



Schaal 1:250



Legenda

	Bebouwingsgrens
	Kadastrale grens
	Inrit
	Bebouwingsvlak
	Tuin
	Vrijwaringszone tuin
	RWS glooiing
	Water

Eigenschappen kavel 6

Opp. bouwperceel	1.378 m ²
Opp. water	
Opp. totaal	1.378 m ²



A. Technische omschrijving

1. Algemeen

Deze technische omschrijving beschrijft de bouwrijpe staat waarin de door de verkrijger in het plan kavels Alblasserdam gekochte bouwperceel wordt opgeleverd door de ondernemer. De verkrijger heeft hiertoe met de verkoper een koopovereenkomst gesloten. Na het uitvoeren van de in dit document omschreven werkzaamheden, is de kavel bouwrijp.

Hieronder wordt verkrijger ook aangeduid als koper.

In deze technische omschrijving wordt regelmatig verwezen naar de mede op dit kavelpaspoort aangegeven kaveltekening. Op de kaveltekening staan o.a. diverse afmetingen en enkele bebouwing eigenschappen weergegeven waarbinnen de verkrijger, naar eigen inzicht, een woning kon laten ontwerpen en realiseren, die past binnen de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan en de regels en bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan, inclusief bijlagen (o.a. beeldkwaliteitsplan) van de gemeente Alblasserdam is via de website te raadplegen. De technische omschrijving vormt samen met de kaveltekening het kavelpaspoort van de bouwperceel (hierna aangeduid als 'kavelpaspoort'). De teksten zoals opgenomen in dit kavelpaspoort zijn uitsluitend bindend voor zover deze betrekking hebben op de staat waarin de bouwperceel wordt opgeleverd. Ten aanzien van de maatvoering en de inrichting van het openbaar gebied kunnen geen rechten aan het kavelpaspoort worden ontleend.

2. Peil en maatvoering van de bouwperceel

Ten aanzien van de maatvoering en het peil van de bouwperceel is voor de koper het navolgende van belang.

2.1 Peil

Het toekomstig bouwpeil van de door de koper op de bouwperceel te realiseren woning ligt gemiddeld op circa 5.10 NAP. Het definitieve bouwpeil dient door koper zelf bepaald te worden gezien wel of niet aanleg parkeerkelder in haar ontwerp. Peil mag niet hoger zijn dan 5.40 meter NAP.

2.3 Maaiveld bouwperceel bij oplevering

Teneinde op alle bouwpercelen de op de kaveltekening aangegeven maaiveldhoogte te bereiken, zal op alle locaties binnen het plan grond opgebracht worden. De ondergrond van de bouwpercelen is daarnaast gevoelig voor zetting als gevolg van dieper gelegen klei- en veenlagen. Daarom zal de verkoper tijdens het bouwrijp maken maatregelen treffen (o.a. voorbelasting) waardoor restzetting in de toekomst tot een minimum wordt beperkt. Restzetting, zoals enkele centimeters, is nooit helemaal uitgesloten.

2.4 Toekomstig maaiveld bouwperceel

De uiteindelijke, door koper zelf te realiseren hoogte van het maaiveld van een bouwperceel is afhankelijk van het mede door de gemeente Alblasserdam vast te stellen bouwpeil van de te realiseren woning. Indien koper besluit de bouwperceel na oplevering op te hogen, bijvoorbeeld ten behoeve van de tuinrichting en de daarbij behorende bestratingen, dient koper rekening te houden met de hoogte van het maaiveld van de naastgelegen kavels en de hoogte van het direct op de bouwperceel aansluitende maaiveld van het openbaar gebied inclusief de daarop aanwezige bestratingen en groenvoorzieningen op of vlak tegen de erfgrans.

2.5 Maatvoering

De op de kaveltekening aangegeven maten zijn 'circa' maten. Tenzij anders aangegeven, zijn de maten op de tekening uitgedrukt in meters.

3. Sloopwerk

De op de bouwperceel aanwezige bestaande opstallen, verhardingen, terreinrioleringen, begroeiingen, erfafscheidingen, en alle overige boven- en ondergrondse terreinrichtingen en toebehoren, zijn door verkoper en haar aannemer eerder gesloopt en afgevoerd. Betreffende eerdere paalfunderingen zijn deze betonnen palen eerder dieper dan het toenmalige maaiveld afgeknepen. Deze maatvoering en locatie is ingemeten en wordt aan koper, t.b.v. nieuwe funderingen verstrekt. Dit om latere problemen tijdens bouw en funderen te voorkomen.

4. Grondwerk en bodemsanering

4.1 Grondwerk

Ten behoeve van het bouwrijp maken van de bouwperceel, alsmede voor de eventueel daarop aan te sluiten bestratingen (inritten) en erfafscheidingen wordt het benodigde grondwerk verricht. De bouwperceel wordt geëgaliseerd opgeleverd. De mogelijkheid bestaat echter, dat er na oplevering van de bouwperceel bij regenval water in de tuin blijft staan. De koper dient in dit geval bij de aanleg van de tuin zorg te dragen voor grondverbetering zodat de bovenlaag voldoende waterdoorlatend is.

4.2 Bodemsanering

Door middel van bodemonderzoeken is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het gehele plangebied. De resultaten van die onderzoeken zijn vastgelegd in rapportages waaruit blijkt dat de ondergrond op diverse plaatsen was verontreinigd. Daarom is er inmiddels een bodemsanering uitgevoerd overeenkomstig het daartoe opgestelde en door het bevoegd gezag (OZHZ) afgegeven beschikking en geacordeerd saneringsplan. Na deze al uitgevoerde sanering zijn de bouwpercelen geschikt voor het beoogd gebruik van 'wonen met tuin'. Wel dient koper rekening te houden dat bij de aangebrachte leeflaag (ca. 2.00 tot 2.50 meter) een scheidingsdoek is aangebracht. Bij diepere ontgravingen (bijvoorbeeld kelder) door koper en of haar aannemer, dient men dus rekening te houden met de voorschriften zoals in het saneringsplan zijn afgegeven.

5. Nutvoorzieningen, riolering en drainage

5.1 Nutvoorzieningen

De nutvoorzieningen (water, elektra, cai en data) worden aangelegd in het openbaar gebied in een kabel- en leidingstracé langs de openbare weg tot aan of in de nabijheid van de bouwpercelen, dit betreft het hoofdnet. De huisaansluitingen voor de nutvoorzieningen dient koper, na de oplevering van de bouwperceel, voor eigen rekening zelf aan te vragen en aan te leggen.

5.2 Riolering

In het openbaar gebied wordt tevens een persrioleringssysteem tot aan de bouwperceel aangelegd conform de gemeentelijke bepalingen. De huisaansluitingen voor de riolering en de aanleg van deze voorziening naar de woning, dient koper, na de oplevering van de bouwperceel, voor eigen rekening zelf aan te vragen en te realiseren.

5.3 Drainage

Eventueel door koper onder de woning dan wel in de bouwperceel aan te brengen drainageleidingen dienen uit te monden in de aan de bouwperceel grenzende rivier de Noord.

Hiertoe zal er met RWS moeten worden overlegd cq. een vergunningaanvraag moeten worden gedaan.

6. Bestrating, erfafscheidingen en beplantingen

6.1 Bestrating kavels inritten

Bij alle kavels worden overeenkomstig de kaveltekening een inrit gerealiseerd. De bestrating wordt uitgevoerd conform een met de gemeente Alblasserdam afgesproken straatsteent. Zowel in formaat, gebakken of niet-gebakken, als ook kleur.

6.2 Erfafscheidingen en beplantingen

Als onderlinge erfafscheiding tussen bouwpercelen wordt daar waar op kaveltekening aangegeven, een metalen gaashekwerk met hedra-beplanting, circa 2.00 meter hoogte aangebracht. De erfafscheiding aan de voorzijde van de percelen met het openbaar gebied zal een hoogte van 1.20 meter metalen gaaswerk met hedra-beplanting dienen te hebben. Poort is in optie mogelijk, maar ook vrij van keuze en kan door verkrijger zelf bepaald worden. Weliswaar dient dit ook vooraf met de gemeente Alblasserdam te worden afgestemd. Afhankelijk van het uiteindelijk ontwerp van de door koper te realiseren woning en met inachtneming van de bouwregels die gelden vanuit o.a. het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan, dient koper in overleg met verkoper, voor oplevering van de kavel, de voornoemde posities van het hekwerk met hedra definitief vast te stellen. De verkoper zal het uiterste beslismoment hiervoor tijdig aangeven aan verkrijger.

6.3 Tijdelijk fietspad

In verband met de aanleg van het nieuwe fietspad en toegangsweg voor de kavels langs, zal het fietspad tijdelijk moeten worden omgelegd. Dit zal gedurende de voorbelasting van de nieuwe weg en het fietspad plaatsvinden. Geschatte tijd is ongeveer een zestal maanden vanaf start werkzaamheden. Na deze werkzaamheden wordt de verharding van dit tijdelijk fietspad (puinverharding en asfalt) weer verwijderd.

B. Algemene informatie bij de aankoop van uw perceel

7. Het tekenen van de koopovereenkomst

Met het ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht de koper zich tot het betalen van de koopprijs voor de grond, terwijl de verkoper zich door medeondertekening verplicht tot levering van bouwrijpe grond. Nadat de overeenkomsten door de betreffende partijen zijn getekend, ontvangt de koper hiervan een exemplaar retour.

Een origineel exemplaar van de koopovereenkomst wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht van de grond kan opmaken.

8. Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van de zogenaamde 'leveringsakte' bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. In voorkomend geval dient de koper rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van notarieel transport ontvangt de koper een afrekening van de notaris waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag inclusief de bijkomende kosten staat vermeld. Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris van een eventuele geldverstrekker zal ontvangen en welk bedrag de koper zelf tijdig dient over te maken op de derdenrekening van de notaris.

Op de transportdatum worden In het algemeen twee akten gepasseerd: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. Voorbeelden van bijkomende kosten kunnen zijn:

- De notaris kosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten voor de geldverstrekker;
- Rente over het bedrag van de grondkosten vanaf een nader te bepalen datum en nadat voorbehoud financiering is vervallen en over de bedragen van de reeds vervallen uitvoeringstermijnen vanaf de veertiende dag na die waarop de betreffende werkzaamheden gereed zijn gekomen.

9. Meer- en minderwerk

De koper wordt in de gelegenheid gesteld met de verkoper rechtstreeks individuele afspraken te maken over de afwerking en inrichting van de kavel, mits er geen aangepaste omgevingsvergunning is vereist. De verkoper informeert de koper daarvoor voor aanvang van de start van deze werkzaamheden.

10. Algemene financieringsinformatie

De verkoopprijzen van de kavels, zoals vermeld op de prijslijst, zijn vrij op naam (v.o.n.), dat wil zeggen inclusief:

- Grondkosten;
- Kosten bouwrijp maken;
- Eventuele stijging van prijzen, lonen en materiaalkosten;
- Legeskosten;
- Kosten van adviseurs;
- Kosten van makelaar en notaris;
- De wettelijk verschuldigde btw en/of overdrachtsbelasting. Een eventuele wijziging van de belastingtarieven door de rijkssoevereïteit zal ingevolge wettelijke voorschriften aan de kopers worden doorberekend.

NIET in de verkoopkosten zijn begrepen:

- kosten verbonden aan de financiering, zoals afsluitprovisie en de kosten van de hypotheekakte etc.;
- Aansluitkosten riool, water, elektra en data;
- Gemeentelijke heffingen;
- Eventuele rente volgend uit de koopovereenkomst.

11. Bankgarantie

Ten behoeve van het eerder bouwrijp maken van de bouwperceel zal door de koper bij de notaris een zekerheidsstelling worden gedefoneerd ter grootte van in totaal 10% van de koopsom. Informatie hierover is opgenomen in de koopovereenkomst.

12. Rondom de oplevering

12.1 Algemeen

De oplevering is de formele beëindiging van het proces van bouwrijp maken en het begin van een nieuwe periode voor de eigenaar omdat die na de oplevering op de bouwperceel een eigen woning gaat realiseren.

Vanaf de datum van oplevering draagt de koper de verantwoordelijkheid voor de gehele kavel inclusief de daarop door de aannemer aangebrachte voorzieningen. Koper dient ervoor te zorgen dat er zo nodig tijdig een verzekering is afgesloten.

De door koper te zijner tijd in te schakelen aannemer voor de te bouwen woning, dient voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden een opname van het direct aangrenzende openbare gebied te doen en met de gemeente Alblasserdam of verkoper, een werkterrein overeenkomstig te sluiten waarmee eventuele schade aan het openbaar gebied ten tijde van de bouwwerkzaamheden onder de verantwoordelijkheid komt van deze aannemer en deze gehouden is de schade voor diens rekening en risico te herstellen.

12.2 Opleveringsprocedure

Nadat de bouwperceel gereed is en de koper aan alle verplichtingen heeft voldaan, vindt de oplevering plaats. Circa twee weken voor de oplevering ontvangt de koper een bericht waarin de datum en het tijdstip van de oplevering van de bouwperceel vermeld staan.

De eventuele gebreken worden genoteerd op een opleveringsformulier, dat door aanwezigen wordt ondertekend waarmee de kavel door de koper wordt aanvaard en in gebruik wordt genomen. Na de oplevering worden eventuele tot de oplevering behorende documenten aan de koper overhandigd dan wel zo spoedig mogelijk nagezonden.

C. Voor het project geldende algemene voorwaarden

13. Algemeen

De technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samen-gesteld. Desondanks wordt een voorbeeld gemaakt ten aanzien van stedenbouwkundige, bouwtechnische wijzigingen, aanvullende eisen en wensen van overheden en de nutsbedrijven. Tevens wordt het recht voorbehouden voor het aanbrengen van wijzigingen in toegepaste materialen en afwerking, die geen afbreuk doen aan de kwaliteit en/of waarde van de kavel. In materialen kunnen kleuraan-verschillen voorkomen ten opzichte van blemonstoring of omschrijvingen en ten opzichte van partijleveringen. Alle in de technische omschrijving of kaart aangegeven kleuren zijn bij benadering vastgesteld en kunnen afwijken. Voorgaande zal geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

Bij tegenstrijdigheden tussen de kaveltekening en de technische omschrijving, is de technische omschrijving bindend. De kaveltekening is zorgvuldig samengesteld, desalniettemin bestaat de mogelijkheid dat de definitieve situatie kan afwijken van deze tekening. Indien de kavel wordt gekocht terwijl het bouwrijp maken al is gevorderd en er een verschil mocht zijn tussen de omschrijving en de werkelijkheid, dan prevalereert de uitvoering van de kavel. Aan eventueel opgenomen artist's impression, animaties, situaties, teksten, schetsen, etc. in de verkoopdocumentatie, anders dan dit kavelpaspoort, kunnen geen rechten worden ontleend.

14. Uitgangspunten

Op het werk zijn van toepassing, voor zover in deze technische omschrijving niet anders bepaald, de navolgende uitgangspunten:

- Eïsen overheden en gemeentelijke bouwverordening;
- De voor de met betrekking tot de bodemsanering en leeflaag afgegeven beschikking van OZHZ.

15. Meer- minderwerk

Meer- en minderwerk wordt alleen uitgevoerd als hierover tussen koper en verkoper schriftelijk overeenstemming is bereikt. De verrekening vindt plaats voor de oplevering van de kavel. Koper dient er rekening mee te houden dat wellicht niet al zijn wensen met betrekking tot meer- minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de kavel bij oplevering moet voldoen aan de afgegeven beschikking en de mogelijk van toepassing zijnde garantievoorwaarden. Om garanties te waarborgen dient koper de meer- en minderwerk opdrachten met de verkoper schriftelijk overeen te komen. Koper dient er rekening mee te houden dat meer- minderwerk opdrachten de geplande oplevering kunnen verschuiven. De verkoper is gerechtigd het tijdstip van opleveren aan te passen.

16. Wijzigingen tijdens bouwrijp maken

Alle wijzigingen in opdracht van de verkoper en/of koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen.

17. Verzekeringen

De uitvoering van het bouwrijp maken van de kavels is door de verkoper verzekerd. Na overdracht is dit door de koper te verzekeren.

18. Opleverings- en onderhoudstermijn

De oplevering van de kavel vindt plaats conform de opleverings-procedure. Na opleveringsdatum geldt geen onderhoudstermijn.

19. Betalingen

De betalingen voor het eventuele meer- en minderwerk vindt plaats conform de facturen en een betalingstermijn van veertien dagen.

20. Gebreken/kwaliteitsgarantie

De kwaliteitsnormen ter zake van de uitvoering en gebruikte materialen zijn gebaseerd op gelijke normen zoals in het algemeen te doen gebruikelijk voor werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken. Daarnaast zijn deze zoals voorgeschreven door het OZHZ en zoals in de bodemsanering beschikking is aangegeven.

21. Privacy

Voor zover in het kader van het uitvoeren van de werkzaamheden persoonsgegevens worden verwerkt, zullen deze persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt overeenkomstig de Wet Bescherming Persoonsgegevens en Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Wij verwerken uw persoonsgegevens en de adresgegevens die verkregen zijn uit de koopovereenkomst die wij met u gesloten hebben. De persoonsgegevens worden door ons verwerkt voor:

- Het uitvoeren van de in uw overeenkomst om op uw verzoek gevraagde informatie en om hierover contact met u te kunnen onderhouden;
- Het kunnen informeren van en/of indien uw meer- en minderwerk heeft van de betrokken aannemers en om hun in de gelegenheid te stellen contact met u te kunnen opnemen;
- Het uitvoeren en het contact te onderhouden van de garantieverplichting.

Parafa Verkrijger:

Datum: _____

Parafa Ondernemer:

Datum: _____