Celina

13 appartementen



Wonen aan het water in L'Avenue

L’Avenue – Celina - 13 Appartementen

Hoek van Holland, 7 juli 2017

Geachte heer/mevrouw,

Het doet ons genoegen dat u belangstelling toont voor het nieuwbouwproject L’Avenue te Hoek van Holland.

L’Avenue op loopsafstand van bos, zee, strand en de duinen zal gefaseerd gerealiseerd gaan worden. In 4 fases zullen in totaal circa 500 woningen in diverse woningtypes gebouwd gaan worden; goedkope koopwoningen, geschakelde woningen, twee onder één kap, vrijstaande woningen, watervilla’s en appartementen.

In deze verkoopbrochure hebben wij de informatie gebundeld van de 13 appartementen in het appartementengebouw Celina, zodat u zich een juist beeld kunt vormen van uw toekomstige appartement.

Als u vragen heeft kunt u altijd contact opnemen met OGA Makelaars. De medewerkers van OGA Makelaars staan u dan graag te woord.

Met vriendelijke groet,



M.A. van der Laan



2



Hoek van Holland

Hoek van Holland is ontstaan door de aanleg van de Nieuwe Waterweg, als verbinding tussen de havens van Rotterdam en de Noordzee, welke werd gegraven van 1866 tot 1868.
Hoek van Holland hoorde bij de buurgemeente ´s-Gravenzande maar is in 1914 overgenomen door Rotterdam. Sinds 1973 is Hoek van Holland een deelgemeente van de gemeente Rotterdam, echter Hoek van Holland wordt meer als een dorp met eigen karakter ervaren. Hoek van Holland, in de volksmond vaak kortweg "de Hoek" genoemd, heeft 9.940 inwoners (jan. 2013) en een oppervlakte van 14,10 km².

Hoek van Holland heeft een mooi strand van ca. 250 meter breed en 3,5 km lang. Daarachter ligt een groot, ongerept en vrij toegankelijk duingebied met fiets- en wandelpaden. De duinen bij Hoek van Holland zijn onderdeel van het Jonge Duinlandschap.
Hoek van Holland heeft ook een pier en in het verlengde daarvan biedt een boulevard een prachtig uitzicht op de schepen die van en naar Rotterdam varen.







In Hoek van Holland zijn verschillende leuke en onderhoudende musea:
- het Atlantikwall Museum
- het Expo-paviljoen van het Waterwegcentrum
- het Kassenmuseum "Jan Knijnenburg"
- het Keringhuis van de Maeslantkering
- het Museum Verenigde Nederlandse Scheepvaartmaatschappij
- het Nederlandse Kunstverdedigingsmuseum "Fort aan den Hoek van Holland"
- het Reddingsmuseum "Jan Lels"
- het Veerdienstmuseum

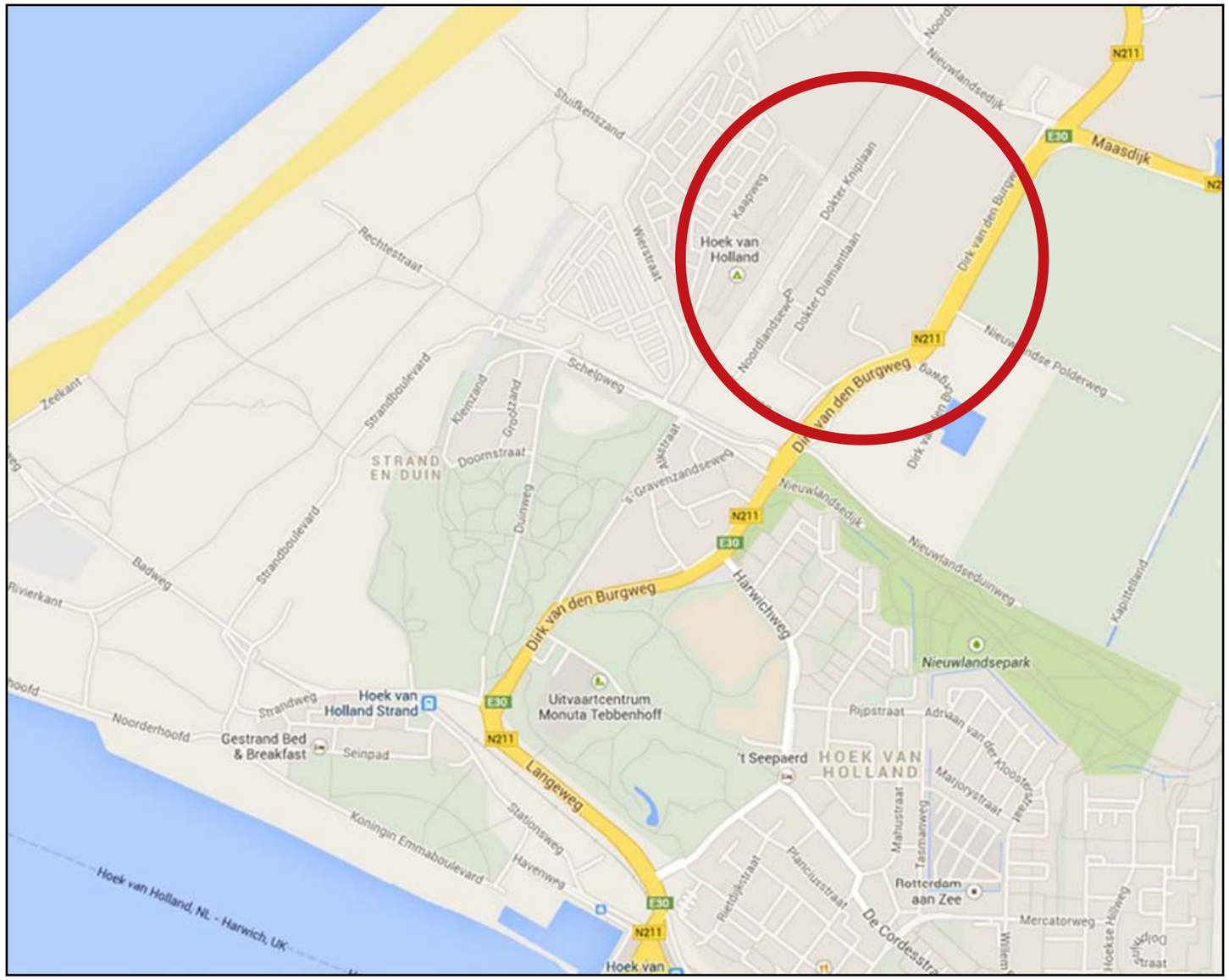
Dit maakt een bezoek aan Hoek van Holland ook geschikt voor wat minder zonnige dagen van het jaar. Alle Musea houden verband met de bijzondere ligging van Hoek van Holland aan de kust en aan de Nieuwe Waterweg.

Hoek van Holland heeft twee stations: Hoek van Holland Haven en Hoek van Holland Strand. De trein rijdt alleen in de zomerperiode naar Hoek van Holland Strand.

Hoek van Holland - L'Avenue



Hoek van Holland is internationaal bekend onder andere vanwege veerdiensten naar Engeland. Al vanaf 1893 vaart er een ferry vanaf Hoek van Holland. Stena Line vaart vanaf Hoek van Holland naar Harwich met tot 4 overtochten per dag. De terminal ligt nabij het centrum en het station Hoek van Holland Haven. De terminal is direct verbonden met dit station. Het is een ideale manier om met de auto of per trein naar Groot-Brittannië te reizen.



4

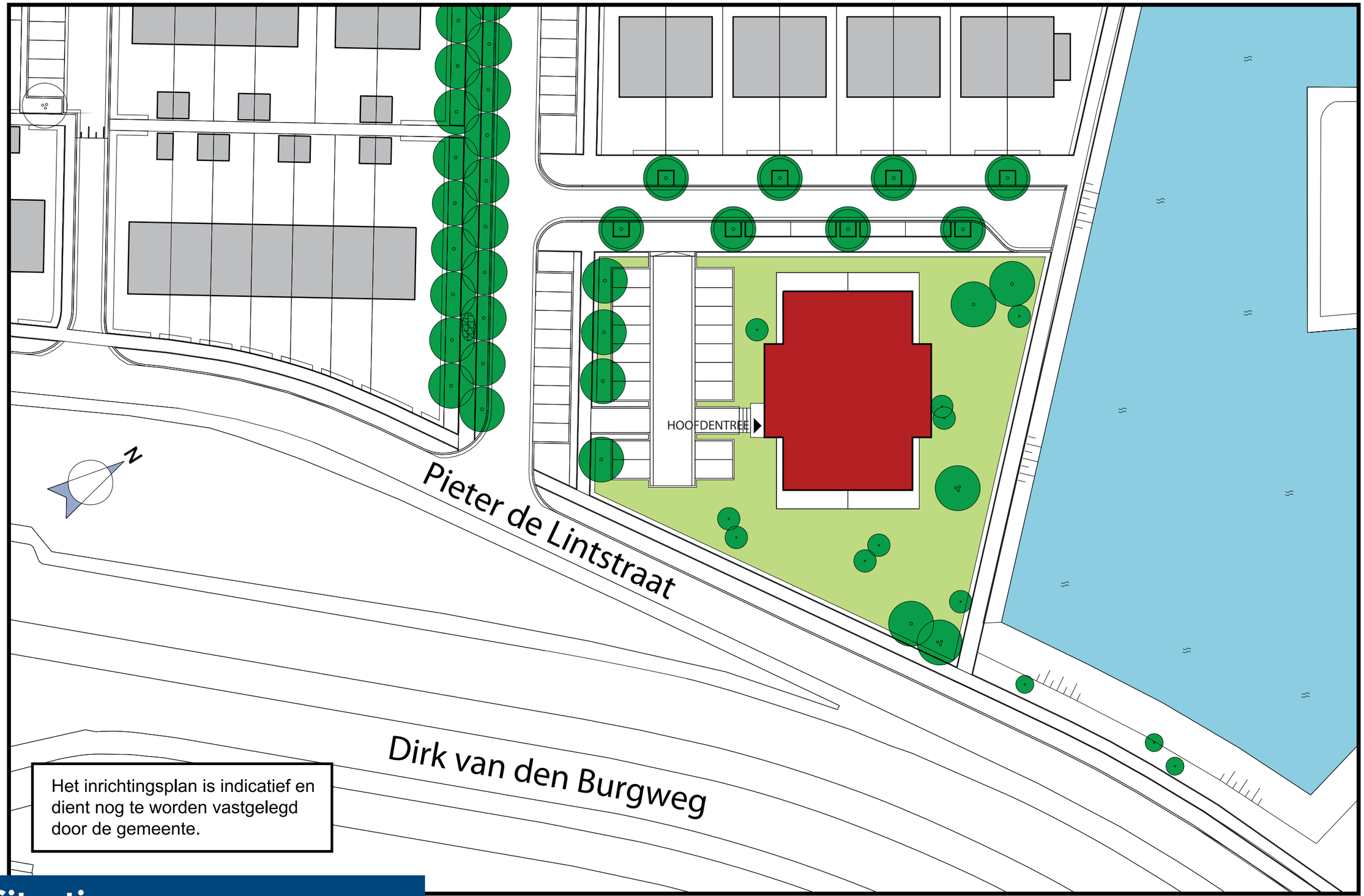


L’Avenue – Celina





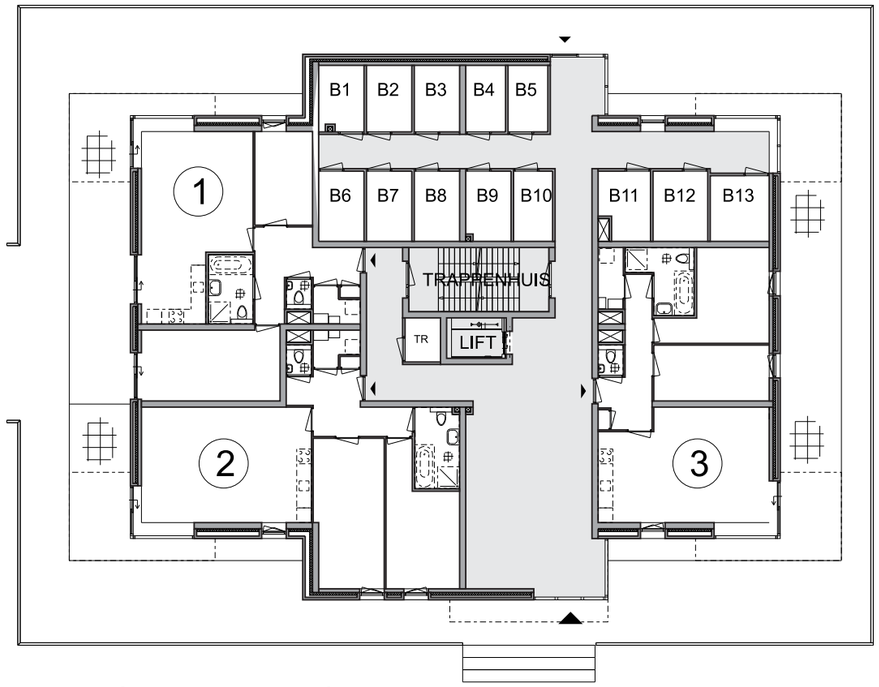
Situatie L'Avenue



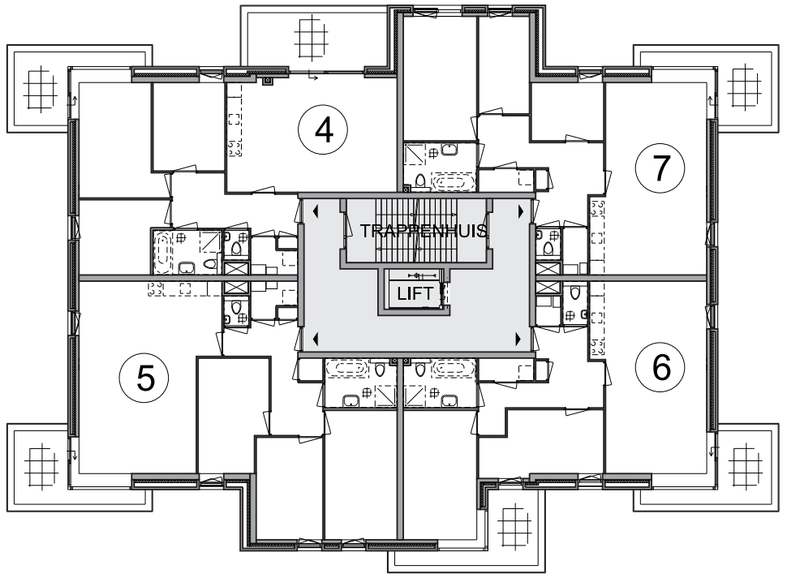
Situatie

Celina - 18 appartementen

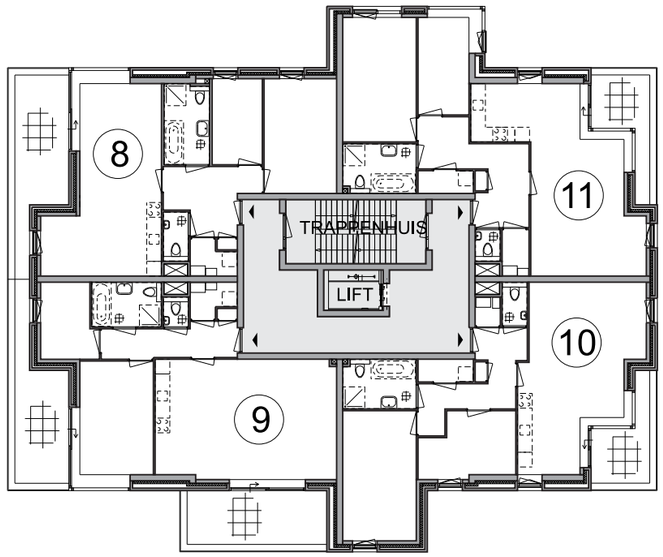
schaal 1:500 07-07-2017



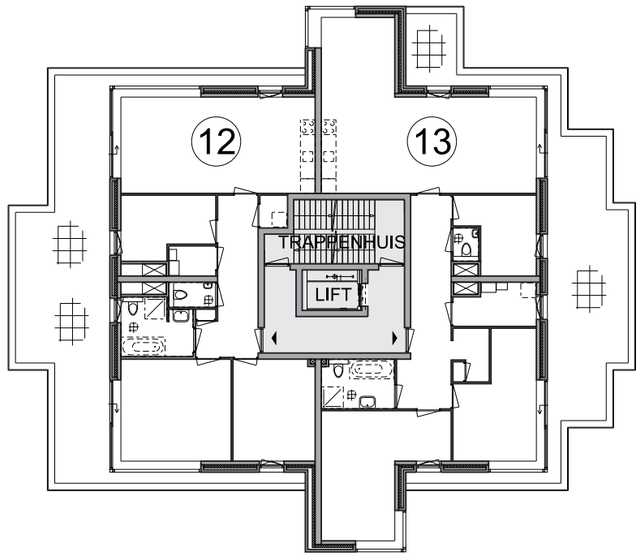
begane grond



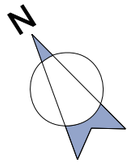
1e verdieping



2e verdieping



3e verdieping



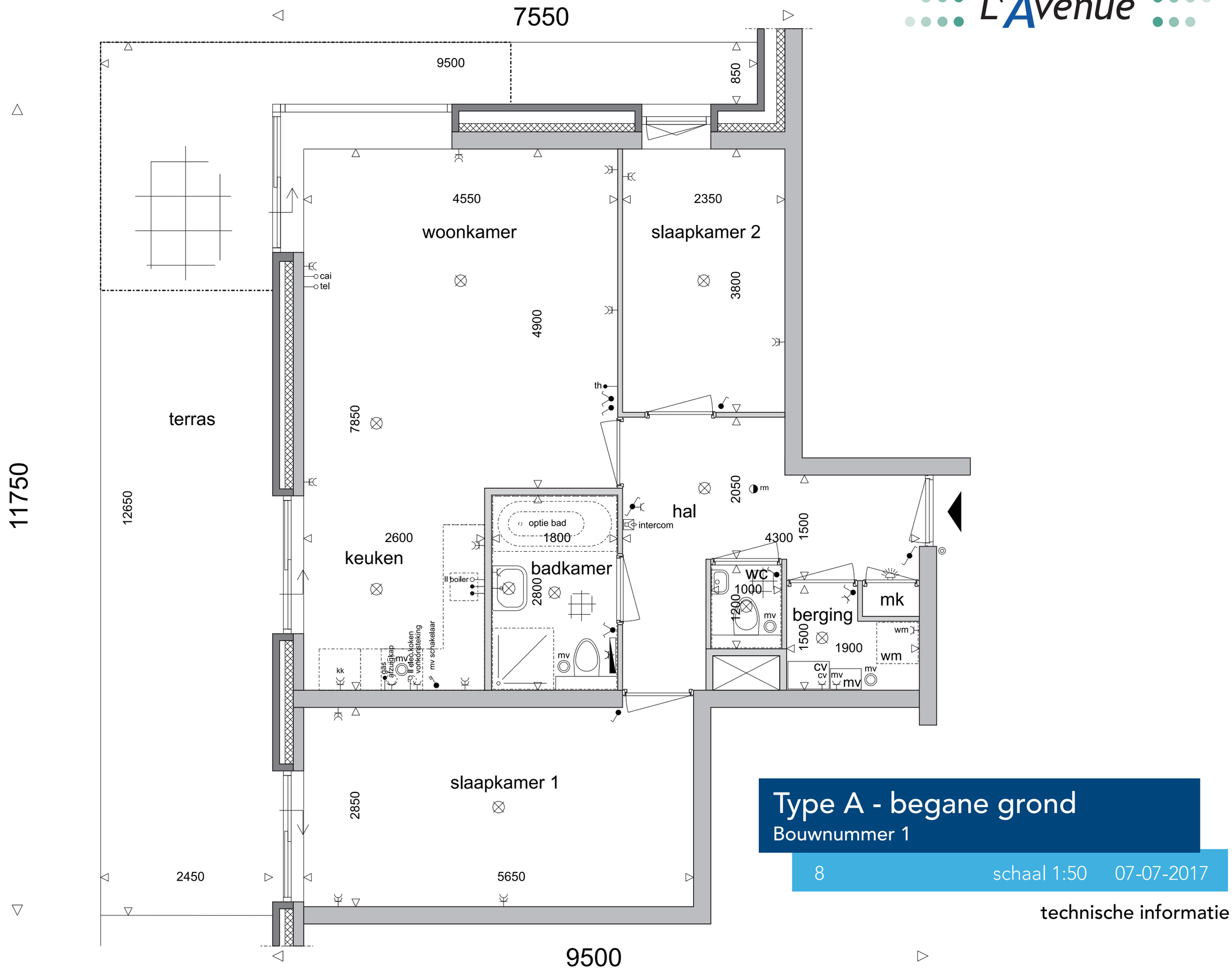
Legenda

TR = technische ruimte
B12 = berging bouwnummer 12

Overzicht appartementen

Bouwnummers 1 t/m 13

L'Avenue



Type A - begane grond

Bouwnummer 1

8 schaal 1:50 07-07-2017

technische informatie

L'Avenue



N

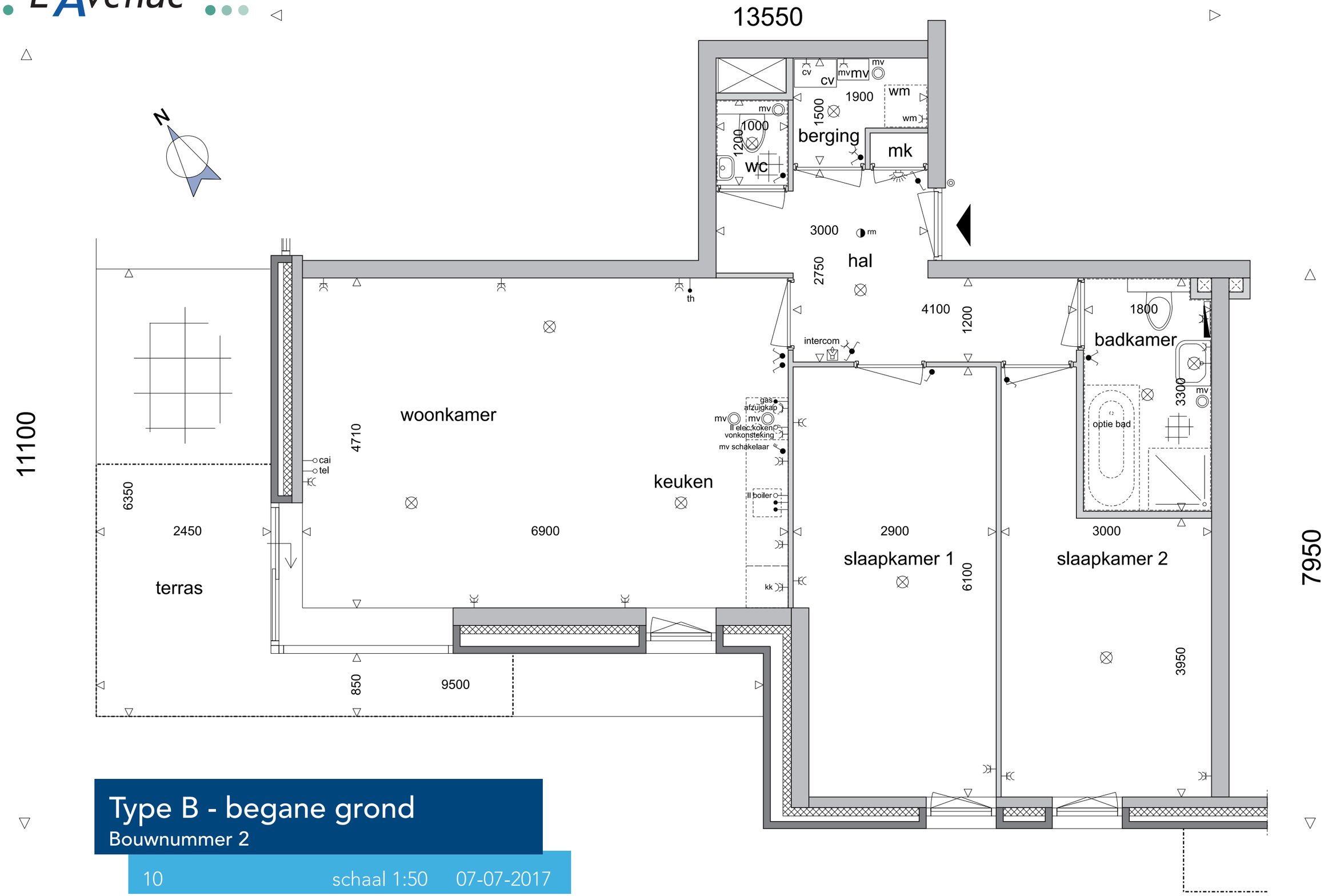
Type A - begane grond

Bouwnummer 1

9 schaal 1:50 07-07-2017

indicatieve woning- en terrasinrichting

L'Avenue



Type B - begane grond

Bouwnummer 2

10 schaal 1:50 07-07-2017

technische informatie

L'Avenue

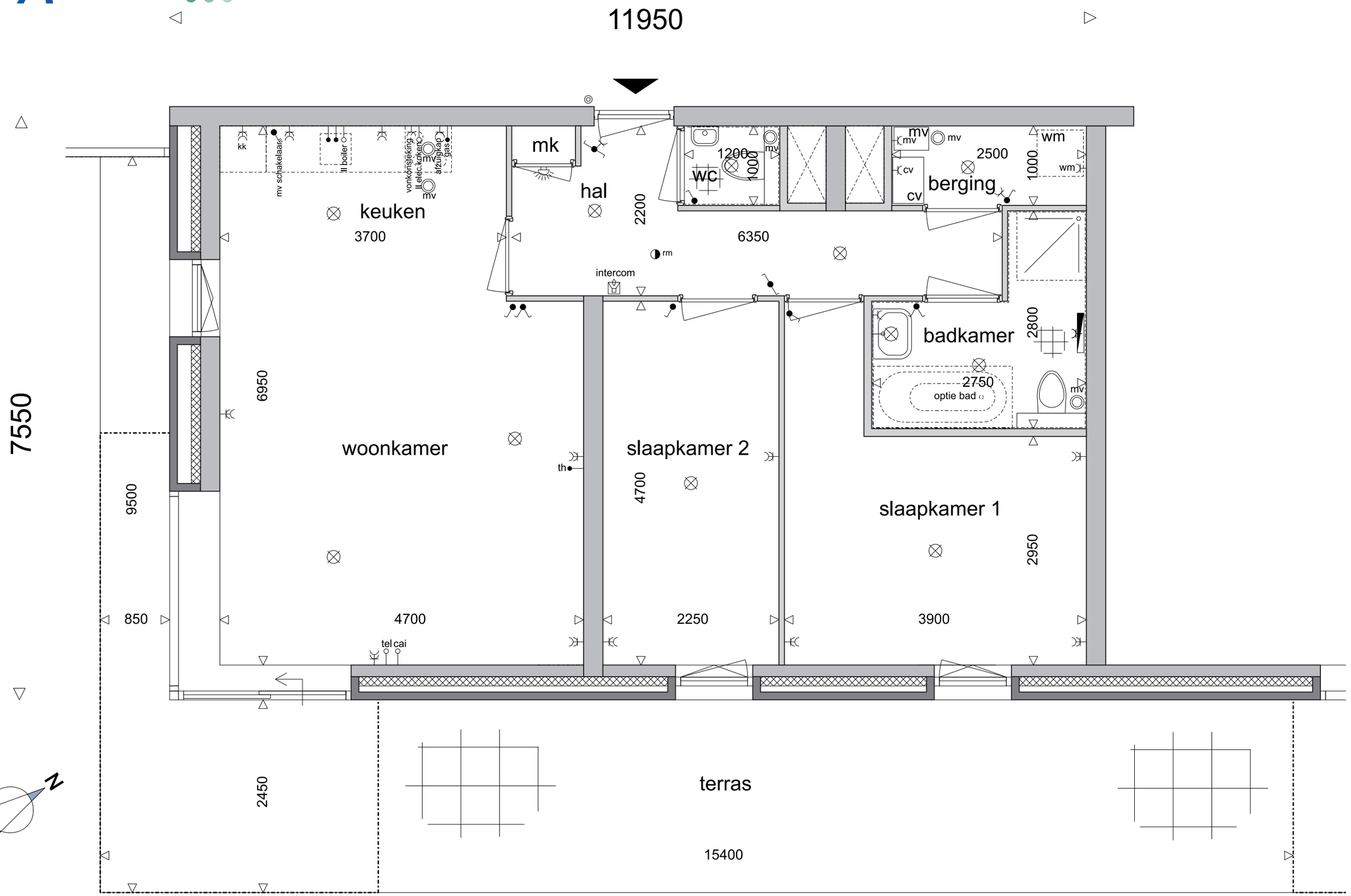


Type B - begane grond

Bouwnummer 2

10 schaal 1:50 01-05-2017

indicatieve woning- en terrasinrichting



technische informatie

Type C - begane grond

Bouwnummer 3

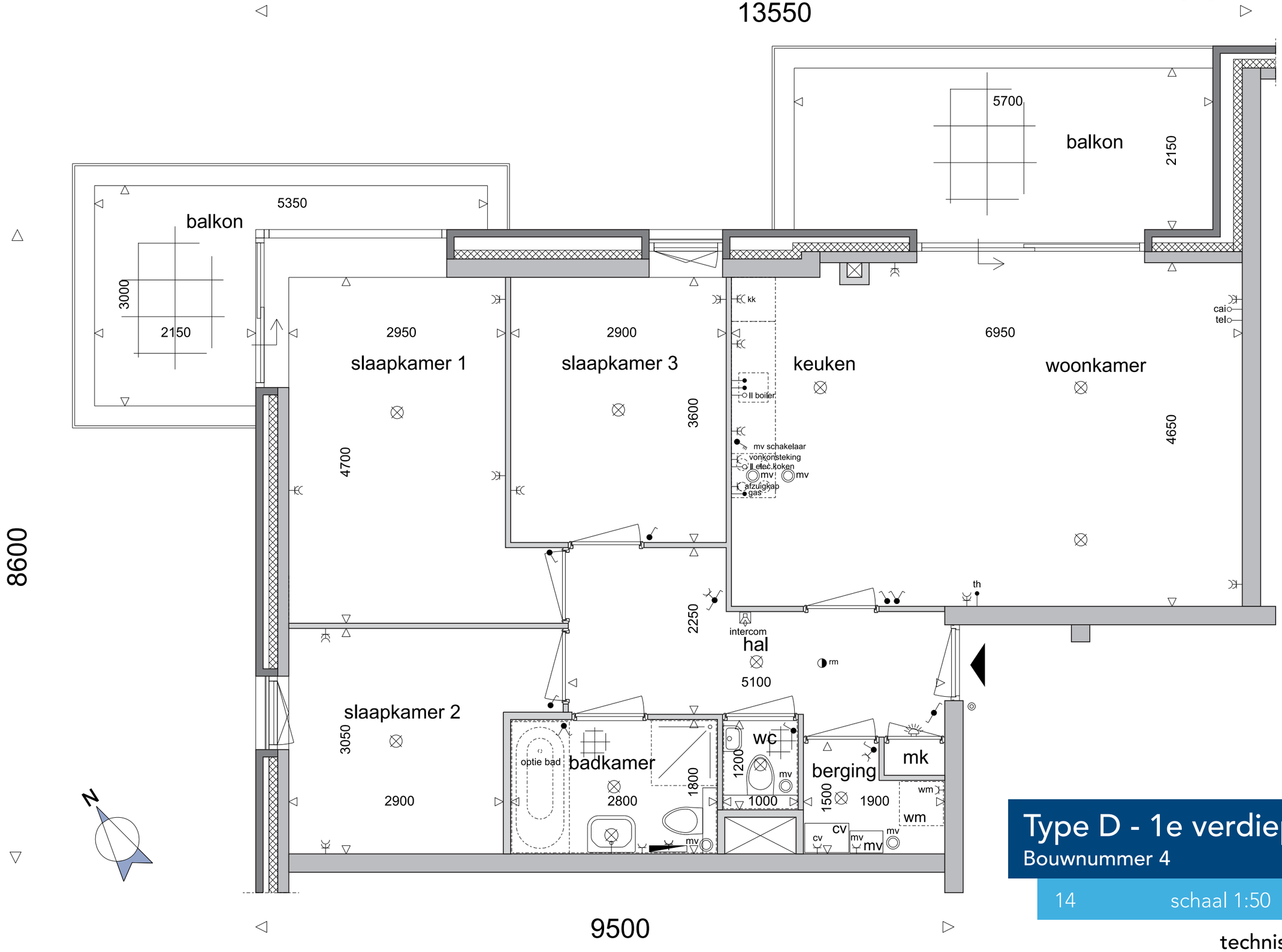


indicatieve woning- en terrasinrichting

Type C - begane grond

Bouwnummer 3

schaal 1:50 07-07-2017

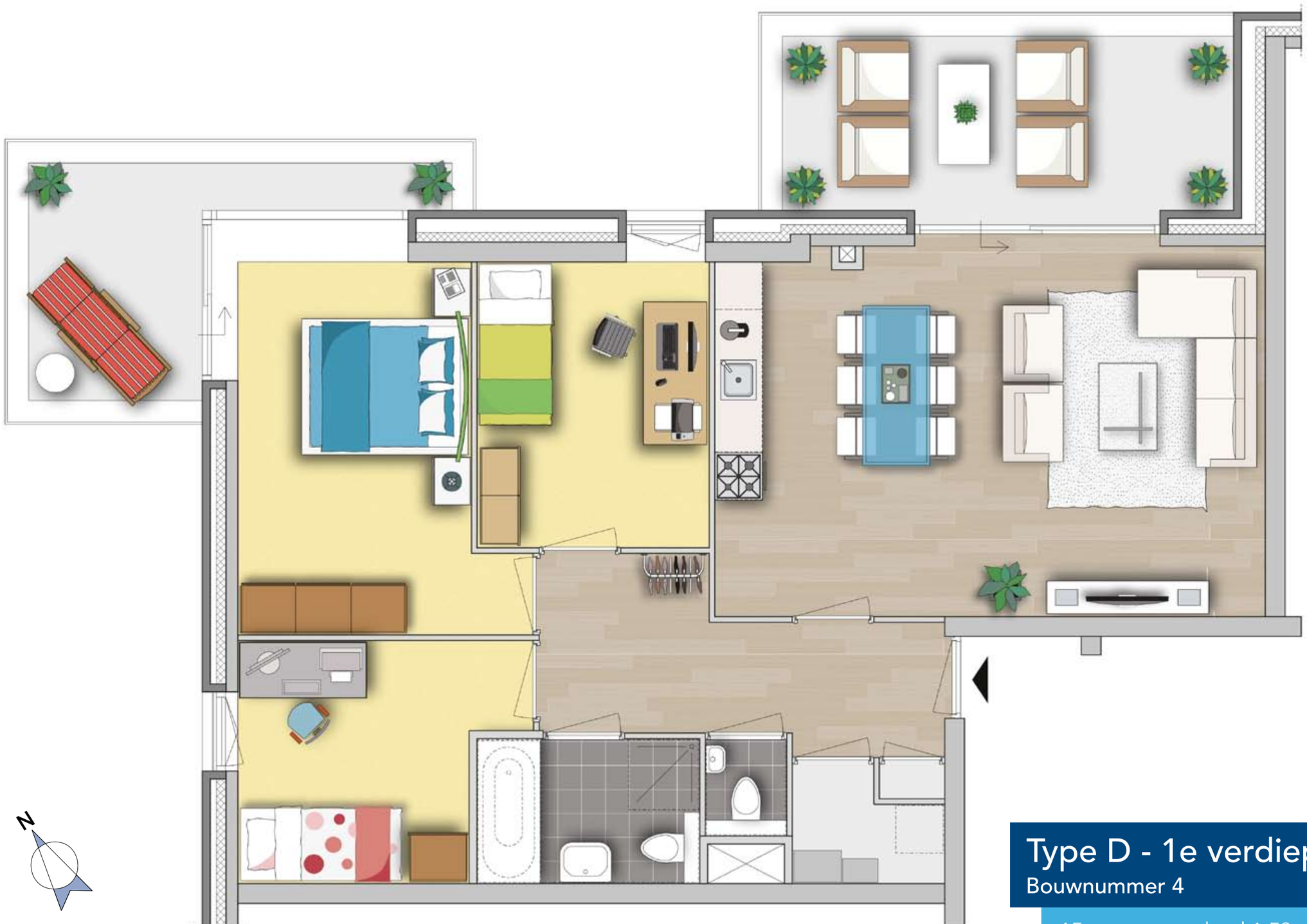


Type D - 1e verdieping

Bouwnummer 4

14 schaal 1:50 07-07-2017

technische informatie

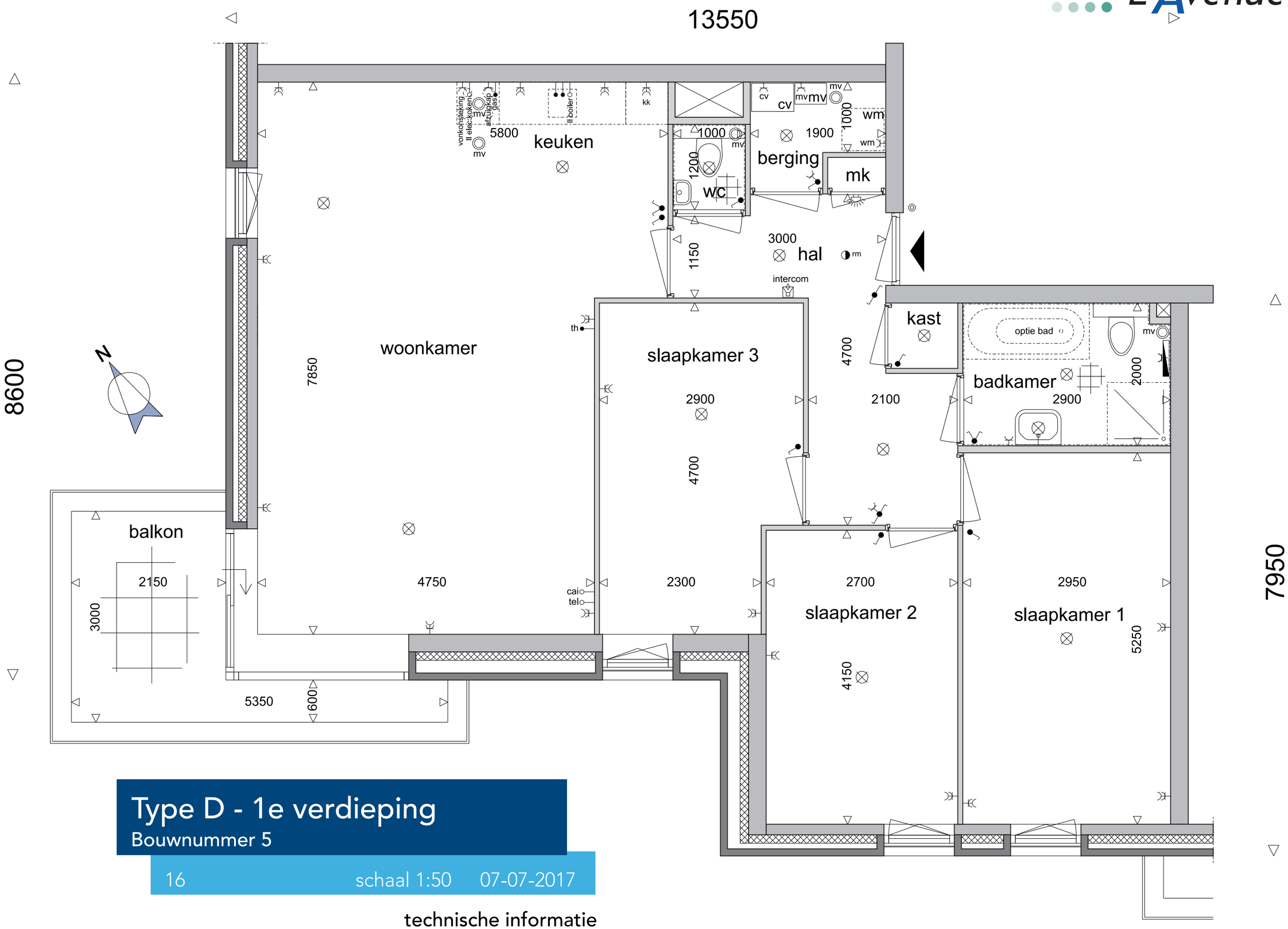


Type D - 1e verdieping

Bouwnummer 4

15 schaal 1:50 07-07-2017

indicatieve woninginrichting



Type D - 1e verdieping

Bouwnummer 5

16 schaal 1:50 07-07-2017

technische informatie

L'Avenue



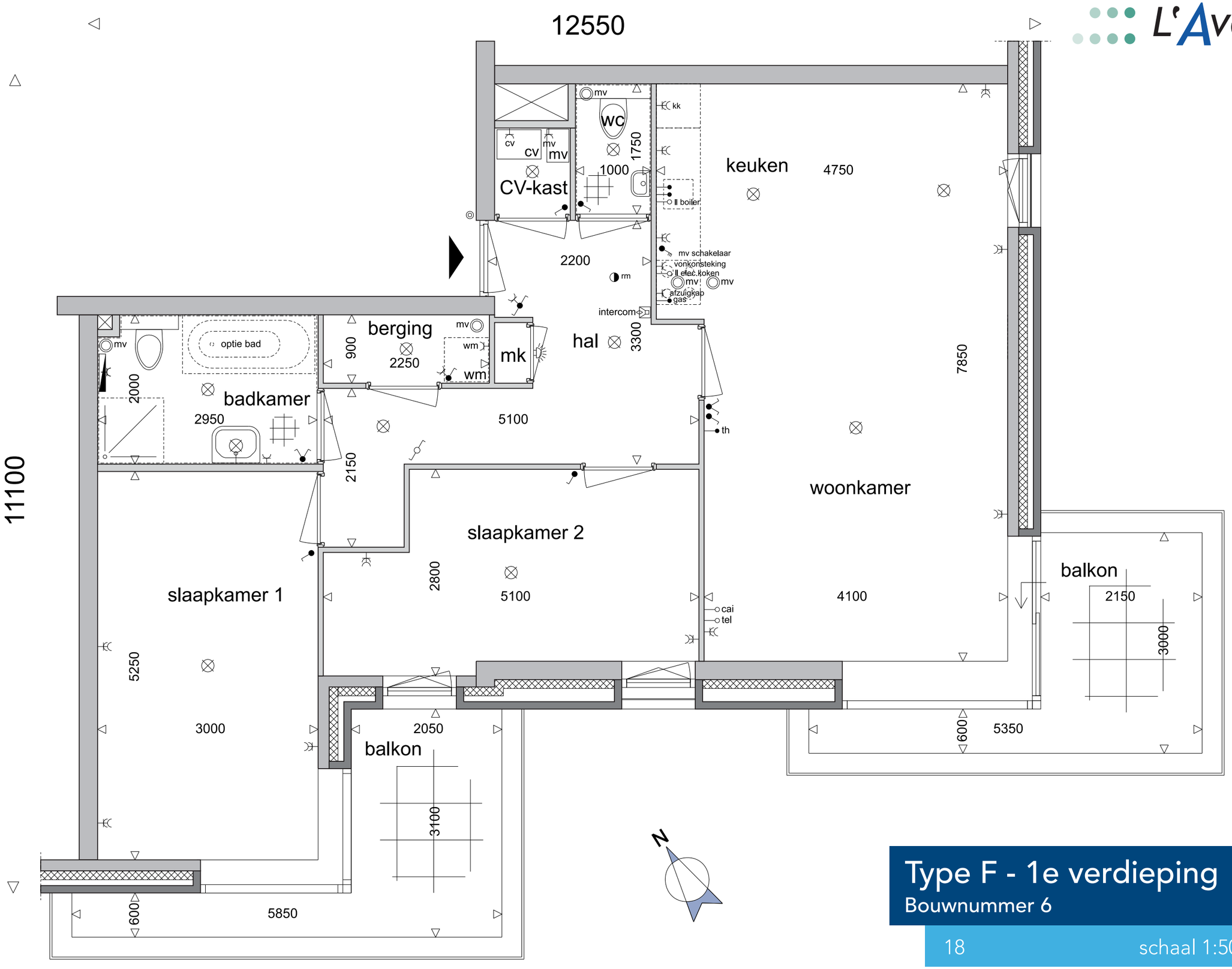
Type D - 1e verdieping

Bouwnummer 5

17 schaal 1:50 07-07-2017

indicatieve woninginrichting

L'Avenue



Type F - 1e verdieping

Bouwnummer 6

18 schaal 1:50 07-07-2017

technische informatie

L'Avenue



Type F - 1e verdieping

Bouwnummer 6

19 schaal 1:50 07-07-2017

indicatieve woninginrichting

L'Avenue

12550

11100

slaapkamer 1

slaapkamer 2

slaapkamer 3

woonkamer

keuken

badkamer

berging

hal

mk

wc

CV-kast

balkon

optie bad

intercom

tel
cai
th
wm
mv
rm
cv
kk
gas
afzuigkap
ll elec.koken
vonkonsteking
mv schakelaar
ll boiler

5050
3000
3950
2050
2350
2950
4100
600
5350
3000
2200
2100
3000
2000
5100
900
2250
3400
7850
1250
1000
4750

N

Type G - 1e verdieping

Bouwnummer 7

20 schaal 1:50 07-07-2017

technische informatie

L'Avenue



Type G - 1e verdieping

Bouwnummer 7

21 schaal 1:50 07-07-2017

indicatieve woninginrichting

L'Avenue

12650

N

8600

balkon
2200
5250
8300
600
2450

3300
woonkamer
7850
4900

cai tel
th

1850
badkamer
3300
optie bad

mv

2050
slaapkamer 2
3500

intercom

2950
slaapkamer 1
4650

4000
hal
1750
2850

rm

gas
afzuigkap
mv
mv
II elec.koken
vonkonsteking
mv schakelaar

keuken

II boiler

2000
wc
1000
mv

berging
1900

mk
wm
wm
1000

kk

cv
cv
mv
mv
mv

Type H - 2e verdieping

Bouwnummer 8

22 schaal 1:50 07-07-2017

technische informatie

L'Avenue

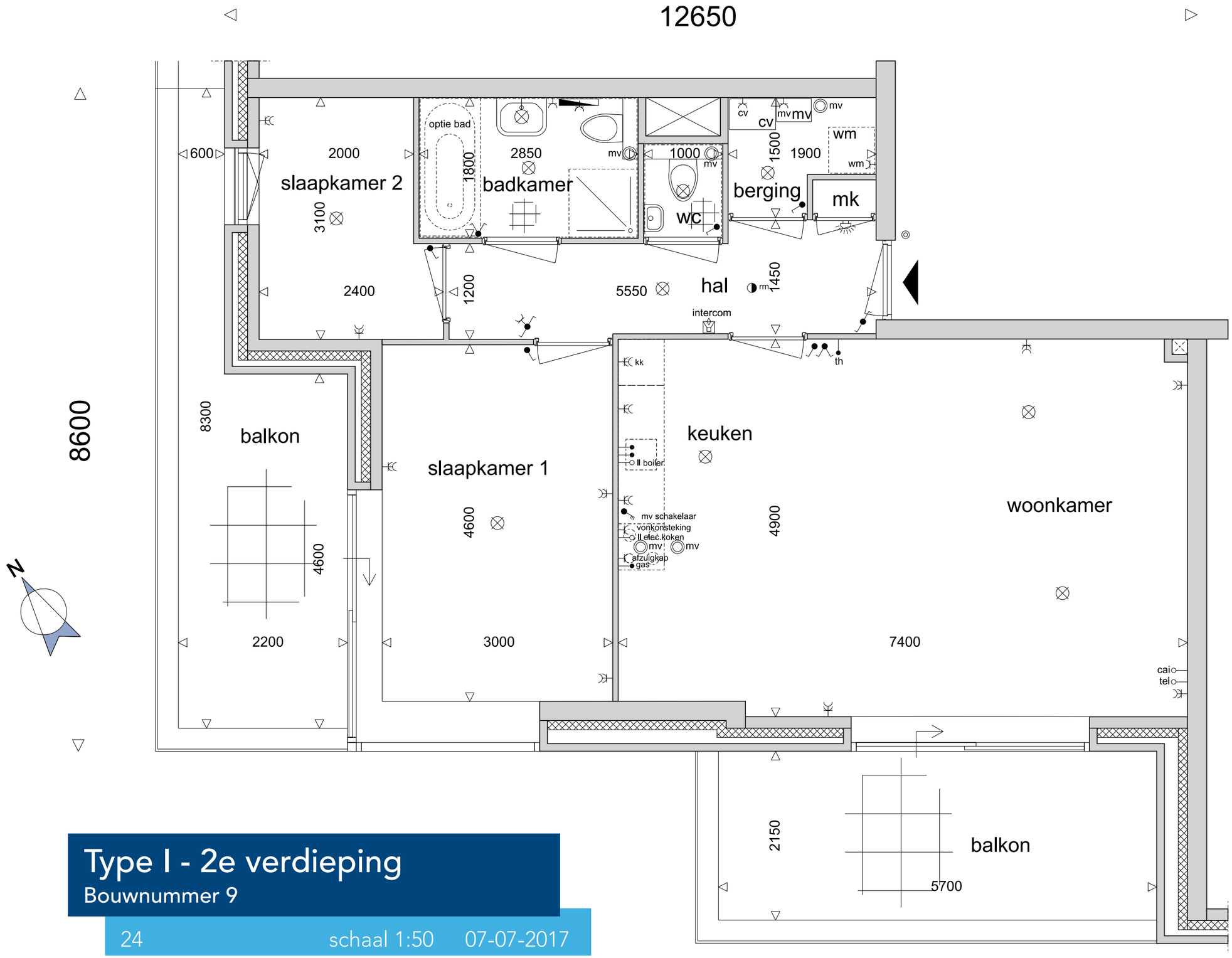


Type H - 2e verdieping

Bouwnummer 8

23 schaal 1:50 07-07-2017

indicatieve woninginrichting



Type I - 2e verdieping

Bouwnummer 9

24 schaal 1:50 07-07-2017

technische informatie

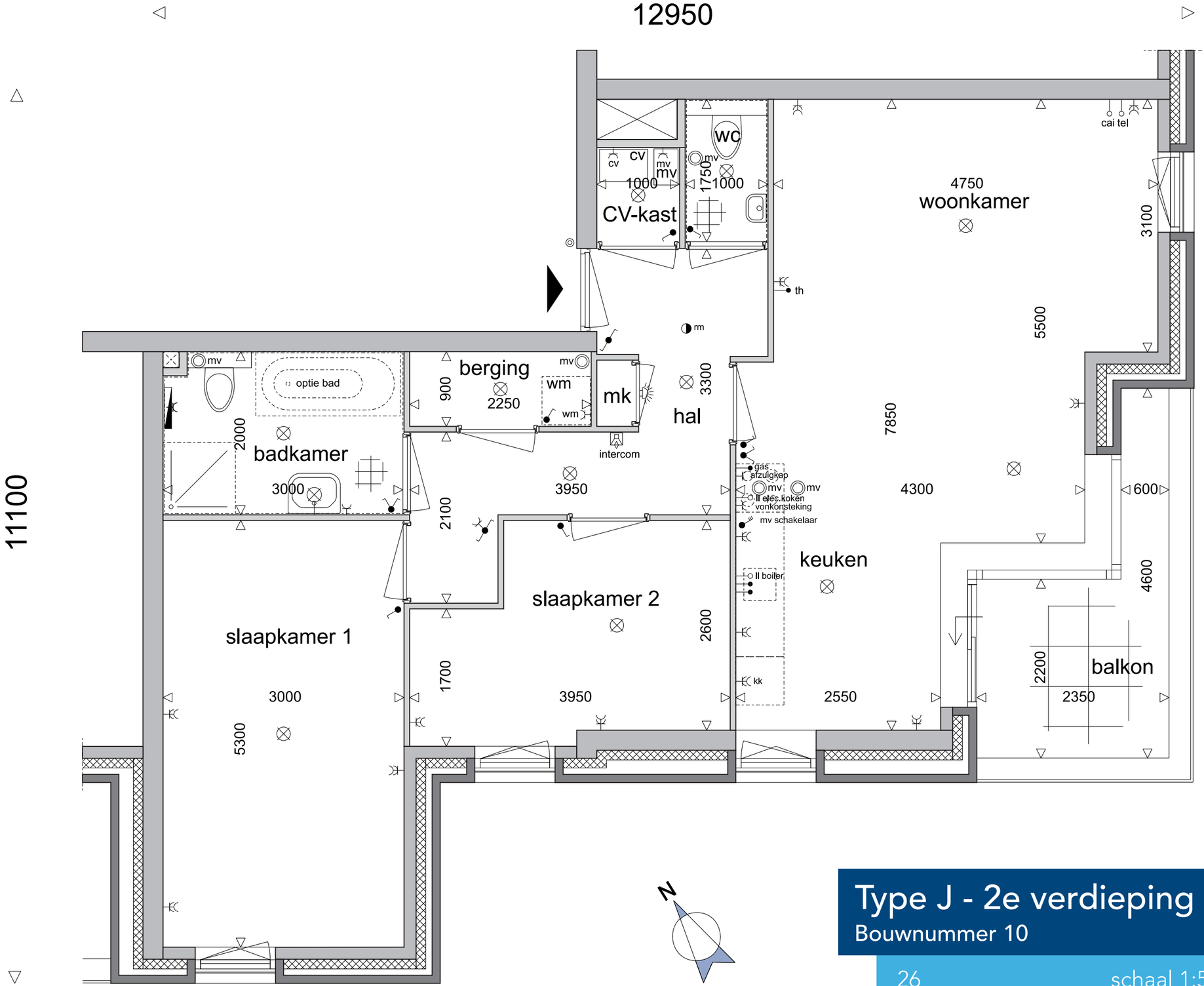


Type I - 2e verdieping

Bouwnummer 9

25 schaal 1:50 07-07-2017

indicatieve woninginrichting



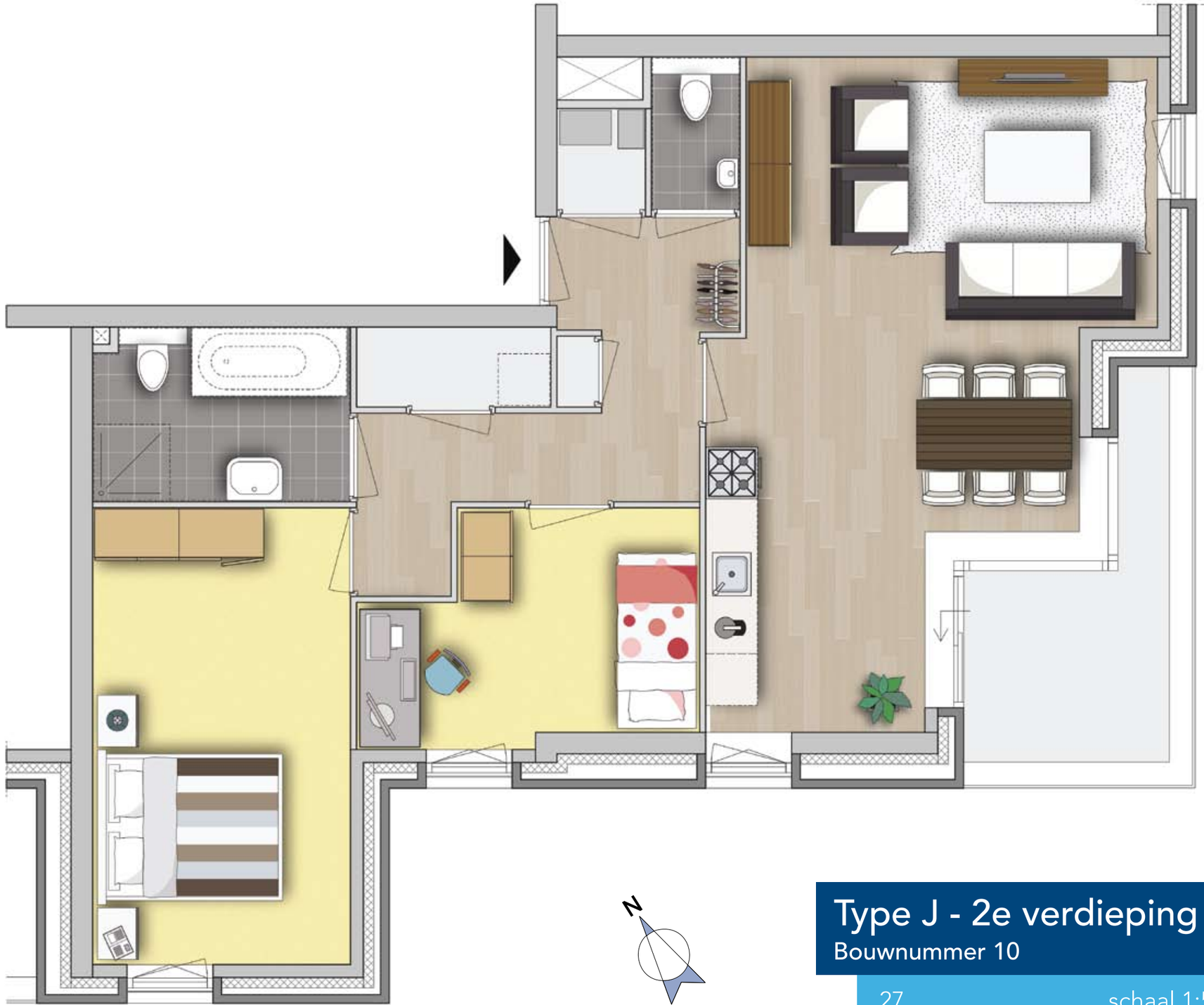
Type J - 2e verdieping

Bouwnummer 10

26 schaal 1:50 07-07-2017

technische informatie

L'Avenue



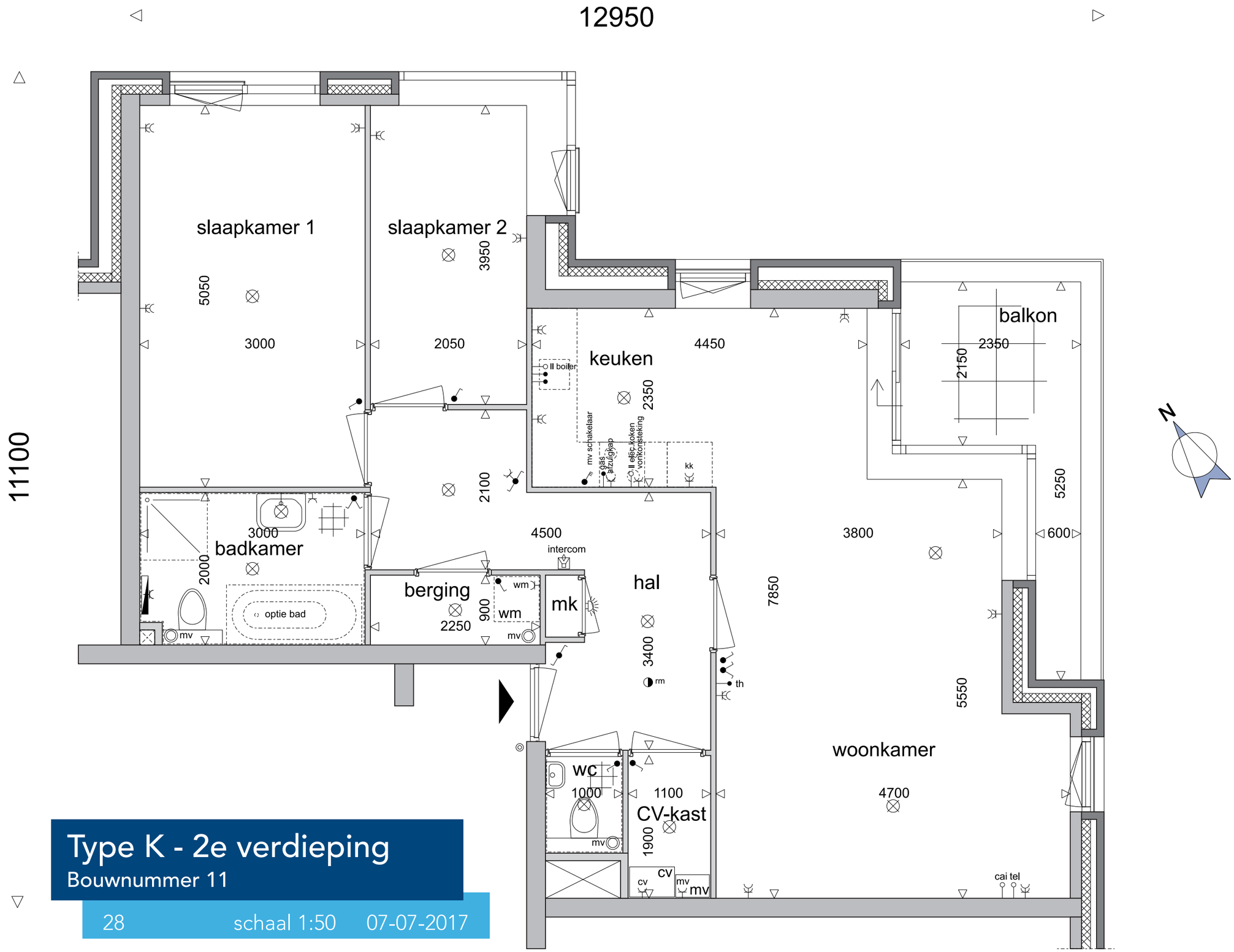
Type J - 2e verdieping

Bouwnummer 10

27 schaal 1:50 07-07-2017

indicatieve woninginrichting

L'Avenue



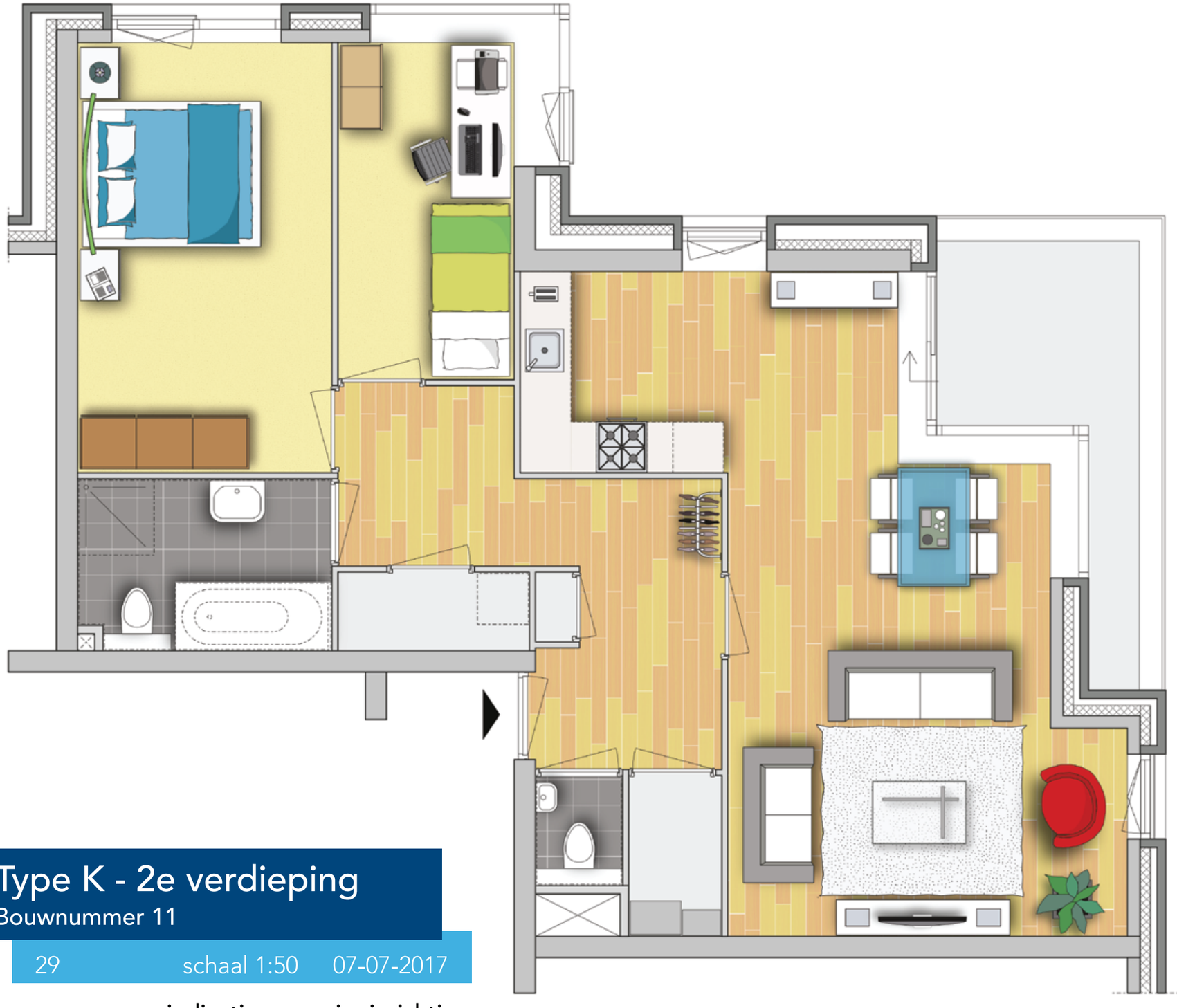
Type K - 2e verdieping

Bouwnummer 11

28 schaal 1:50 07-07-2017

technische informatie

L'Avenue



Type K - 2e verdieping

Bouwnummer 11

29 schaal 1:50 07-07-2017

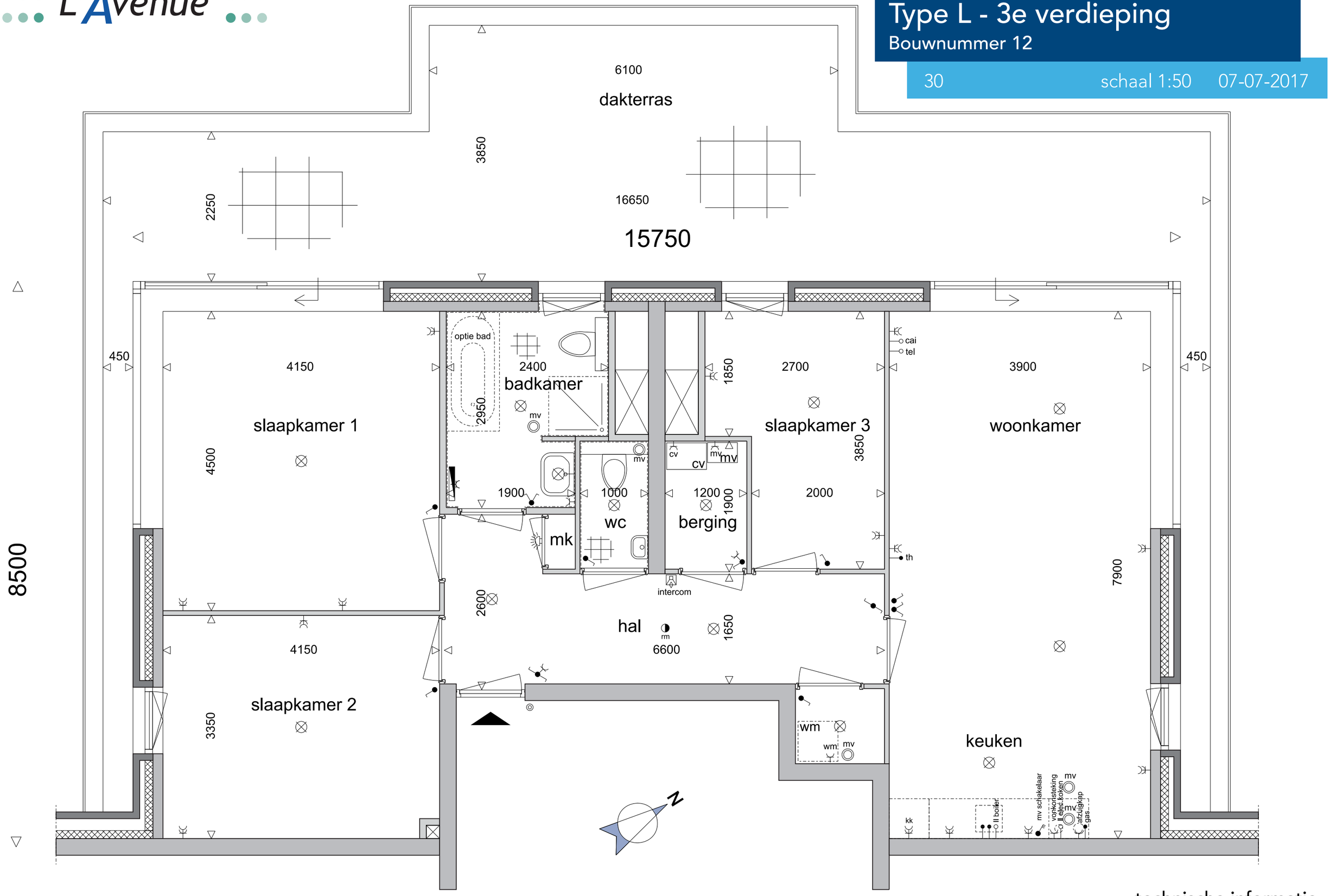
indicatieve woninginrichting

L'Avenue

Type L - 3e verdieping

Bouwnummer 12

30 schaal 1:50 07-07-2017



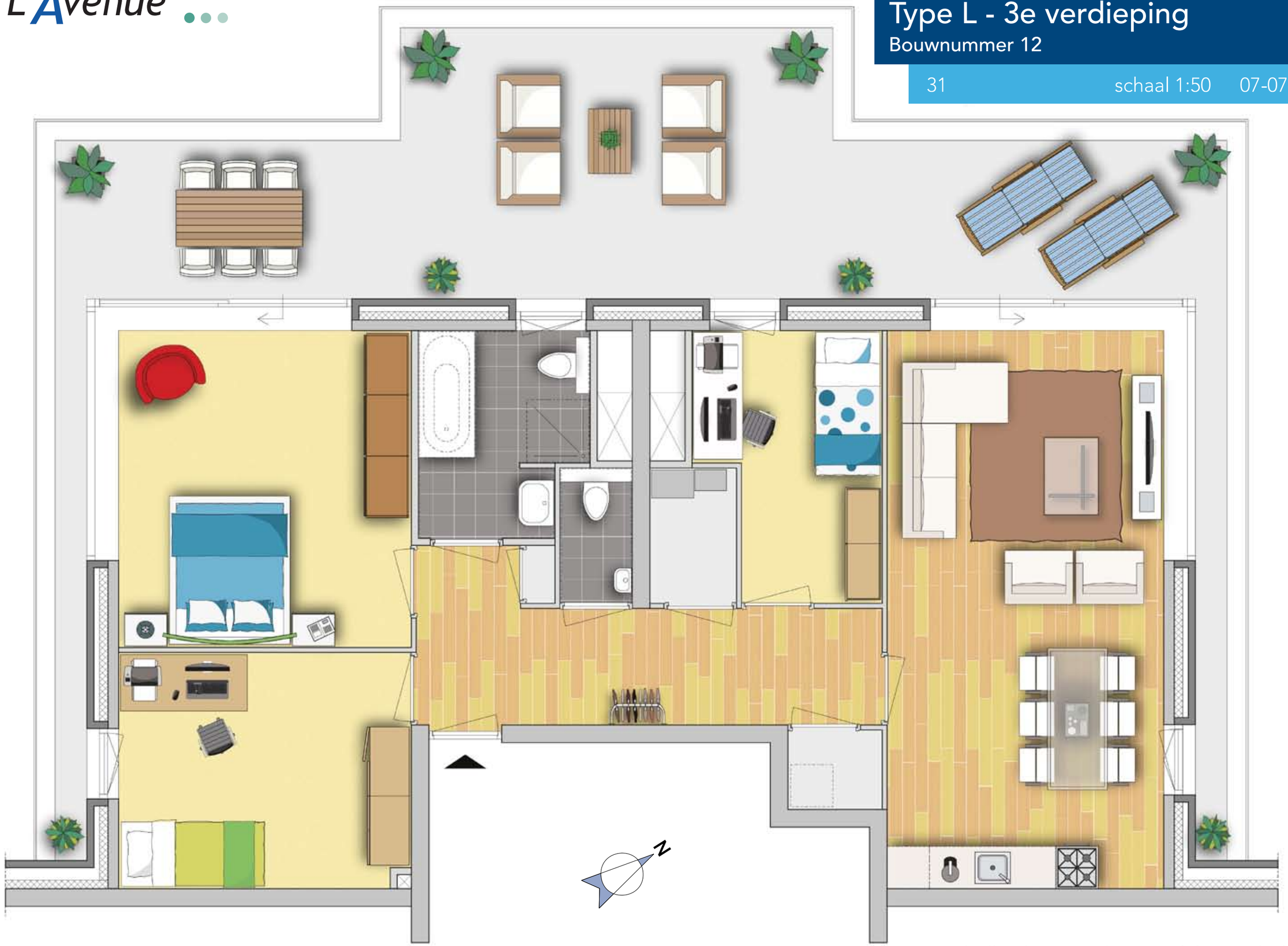
technische informatie

L'Avenue

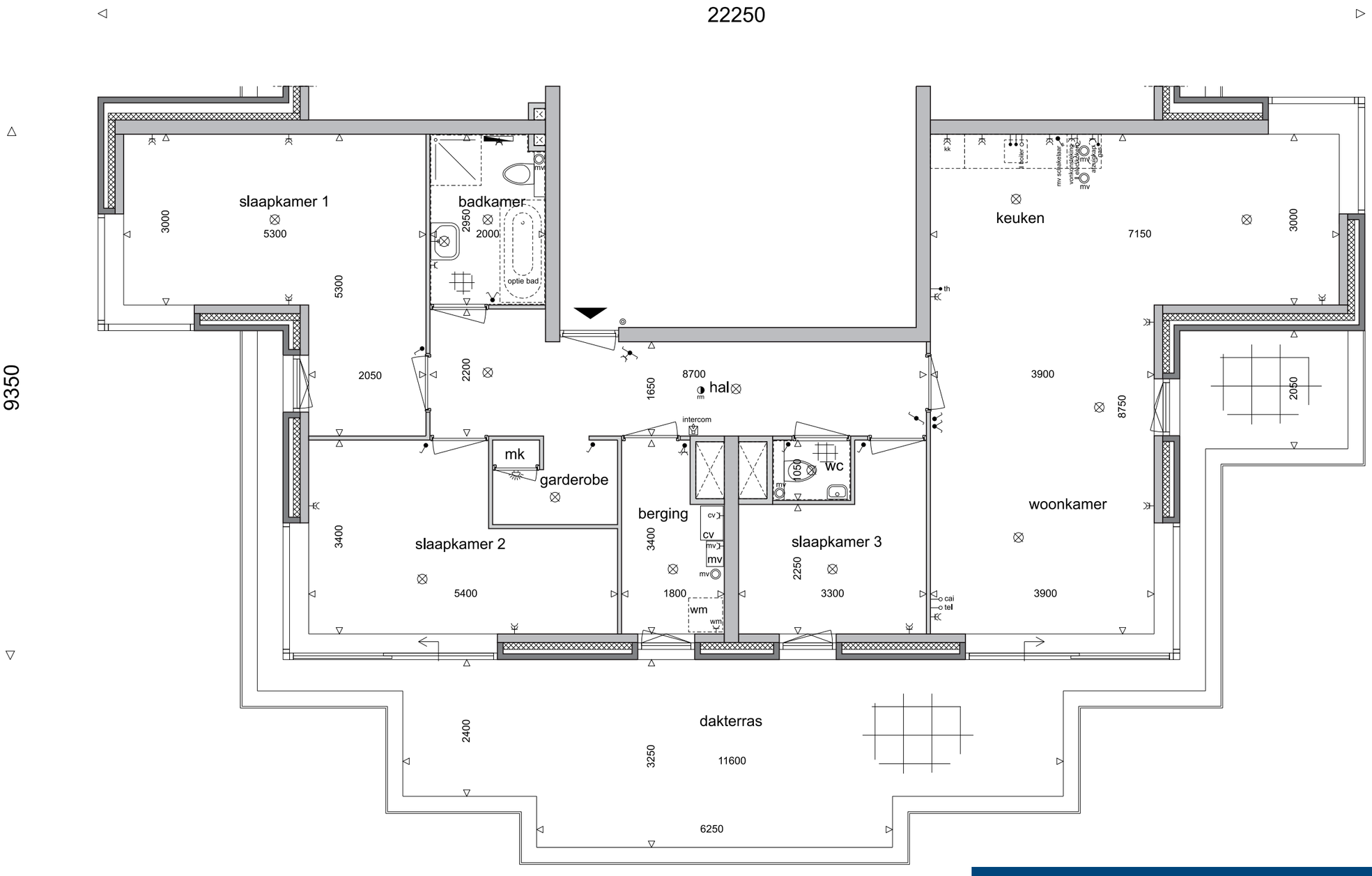
Type L - 3e verdieping

Bouwnummer 12

31 schaal 1:50 07-07-2017



indicatieve woning- en dakterrasinrichting



Type M - 2e verdieping

Bouwnummer 13

32 schaal 1:75 07-07-2017

technische informatie

L'Avenue



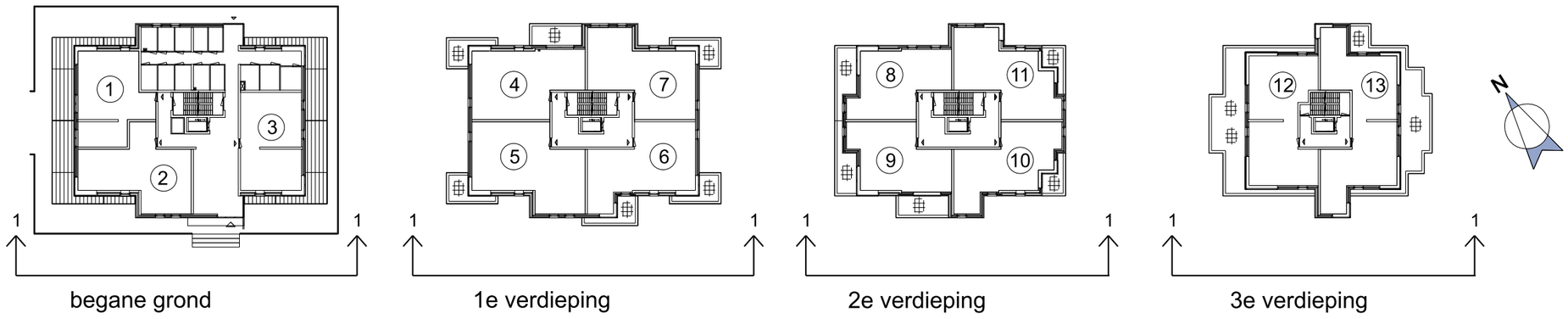
Type M - 2e verdieping

Bouwnummer 13

33 schaal 1:75 07-07-2017

indicatieve woning- en dakterrasinrichting



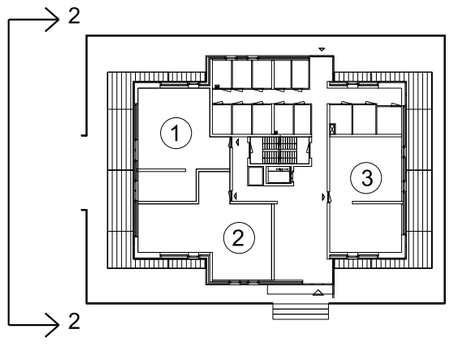


Gevel 1

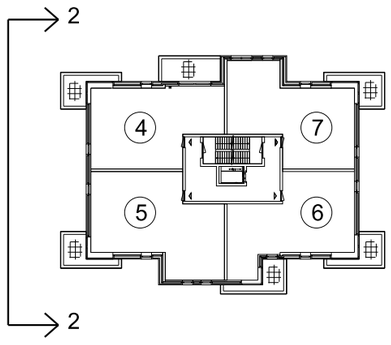
13 appartementen

schaal 1:100 07-07-2017

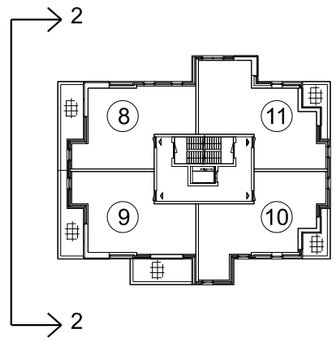




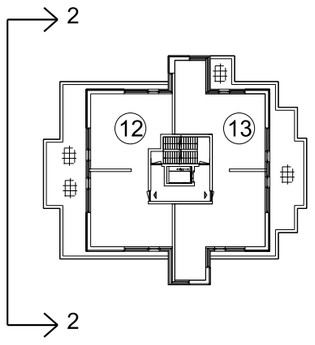
begane grond



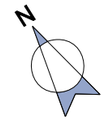
1e verdieping



2e verdieping



3e verdieping

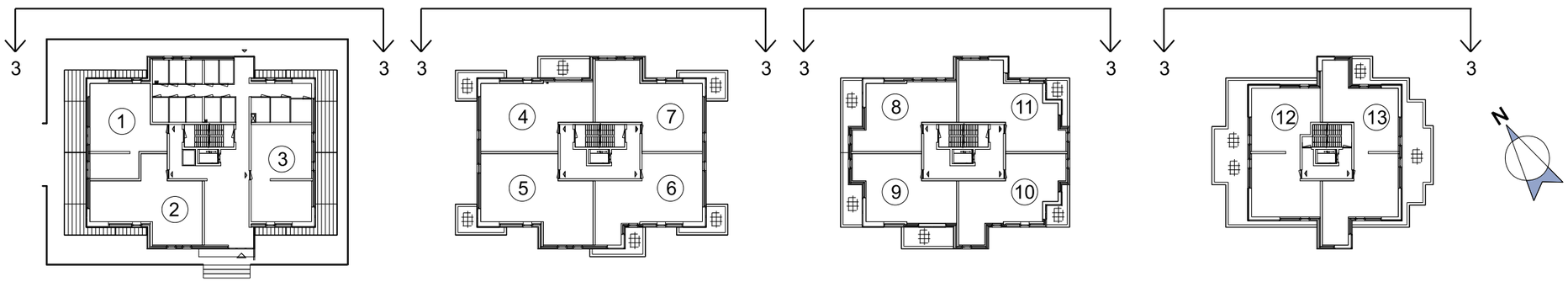


Gevel 2

13 appartementen

schaal 1:100 07-07-2017



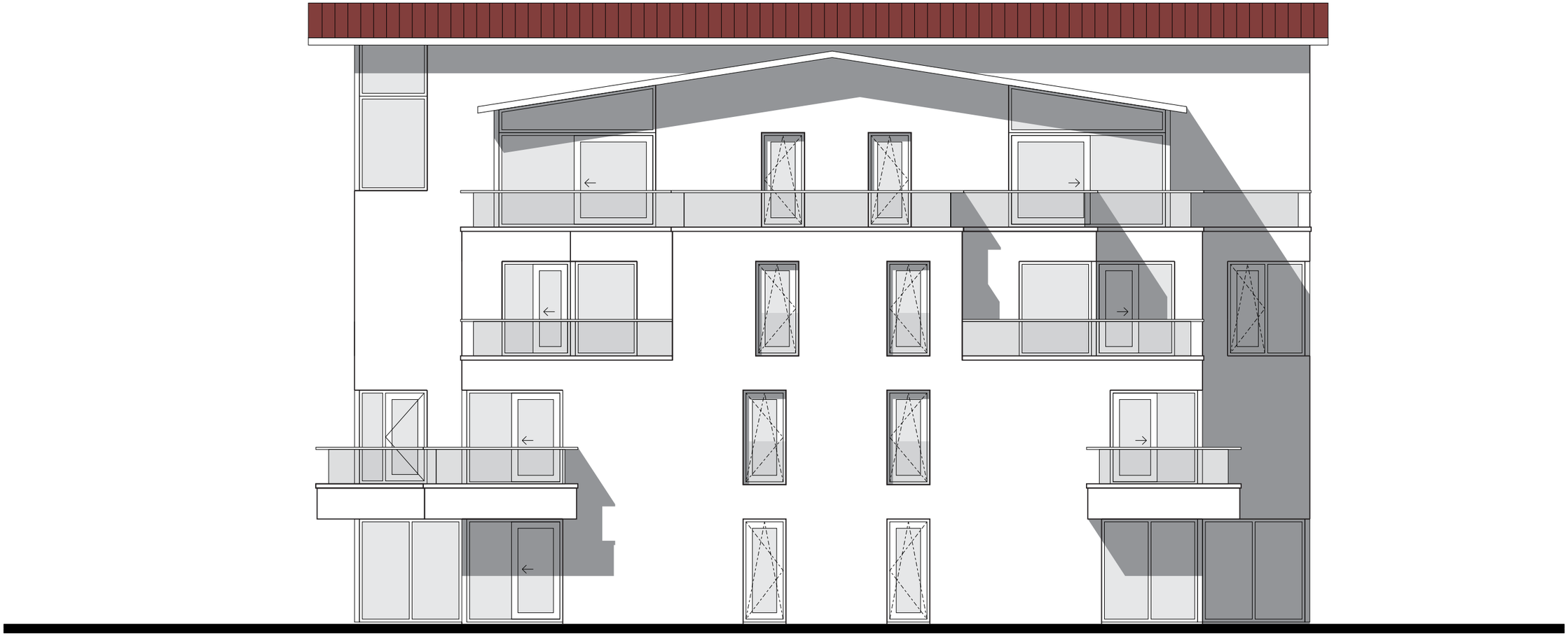


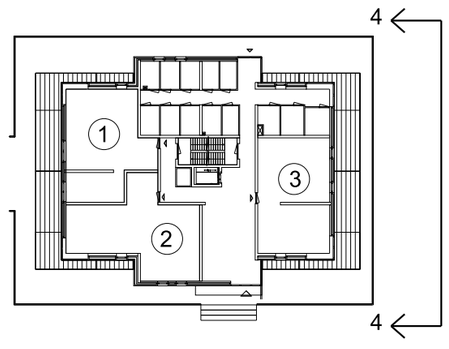
begane grond | 1e verdieping | 2e verdieping | 3e verdieping

Gevel 3

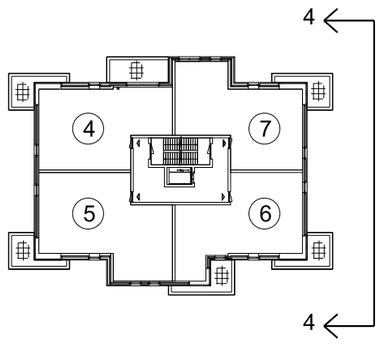
13 appartementen

schaal 1:100 07-07-2017

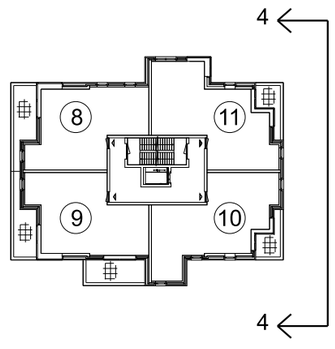




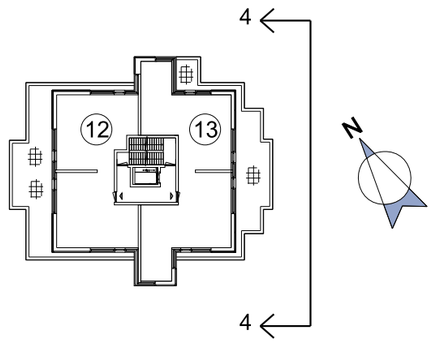
begane grond



1e verdieping



2e verdieping

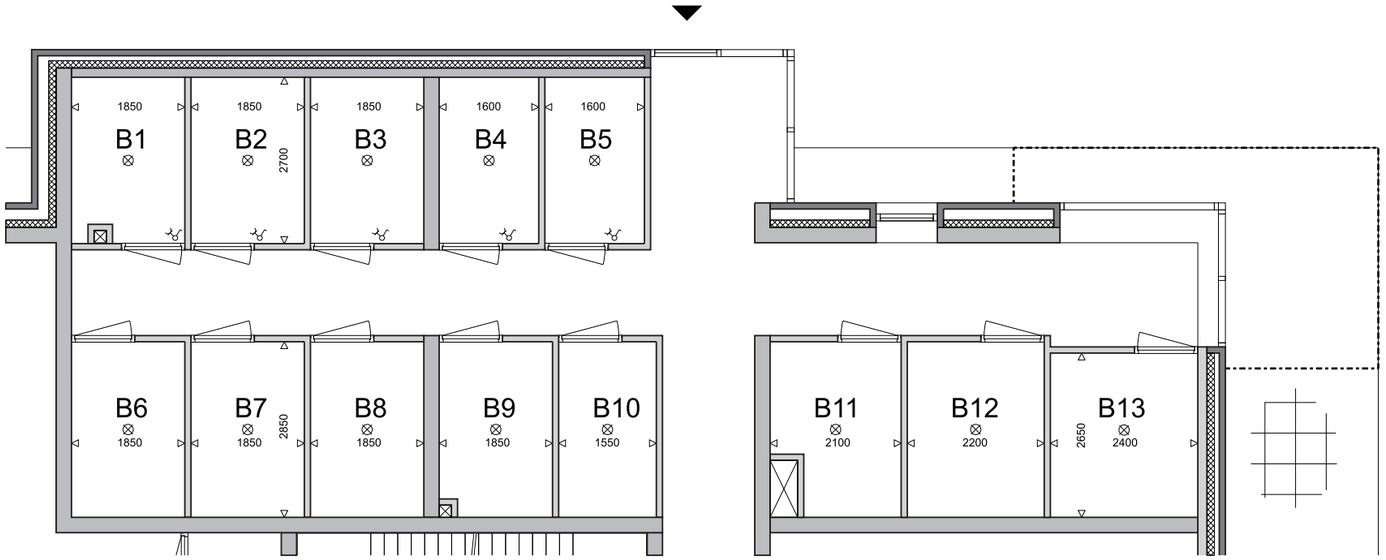


3e verdieping

Gevel 4

13 appartementen

schaal 1:100 07-07-2017



N

Bergingen
13 appartementen

schaal 1:100 07-07-2017

MK	Meterkast
CV	Centrale verwarming ketel
MV	Mechanische ventilatie unit

	Enkele wandcontactdoos met randaarde
afzuigkap	Enkele wcd t.b.v. aansluiting afzuigkap op 250 cm van vloer
vonkontsteking	Enkele wcd t.b.v. vonkontsteking op 10 cm boven vloer
	Dubbele wandcontactdoos met randaarde
WM	Wasmachine wandcontactdoos op 105 cm boven vloer
CV	Centrale verwarming wandcontactdoos op 105 cm boven vloer
KK	Koelkast wandcontactdoos op 10 cm boven vloer
wd optie	Optie wasdroger wandcontactdoos op 105 cm boven vloer
wcd optie	Optie dubbele wandcontactdoos

TEL	Loze telefoonleiding pvc 19 mm loos op 30 cm boven vloer
CAI	Loze centrale antenne leiding pvc 19 mm loos op 30 cm boven vloer
l.l. elec. koken	Loze leiding t.b.v. elektrisch koken op 10 cm boven vloer
TH	Thermostaatleiding op 150 cm boven vloer
gas	Gasaansluiting op 70 cm boven vloer
l.l. boiler/ vw	Loze leiding t.b.v. boiler of vaatwasser op 10 cm boven vloer

	Beldrukker op 150 cm boven vloer op kozijn
	Aansluitpunt deurbel schel
intercom	intercom-installatie (audio) op wand 150 cm boven vloer

	Enkelpolige schakelaar
bl	Enkelpolige schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt
	Dubbelpolige schakelaar
	Wissel schakelaar
mv	Toerenregelaar mechanische ventilatie op 125 cm boven vloer

	Plafond lichtpunt
	Wandlichtpunt op 200 cm boven vloer
bl	Wandlichtpunt op 200 cm, t.b.v. buitenlichtpunt
rm	Rookmelder aangesloten op 220 Volt
R	Radiator

Legenda
13 appartementen

Technische omschrijving
In de technische omschrijving vindt u de technische informatie over het appartement. Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe het appartement eruit ziet. De technische omschrijving en de bijbehorende tekeningen hebben tevens een contractuele waarde. In de koop en aannemingsovereenkomst zet u een handtekening, waarmee u aangeeft dat u met de inhoud van deze stukken bekend bent. Op dat moment zijn de beschrijvingen en de tekeningen dus verplichtingen tussen u en ons geworden.

Opmerkingen vooraf
De artist impressies zijn slechts indicatief van hoe de woning er straks uit gaat zien en maken geen onderdeel uit van de koop noch aannemingsovereenkomst. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. Details en kleurstelling kunnen afwijken van de latere werkelijkheid.
Op de appartementen is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling van toepassing.
De maatvoeringen zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Er is geprobeerd deze maten zo goed mogelijk aan te geven. Toch kan het voorkomen dat de maten op de tekening iets afwijken van de werkelijke maten. Over- en ondermaat komen niet voor verrekening in aanmerking. Op sommige plaatsen wordt de maatvoering ook tussen de wanden aangegeven. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enz. De maatvoering is derhalve niet geschikt voor opdrachten door koper aan derden.
Het eventueel op tekening aangegeven meubilair, huishoudelijke apparaten, kasten en dergelijke dienen slechts om een indruk te geven van de beschikbare ruimte en behoren uiteraard niet tot de levering van het appartement. De op tekening aangegeven keuken, badkamer en toiletinrichting dienen slechts om een indruk te geven van de beschikbare ruimte. De schaal van de situatietekening is niet bindend. De juiste maten van de kavels worden door het kadaster vastgelegd. Op de situatietekening hebben we ook het volgende nog aangegeven:
- de bebouwing van het gebied dat grenst aan het bouwplan
- openbare wegen
- parkeergelegenheid
- groenvoorzieningen

De inrichting van het openbaar gebied is indicatief. Er kunnen zich wijzigingen voordoen met betrekking tot parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, situering van groenstroken, e.d.
De plaats van de lantaarnpalen en van de voorzieningenkasten van de nutsbedrijven zoals elektra, telefoon en televisie zijn nog niet op tekening aangegeven. De uiteindelijke plaats wordt door de nutsbedrijven en de gemeente vastgesteld.
Na vaststelling van het definitieve inrichtingsplan zal het ontwerp ter inzage gelegd worden bij de makelaar.
De in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken.
Bij tegenstrijdigheden tussen tekening en technische omschrijving, is de technische omschrijving maatgevend.
Materialen en kleuren worden in een later stadium door de architect definitief ingevuld.

Toelichting op de technische omschrijving
Er kunnen in de deze technische omschrijving soms bepaalde soorten en merken genoemd worden. Tijdens de bouw kan blijken dat technische of architectonische wijzigingen nodig zijn. Die voeren wij dan uit. Deze wijzigingen doen geen afbreuk aan de waarde van uw appartement. U heeft dus geen extra kosten, maar krijgt ook geen geld terug. Het aanvragen van de aansluitingen voor gas, water, elektra en riolering wordt door de aannemer verzorgd. De hieruit voortvloeiende kosten zijn in de aanneemsom inbegrepen. U dient zelf de contracten af te sluiten met de energieleverancier van uw keuze.
Aansluitkosten voor telefoon en CAI zijn voor rekening koper.
Het appartement voldoet aan de geldende eisen van het Bouwbesluit ten tijde van datum aanvraag omgevingsvergunning.

Van toepassing zijnde administratieve bepalingen
- Het bouwbesluit en de gemeentelijke verordeningen ten tijde van aanvraag omgevingsvergunning.
- De Algemene Voorwaarden welke bij de koop en aanneemovereenkomst behoren.
- Algemene bepalingen voor het uitvoeren van bouwwerken.
- De geldende voorschriften van de diverse nutsbedrijven.

Algemeen
De technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld, schrijf en drukfouten voorbehouden. Wij moeten echter een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen van de overheid, voorschriften en/of nutsbedrijven.
De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.
De aannemer zorgt voor de verzekering van het gebouwde tot de dag van oplevering.
Wijzigingen in het BTW-tarief of overige wijzigingen ten gevolge van veranderende wetgeving zullen worden verrekend.

Nog een paar opmerkingen...
In deze technische omschrijving noemen we soms (hout)-soorten en merken. Het kan zijn dat we uiteindelijk kiezen voor een alternatief. Dit is altijd gelijkwaardig aan de soort die we in de omschrijving hebben genoemd.
We sluiten in de technische omschrijving aan bij de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden van Woningborg. Als er in de omschrijving toch een bepaling staat die niet verenigbaar is met de bepalingen, heeft de bepaling van Woningborg altijd voorrang.

Grondwerken en het terrein

Peil van uw appartement
- We meten alle hoogten en diepten vanuit het peil -P-. Dit is het niveau van de bovenkant van de begane grondvloer, nadat die is afgewerkt.
- We bepalen de juiste peilmaat in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht.

Grondwerk: ontgravingen en aanvullingen
Ontgravingen
- Het terrein onder het appartementencomplex wordt ontgraven tot onderkant fundering.
- Voor de riolering, kabels en leidingen zullen de nodige graafwerkzaamheden worden verricht.

Aanvullingen
- Als bodemafsluiting van de kruipruimte wordt tussen de funderingsbalken vulzand aangebracht, dik ca. 10 cm.
- De buitenzijden van de funderingssleuven worden aangevuld met uitgekomen grond.
- Wanneer wij het appertementencomplex opleveren, ligt de bovenkant van het terrein daaromheen ongeveer 10 cm beneden het -P-.

Terreininventaris
- Beplanting en tuininrichting blijven buiten deze technische omschrijving en zijn voor rekening van de VvE.
- De opstelruimte voor auto's op het parkeerterein wordt uitgevoerd met klinkers.
- Onder het straatwerk wordt een zandbed van circa 15 cm aangebracht.
- Ten tijde van de oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet gereed zal zijn, waarbij hinder van bouwstraten (bouwverkeer) en bouwactiviteiten zich kunnen voordoen.

Berging
- In het appertementencomplex bevinden zich op de begane grond 18 afsluitbare bergingen.
- De wanden van de berging worden uitgevoerd in (prefab) beton en lichte scheidingswanden.
- De dekvloeren in de bergingen worden niet afgewerkt.
- De houten toegangsdeur van de berging wordt voorzien van een cilinderslot, gelijksluitend met de woning.
- Het plafond en wanden van de berging worden onafgewerkt opgeleverd.
- De lichtschakelaar en wandcontactdoos in de berging is van het type opbouw.
- Het elektra in de berging zal in de meterkast van de woning worden aangesloten.
- De berging wordt voorzien van natuurlijke ventilatie.

Riolering
- De buitenriolering en hemelwaterafvoeren (HWA) worden op het gemeenteriool aangesloten en uitgevoerd volgens voorschriften en aanwijzing van de gemeente.
- De binnenriolering van de woning, indien op tekening aangegeven, omvat de volgende aansluitpunten:
  - Afvoerpunt t.b.v. toilet
  - Afvoerpunt t.b.v. fonteintje
  - Afvoerpunt t.b.v. gootsteen in de keuken
  - Afvoerpunt t.b.v. wastafels
  - Afvoerpunt t.b.v. douche
  - Afvoerpunt t.b.v. wasmachine, uitgevoerd met sifon
  - Afvoerpunt t.b.v. overloop cv-installatie
- De leidingen worden voorzien van de noodzakelijke hulpstukken, ontstoppingsstukken, controleputten, expansiestukken en ontluchtingsstukken.
- De aansluitkosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn in de aanneemsom inbegrepen.
- De aansluiting op het gemeenteriool wordt verzorgd door de aannemer.

Fundering
- De fundatie wordt uitgevoerd met betonnen palen in combinatie met betonnen funderingsbalken.
- De fundering wordt uitgevoerd volgens berekeningen, dimensionering en opgave van de constructeur met goedkeuring van de gemeente.
- De ruimte onder de begane grondvloer wordt daar waar nodig geventileerd door middel van muisdichte ventilatieroosters.
- Voor zover de fundering niet in het zicht komt, wordt deze uitgevoerd als zogenaamd vuil metselwerk.

Vloeren
- De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in gewapend beton.
- Thermische isolatie is aangebracht onder de begane grondvloer conform de geldende eisen.
- In de begane grondvloer wordt ter plaatse van de algemene ruimte een kruipluik geplaatst. Het kruipluik heeft een metalen luikoog en is aan de onderzijde voorzien van isolatie. Het kruipluik wordt kierdicht uitgevoerd.

Gevels
- De constructieve wanden zijn vervaardigd van beton of kalkzandsteen met gevelisolatie en een gemetselde buitengevel.
- De woningscheidende muren zijn van beton of kalkzandsteen.
- In de spouw van de buitengevels worden spouwankers aangebracht en waar nodig is het metselwerk voorzien van open stootvoegen, ten behoeve van ventilatie in de spouw.
- De ondernemer bepaalt de kleur en de wijze waarop we het voegwerk van de buitengevels uitvoeren.

Buitenwandopeningen
- De buitenkozijnen en deuren zijn van hout.
- De kozijnen zijn voorzien van benodigde tochtprofielen, slijtstrippen en beglazingsprofielen.
- De onderdorpels van de buitendeuren zijn uitgevoerd in kunststeen.
- Aan de buitenzijde onder de buitenkozijnen worden raamdorpelstenen aangebracht.
- Ter plaatse van de borstweringen aan de binnenzijde onder de raamkozijnen worden antracietkleurige vensterbanken aangebracht.

Daken
- De schuine daken worden uitgevoerd in een houten dakconstructie en afgedekt met keramische dakpannen.
- De schuine dakconstructie van uw appartement bestaat uit regelwerk en gipsplaten.
- Dakoverstekken, dakranden enz. worden samengesteld uit de nodige klossen, regels, watervast plaatmateriaal, e.d.

Goten en regenwaterafvoeren
- De afvoerleidingen voor regenwater in het zicht worden in grijs pvc uitgevoerd.
- De afvoeren worden door de aannemer aangesloten op het gescheiden gemeenteriool aan de voorzijde van de woningen.

Vloerafwerking
- De betonnen begane grond- en verdiepingvloeren worden afgewerkt met een dekvloer voor zover dit niet anders is omschreven.
- In de dekvloeren lopen diverse water-, vloerverwarming-, cv-, en elektraleidingen. Het is raadzaam om niet in deze vloeren te boren, schroeven, spijkeren, enz.
- Op de vloer in het toilet en de badkamer komen vloertegels conform opgaaf projectleverancier.
- De hoofdentree van het appartementengebouw zal worden voorzien van een tegelvloer met plinttegels met daarin een schoonloopmat.
- De vloeren van de lifthallen worden tevens voorzien van een tegelvloer met plinttegels.

Binnenwanden/openingen
- De constructieve wanden zijn vervaardigd van prefab beton of kalkzandsteen.
- De overige wanden binnen uw appartement zijn uitgevoerd in lichte scheidingswanden.
- Voor de muren in natte ruimten en ruimten waar geluids-isolatie-eisen van toepassing zijn, passen we elementen toe die daarvoor geschikt zijn.
- In het appartement zijn metalen binnenkozijnen aangebracht welke fabrieksmatig zijn afgelakt.
- De binnendeuren in het appartement zijn opdekdeuren met een kunststof toplaag.
- Onder de binnendeuren van het toilet en de badkamer komt een kunststeen dorpel.

Binnenwandafwerking
- De wanden in het appartement worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de meterkast en de betegelde wanden in het toilet en de badkamer.
- Op de wanden in het toilet en de badkamer komen wandtegels conform opgaaf projectleverancier.
- De uitwendige hoeken van het tegelwerk worden afgewerkt met hoekprofielen (bijvoorbeeld bij een leidingschacht).
- De wanden in de meterkast zijn onafgewerkt.
- Bij het aanbrengen van de wandafwerking dienen door koper de nodige voorbereidingen te worden getroffen, zoals kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbewerken.
- De wanden van de hoofdentree, lifthallen en trappenhuis worden in spuitwerk uitgevoerd.

Plafondafwerking
- De plafonds in het appartement worden voorzien van spuitwerk, met uitzondering van de meterkast en de schuine plafonds.
- Aan de onderzijde van de verdiepingsvloeren blijven v-naden zichtbaar.
- De plafonds van de hoofdentree, lifthallen en trappenhuis worden in een akoestisch plafond uitgevoerd.

Timmerwerken
- De meterkast wordt ingericht en betimmerd volgens voorschriften van de nutsbedrijven.
- Het appartement is niet voorzien van plinten en er worden geen losse kasten geleverd.



Keukeninrichting
- Het appartement wordt door de aannemer opgeleverd zonder keuken (casco).
- In de keuken kan alleen een recirculatie- of motorloze afzuigkap door de koper(s) geplaatst worden.
- De standaard keukenaansluitingen, indien op tekening aangegeven, bestaan uit:
  - Aansluitpunt warm- en koudwater t.b.v. gootsteen mengkraan
  - Gasaansluiting t.b.v. het fornuis
  - Wandcontactdoos t.b.v. vonkontsteking
  - Loze leiding t.b.v. kookplaat
  - Loze leiding t.b.v. boiler of vaatwasser
  - Ventilatie afzuigpunten in het plafond t.p.v. het fornuis

Toilet en badkamer
- Het appartement wordt geleverd inclusief toilet en badkamer, deze zijn voorzien van een wand- en vloerafwerking.
- U kunt bij de aangewezen badkamerleverancier een keuze maken.
- De sanitair aansluitingen indien op tekening aangegeven bestaan uit:
  - Aansluitpunt koudwater t.b.v. toilet
  - Aansluitpunt koudwater t.b.v. fonteintje
  - Aansluitpunt warm- en koudwater t.b.v. wastafel-mengkraan
  - Aansluitpunt warm- en koudwater t.b.v. douchemeng-kraan

Gas
- In de meterkast is een gasmeter geplaatst. Deze wordt aangesloten op het openbare gasnet.
- De volgende aansluitpunten gas:
  - t.p.v. de verwarmingsinstallatie
  - t.p.v. het fornuis (afgedopt)

Verwarming
- Het appartement is voorzien van een gesloten gasgestookte HR-combiketel minimaal klasse 4.
- De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een, in de woonkamer aangebrachte, kamerthermostaat.
- In het appartement is een verdeler aangebracht vanwaar de vloer verwarming wordt aangesloten.
- De kunststof cv-leidingen zijn zoveel mogelijk in de afwerkvloer aangebracht.

- De electrische radiator in de badkamer is van plaatstaal en is fabrieksmatig wit afgelakt.
- De hierna genoemde temperaturen moeten per vertrek bereikt en gehandhaafd kunnen worden bij een buiten-temperatuur van -10˚ Celsius en een windsnelheid die ter plaatse normatief is en bij een gelijktijdig verwarmen van alle vertrekken:
  - Woonkamer 20˚ Celsius
  - Keuken 20˚ Celsius
  - Slaapkamers 20˚ Celsius
  - Badkamer 22˚ Celsius
  - Entree/hal 15˚ Celsius
  - Toilet onverwarmd

Rookgasafvoerkanalen
- Kanalen voor afvoer van rookgassen worden vanaf de HR combiketel aangesloten op een dubbelwandige dakdoorvoer en afvoerpijp.

Water
- In de meterkast is een watermeter geplaatst waarop de waterleiding van het appartement wordt aangesloten. De watermeter is aangesloten op het openbare waterleidingnet.
- De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.
- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn in de aan-
- De kosten van gebruik water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.
- De leidingen zijn ingestort in de dekvloer en de wanden.
- De in het zicht blijvende leidingen zijn onbehandeld.
- Er wordt in de appartementen gebruikt gemaakt van een douchepijp-wtw, dit houdt in dat het koude water wat naar de douchekraan loopt reeds opgewarmd wordt door het warme douchewater wat via de afvoer naar het riool loopt. Hierdoor komt er reeds voorverwarmd koudwater bij uw thermosstatische douchekraan waardoor er minder warm-water toegevoegd dient te worden.
- De volgende tappunten worden aangesloten:
  Koud water aansluitpunten:
  - Fonteinkraan in het toilet
  - Closetcombinatie in het toilet
  - Keukenmengkraan
  - Wastafelmengkraan in badkamer

  Warm water aansluitpunten:
  - Keukenmengkraan
  - Wastafelmengkraan in badkamer
  - Douchemengkraan in badkamer

Elektra
- In de meterkast is een elektriciteitsmeter geplaatst waarop de elektriciteit van het appartement wordt aangesloten. De elektriciteitsmeter is aangesloten op het openbare elektriciteitsnet.
- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de elektriciteit zijn in de aanneemsom inbegrepen.
- De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.
- De installatie voldoet aan de eisen gesteld in NEN 1010 en het bouwbesluit, alsmede de eisen van het nutsbedrijf, welke ten tijde van datum aanvraag bouwvergunning gelden.
- Lichtpunten en wandcontactdozen worden aangebracht volgens geldende voorschriften en de NEN 1010, aange-geven op tekening.
- Schakelaars en wandcontactdozen wit inbouw. In de meter-kast en de berging wit opbouw.
- Plaatsing schakelaars ca. 105 cm boven de afgewerkte vloer en ter plaatse van het keukenblok op ca. 125 cm boven de afgewerkte vloer.
- Plaatsing wandcontactdozen in de woonkamer en slaap-kamers op ca. 30 cm boven de afgewerkte vloer.
- In de woonkamer worden loze leidingen voor de telefoon- en CAI-aansluitpunt aangebracht. De aansluitingen dienen door de koper zelf aangevraagd te worden. De aansluitkosten zijn niet in de koop en aanneemsom inbegrepen en zijn voor de rekening van de koper.
- Het appartement wordt voorzien van een videofoon-installatie.
- Daar waar vereist worden rookmelders aangebracht. Conform de voorschriften zijn deze onderling geschakeld aangesloten op het elektriciteitsnet.
- De wandcontactdoos ten behoeve van de wasmachine zal op een aparte groep worden aangesloten.

Ventilatie
- Het appartement wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met kunststof afzuigventielen op het plafond in de keuken (2 stuks), toilet, badkamer en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine.
- Nabij het fornuis wordt een regelaar t.b.v. de afzuiging gemonteerd.
- De meterkast wordt op natuurlijke wijze geventileerd d.m.v. openingen en/of roosters in de deur.

Metaalwerken
- Het hekwerk van de balkons zijn hekken met stalen strippen.

Trappen
- De trappen- en bordessen in de algemene ruimten worden uitgevoerd met geprefabriceerd beton in de kleur naturel.
- De balustrades worden uitgevoerd met metalen spijlen en gepoedercoat.

Liftinstallatie
- Het appartementengebouw is voorzien van een liftinstallatie.
- Afwerking van de lift wordt nader bepaald na keuze voor een liftfabrikant en zal door de architect in overeenstemming met het afwerkingsniveau van het complex worden vastgelegd.

Hang- en sluitwerk
- Het hang- en sluitwerk van de draaiende buitendeuren en ramen voldoet daar waar nodig aan risicoklasse 2.
- Sloten van buitendeuren:
  - Voordeur cilinderslot (gelijksluitend)
  - Balkondeur cilinderslot (gelijksluitend)
  - Berging cilinderslot (gelijksluitend)
- Sloten van binnendeuren:
  - Woonkamer loopslot
  - Slaapkamers loopslot
  - Toilet vrij- en bezetslot
  - Badkamer vrij- en bezetslot
  - Meterkast kastslot
- Het slot van de hoofdentree is gelijksluitend met de voordeur van het appartement.
- De brievenbussen zijn voorzien van een postkastslot.

Zonnepanelen
- Het appartement wordt voorzien van zonnepanelen oftewel foto voltaïsch panelen, kortweg PV-panelen.
- De PV-panelen zetten zonne-energie om in elektriciteit.
- Het aantal PV-panelen is afhankelijk van de EPC-berekening en kan door eventuele opties verschillen.
- Op de tekeningen is de zone voor de te plaatsen PV-panelen aangegeven.

Schilderwerk
- Het aftimmerwerk in het appartement wordt geschilderd in het werk. Dit geldt niet voor de onderdelen die in de fabriek zijn geverfd.
- Tenzij anders vermeld, blijven de leidingen, constructief houtwerk en meterschot in de meterkast onbehandeld.

Beglazing
- In de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van het appartement wordt thermisch isolerend glas aangebracht.
- De bovenlichten van de binnenkozijnen worden met blank vensterglas in de vereiste dikten voorzien.
- De bovenlichten van de meterkast wordt voorzien van een dicht paneel.

Opruimen en schoonmaken
- Het uit de bouw afkomstige afvalmateriaal wordt door de aannemer afgevoerd.
- Afvalmateriaal van derden wordt niet meegenomen en/of afgevoerd.
- Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd.
- De kruipruimte wordt zonder puinresten opgeleverd.

Bouwbesluit
Uw appartement voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit dat van toepassing is op het moment dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend. In dit besluit hebben vertrekken in het appartement vaak een andere benaming dan u gewend bent.

Vertreknaam in het bouwbesluit:

- woonkamer	verblijfsruimte
- keuken	verblijfsruimte
- slaapkamer	verblijfsruimte
- hal/overloop	verkeersruimte
- toilet	toiletruimte
- kasten	onbenoemde ruimte
- berging	bergruimte

Kleurenschema
Dit zijn de kleuren van de materialen en het schilderwerk in uw appartement.

Onderdeel	*Materiaal*	*Kleur*
gevelmetselwerk	baksteen	zandgeel
trasraam	baksteen	rood/bruin
dakpannen	keramische dakpan	geëmailleerd bruin/ antraciet
gevelkozijnen	hout	wit
draaiende delen	hout	wit
voordeur	hout	bruin
buitendeuren	hout	wit
boeidelen	hout	wit
raamdorpelstenen	keramisch	zwart/bruin
binnendeurkozijnen	staal	wit
binnendeuren	board honingraat	wit



Wegwijzer bij de aankoop van uw appartement
De beslissing tot aankoop van een nieuwe appartement is gevallen. Een grote stap die u vermoedelijk na veel wikken en wegen heeft genomen. Over de kwaliteit van het appartement hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop zijn in goede handen. Alle kennis van zaken, ervaring en organisatie van de aannemer worden ingeschakeld om u straks optimaal woongenot te geven in de door u gekozen appartement.

Financiering
Speciaal voor dit project hebben wij in samenwerking met de hypotheekadviseurs een aantrekkelijke hypotheekaanbieding gekregen. Dit houdt in dat wij op de bestaande rentetarieven een aanzienlijke rentekorting hebben gekregen. Het is tevens een van onze taken om de hypotheekmarkt te verkennen en na te gaan waar de lening in uw geval het best kan worden ondergebracht. Als onafhankelijke hypotheekbemiddelaar voor diverse geldverstrekkende instellingen hebben wij dan ook een aantal mogelijkheden onderzocht. In een vrijblijvend persoonlijk gesprek zullen wij u hierover adviseren.

De koop en aannemings overeenkomst
Met het tekenen van de overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop en aanneemsom, terwijl de aannemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning en de levering van de daarbij behorende grond. Nadat de overeenkomst door de koper en verkoper is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van transport kan opmaken.

Eigendomsoverdracht
De eigendomsoverdracht van het appartement geschiedt door middel van een zogenaamde akte van transport bij de notaris. Voor de datum van een notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken. Bij de berekening van het bedrag dat u zelf moet betalen, gaat men er vanuit dat het nog beschikbare hypotheekbedrag, het zogenaamde bouwdepot, gelijk moet zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:
- De akte van eigendomsoverdracht (transportakte) van de grond met (in aanbouw zijnde) opstallen van verkoper aan koper.
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Grond
Alle appartementen worden gebouwd op eigen grond.
Wat en wanneer moet u betalen? De koop en aanneemsom wordt u gedeclareerd in termijnen, een deel vanaf de rentedatum grond en een deel bij start bouw, overige naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de koop en aannemingsovereenkomst vermeld. De koop en aannemingsovereenkomst geeft aan dat u tot de datum van notarieel transport uitstel van betaling heeft. Maar voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u inmiddels wel de termijnnota's. Op de datum van notarieel transport moet u deze bouwtermijnen en de daarover verschuldigde uitstelrente voldoen.
Na het notarieel transport ontvangt u telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd een volgende termijnnota. Deze nota's moet u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening voldoen. Eventueel door u opgedragen meerwerken dienen bij opdracht per vooruitbetaling te worden voldaan.

Wijzigingen
Bij de bouw van een appartement vindt nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig om enkele wijzigingen in de technische omschrijving door te voeren. Als er wijzigingen zijn aangebracht voordat u het appartement kocht, vindt u deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie, in de vorm van inlegvellen. Ook moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid, Nutsbedrijven en constructieberekeningen. Ten aanzien van de noodzakelijke wijzigingen wordt er geen aansprakelijkheid aanvaard. Tevens behoudt de ondernemer zich het recht voor, ten aanzien van geringe maatafwijkingen in de perceelsgrootte en van de noodzakelijke wijzigingen geen aansprakelijkheid te aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met grootst mogelijke zorg is vervaardigd. Wanneer het perceel groter of kleiner wordt dan in de koop en aannemingsovereenkomst staat vermeld, bestaat er geen recht op verrekening.

Opleveringsprognose
Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop uw appartement voor bewoning gereed is. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen omdat het bouwen weersafhankelijk is. Als het vriest, kan er niet worden gemetseld. Als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het geven van een prognose van de oplevering. In een later stadium kunnen de prognoses natuurlijk steeds gedetailleerder worden.

Oplevering
Wanneer uw woning gereed is, krijgt u van ons een uitnodiging om met ons uw appartement te inspecteren. Bij deze oplevering worden de geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Inmiddels heeft u een eindafrekening van ons ontvangen. Als u aan al uw financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvangt u de sleutels van uw appartement. De aannemer heeft dan nog wel een aantal dagen nodig om de geconstateerde foutjes te verhelpen. Regel uw verhuizing dus niet op de dag van de oplevering. Dit noemen wij de juridische levering of de oplevering van uw appartement. De oplevering is mede afhankelijk van de voortgang werkzaamheden Nutsbedrijven.

Onderhoudstermijn
Tot drie maanden nadat u de sleutels hebt ontvangen, krijgt u de gelegenheid ons te berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en of nieuwe onvolkomenheden na de oplevering zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Bij kleine onvolkomenheden moet u met een belangrijk ding rekening houden: een appartement wordt gebouwd uit "levende" materialen. Materialen die nog kunnen werken zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw appartement wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen echter nooit worden voorkomen. Nadat alle onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de verkoper geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Vrij op naam (V.O.N.)
De koop en aanneemsommen van de appartementen zijn vrij op naam, de volgende kosten zijn hierin opgenomen:

- koopsom grond
- bouwkosten
- honoraria architect en constructeur
- verkoopkosten
- notariskosten verband houdende met de grondafgifte
- leges bouwvergunning
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, gas, water, en riolering;
- B.T.W. (thans 21%) eventuele verhogingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend.

De kosten in verband met de financiering van uw appartement zijn niet in de koop en aanneemsom begrepen. Deze kosten zijn:

- afsluitprovisie voor uw hypothecaire geldlening.
- notariskosten voor uw hypotheekakte.
- renteverlies tijdens de bouw over de grond en over vervallen bouwtermijnen.

Prijsstijgingen
De met u in de koop en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

Appartementsrecht
Het gebouw wordt bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Onder een appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw.
Dit aandeel, dat afhankelijk is van de grootte van het appartement, vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. Alle appartementseigenaren zijn tezamen eigenaar van het gehele gebouw. Hieruit volgt, dat een appartementseigenaar op grond van zijn mede-eigendomsrecht alles wat in het gebouw tot gezamelijk gebruik dient [met zijn huisgenoten] mag gebruiken.
Het gedeelte, waarvan de betreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privé gedeelte.

In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten is het reglement van splitising opgenomen. In dit reglement is vermeld voor welk gedeelte een eigenaar is gerechtigd in het gemeenschappelijk eigendom en voor welk gedeelte hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten.
Voorts bevat het reglement de gedragsregels voor eigenaren/bewoners.

Vereniging van Eigenaren (VvE)
Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) van het gebouw. Het doel van de Vereniging van Eigenaren is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. Wat zijn dan die gemeenschappelijke belangen?
In de eerste plaats het onderhoud en de instandhouding van het gebouw en de daarbij behorende technische installaties. Dus bijvoorbeeld het bijhouden van het binnen- en buitenschilderwerk, het repareren van het dak, het schoonhouden van de trappen, gangen en liften en het onderhoud van het buitenterrein.

De Vereniging van Eigenaren heeft - net als andere verenigingen - een bestuur en een ledenvergadering. Dit zijn de zogenaamde organen van de vereniging. De vergadering van de Vereniging van Eigenaren vertegenwoordigt de hoogste macht in de vereniging. Met deze vergadering wordt dus zowel het orgaan van de vereniging bedoeld als de bijeenkomst zelf. De vergadering van de Vereniging van Eigenaren neemt besluiten bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij het regelement anders bepaalt. Zij beslist bijvoorbeeld of het gebouw weer geverfd moet worden en zo ja, wanneer en aan wie de opdracht wordt gegeven.

De vergadering moet de begroting van kosten voor het volgend boekjaar goedkeuren en dient haar fiat te geven aan de rekening en verantwoording van de uitgaven van het afgelopen boekjaar van de vereniging. Tenzij uitdrukkelijk anders in het reglement is bepaald, beslist de vergadering van eigenaren over alle zaken, die de eigenaren gemeenschappelijk aangaan. Dat beslissen gebeurt in de bijeenkomst van de Vereniging van Eigenaren, tenminste éénmaal per jaar of zoveel meer als nodig is. In deze vergadering kan iedere eigenaar zelf of via een gemachtigde het woord voeren en zijn/haar stem uitbrengen over op de agenda geplaatste onderwerpen en wat eventueel op de vergadering verder der tafel komt. Hoeveel stemmen een appartementseigenaar in de vergadering kan uitbrengen wordt bepaald door het reglement van splitsing.

Voor de dagelijkse gang van zaken kan de Vereniging van Eigenaren een derde benoemen, die het geld van de vereniging beheert, toeziet op de uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud en dergelijke.
Een zeer belangrijke taak van de administrateur is het opstellen van een begroting voor het komende boekjaar van de vereniging en het klaarmaken van het exploitatieoverzicht over het afgelopen boekjaar. Op basis van de begroting - een overzicht waarop alle te verwachten kosten staan vermeld, zoals verfwerk, tuinonderhoud, verzekering van het gebouw e.d. - wordt de bijdrage per maand in de servicekosten voor elke appartementseigenaar bepaald. De administrateur zorgt voor de inning en verrekening van deze bijdrage.

Informatie en verkoop:

OGA Makelaars B.V.
Strandweg 32
3151 HV Hoek van Holland
Tel.: 0174 - 387 002
Email: info@oga-makelaars.nl
Web: www.oga-makelaars.nl

Ontwikkeling:

Ontwikkelings Combinatie Westland b.v.
p.a. Strandweg 32
3151 HV Hoek van Holland

Meer- en minderwerk:

Vragen inzake meer- en minderwerk

OGA Makelaars B.V.
Strandweg 32
3151 HV Hoek van Holland
Tel.: 0174 - 387 002
Email: info@oga-makelaars.nl
Web: www.oga-makelaars.nl

Deze verkoopdocumentatie werd met de grootste zorg samengesteld. Niettemin moeten wij het voorbehoud maken, dat geringe afwijkingen in de maatvoering en van overheidswege verlangde wijzigingen kunnen voorkomen. De op tekening aangegeven maten en ingetekende situaties en dergelijke zijn circa maten en hebben geen bewijskracht. Over- en ondermaat komen niet voor verrekening in aanmerking.

Bij de zogenoemde Artist's Impressions moet worden aangetekend dat details en kleurstelling kunnen afwijken van de latere werkelijkheid. In het gezamenlijk streven naar een optimale kwaliteit van de appartementen wordt de mogelijkheid niet uitgesloten dat er kleine wijzigingen kunnen plaats vinden. Dit heeft uiteraard voor u geen financiële kostenconsequenties.

OGA

MAKELAARS BV

OCW