

## Algemene kopersinformatie

### Situatieschets

De nummers op de tekeningen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook voor alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. De huisnummers worden op een later moment bekend.

De schaal van en de maten op de tekeningen zijn niet bindend. De juiste maten worden na opmeting door het kadaster vastgesteld. Aan deze situatieschets kunnen geen rechten worden ontleend. Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kan de koper/verkrijger geen rechten ontlenen. De situatietekening is met de grootst mogelijke zorg vervaardigd op basis van door de gemeente (GBKN) en het Kadaster verstrekte gegevens.

### Impressies

De driedimensionale project illustraties in deze projectdocumentatie zijn qua verhouding en afmeting relatief natuurgetrouwe impressies, tot stand gekomen op basis van op dat moment beschikbare technische gegevens van het ontwerp. De inrichting en afwerking van het algemeen gebied en de groenvoorzieningen zijn het product van de fantasie van de illustrator. De huidige indeling en vormgeving van het plangebied is door de gemeente goedgekeurd. De keuze van materialen dient nader te worden vastgesteld door de architect.

### Planuitleg

Het plangebied wordt begrensd door de Noldijk (zuid) en 't Waaltje (noord). De overige begrenzingen (oost en west) worden gevormd door de reeds bestaande verkaveling. Ontsluiting van het plangebied wordt gerealiseerd aan de Noldijk. Binnen het gebied worden in totaal 7 vrijstaande woningen gerealiseerd.

### Wijzigingen voorbehouden

Deze projectdocumentatie is samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen welke zijn verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en adviseurs van het plan/project. Er wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van geringe architectonische kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandcommissie en/of nutsbedrijven.

Tevens behoudt AKM Projectontwikkeling zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in toegepaste materialen en afwerking, welke geen afbreuk doen aan de kwaliteit.

### Persoonlijke voorkeuren

De koper zal intensief betrokken zijn met het tot stand komen van de woning. De in deze documentatie opgenomen technische zaken vormen de basis voor de calculatie van het woningbudget. De koper kan en mag hierop tot een nader te bepalen datum wijzigingen doorvoeren.

AKM Projectontwikkeling zal de prijsconsequenties van bepaalde keuzes en wijzigingen door middel van een open begroting verrekenen ten opzichte van het basis budget. Eventueel meer- en minderwerk verband houdende met wijzigingen tijdens de bouw, worden door de aannemer gecoördineerd.

#### **Procedures en uitvoeringsduur**

Het plangebied voldoet niet aan het huidige bestemmingsplan. In maart 2009 is een vergunning aangevraagd voor het wijzigen van het bestemmingsplan. De gemeente Barendrecht zal hieraan medewerking verlenen, waardoor de wijziging van het bestemmingsplan op zijn vroegst in juni 2012 zal zijn doorgevoerd en medio juli onherroepelijk zal zijn verklaard. De technische bouwvergunning voor dit project wordt allereerst mogelijk in juli 2012 aangevraagd, teneinde in oktober 2012 een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van de woning te ontvangen. Met de start van de sloop, sanering en realisatie van de woningen wordt aangevangen indien 5 van de 7 woningen zijn verkocht.

Voor de bouw van iedere woning zijn een aantal werkbare dagen uitgetrokken, gerekend vanaf het gereedkomen van de vloer van de begane grond. Het aantal werkbare dagen wordt in de aannemingsovereenkomst genoemd.

#### **Werkzaamheden derden**

Werkzaamheden door de koper of door hem/haar aan te wijzen derden zijn vóór de oplevering niet toegestaan.

#### **Verzekering**

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd d.m.v. een zogenaamde CAR- (Constructie-All-Risk) verzekering. Op de dag van de oplevering dient de koper/verkrijger de woning zelf te verzekeren.

#### **Bouwregelgeving**

De hier beschreven woningen voldoen aan de eisen volgens het bouwbesluit 2012 en de geldende (NEN) normen. Daar waar in deze omschrijving gesproken wordt over Bouwbesluit, wordt bedoeld de versie van het Bouwbesluit ten tijde van de aanvraag van de bouwvergunning.

#### **Vereniging van Eigenaren**

Voor de exploitatie van het gemeenschappelijk gebied en de verbruikskosten aan straatverlichting e.d. wordt door notaris een VVE opgericht waar iedere koper automatisch verplicht in deelneemt. De maandelijkse bijdrage aan de VVE dient door het aan te stellen dagelijks bestuur te worden vastgesteld.



## Werkzaamheden aan de kavels / algemeen gebied

### Grondwerk

De nodige ontgravingen zullen worden verricht ten behoeve van de bouwputten, rioleringen en bestratingen. In de kruipruimten wordt als bodemafluiting schoon zand opgebracht. Het onbebouwde gedeelte van het terrein wordt opgehoogd met grond uit de bouwput. Onder de bestrating komt een zandpakket van circa 200 mm.

### Erfgrenzen

De erfgrenzen worden op de perceelhoeken gemarkeerd door perkoenpaaltjes m.u.v. de erfgrenzen welke gelegen zijn in de watergang aan de Noordzijde van het plangebied. Er worden i.v.m. persoonlijke voorkeuren geen erfgrensbeplanting aangebracht binnen het plangebied.

### Buitenriolering en drainage

De buitenriolering van de vuilwaterafvoer (V.W.A.) en de hemelwaterafvoer (H.W.A.) zal uitgevoerd worden in een gescheiden systeem. De leidingen worden uitgevoerd in pvc. en voorzien van de nodige ontstoppingsstukken. De V.W.A. wordt aangesloten op het gemeentelijk persriool. De leidingen van de H.W.A. zullen uitmonden op het oppervlaktewater. Er wordt geen drainage onder of rond de woningen aangelegd.

### Bestrating

De kavels worden voorzien van twee parkeerplaatsen en bestrating bij de voordeur. Het gemeenschappelijke gebied wordt voorzien van de benodigde een klinkerbestrating op een repac funderingslaag. Het pad naar de aanlegsteigers vanaf het gemeenschappelijk gebied wordt voorzien van een schelpenbestrating.

### Groenwerken

Binnen het project zullen zoveel mogelijk bestaande bomen worden behouden. Ter plaatse van het plein wordt een groenvoorziening aangebracht zoals geïllustreerd op de tekeningen.

### Waterwerken

Langs kavel 5,6 en 7 zal een verbrede watergang worden aangelegd met een beschoeiing. Tevens zullen er ter plaatse van deze kavels aanlegsteigers van azobé worden aangelegd. Ten behoeve van de aanlegplaatsen van kavels 1,2,3 en 4 wordt voorzien in een algemeen aanlegsteiger met 4 aanmeerplaatsen.

### Verlichting

Ten behoeve van de verlichting van het gemeenschappelijk gebied worden er straatlantaarns aangebracht en aangesloten op de meter welke geplaatst wordt in de kolom van het entreehekwerk. De verbruikskosten van deze verlichting zijn voor rekening van de VVE.



## Beschrijving van constructies, installaties, materialen en kleuren

### Fundering

De woningen zullen worden gefundeerd op een in het werk te storten fundering op palen. Eén en ander volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur. De aanleg breedtes en diepten worden door de constructeur bepaald op basis van de bodemgegevens. De woningen aan de Noldijk, welke uit worden gevoerd met mogelijk souterrain worden uitgevoerd middels een in het werk aangebrachte kelderconstructie op palen.

### Begane grondvloer

De begane grondvloer van de woning is een systeemvloer van beton met een isolatielaag en wordt afgewerkt met een cementdekvloer. De kruipruimten onder de begane grondvloeren zijn bereikbaar via een geïsoleerd luik en worden geventileerd door middel van muisdichte kunststofroosters in de gevel. De kruipruimten worden voorzien van een bodemafluiting van schoon zand.

### Verdiepingsvloeren

De eerste verdiepingsvloer is een systeemvloer van beton met V-naden aan de onderzijde. De eerste verdiepingsvloer wordt behoudens achter eventuele knieschotten voorzien van een cementdekvloer. De tweede verdiepingsvloer wordt uitgevoerd in een houten constructie met aan de onderzijde van deze houten verdiepingsvloer een plaatmateriaal. De onderzijden van de vloeren worden afgewerkt met spuitwerk. Het wordt afgeraden in de dekvloeren te boren en te spijkeren gezien de hoeveelheid leidingen die in de dekvloer verwerkt zijn.

### Wanden

De binnenwanden van de woningen van de voor-, zij en achtergevelwanden worden uitgevoerd in keramische binnenmuursteen of kalkzandsteen. De niet dragende lichte scheidingswanden zijn van kalkzandsteen of GIBO (zware kwaliteit). De binnenwanden worden voorzien van behangklaar stucwerk. Er worden geen vloerplinten aangebracht of geleverd.

### Gevels

Gevels worden uitgevoerd in steenachtige, stucwerk of andere natuurlijke materialen. De gevels worden voorzien van een hoogwaardige isolatielaag.

### Dakconstructies

Het hellend dak bestaat uit een geïsoleerde dakconstructie. Op de dakconstructie worden dakpannen aangebracht. De exacte uitvoering van de dakpannen is afhankelijk van de voorkeur van de koper en ter goedkeuring van de architect en welstandscommissie. De dakplaten zijn aan de onderzijde onafgewerkt. Eventuele platdakconstructies worden opgebouwd uit een vuren houten balklaag met hierop aangebracht plaatmateriaal, isolatiemateriaal en bitumineuze dakbedekking. Aan de onderzijde van de balklaag komt plaatmateriaal, welke wordt afgewerkt met spuitwerk. Platdakconstructies bij balkons worden tevens voorzien van terrastegels op tegel dragers.

### Buitenkozijnen, ramen en -deuren

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hardhout. In de voordeur wordt een brievenleuf aangebracht met verbeterde tochtwering.

Kozijnen met bewegende delen zijn voorzien van tochtprofielen. Bij buitenkozijnen welke eindigen op niveau maaiveld bestaat de onderdorpel uit kunststeen.

De buitenkozijnen, ramen en buitendeuren worden afgewerkt met een dekkend verfsysteem in de kleur, welke de goedkeuring van de architect, het projectteam en de welstandscommissie. Alle buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgewerkt met een watergedragen verfsysteem in dezelfde kleur als de buitenzijde.

#### **Isolatie**

De vloeren, wanden, daken en glasopeningen worden geïsoleerd waardoor het warmteverlies door deze bouwdelen wordt verminderd.

#### **Binnenkozijnen en -deuren**

De binnendeurkozijnen worden standaard uitgevoerd in hardhouten kozijnen zonder bovenlicht. De binnendeuren zijn vlakke fabrieksmatig afgelakte stompe deuren, voorzien van het bijbehorende hang- en sluitwerk. De deurkozijnen van de badkamer en het toilet worden voorzien van een kunststenen dorpel. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

#### **Hang- en sluitwerk**

Het hang- en sluitwerk voldoet aan politiekeurmerk SKG\*\*. Eventuele certificaatkosten zijn voor rekening van koper

#### **Beglazing**

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van dubbele, hoog rendement beglazing. Eventuele glasopeningen in de binnenkozijnen worden voorzien van blank enkel glas. Beglazing lager dan 60 cm gemeten vanaf de afwerkvloer wordt tevens gelaagd (letsel beperkend) uitgevoerd.

#### **Trappen, traphekken en aftimmerwerk**

Van de begane grond naar de eerste verdieping wordt een hardhouten (mahonie) trap geplaatst. Afhankelijk van het ontwerp wordt deze open of dicht uitgevoerd. Tegen de wanden worden op leuninghouders aan één zijde hardhouten leuningingen aangebracht. De trappen worden conform het Bouwbesluit voorzien van standaard hekwerken.

De in het zicht blijvende onderdelen van de trappen, traphekken en afdekregeel worden dekkend geschilderd in kleur wit.

Het eventuele binnentimmerwerk in de woonkamer, keuken, entree, toilet, badkamer, slaapkamers en overloop wordt dekkend behandeld.

#### **Tegelwerk**

Conform Bouwbesluit worden 'natte' ruimten voorzien van vloer- en wandtegels.

Wandtegels (worden 'staand' aangebracht):	Basisformaat 20x30cm
- in toilet tot aan plafond;	(STELPOST)
- in badkamer tot aan plafond.	(STELPOST)
Vloertegels:	Basisformaat 20x20cm
- in de badkamer(s) en toiletruimte(s).	(STELPOST)

Er wordt een kitvoeg aangebracht bij de aansluiting van de wandtegels op de vloertegels, inwendige hoeken en kozijnstijlen. De wandtegels stroken niet met de vloertegels. I.v.m. de keuzevrijheid voor tegelwerken worden tevens de extra verwerkingskosten van de tegels afgestemd op de gekozen tegelafmeting en uitvoering.

#### **Vensterbanken**

Alle kozijnen op een borstwering worden voorzien van een hardsteen vensterbank. In de badkamer wordt geen vensterbank aangebracht maar wordt de dagkant van het gevelkozijn uitgevoerd in wandtegels.

#### **Loodgieterswerk**

Voor de waterwering zijn, waar nodig, kunststof en/of loden afdichtingen toegepast. De hemelwaterafvoeren zijn van zink en worden waar nodig voorzien van een bladafscheider. De dakafvoer van de platte daken is voorzien van een kiezelrand daar waar tegels. De dakrandafwerking van de platte daken wordt uitgevoerd met een zinken dakkraal.

De binnenrioleringen zijn van kunststof. De gas- en waterleidingen zijn uitgevoerd in koper c.q. kunststof (volgens plaatselijke voorschriften).

#### Koud- én warmwaterleidingen gaan naar:

- afgedopt aansluitpunt voor de kraan t.b.v. inrichting van de keuken;
- afgedopt aansluitpunt voor de kraan t.b.v. inrichting van de bijkeuken (indien aanwezig);
- kraan op de wastafel in de badkamer(s);
- kraan voor de douche in de badkamer(s);
- kraan voor het bad in de badkamer(s).

#### Koudwaterleidingen gaan naar:

- de toilet(ten);
- het fonteintje in de toilet(ten);
- het aansluitpunt van de wasmachine;
- uitstortgootsteen in de garage.
- het afgedopte aansluitpunt voor de vaatwasmachine;
- de cv-ketel.

#### Gasleidingen gaan naar:

- het aansluitpunt t.b.v. gasfornuis in de keuken;
- de cv-ketel.

### **Verwarmingsinstallatie**

De woning wordt verwarmd met een eigen gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie met warmwatervoorziening in gesloten uitvoering. Met uitzondering van de garage en/of berging, worden alle ruimten op de begane grond en eerste verdieping voorzien van vloerverwarming.

De installatie wordt geregeld vanaf een standaard kamerthermostaat. Voor het warmtapwater zal een zonneboiler worden geïnstalleerd.

### **Mechanische ventilatie**

In de woning wordt een gebalanceerd hoog rendement warmte-terug-win (WTW) ventilatiesysteem aangebracht. Dit systeem zorgt voor de aanvoer van verse lucht in de verblijfsruimten en afvoer van gebruikte lucht in de daartoe door het Bouwbesluit aangewezen ruimten.

### **Elektrische installatie**

De elektrische installatie is uitgevoerd volgens geldende voorschriften (NEN 1010, NPR richtlijn 5310, uitvoeringsklasse "normaal") en aangesloten op het plaatselijke net. De groepenkast is geschikt voor het installeren van twee extra groepen. De leidingen zijn weggewerkt en het inbouw schakelmateriaal wordt in de kleur gebroken wit uitgevoerd. Alleen in de meterkast en op de tweede verdieping is opbouw schakelmateriaal, in de kleur gebroken wit, geïnstalleerd en zijn leidingen in het zicht.

### **Kabel-TV, telefoon**

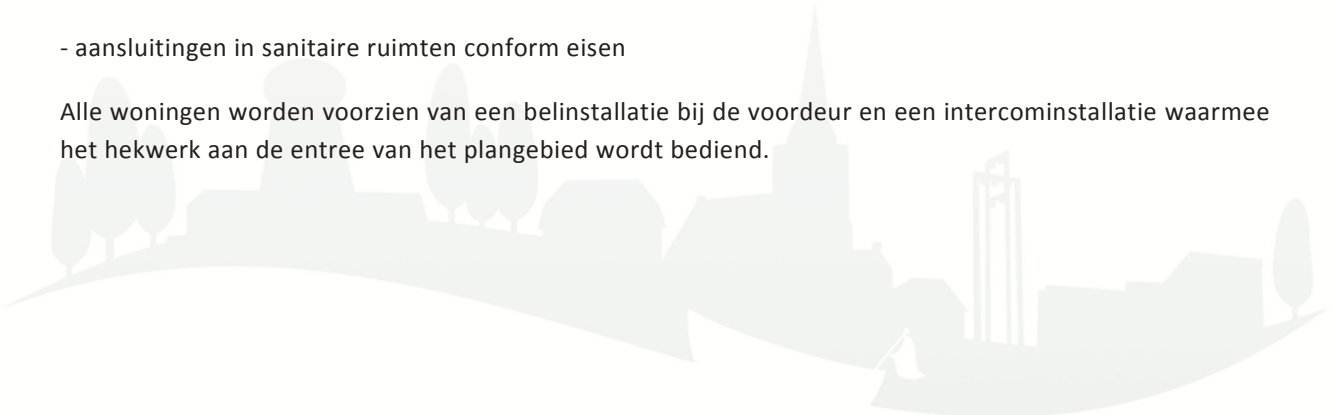
In de woonkamer worden vanuit de meterkast bedrade leidingen aangebracht voor de aansluiting van kabel-TV en telefoon. Tevens wordt één van de slaapkamers op de verdieping voorzien van bedrade leidingen voor de kabel-TV en telefoon.

### **Wandcontactdozen en aansluitpunten**

hoogtes t.o.v. afgewerkte vloer

- |   |              |
|---|--------------|
| - wandcontactdozen in de woonkamer, keuken, slaapkamers | circa 30 cm  |
| - wandcontactdozen boven aanrecht                       | circa 120 cm |
| - overige wandcontactdozen                              | circa 105 cm |
| - schakelaars   | circa 105 cm |
| - aansluiting afzuigkap                                 | circa 225 cm |
| - (loze) CAI- en KPN-aansluiting                        | circa 30 cm  |
| - aansluitingen in sanitaire ruimten conform eisen      |              |

Alle woningen worden voorzien van een belinstallatie bij de voordeur en een intercominstallatie waarmee het hekwerk aan de entree van het plangebied wordt bediend.



### **Keukeninrichting**

Er wordt geen keuken geleverd. De volgende aansluitingen worden gerealiseerd:

- afgedopt aansluitpunt voor de kraan (Koud- én warmwaterleidingen)
- afgedopt aansluitpunt voor de vaatwasmachine (koud waterleiding)
- wandcontactdoos t.b.v. koel/vries combinatie circa 30cm + vloer
- wandcontactdoos t.b.v. vaatwasmachine circa 30cm + vloer
- wandcontactdoos boven aanrecht 2 stuks; circa 120cm + vloer
- aansluiting afzuigkap circa 225cm + vloer

### **Sanitaire voorzieningen**

In de basis wordt er vanuit gegaan, dat elke woning beschikt over één badkamer en twee toiletruimtes, waarvan één op de begane grond en één op de eerste verdieping. De toiletruimte(s) wordt voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje. De badkamer wordt voorzien van een bad, enkele wastafel, aparte douche en eventueel een zwevend toilet (bij ontbreken van apart toilet op de verdieping).

Een eventuele tweede badkamer wordt voorzien van een enkele wastafel en douche.

### **Aansluitingen nutsbedrijven etc.**

De woningen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, gas-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten zijn in de aanneemsom begrepen. Ten einde de verwarmingsinstallatie gedurende ca. 2 weken te kunnen proefstoken, vindt de aansluiting van gas, water en elektra enkele weken voor oplevering plaats. De energiekosten tot aan de oplevering komen voor rekening van de aannemer.





## Financiële informatie

### De eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats via de notaris met een zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van uw woning vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor de eigendom van de grond met eventueel daarop reeds gebouwde opstallen, op uw naam komt te staan. Ook het eventuele transport van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden getransporteerd.

De overdrachten voor het project " 't Waelhof " zullen worden begeleid door:

Groenveld en van Houdt Notarissen  
Binnenlandsebaan 136  
2991 CA Barendrecht

### De koopprijs

De prijzen met uitzondering van de grondpositie zijn 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit wil zeggen dat praktisch alle kosten in de prijs zijn opgenomen. Het gaat daarbij onder andere om:

- Bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- Kosten van de architect en overige adviseurs;
- Kosten t.b.v. aanleggen algemeen gebied, terreinhekwerk en aanlegsteigers;
- Aanlegkosten van water, elektra, riolering en gas;
- Verbruikskosten tot aan de oplevering;
- Gemeentelijke leges;
- Notariskosten voor de overdracht;
- Verkoopkosten;
- Rente tot uiterlijk 1 januari 2013;
- Omzetbelasting (momenteel 19%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief tijdens de bouw worden doorberekend);



Niet alle kosten zijn in de 'vrij op naam'-prijs opgenomen. Het gaat daarbij onder andere om:

- Grondpositie (6% overdrachtsbelasting zijn inclusief in verkoopprijs);
- Kosten voor eventueel meerwerk;
- Kosten voor de inrichting en aanleg van de tuin;
- Abonnee- en aansluitkosten voor telefoon en kabel;
- Afsluitprovisie en notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- Renteverlies tijdens de bouw;
- Verzekering van de woning vanaf de oplevering;

**Stelposten (incl. BTW).**

In de basis is voor de volgende onderdelen uitgegaan van stelposten, waarbinnen de koper vrij is in keuze (onder voorbehoud van goedkeuring architect en welstandscommissie):

- metselwerk €350,= per 1000 stuks;
- dakpannen €1.100,= per 1000 stuks;
- vloertegels sanitaire ruimten €50,= per m<sup>2</sup>;
- wandtegels sanitaire ruimten €40,= per m<sup>2</sup>;
- stelpost aanschaf sanitair €5.250,=

**Woningborg Woningbouwgarantie**

U koopt een perceel grond en hierop wordt voor u een woning ontwikkeld en gerealiseerd. Een woningborg bouwgarantie garandeert u een kwaliteitsborging en een afbouwgarantie indien de aannemer failliet gaat. De woningen worden niet standaard onder een woningborggarantie gerealiseerd. Uiteraard is het voor u mogelijk additioneel deze garantie af te sluiten. AKM projectontwikkeling coördineert deze aanvraag volledig en draagt zorg voor het uitreiken van de certificaten bij oplevering.

