

Florine



Bouwnummers 1 en 2

L'Avenue

L'Avenue – Florine

Hoek van Holland, 1 februari 2020

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-kapwoningen, vrijstaande woningen, watervilla's en appartementen.

In deze verkoopbrochure hebben wij de informatie gebundeld van de twee-onder-één-kapwoningen type Florine, bouwnummers 1 en 2, aan de Dokter Kniplaan, zodat u zich een juist beeld kunt vormen van uw toekomstige woning.

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





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 gemeente '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 10.200 inwoners (2017) 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:

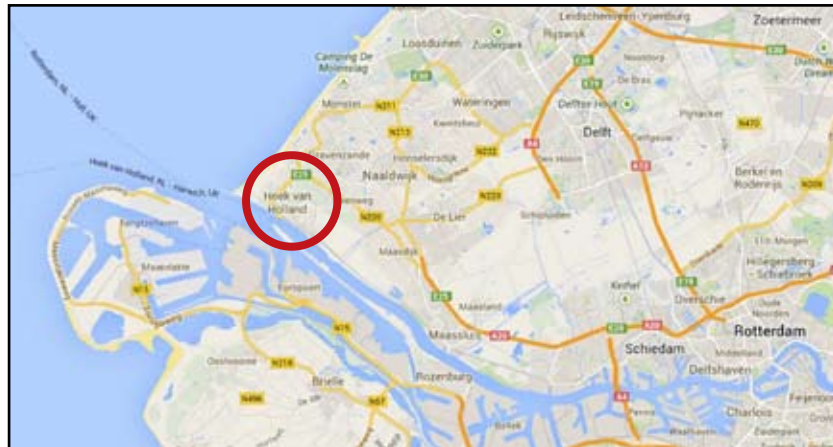
- het Atlantikwall Museum
- het Expo-paviljoen van het Waterwegcentrum
- het Kassenmuseum "Jan Knijnenburg"
- het Keringhuis van de Maeslantkering
- het Museum Verenigde Nederlandse Scheepvaartmaatschappij
- het Nederlandse Kunstverdedigingsmuseum "Fort aan den Hoek van Holland"
- het Reddingsmuseum "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.

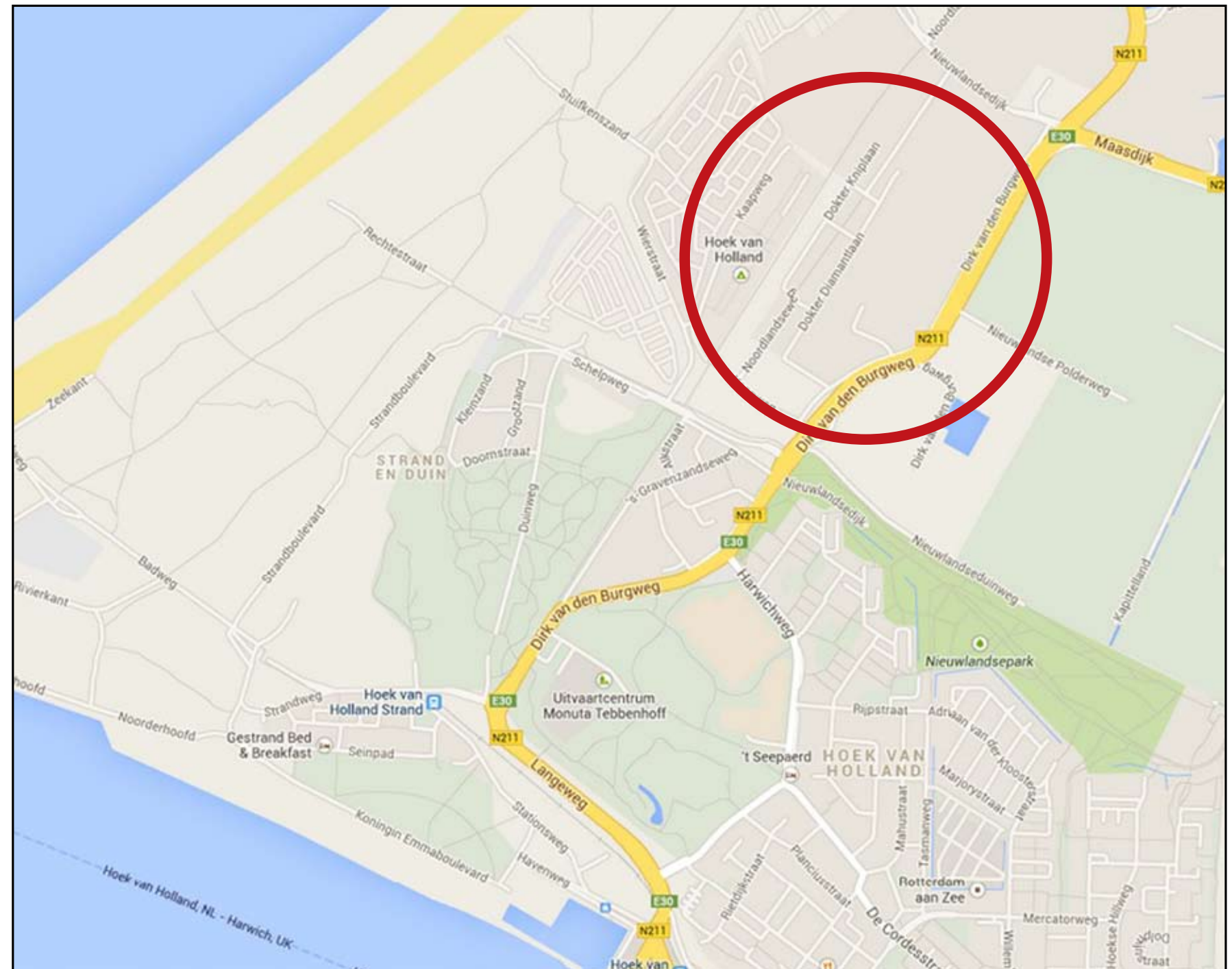
Hoek van Holland heeft een directe metrolijn naar station Schiedam centrum waarvandaan u een uitstekende aansluiting heeft op het gehele openbaar vervoernetwerk van de Randstad (Den Haag en Rotterdam). In 2022 zal er gestart worden met de aanleg en verbinding van metrostation Hoek van Holland Haven naar metrostation Hoek van Holland Strand.

Hoek van Holland - L'Avenue

3



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.

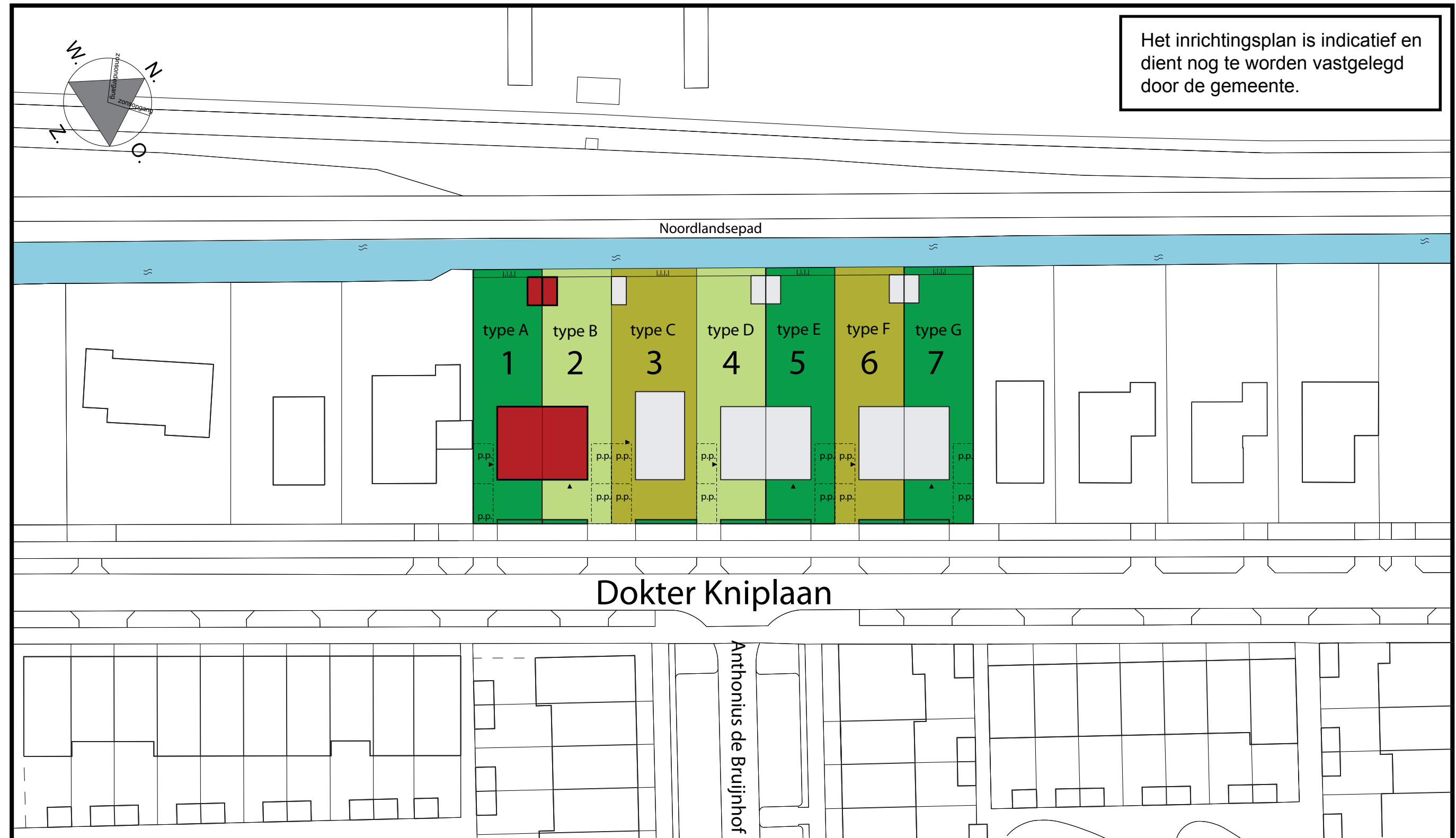


L'Avenue – Florine



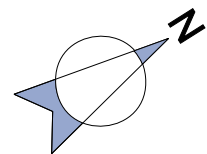
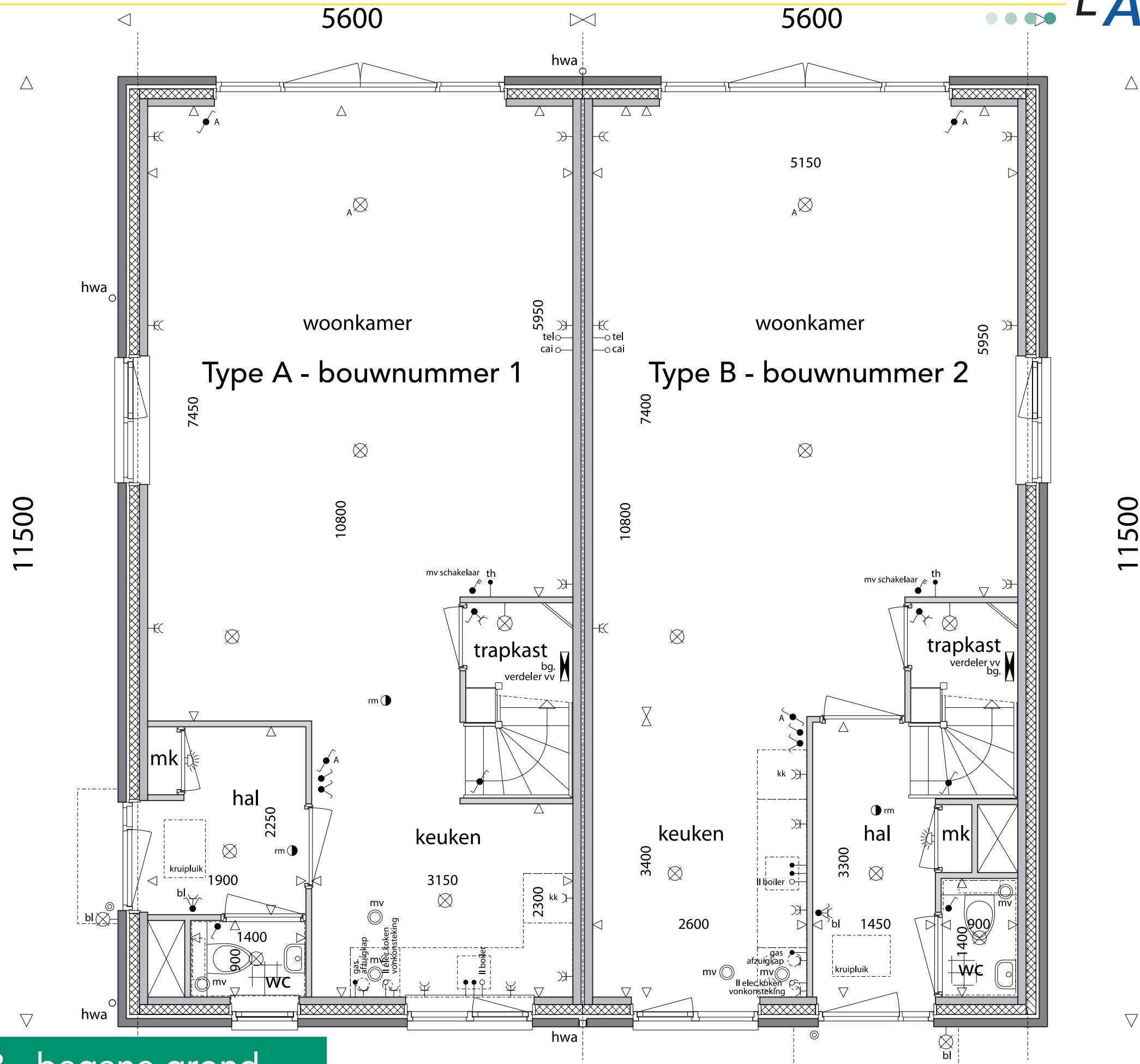


Situatie L'Avenue

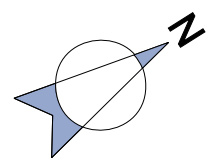


Situatie

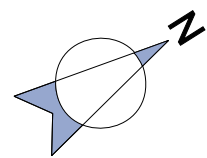
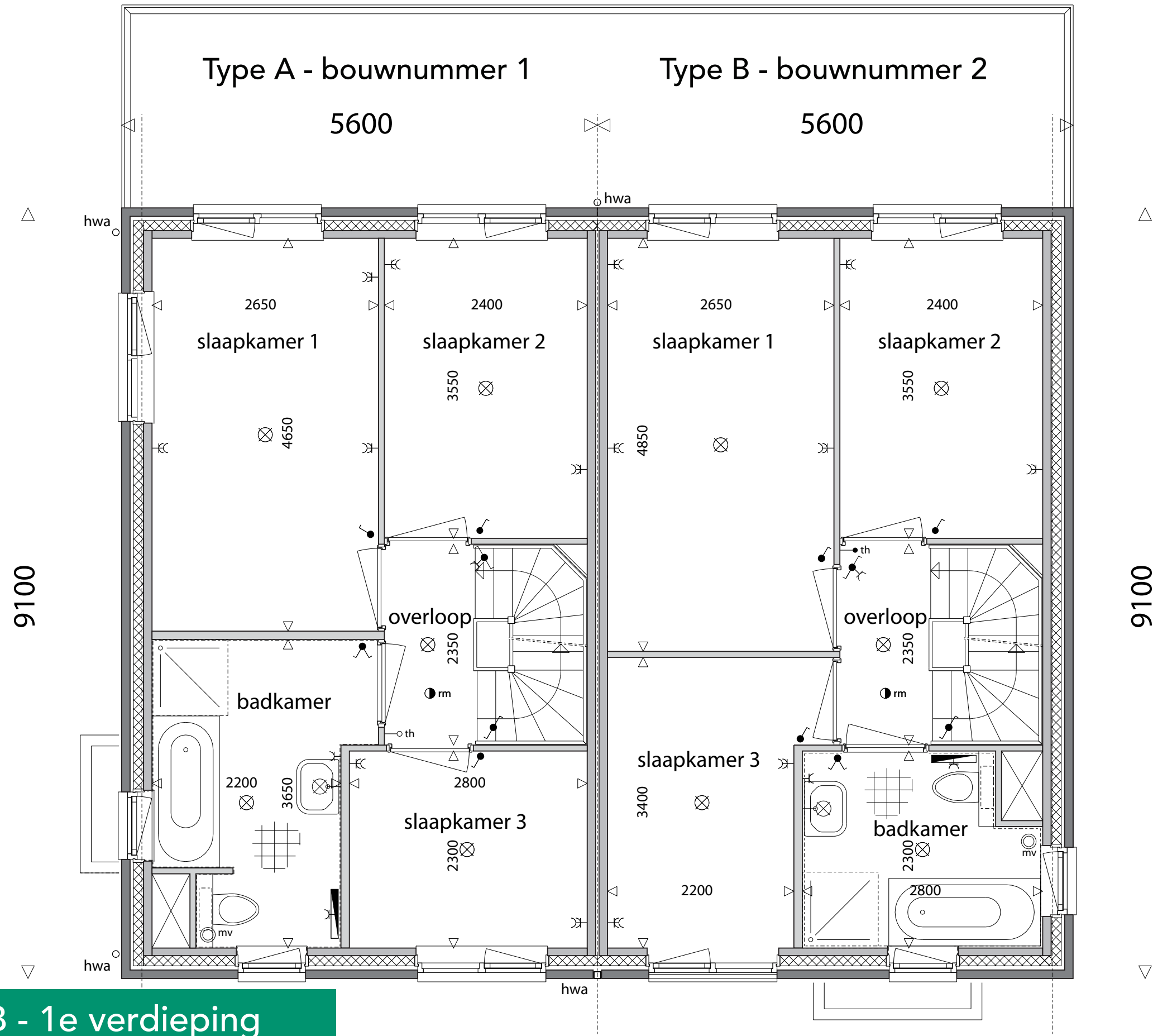
Florine - bouwnummers 1 en 2



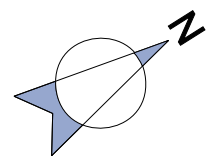
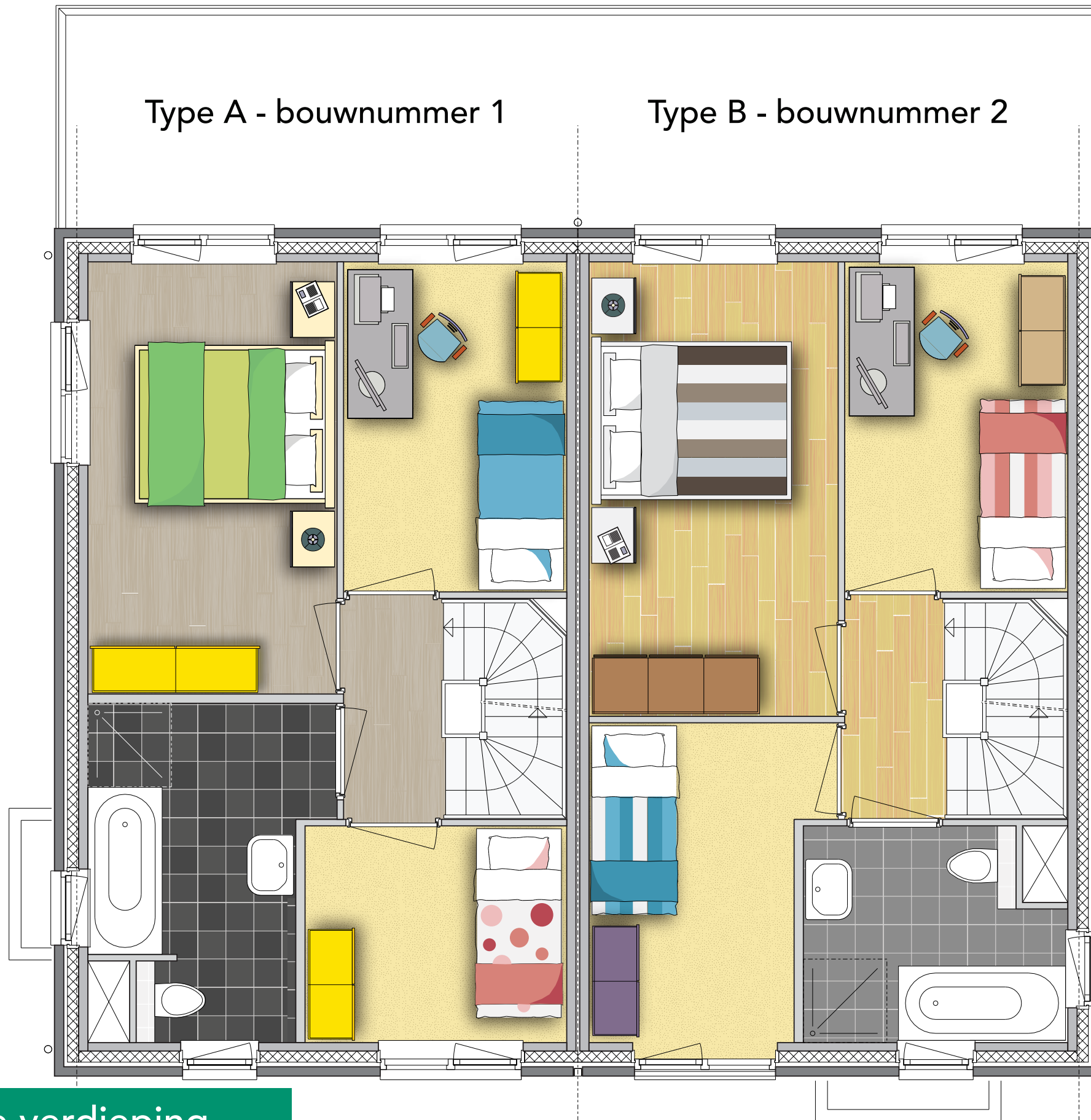
Type A en B - begane grond
Bouwnummers 1 en 2



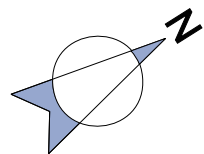
Type A en B - begane grond
Bouwnummers 1 en 2



Type A en B - 1e verdieping
Bouwnummers 1 en 2

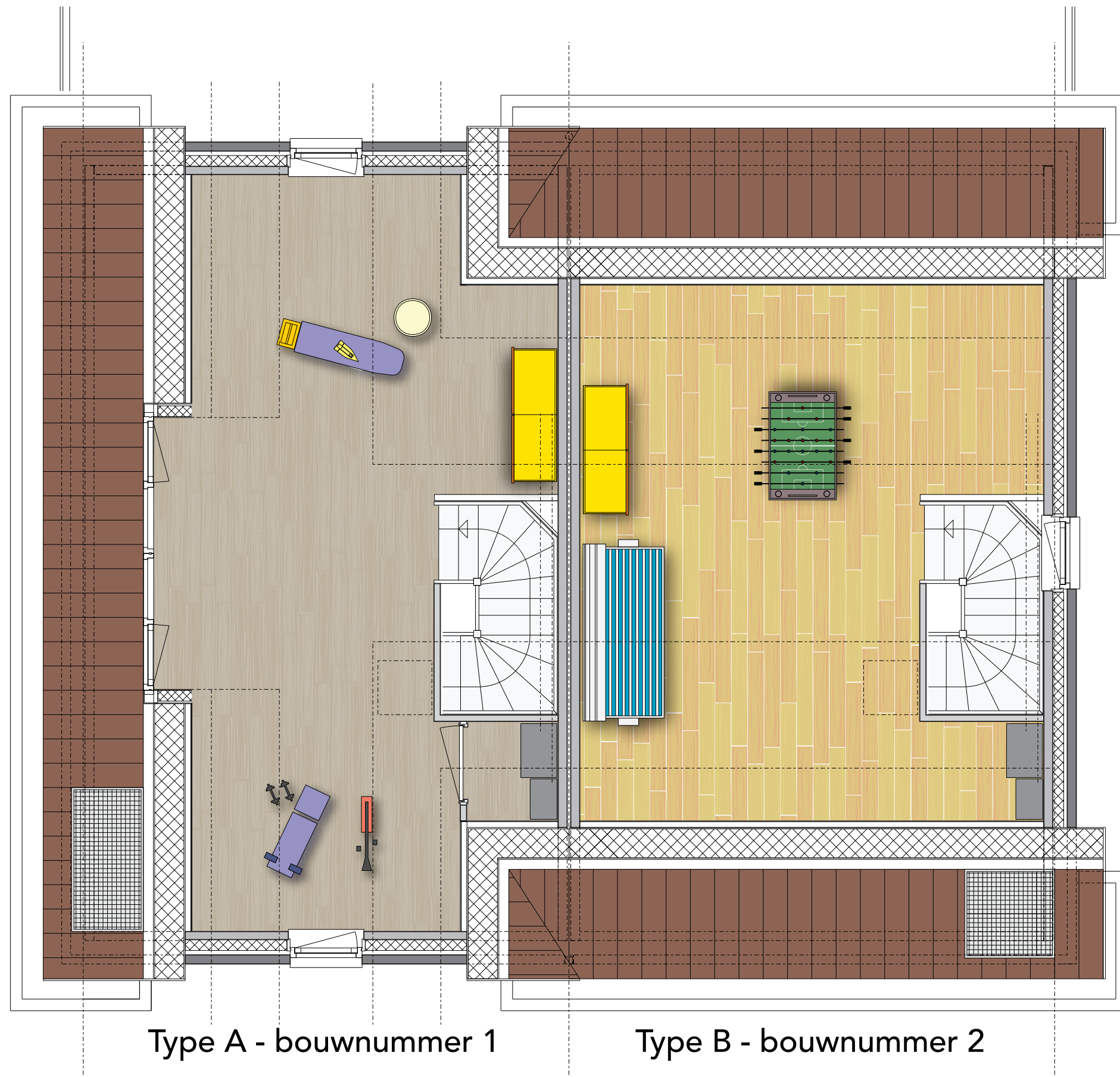
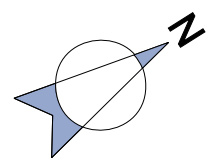


Type A en B - 1e verdieping
Bouwnummers 1 en 2



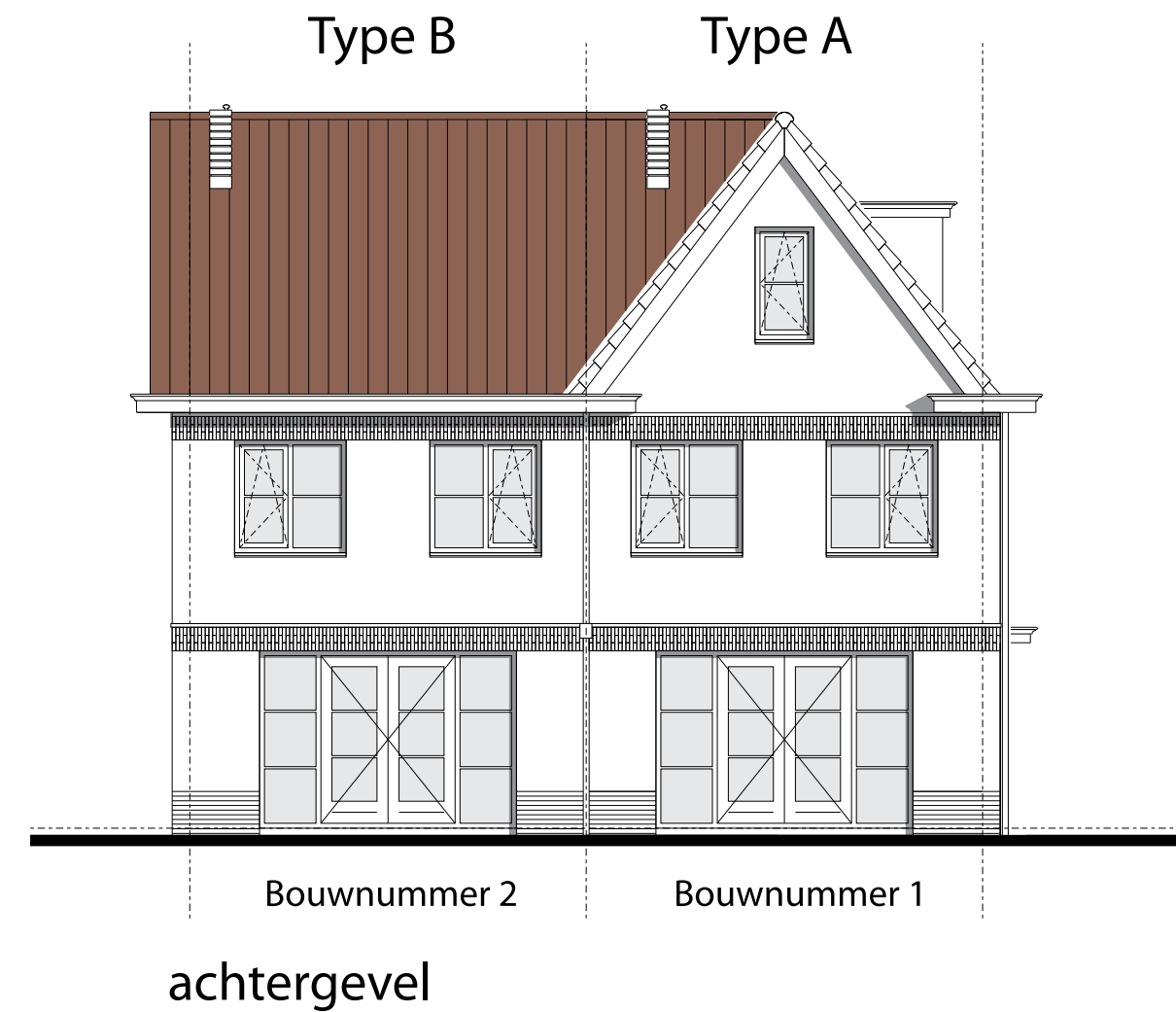
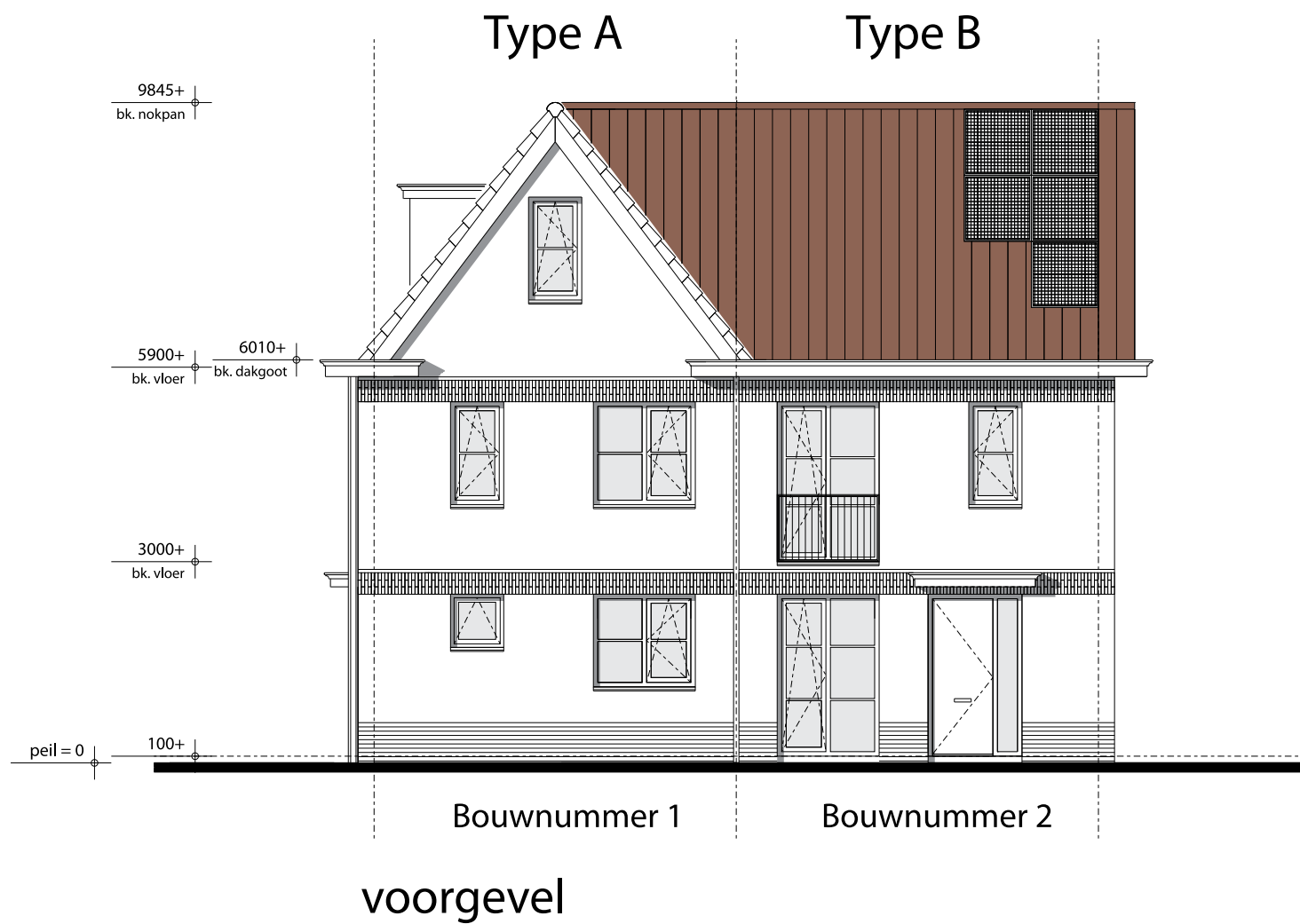
Type A en B - 2e verdieping

Bouwnummers 1 en 2

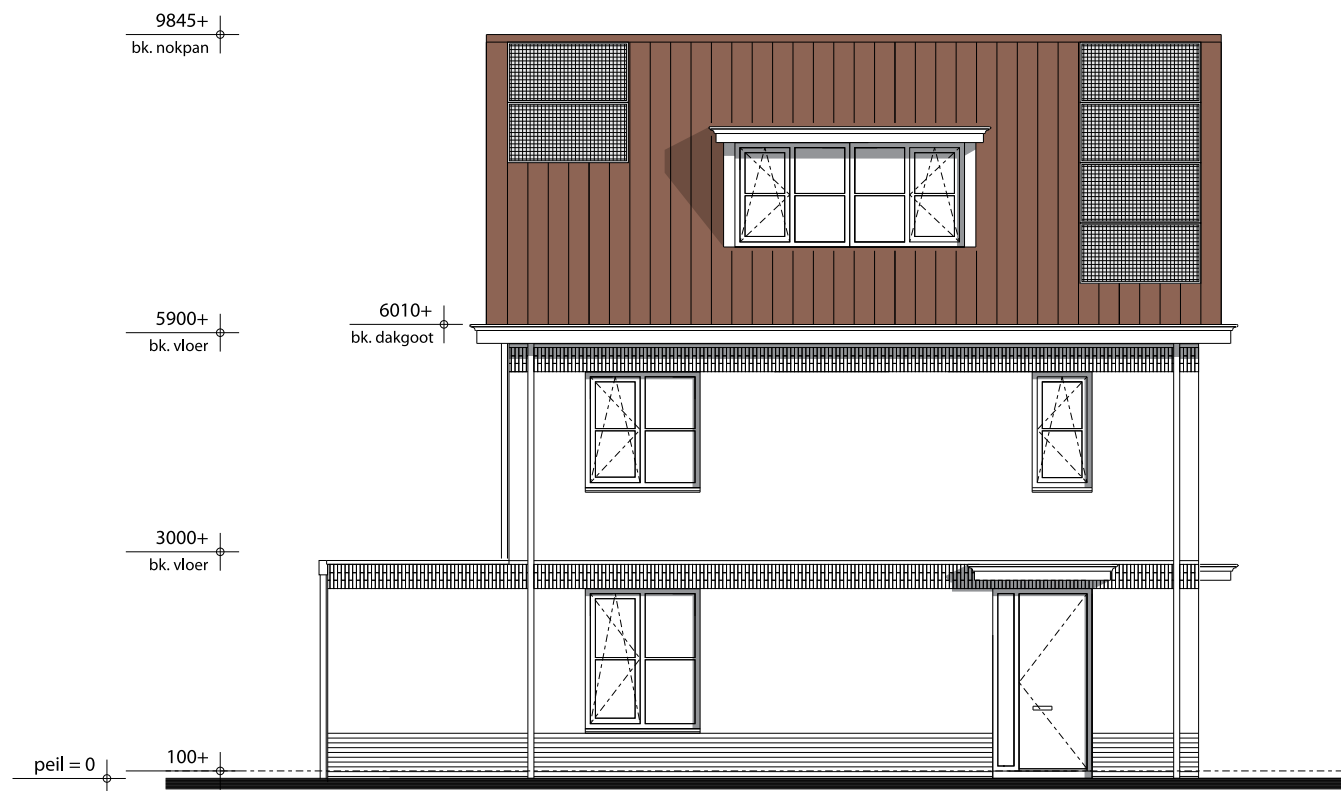


Type A en B - 2e verdieping

Bouwnummers 1 en 2



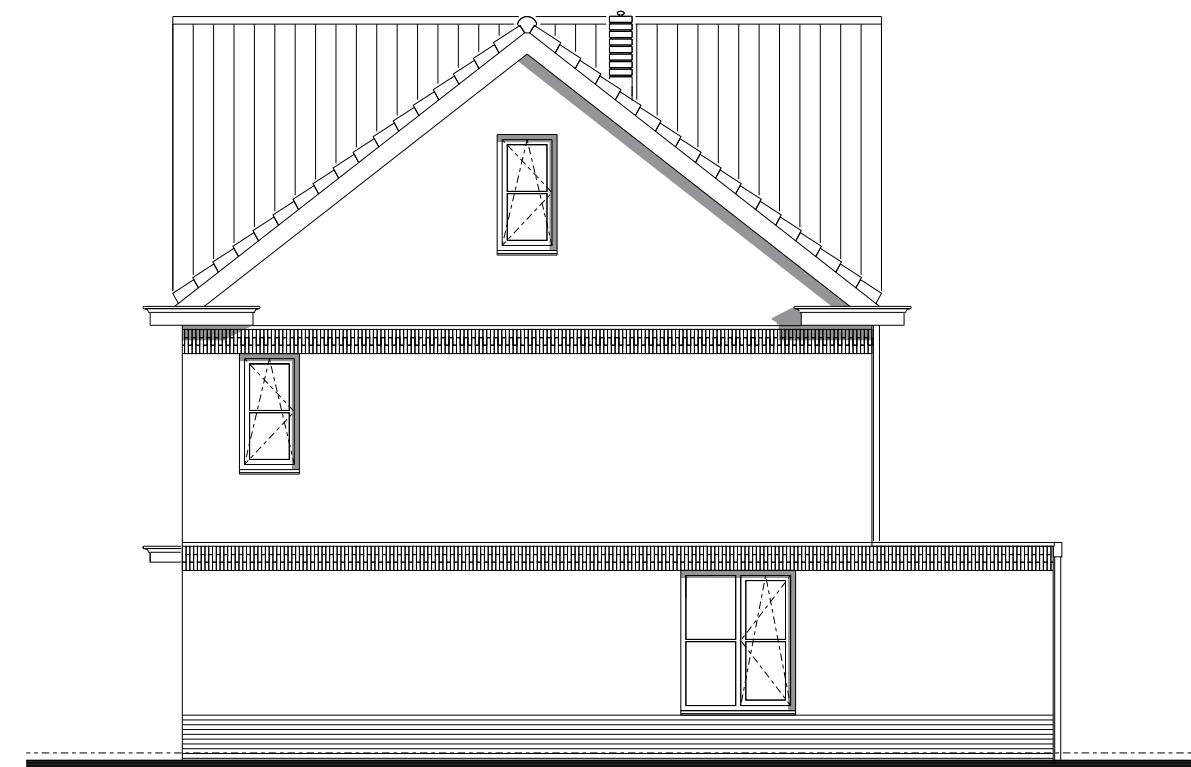
Type A



Bouwnummer 1

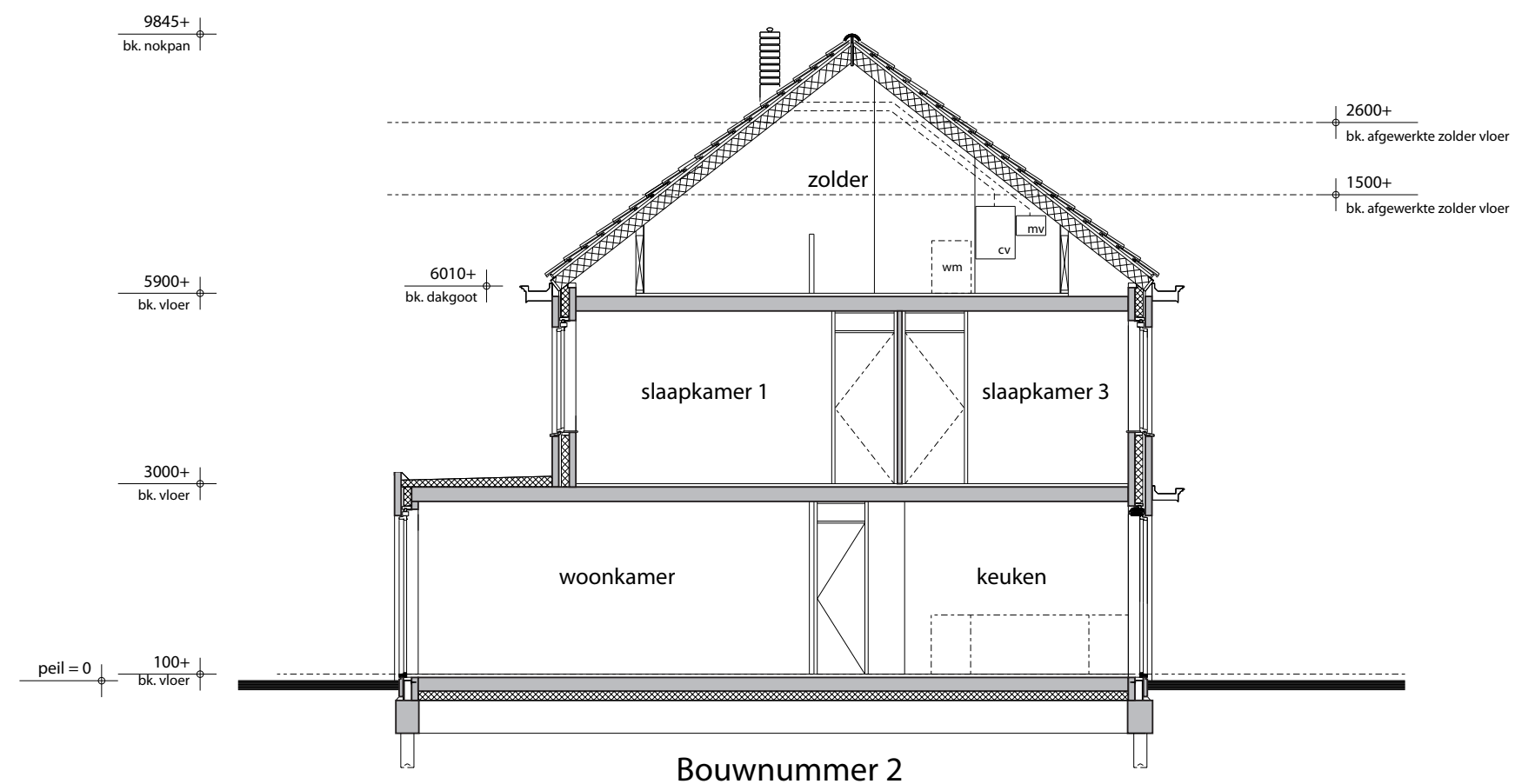
linker zijgevel

Type B



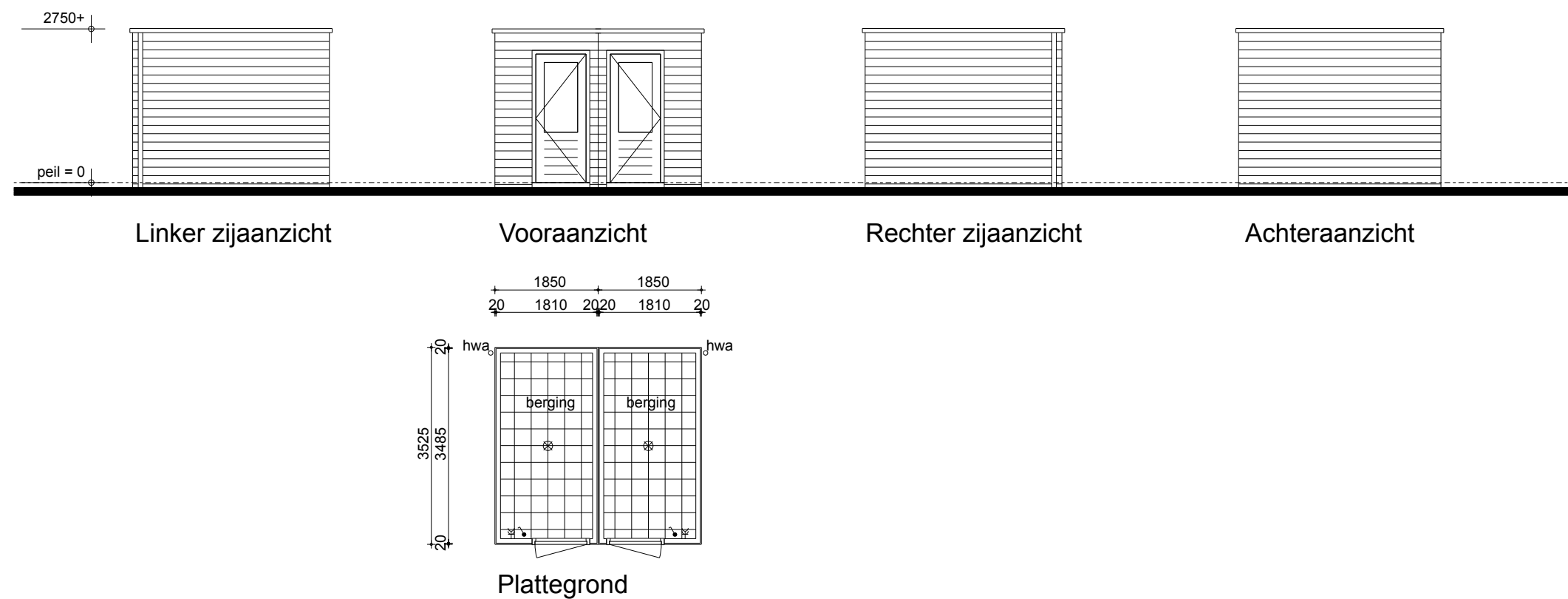
Bouwnummer 2

rechter zijgevel

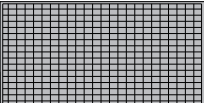


doorsnede

Dubbele berging - bouwnummers 1 en 2



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

	Beldrukker op 150 cm boven vloer op kozijn
	Aansluitpunt deurbel schel
	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 230 Volt
 R	Radiator
 W	CV verdeler
 pv	omvormer PV-panelen
	zone PV-panelen, aantal en oppervlakte zal middels berekeningen exact bepaald worden

Legenda

Twee-onder-één-kapwoning type A en B

Technische omschrijving

In de technische omschrijving vindt u de technische informatie over de woning. Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe de woning 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. Het is mogelijk dat de artist impression niet uw woning betreft. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. Details en kleurstelling kunnen afwijken van de latere werkelijkheid.

Op de woningen is de Woningborg Garantie- en waarborg-regeling 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 de woning. 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 voor zover niet bekend 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 woning. 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. De woning 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 aannemingsovereenkomst 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 de woning. 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 woning

- 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 de woningen wordt ontgraven tot onderkant fundering.
- Voor de riolering, kabels en leidingen zullen de nodige graafwerkzaamheden op het perceel worden verricht.

Aanvullingen

- Als bodemafluiting van de kruipruimte wordt tussen de funderingsbalken vulzand aangebracht, dik ca. 10 cm.
- De buitenzijden van de funderingssleuven worden aangevuld met uitgekomen grond.
- De tuinen worden geëgaliseerd met uit de bouwlocatie gekomen aanwezige grond.
- Wanneer wij uw woning opleveren, ligt de bovenkant van het terrein daaromheen ongeveer 10 cm beneden het -P-.

Terreininventaris

- Bepanting en tuin blijven buiten deze technische omschrijving en zijn voor rekening van de koper.
- Op de situatietekening (pagina 6) staan de hagen, met een breedte van circa 50 cm, weergegeven. De koper is verplicht, nadat deze hagen zijn aangebracht door de aannemer, verder voor eigen rekening deze afscheiding te handhaven, te gedogen, te verzorgen en in stand te houden dan wel indien de plant dood mocht gaan, de desbetreffende plant te vervangen door een soortgelijke plant. Voorts zal deze haag zodanig moeten worden gesnoeid, dat de haag niet hoger zal worden dan circa 70 cm boven het maaiveld.
- De toegang tot de woning wordt uitgevoerd met grijze betontegels 60x40 cm, enkel rij.
- Onder het straatwerk wordt een zandbed van 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.

- De scheiding tussen uw erf en dat van uw burens geven we eenmalig aan, met houten piketten op de hoekpunten van uw perceel.

Berging

- De vloer van de berging bestaat uit een lichtgewicht prefab vloerplaat.
- De wanden van de berging worden uitgevoerd in hout-skeletbouw en zijn niet geïsoleerd.
- De houten toegangsdeur, met gelaagd matglas, van de berging wordt voorzien van een cilinderslot, gelijksluitend met de woning.
- Het plafond en wanden van de berging worden onafgewerkt opgeleverd.
- Het platte dak van de berging wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking en is ongeïsoleerd.
- 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 een hemelwaterafvoer welke volgens voorschriften wordt aangesloten.
- De berging wordt voorzien van natuurlijke ventilatie.
- De berging wordt gepositioneerd, waarbij rekening wordt gehouden met de afstand tot het talud en aan de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Riolering

- De buitenriolering wordt op het gemeenteriool aangesloten volgens voorschriften en aanwijzing van de gemeente.
- De hemelwaterafvoeren (HWA) worden volgens voorschriften aangesloten.
- 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. wastafel
 - 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, onstoppingsstukken, 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 woning wordt gefundeerd op palen met daarop een raster van gewapende 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 ventilatie-roosters. Voor zover de fundering niet in het zicht komt, wordt deze uitgevoerd als zogenaamd vuil metselwerk.

Vloeren

- De begane grondvloer en 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 entree van de woning 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 met gevelisolatie en een gemetselde buitengevel.
- De woningscheidende muren zijn van beton.
- 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 architect bepaalt de kleur en de wijze waarop we het voegwerk van de buitengevels uitvoeren.

Buitenwandopeningen

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

Technische omschrijving

Twee-onder-één-kapwoning type A en B

Daken

- De schuine daken worden uitgevoerd in prefab houten dak-elementen en afgedekt met keramische dakpannen.
- De schuine dakconstructie van uw woning bestaat uit geïsoleerde dakelementen (kleur donker bruin). De dakplaten werken we aan de binnenzijde niet af.
- Dakoverstekken, dakranden enz. worden samengesteld uit de nodige klossen, regels, watervast plaatmateriaal/aluminium beplating, e.d.
- Op zolder worden ter plaatse van het schuine dak knieschotten aangebracht, deze hebben een constructieve functie.

Goten en hemelwaterafvoeren

- De afvoerleidingen voor hemelwater in het zicht worden in licht grijs pvc uitgevoerd.
- De afvoeren worden door de aannemer volgens voorschriften aangesloten.

Vloerafwerking

- De betonnen begane grond- en verdiepingvloeren worden afgewerkt met een dekvloer voor zover dit niet anders is omschreven.
- Achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht.
- In de dekvloeren lopen diverse water-, vloerverwarming-, cv-, en elektraleidingen. Het is raadzaam om niet in deze vloeren te boren, schroeven, spijkeren, etc.
- Op de vloer in het toilet en de badkamer komen vloertegels.

Binnenwanden/openingen

- De constructieve wanden zijn vervaardigd van prefab beton.
- De overige wanden binnen de woning zijn uitgevoerd in lichte scheidingswanden.
- Voor muren in natte ruimten en ruimten waar geluidsisolatie-eisen van toepassing zijn, passen we elementen toe die daarvoor geschikt zijn.
- In de woning zijn metalen binnenkozijnen met bovenlicht aangebracht welke fabrieksmatig zijn afgelakt.
- De binnendeuren in de woning zijn opdekdeuren met een kunststof toplaat.
- Onder de binnendeuren van het toilet en de badkamer komt een kunststeen onderdorpel. De hoogte van deze onderdorpel zal niet hoger dan 20mm zijn.

Binnenwandafwerking

- De wanden in de woning worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de meterkast, de trapkast en de betegelde wanden in het toilet en de badkamer. De meterkast en de trapkast zijn onafgewerkt.
- Op de wanden in het toilet en de badkamer komen wandtegels, tot aan het plafond.
- De uitwendige hoeken van het tegelwerk worden afgewerkt met hoekprofielen (bijvoorbeeld bij een leidingschacht).
- Bij het aanbrengen van de wandafwerking dienen door koper(s) de nodige voorbereidingen te worden getroffen, zoals kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbereiden.



Plafondafwerking

- De plafonds in de woning worden voorzien van spuitwerk, met uitzondering van de meterkast, de trapkast en de schuine plafonds.
- Aan de onderzijde van de verdiepingvloeren blijven v-naden zichtbaar.

Timmerwerken

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

Trappen

- De trap van de begane grond naar de 1e verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap.
- De trap van de 1e verdieping naar de 2e verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap.
- Daar waar nodig worden houten leuningen en hekwerken aangebracht.
- De vaste trappen, trapspillen en traphekken worden fabrieksmatig wit gegrond aangebracht.
- De houten muurleuning wordt behandeld aangebracht.
- De aftimmering van het trapgat en lepe hoek wordt nog eenmaal in het werk wit geschilderd.

Keukeninrichting

- De woning 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 en koelkast
 - Loze leiding t.b.v. kookplaat
 - Loze leiding t.b.v. boiler of vaatwasser
 - Ventilatie afzuigpunten in het plafond t.p.v. het fornuis
- De leidingen worden standaard afgedopt.

Toilet en badkamer

- De woning 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. wastafelmengkraan
 - Aansluitpunt warm- en koudwater t.b.v. douchemengkraan

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

- De woning is voorzien van een gesloten gasgestookte HR-combiketel van klasse 4, die wordt geïnstalleerd op de 2e verdieping.
- De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een, in de woonkamer aangebrachte, kamerthermostaat.
- Op de eerste verdieping zal de vloerverwarming geregeld worden d.m.v. een thermostaat.
- In de woning zijn verdelers aangebracht vanwaar de vloerverwarming op de begane grond en 1e verdieping wordt aangesloten.
- De kunststof cv-leidingen zijn zoveel mogelijk in de afwerk-vloer aangebracht.
- De elektrische radiator in de badkamer is een handdoek radiator 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
- Zolder	onverwarmd

Rookgasafvoerkanalen

- Kanalen voor afvoer van rookgassen worden vanaf de HR combiketel aangesloten op een dubbelwandige dakdoorvoer en afvoerpijp.
- De afvoeren zullen middels opbouw over de muur en/of plafond naar de schoorsteen lopen.

Water

- In de meterkast is een watermeter geplaatst waarop de waterleiding van de woning wordt aangesloten. De water-meter 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-neemsom begrepen.
- 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.
- De volgende tappunten worden aangesloten:

Koud water aansluitpunten:

- Fonteinkraan in het toilet
- Closetcombinatie in het toilet
- Keukenmengkraan
- Closetcombinatie in badkamer
- Wastafelmengkraan in badkamer
- Douchemengkraan in badkamer
- Wasmachine kraan met KIWA- keur, voorzien van beluchter en terugslagklep.
- CV- ketel

Warm water aansluitpunten:

- Keukenmengkraan
- Wastafelmengkraan in badkamer
- Douchemengkraan in badkamer

Elektra

- In de meterkast is een elektriciteitsmeter geplaatst waarop de elektriciteit van de woning 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 minimale eisen gesteld in NEN 1010 en het bouwbesluit, alsmede de eisen van het nuts-bedrijf, welke ten tijde van datum aanvraag bouwvergunning gelden.
- Lichtpunten en wandcontactdozen worden aangebracht volgens geldende voorschriften en de NEN 1010, aangegeven op tekening.

- Schakelaars en wandcontactdozen wit inbouw. In de meter-kast, trapkast en 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.
- De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukter t.p.v. de voordeur, een beltransformator en een schelinstallatie.
- Daar waar vereist worden optische 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

- De woning wordt voorzien van een mechanisch ventilatie-systeem 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.

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)
- Terrasdeur	cilinderslot (gelijksluitend)
- Buitenberging	cilinderslot (gelijksluitend)
- Sloten van binnendeuren:

- Woonkamer	loopslot
- Slaapkamers	loopslot
- Toilet	vrij- en bezetslot
- Badkamer	vrij- en bezetslot
- Meterkast	kastslot
- Trapkast	kastslot

Zonnepanelen

- De woning wordt voorzien van zonnepanelen oftewel foto-voltaïsch panelen, kortweg PV-panelen.
- De PV-panelen zetten zonne-energie om in elektriciteit.
- De omvormer wordt op de zolder geplaatst.
- Het aantal PV-panelen is afhankelijk van de EPC-berekening en verschilt per woningtype. Op de tekeningen is de indicatieve zone voor de te plaatsen PV-panelen aangegeven en kan afwijken qua maatvoering in de praktijk of als gevolg van bepaalde keuzes in het meerwerk.

Schilderwerk

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

Beglazing

- In de buitenkozijnen van de woning wordt thermisch isolerend glas aangebracht.
- De bovenlichten van de binnenkozijnen worden met blank vensterglas in de vereiste dikten voorzien.
- De bovenlichten van de meterkast en de trapkast worden 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.
- De woning wordt bezemschoon opgeleverd.
- De kruipruimte worden zonder puinresten opgeleverd.

Bouwbesluit

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

Vertreknaam in het bouwbesluit:

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

Kleurenschema

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

Onderdeel	Materiaal	Kleur
gevelmetselwerk	baksteen	zandkleur
trasraam	baksteen	donkerbruin
dakpannen	keramische dakpan	donkerbruin/ antraciet
gevelkozijnen	hout	grijs (RAL 7016)
draaiende delen	hout	grijs (RAL 7016)
voordeur	hout	grijs (RAL 7015)
terrasdeuren	hout	grijs (RAL 7016)
latei boven kozijnen	staal	zandkleur (gepoedercoat)
boeidelen	hout	wit
raamdorpelstenen	keramisch	donkergrijs
regenwaterafvoeren	pvc	lichtgrijs
binnendeurkozijnen	staal	wit
binnendeuren	board honingraat	wit
deur berging	hout	wit

Wegwijzer bij de aankoop van uw woning

De beslissing tot aankoop van een nieuwe woning is gevallen. Een grote stap die u vermoedelijk na veel wikken en wegen heeft genomen. Over de kwaliteit van de woning 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 woning.

Financiering

Speciaal voor dit project hebben wij in samenwerking met onze onafhankelijke hypotheekadviseur een aantrekkelijke hypotheekaanbod samengesteld. 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 geldverstrekende instellingen hebben wij dan ook een aantal mogelijkheden onderzocht. In een vrijblijvend persoonlijk gesprek zullen wij u hierover adviseren.

Naast de voorlichting en advisering zullen wij tevens vrijblijvend zorgdragen voor het aanvragen van de hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie en eventueel af te sluiten verzekeringen.

De koop- en aannemingsovereenkomst

Met het tekenen van de koopovereenkomst grond en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop en aanneemsom, terwijl de aannemer zich door ondertekening 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.

Vrij op naam

De koop en aanneemsommen van de woningen zijn vrij op naam, de volgende kosten zijn hierin opgenomen:

- koopsom grond
- bouwkosten
- honoraria architect en constructeur
- verkoopkosten
- notariskosten verband houdende met de grondaafgifte
- kosten omgevingsvergunning

- kosten garantieregeling Stichting Woningborg
- 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 woning 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.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht van de woning 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 depot, 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 woningen worden gebouwd op eigen grond. Wat en wanneer moet u betalen? De koop en aanneemsom wordt u gedeclareerd in termijnen, een deel vanaf de rente-datum 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 aannemingsdatum 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 automatisch 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 de op de nota aangegeven termijn voldoen. Eventueel door u opgedragen meerwerken dienen bij opdracht per vooruitbetaling te worden voldaan.

Wijzigingen

Bij de bouw van een woning 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 de woning 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 verkopende partij zich het recht voor, ten aanzien van geringe maatafwijkingen in de perceels-grootte 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.

Meer- en minderwerk

Op de verkooptekeningen zijn diverse opties weergegeven om zoveel mogelijk aan de woonwensen van de koper(s) tegemoet te komen. Een lijst met mogelijke opties wordt bij het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst via de makelaar aan u overhandigd.

Veiligheid tijdens de bouw

Het uitvoerend bouwbedrijf is tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Het is niet toegestaan, in het belang van de persoonlijke veiligheid van kopers zelf, om het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen zullen er kijkmiddagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmiddagen is het bouwterrein voor kopers, op eigen risico, toegankelijk.

Bouw- en huisnummers

De huisnummers kunnen nog niet door de gemeente bepaald en vastgesteld zijn. Daarom hebben de woningen tijdens de bouw een bouwnummer. De bouwnummers hebben geen volgorde van bouw of oplevering. Wanneer de huisnummers bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan de koper verstrekt.

Energielabel

Het energielabel wordt hoofdzakelijk bepaald aan de hand van de berekening van het EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC) waarmee de woning is ontworpen. De woningen hebben een EPC van 0,40 of lager en krijgen hierdoor het energielabel A, conform het bouwbesluit van 1 januari 2015.

Opleveringsprognose

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop uw woning 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. De oplevering is mede afhankelijk van de voortgang werkzaamheden nutsbedrijven. 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 woning 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 woning. 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 woning.

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 woning 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 woning 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.

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 verrekning 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 woningen wordt de mogelijkheid niet uitgesloten dat er kleine wijzigingen kunnen plaats vinden. Dit heeft uiteraard voor u geen financiële kostenconsequenties.

