wel aanpassingen aan de woning, anders dan die in de basiskeuzelijst zijn vermeld, te kiezen. Individuele wijzigingen nemen wij niet in behandeling.

10. STICHTING WAARBORGFONDS KOOPWONINGEN (SWK)

De woningen worden gebouwd en verkocht met een garantie- en waarborgcertificaat van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Een dergelijk certificaat kan alleen worden verstrekt door ondernemingen welke zijn ingeschreven. Het instituut hanteert strenge selectiecriteria, voordat een bouwondernemer ingeschreven kan worden. Dura Vermeer Bouw Zuid West BV is aangesloten bij de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

De SWK is een samenwerkingsverband tussen consumenten, producenten en deskundigen op het gebied van woningbouw. Die partijen hebben zich in dit verband verenigd om kopers van nieuwbouwwoningen extra zekerheid te geven. Ook wil men het vertrouwen tussen bouwer en koper bevorderen. Zo is het SWK niet alleen een zaak van de consument, maar ook van de ondernemer.

Als u een woning met SWK-garantie koopt, betekent dat o.a. het volgende:

- De ondernemer garandeert dat de woning voldoet aan de door het SWK gestelde kwaliteitsnormen. Deze garantie is over het algemeen zes jaar geldig. Voor het constructieve deel van de woning geldt een langere termijn.
- De tekst van de gehanteerde aannemingsovereenkomst is conform het model dat door het SWK is vastgesteld. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen u als koper en de ondernemer duidelijk zijn vastgelegd.
- Als er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de ondernemer, biedt het SWK u als koper de zekerheid, dat de woning zal worden afgebouwd. Indien dat niet mogelijk blijkt te zijn, keert het SWK tot een bepaald maximum een schadevergoeding uit.
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan over de kwaliteit van de woning, kan de koper het SWK vragen een uitspraak te doen die bindend is voor de koper en de ondernemer.

Nadat u de aannemingsovereenkomst heeft ondertekend, vraagt de ondernemer het garantie- en waarborgcertificaat voor u aan. Dit waarborgcertificaat wordt u na enige tijd rechtstreeks door het SWK toegezonden.

Op de aannemingsovereenkomst zijn de Garantiesupplementen module I E en module II P (exclusief art. 2) van toepassing. Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2014 van toepassing. Wat betekent dit voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat.

In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door de ondernemer 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 de ondernemer 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 SWK garantie.

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, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.

Als de ondernemer zijn verplichtingen op grond van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

- bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
- indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK 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 SWK kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt de 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 de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

11. BOUWBESLUIT

De woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit, dat tijdens de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning geldig is. Met de invoering van het Bouwbesluit is de benaming van de diverse vertrekken gewijzigd. Er wordt niet meer gesproken over een woon- en slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfs-, verkeers- en technische ruimte. Ter verduidelijking de volgende begripsbepaling:

BENAMING	BENAMING VOLGENS BOUWBESLUIT
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal, entree, gang, overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte
Berging	Bergruimte

12. VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen kundig personeel van het bedrijf zelf of kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van kopers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkmiddagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmiddagen is het bouwterrein voor kopers, op eigen risico, toegankelijk. Door informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

13. VEILIGHEID NA OPLEVERING

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd, kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/ eigenaar moeten worden getroffen. Voorzieningen bijvoorbeeld voor het aanlijnen van de glazenwasser en/ of voor de bevestiging en zekering van de ladder.

14. VERZEKERING

Dura Vermeer Bouw Zuid West BV verzekert de opstallen gedurende de bouw in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

voorschriften. Op de dag waarop de koper de sleutels van het huis in ontvangst neemt, danwel het huis in gebruik neemt, gaan alle risico's waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de koper(s). Dura Vermeer Bouw Zuid West BV raadt u aan deze verzekeringen een dag voor oplevering in te laten gaan.

15. BOUWNUMMERS

Huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Voor de nieuw te realiseren woningen van dit project zijn deze nog niet bepaald. Daarom krijgen de woningen tijdens de bouw een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de situatietekening(en). Wanneer de huisnummers bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan de koper verstrekt.

16. MAATVOERING OP TEKENING

De maatvoering op alle tekeningen betreft circa maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij in de badkamer niet rekening gehouden met de wandtegels. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de koper aan derden. Dura Vermeer Bouw Zuid West BV raadt de koper aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning door u zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. De koper ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

17. LIMITERING GARANTIE

De kopers van de Haven- en dokwoningen kunnen ervoor kiezen om de wand- en vloerafwerking in de badkamer en / of toiletruimte(n) te laten vervallen. In dit geval wordt niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. De koper dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van de woning, hier alsnog aan wordt voldaan. De koper zal gevraagd worden een verklaring te tekenen, waarin gesteld wordt dat de koper op basis van dit minderwerk geen rechten kan doen gelden in het kader van de van toepassing zijn de bepalingen van de Garantie- en Waarborgregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen.

18. BEGLAZING

Voor de volledigheid willen wij melden dat de norm NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen' voor dit project niet is toegepast. Deze norm geeft aan dat, bij beglazing gelijk of lager dan 0,85 meter (vanaf vloerniveau), gehard glas of gelaagd veiligheidsglas bescherming biedt tegen persoonlijk letsel bij glasbreuk.

19. IN GEBRUIKNAME WONING

WERKZAAMHEDEN DIRECT NA OPLEVERING

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan het verwerken van specie en afwerken van de vloer. Om dit 'bouwvocht' uit de woning te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. Veelal kan de koper de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Voor de oplevering zullen de kopers een onderhoudsbrochure ontvangen over onder andere het juist ventileren van de woning.

KRIMP

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van de woning en zijn niet te vermijden. Ook hier geldt het advies om nog niet direct spuitwerk op de wanden aan te laten brengen.

VLOERAFWERKING BIJ VLOERVERWARMING

Vanwege de toepassing van lage temperatuur vloerverwarming raden wij aan gebruik te maken van vloerafwerking die geschikt zijn voor dit principe en de warmte goed doorlaten. Steenachtige vloeren geven de beste resultaten. Houten vloerafwerking, marmoleum en vloerbedekking geven voldoende resultaat, mits deze voldoen aan de eisen welke door de leverancier van de vloerverwarming worden gesteld en een maximale isolatiewaarde hebben van $R_c = 0,09$.

BEGLAZINGSKIT

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

DRAINAGELEIDING

Voor een goed functionerend drainagesysteem, is periodiek onderhoud noodzakelijk. Deze voorziening valt buiten de garantie welke door het Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) aan de kopers wordt afgegeven.

WIJK IN AANBOUW

De woning wordt gerealiseerd in een nieuwe wijk in aanbouw. Na de oplevering en het betrekken van de woning worden er in de omgeving nog verschillende (bouw)werkzaamheden verricht.

Andere woningen in de wijk worden nog gebouwd en de openbare ruimte zoals parkeerplaatsen, bomen en groenzones, etc. rondom uw woning moet nog worden aangebracht.

Op de situatietekening is een standopname weergegeven van het ontwerp van het openbaar gebied. Het ontwerp van het openbaar gebied wordt door de gemeente definitief vastgesteld.

20. BIJLAGEN

- Technische omschrijving Botter Havenwoningen d.d. 7 april 2018
- Technische omschrijving Botter Dokwoningen d.d. 7 april 2018
- Kleur-/ afwerk-/ en materiaalstaat Havenwoningen d.d. 7 april 2018
- Kleur-/ afwerk-/ en materiaalstaat Dokwoningen d.d. 7 april 2018