

ALGEMENE BEPALINGEN

13 rijwoningen de Houtoever Zeewolde

Schutte bouw en ontwikkeling

Versie 1: d.d. 22 juli 2021

1 Inleiding

Voor u ligt de Technische Omschrijving van uw toekomstige woning. In deze Technische Omschrijving wordt in het kort omschreven hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten.

De Technische Omschrijving en verkoopcontracttekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door de architect en adviseurs van het plan.

Toch willen wij u nadrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

Alle informatie in de Technische Omschrijving en op de verkoopcontracttekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de nutsbedrijven.

Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van overheid, nutsbedrijven, constructeur, adviseurs en/of Woningborg waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Er kunnen uitsluitend rechten worden ontleend aan definitieve contractstukken welke genoemd staan in uw (koop-)aannemingsovereenkomst.

Documenten en gegevens welke zijn verstrekt in voorbereidende fases komen te vervallen bij de totstandkoming van de koop-aanneemovereenkomst.

2 Verkoopdocumentatie en contractstukken

Bij de aankoop van uw woning krijgt u te maken met diverse documenten welke allemaal een andere 'waarde' vertegenwoordigen. Hieronder volgt een uiteenzetting van deze documenten:

- **Artist-impressie:** deze in de documentatie opgenomen perspectief beelden geven een artist-impressie weer van de bebouwing en de omgeving. De Artist-Impressie dient echter slechts om een indruk te geven van de uiteindelijke woningen. De reële situatie en kleuren van gevelstenen, schilderwerk, dakbedekking e.d. kunnen afwijken van de werkelijkheid. Aan deze impressies kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
- **Verkoopbrochure:** de verkoopbrochure is met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. De verkoopbrochure dient echter slechts om een indruk te geven van de uiteindelijke woningen. Aan de gehele inhoud van de verkoopbrochure kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
- **Contractstukken:** waaronder de verkoopcontracttekening en de Technische Omschrijving. Deze zijn met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. De contractstukken zijn opgenomen in de (koop-)aannemingsovereenkomst, volgens deze gegevens wordt uw woning gebouwd.

3 Woningborg

Uw woning wordt gebouwd onder regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Woningborg is een organisatie die zich bezighoudt met het garantstaan van nieuw te bouwen woningen. U bent verzekerd van een kwaliteit goede woning en dat uw woning te allen tijden wordt afgebouwd. Woningborg stelt namelijk strenge eisen aan bedrijven welke mogen bouwen onder de woningborg-certificaat. Niet alleen het project, maar ook uw woning krijgt een Woningborg-certificaat.

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2020 en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.

De voor uw van toepassing zijnde versie van de Woningborg Garantie -en waarborgregeling is in uw (koop- en) aannemingsovereenkomst omschreven.

Ingeval enige bepalingen in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar of nadeliger mochten zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Als er door ons of door derden groenvoorzieningen, bestrating, keerwanden en/of erfafscheidingen worden aangebracht vallen deze niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

4 Situatietekening, omgeving en erfdienstbaarheden

De bij de contractstukken opgenomen situatietekening en eventuele inrichtingen van openbare gebieden zijn opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens. Het ontwikkelen van een wijk is een voortdurend proces, waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt.

Eventuele wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, verlichting e.d. kunnen zich dan ook voordoen en liggen buiten de invloedsfeer van de ontwikkelaar/aannemer.

Voor uitspraken, c.q. informatie in deze, zijn deze dan ook niet verantwoordelijk.

Dientengevolge kunnen aan het gepresenteerde in de contractstukken geen rechten worden ontleend inzake de (directe) omgeving.

De aangegeven nummers op de situatie zijn zogenaamde bouwnummers, de huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt.

Ten aanzien van afwijkingen in perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste mogelijke zorg is vervaardigd.

Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van uw (koop-) aannemingsovereenkomst.

5 Maatvoering en positie installaties

De verkoopcontracttekeningen zijn op schaal en in verhouding getekend.

Alle, op de tekeningen, aangegeven maatvoeringen zijn ter indicatie en circa maten, in mm, tenzij anders aangegeven en excl. wandafwerking. Derhalve kunnen aan deze maatvoeringen dan ook geen rechten worden ontleend.

De positie van installatietechnische onderdelen zoals bijvoorbeeld de zonnepanelen, inblaas- en afzuigventielen, ventilatieroosters, radiatoren, vloerverwarmingsverdelers, stopcontacten en lichtpunten zijn bij benadering aangegeven.

Er wordt gestreefd om de maatvoering en de posities van de diverse onderdelen volgens uw verkoopcontracttekening te realiseren, maar in de uitvoering zijn altijd afwijkingen mogelijk.

Als u straks op maat gemaakte elementen, zoals inbouwkasten wil plaatsen, adviseren wij u de maten tijdens de kijkdag van de afbouwfase in te meten.

6 Producten, materialen en kleurnuances

Bij de in de Technische Omschrijving en op de verkoopcontracttekening omschreven producten en materialen kunnen geringe afwijkingen in kleur en uitvoering optreden.

Ook is het mogelijk dat de omschreven producten tijdens de uitvoering niet meer leverbaar zijn. De aannemer is dan gerechtigd, in overleg met de architect, opdrachtgever en eventueel gemeente, deze te vervangen door een product van gelijke of hogere kwaliteit of waarde.

Daar waar in de Technische omschrijving en op de verkoopcontracttekeningen "merknamen en/of houtsoorten" zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen. Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.

Wij maken u er op attent dat wij niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor eventuele kleurnuances die ontstaan door het gebruik van verschillende materiaalsoorten (bv. kunststof, keramiek, plaatstaal etc.) met dezelfde eindkleur.

Ook dient u er rekening mee te houden dat de kleuren van de in de showroom getoonde elementen en tegels voor een groot deel bepaald worden door de opstelplaats en de verlichting in een andere omgeving of met ander licht (bijvoorbeeld buiten) er duidelijk anders uit kunnen zien.

7 Bouwbesluit en overige regelgeving

Het Bouwbesluit is het wetboek van de bouw. Elke gebouw in Nederland moet aan het bouwbesluit voldoen, dus ook uw woning. Uw woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 welke op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning van toepassing is.

Het Bouwbesluit gebruikt andere benaming voor ruimten dan u waarschijnlijk gewent bent. Begrippen als woon- en slaapkamer komen niet in het Bouwbesluit voor. In onderstaande tabel is te zien hoe een ruimte in het Bouwbesluit genoemd wordt.

Ruimtebenaming op tekening	Ruimtebenaming Bouwbesluit
Entree, hal, gang, overloop	Verkeersruimte
Woon-, slaap-, eetkamer, keuken en dergelijke	Verblijfsruimte
Berging (binnen), trapkast, bijkeuken	Bergruimte
Berging (buiten)	Overige gebruiksfunctie
Toilet/WC	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast (MK)	Meterruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte

Naast het Bouwbesluit zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- De in het Bouwbesluit geldende NEN-normen
- De gemeentelijke bouwverordeningen van de gemeente
- Voorschriften en bepalingen van gemeentelijke bouwtoezicht
- Voorschriften diverse nutsbedrijven
- Voorschriften brandweer

8 Aansluitingen

Uw woning wordt aangesloten op het openbare waterleidings-, elektriciteits- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de VON-prijs van uw woning inbegrepen. De kosten voor eventueel energiegebruik vóór oplevering van uw woning zijn voor rekening van de aannemer. Bij de oplevering van uw woning worden de meterstanden opgenomen.

De individuele water- en elektriciteitsmeters worden voor oplevering van uw woning door de betreffende nutsbedrijven in uw meterkast geplaatst.

Door de vrije energiemarkt bent u vrij om voor uw eigen elektraleverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een contract met uw leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van uw woning verzekerd bent van levering van elektra.

Hiervoor heeft u een ean-code (aansluiting identificatie code) nodig. Deze code zullen wij u tijdig doorgeven. Deze code is ook via www.eancodeboek.nl te verkrijgen.

De levering van drinkwater wordt voor de oplevering van uw woning geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt. U dient zich hier wel tijdig aan te melden.

De woning wordt opgeleverd met tenminste één aansluiting in de meterkast voor telefonie, internet en/of televisie. Dit kan glasvezel en/of CAI zijn, dit wordt nader bepaald.

Door de geliberaliseerde telecommarkt zijn leveranciers niet meer verplicht om standaard iedere woning aan te sluiten. Uw woning is dan ook niet voorzien van een separate huisaansluiting voor telefonie.

U heeft de mogelijkheid om voor een eventuele huisaansluiting telefonie zelf een leverancier te kiezen. Wij adviseren u om uw aansluiting ruim op tijd aan te vragen zodat de door u gekozen leverancier de aansluiting voor oplevering van uw woning kan realiseren.

De kosten voor de aansluiting (glasvezel en/of CAI) zitten in de VON-prijs van uw woning inbegrepen, de kosten voor een separate huisaansluiting voor telefonie en abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zitten niet in de VON-prijs van uw woning inbegrepen.

9 BENG en Energielabel

De isolatie en installatie van de woning is dusdanig dat de in het Bouwbesluit gestelde "BENG eis wordt gehaald. De "BENG" wordt berekend aan de hand van verschillende waarden, waarbij naast isolatie, de bezonning, het glasoppervlak en de installatietechniek van de woning een rol spelen.

Bij de oplevering van uw woning ontvangt u het definitieve Energielabel van uw woning.

10 Verrekenposten

Indien verrekenposten zijn opgenomen, wordt daaronder het bedrag van de verrekenpost in euro's verstaan. Deze posten zijn inclusief montage en inclusief BTW (tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven).

11 Kopersopties

In deze Technische Omschrijving is omschreven op welke wijze uw woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen kopersopties kan hiervan afgeweken worden conform de omschrijving van deze kopersopties.

Levering, plaatsing en aansluiting van sanitair en diverse andere delen van de woning kunnen worden aangepast via de geldende procedures zoals omschreven in de kopershandleiding.

Alleen de opties zoals aangegeven in de kopersoptieslijst zijn mogelijk.

12 Wijzigingen tijdens de bouw

Ondanks de zorgvuldigheid waarmee de Technische Omschrijving en de verkoopcontracttekeningen zijn samengesteld, kan het voorkomen dat een bepaling in deze Technische Omschrijving en/of tekeningen tegenstrijdig of nadelig is voor de koper. Mocht dat het geval zijn, dan zijn de bepalingen van Woningborg leidend.

De opdrachtgever/aannemer is gerechtigd tijdens de uitvoering wijzigingen in het bouwplan (op tekeningen en Technische Omschrijving) aan te brengen, ter voldoening aan de overheidseisen, voorschriften, constructieve en / of technisch oogpunt, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning.

Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpseisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk op basis van gelijkwaardigheid.

Indien er sprake is van daadwerkelijk relevante (maatvoerings-)wijzigingen of -verschillen ten opzichte van uw contractstukken wordt u hierover geïnformeerd middels een Erratum.

Alle wijzigingen, die in opdracht van de aannemer en /of in opdracht van de koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.

13 Krimp en bouwvocht

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name krimpscheuren ontstaan. Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden. Genoemde krimpscheuren doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit van het door de aannemer af te leveren product. Deze krimpscheuren kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" 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, door dat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt de aannemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

14 Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering.

Het gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de beglazing worden schoon en stickervrij opgeleverd.