



— L'Avenue —

Villa Le Lac

O C W

L'Avenue - Fase 2 - Villa Le Lac

1

Hoek van Holland, 1 september 2009

Geachte heer/mevrouw,

Het doet ons genoegen, dat u belangstelling toont voor het nieuwbouwproject l'Avenue te Hoek van Holland.

L'Avenue op loopafstand van bos, zee, strand en duinen zal gefaseerd gerealiseerd gaan worden. In totaal worden er circa 400 woningen gebouwd in diverse woningtypes.

In het nieuwbouwproject l'Avenue te Hoek van Holland, ligt een royaal bouwperceel van ca. 1.000 m² waarop een nieuw te bouwen vrijstaande woning gerealiseerd mag worden. De kavel is omringd door water en kan daardoor gezien worden als een schiereiland.

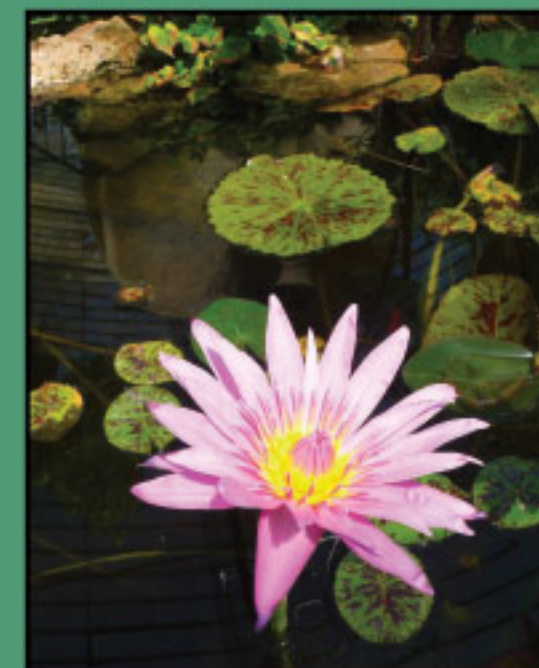
In deze verkoopbrochure hebben wij de informatie gebundeld van de vrijstaande villa Le Lac, zodat u zich een juist beeld kunt vormen van uw toekomstige woning. Dit bouwplan is reeds goedgekeurd door de gemeente Hoek van Holland. Uiteraard kunt u ook uw eigen woningontwerp op deze kavel laten bouwen, mits het voldoet aan de visie en eisen van het stedenbouwkundig plan. Kortom dit is uw kans om uw eigen woning te realiseren op zo'n unieke locatie.

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
Ontwikkelings Combinatie Westland





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 een eigen karakter ervaren. Hoek van Holland, in de volksmond vaak kortweg "de Hoek" genoemd, heeft 9.382 inwoners (juli 2008) 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 Nederlandsche Scheepvaartmaatschappij
- het Nederlands Kustverdedigingsmuseum 'Fort aan den Hoek van Holland'
- het Reddingsmuseum 'Jan Lels'
- het Veerdienstmuseum

Dit maakt een bezoek aan Hoek van Holland ook geschikt voor de 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 is internationaal bekend onder andere vanwege veerdiensten naar Engeland. Al vanaf 1893 vaart er een ferry vanaf de 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

L'Avenue, sfeervol wonen op basis van land en water

L'Avenue is het Franse woord voor laan.

De heer drs. Johannes Gerrit van der Laan, initiator en bedenker van het project L'Avenue te Hoek van Holland en oprichter van OCW (Ontwikkelings Combinatie Westland) is in februari 2006 op 63 jarige leeftijd overleden.

De naam van het project L'Avenue is een verwijzing naar de geestelijke vader en bedenker van dit unieke en waterrijke project aan de Dirk van den Burgweg.

Veel groen en een verrassende waterpartij

Het stedenbouwkundig plan voor circa 400 woningen is gebaseerd op de landschappelijke onderlegger, bevat een centrale waterplas om een goede waterhuishouding te kunnen realiseren, en heeft een planinhoud van diverse categorieën woningen: van vrijstaand op grote kavels tot rijwoningen voor starters.

Het woonmilieu is groen en suburbaan, in lage dichtheid. Het ontwikkelde stedenbouwkundige plan heeft een dorpsachtige uitstraling, met veel ruimte voor groen en een beeldbepalende waterpartij waarin een aantal eilanden is gelegen. De verschillende woningcategorieën zijn herkenbaar binnen het plan gesitueerd, maar niet gescheiden.

Door het maken van een waterplas van circa 2,5 ha zal het grondwaterpeil worden beheerst, waardoor een drooglegging van circa 1 meter moet worden bereikt. De waterplas is, met de sloten die het plangebied doorsnijden, beeld-

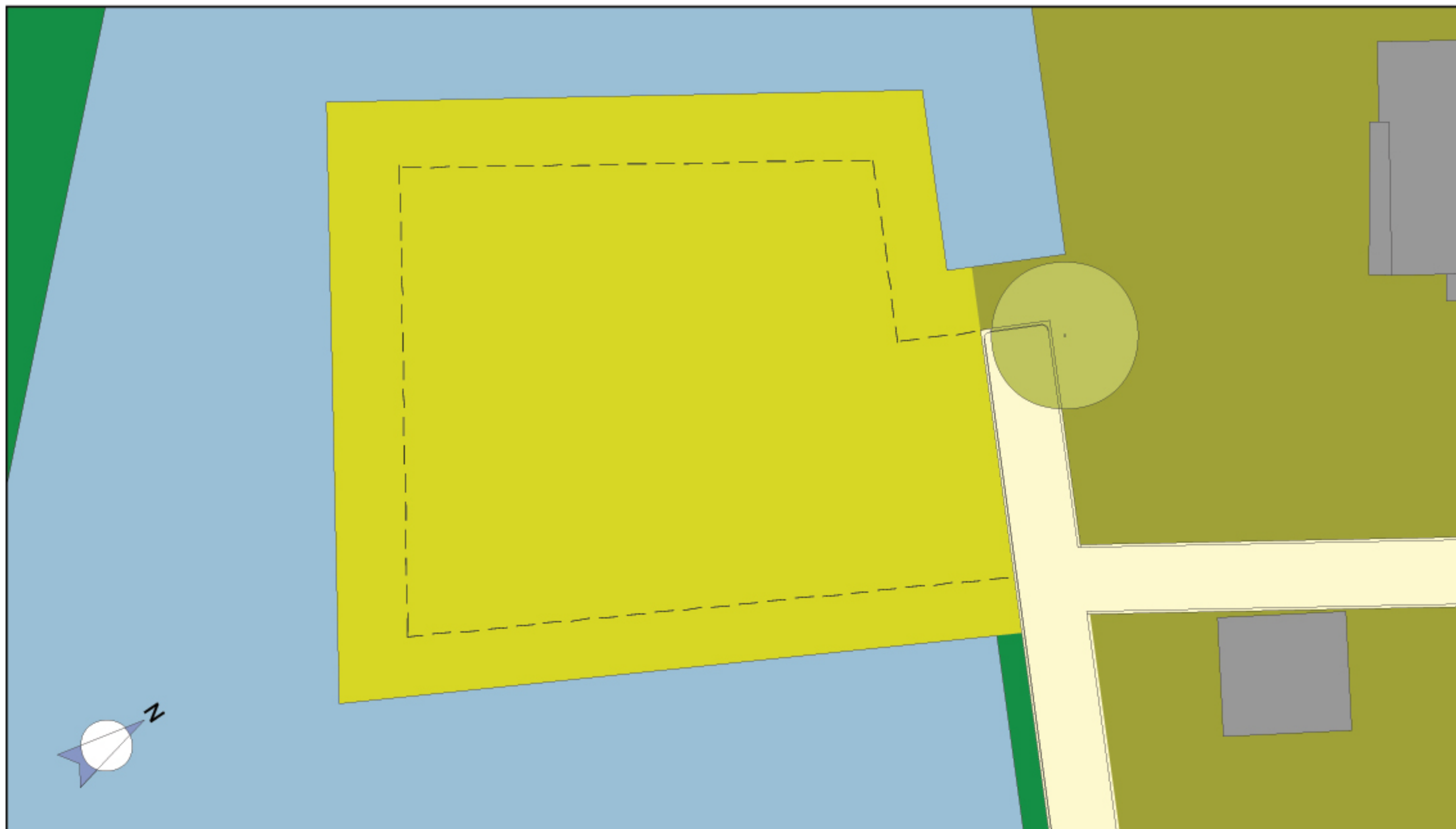
bepalend voor de nieuwe woonwijk. Het water en de oevers worden vorm gegeven dat ze zowel ecologische als recreatieve waarde hebben.

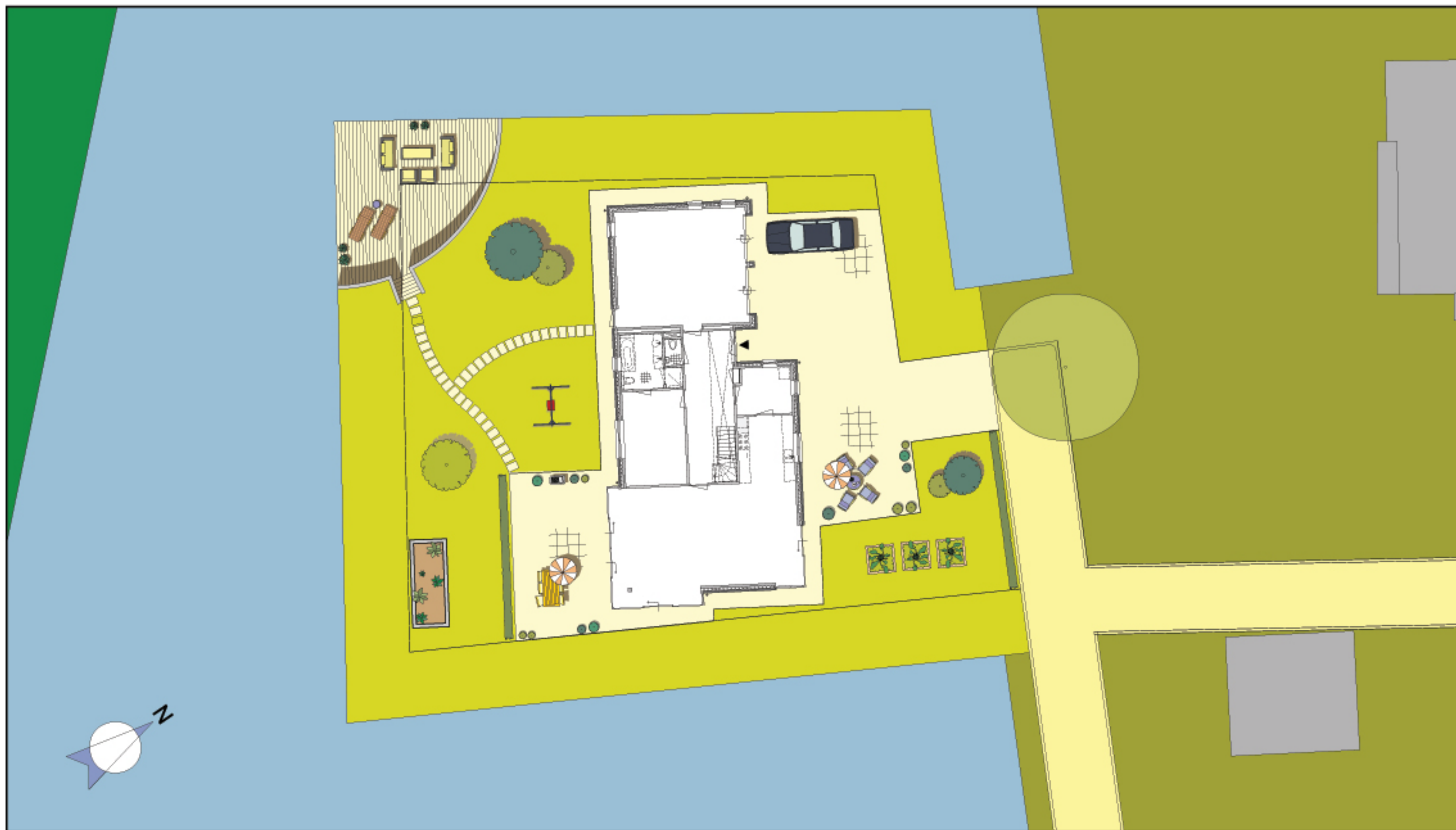
Van belang voor het stedenbouwkundig plan is dat er een eenheid ontstaat waarbinnen gevarieerd kan worden. Een eenheid die te maken heeft met het specifieke van de locatie (vlakbij zee en duinen, aan de rand van Rotterdam en Westland, met veel groen en een verrassende waterpartij). De voorgestelde eenheid ligt niet in een architectuurstijl, maar in samenhang in materiaal- en kleurkeuze, oriëntatie van woningen op straatruimten en plaatsing in reeksen.

Om de samenhang te bevorderen worden eisen gesteld aan de maatvoering, aan de kleurstelling van de gevels en aan de kleur van de dakbedekking. Er wordt gevraagd om een bij de badplaats passende architectuur: de samenhang binnen het gebied wordt door een lichte zandkleurige gevelsteen en een donkere genuanceerde dakbedekking verplicht te stellen, gewaarborgd. Vrijheid wordt verder geboden aan het uiterlijk van ondergeschikte bouwdelen, maar ook daar worden lichte en natuurlijke materialen en tinten, openheid van de gevels en dakoverstekken gewenst.

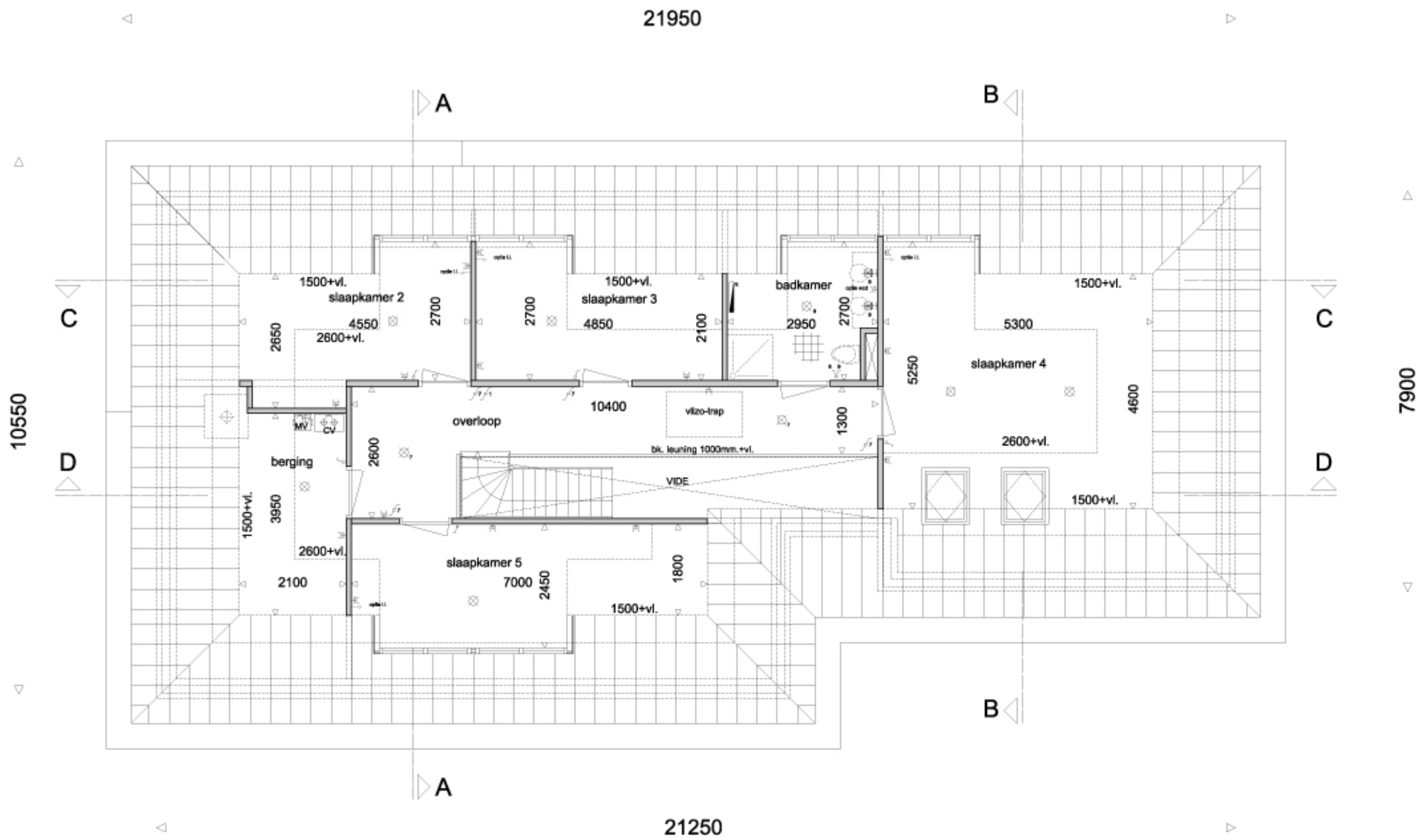
In de architectonische uitwerking moet ruimte worden gegeven aan het architectonisch detail: bijvoorbeeld veranda's, erkers, serres, schoorstenen en terrassen. Deze elementen dienen ook om de individualiteit van de woning te benadrukken.

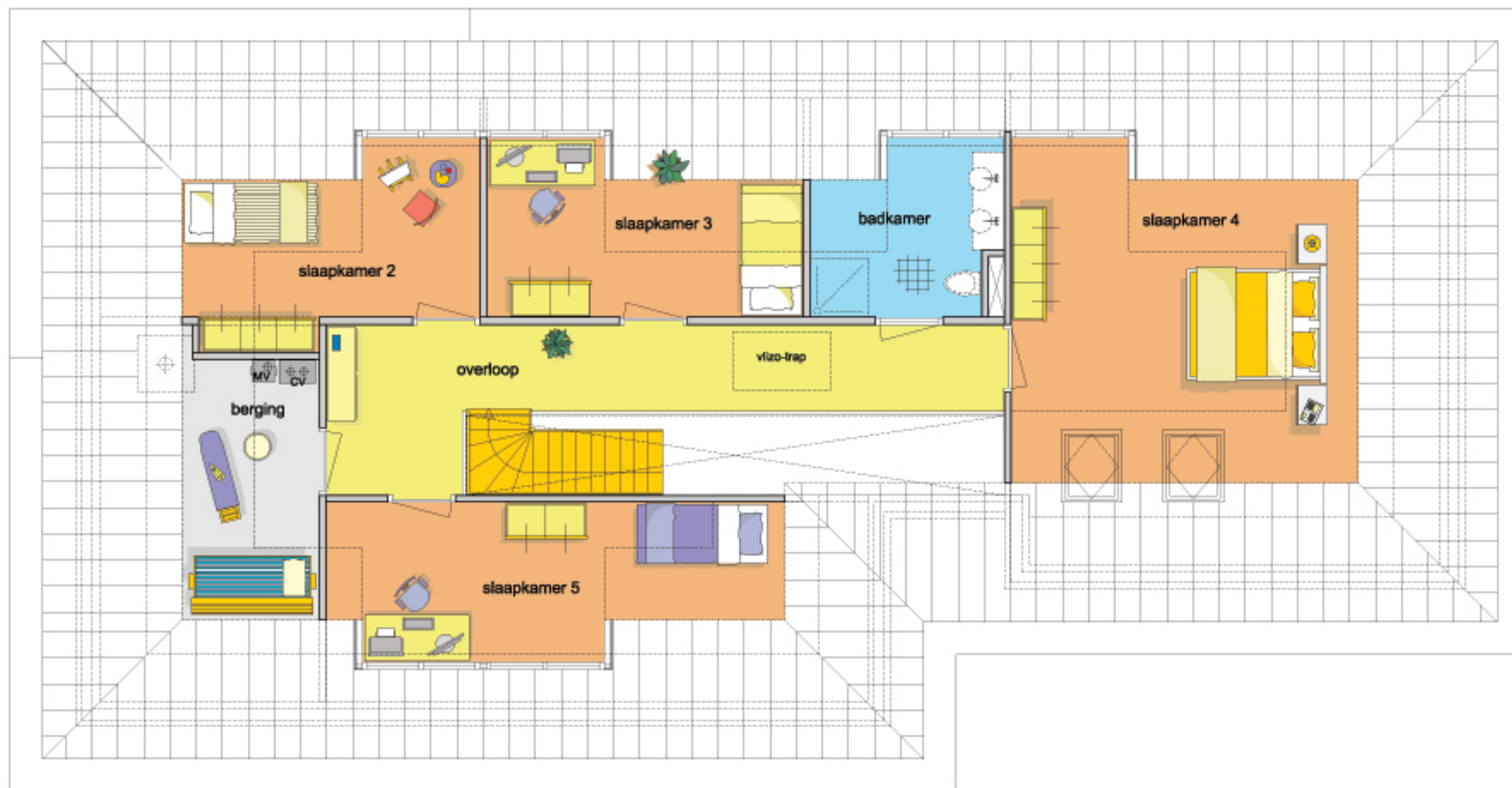






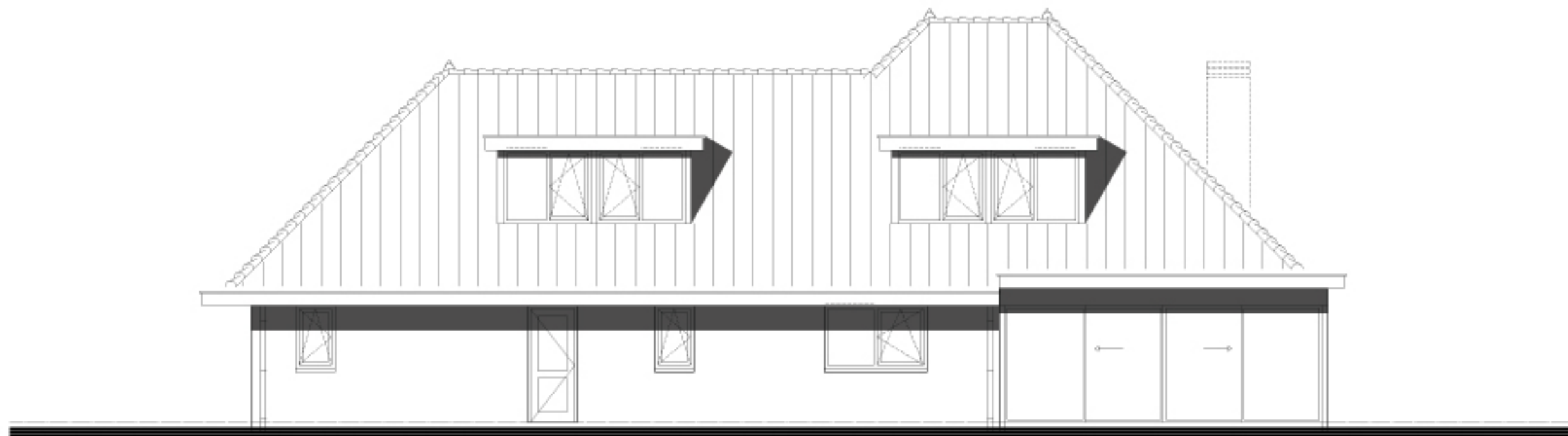


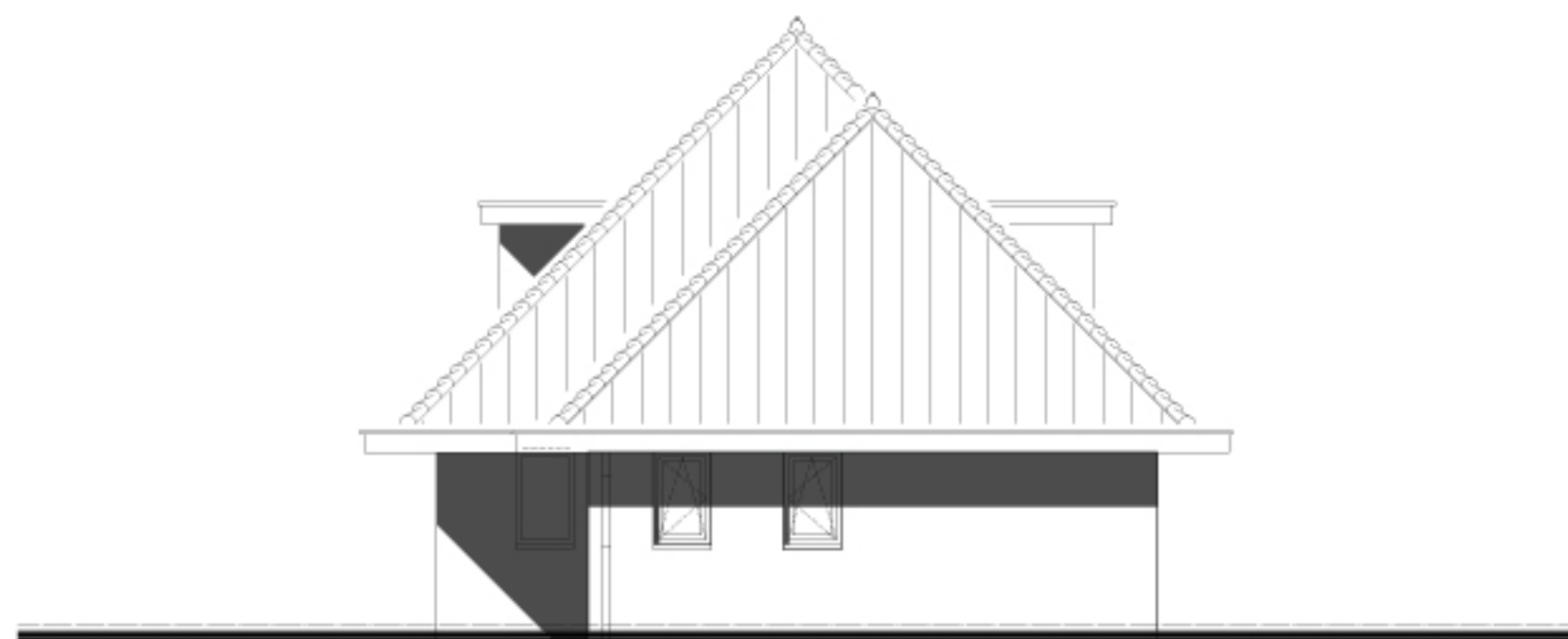


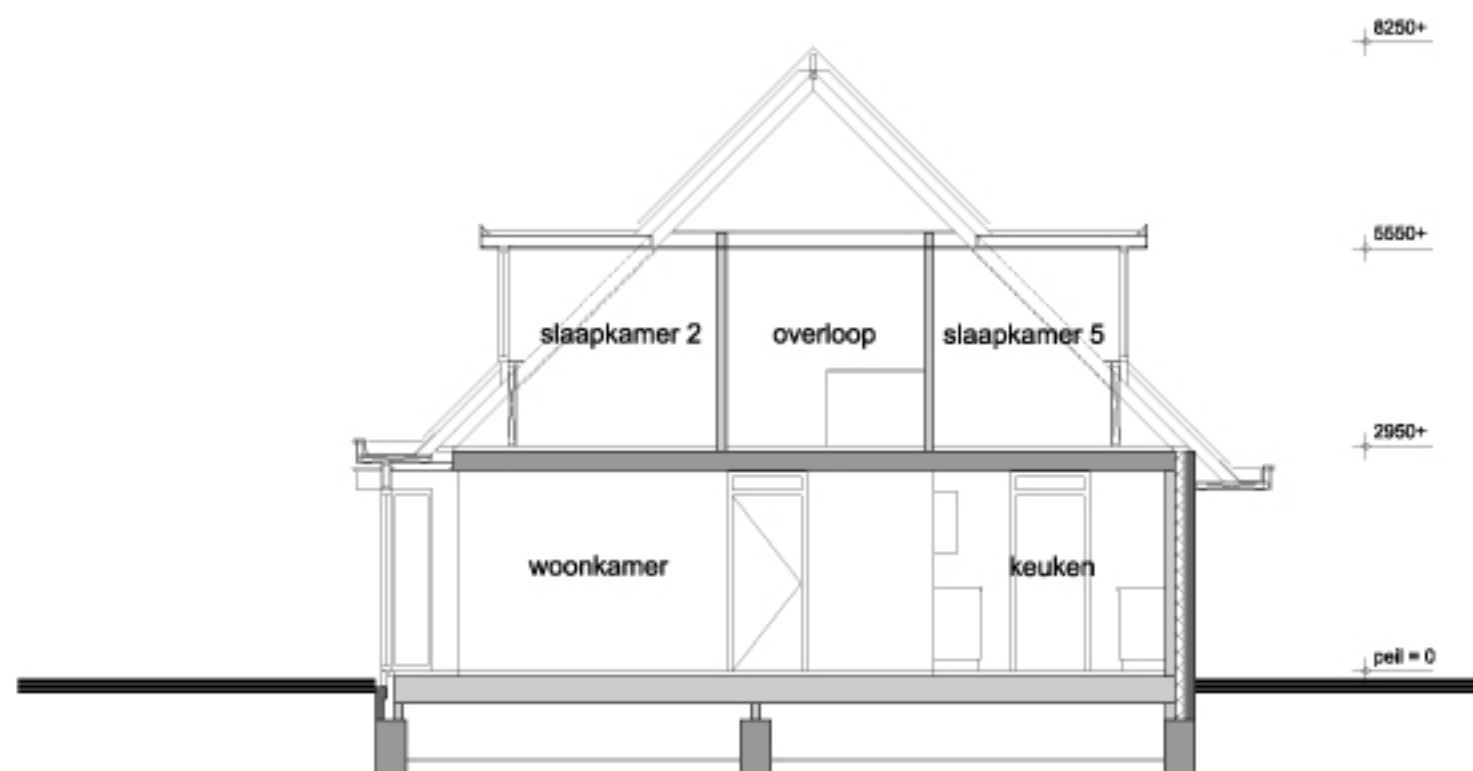


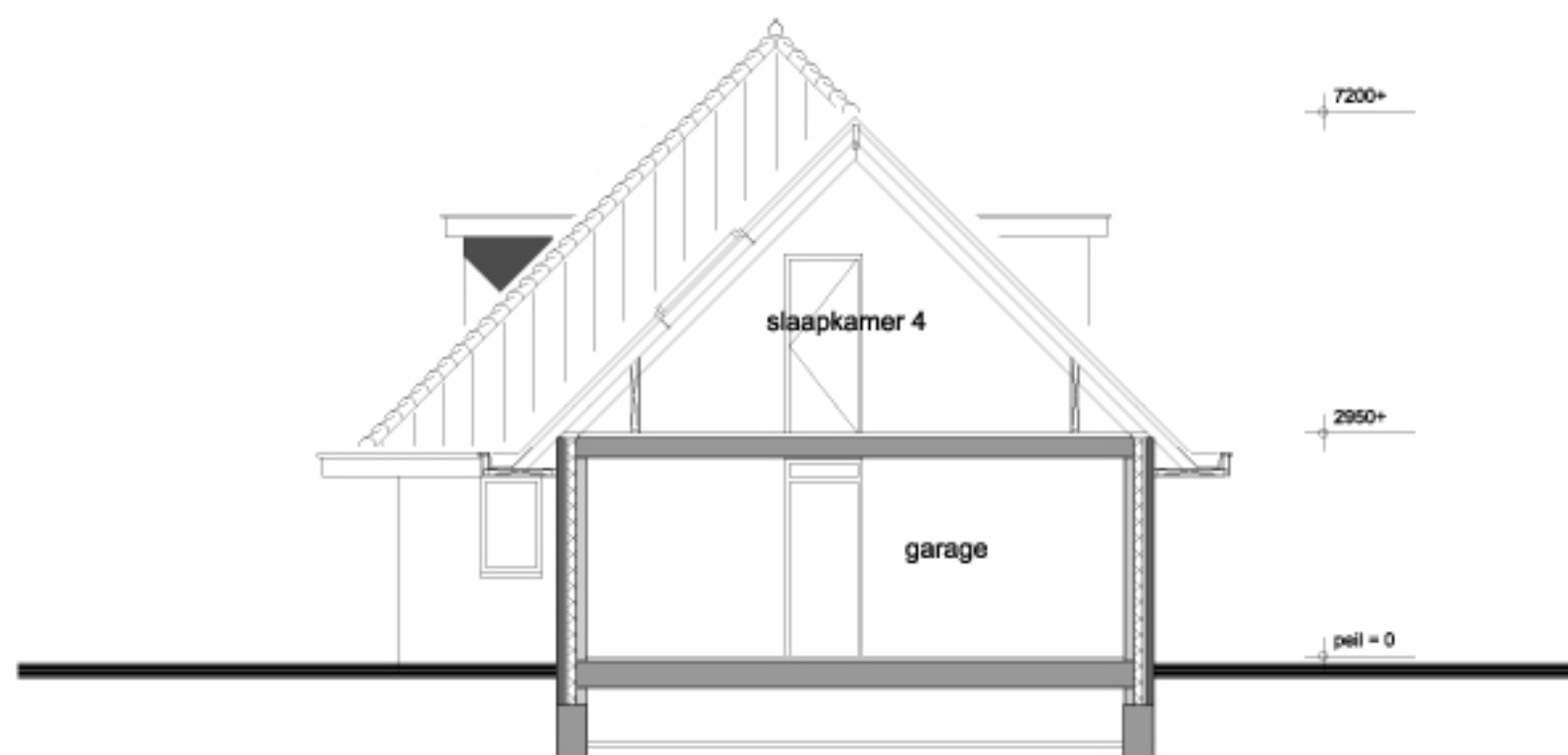


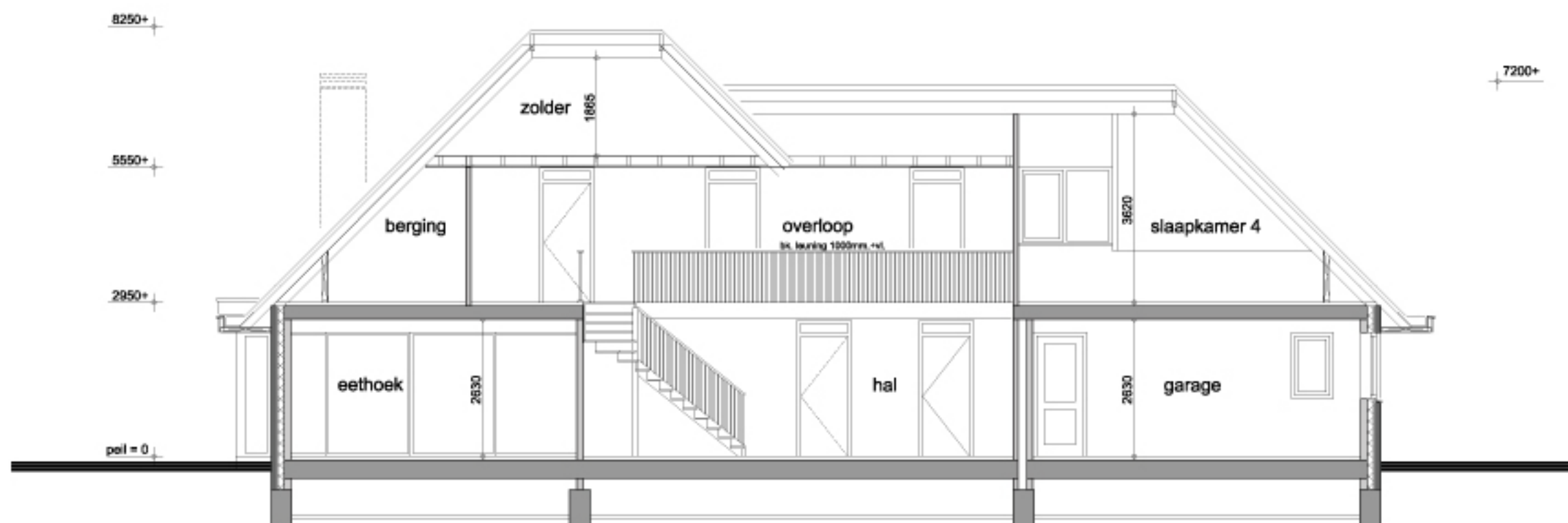


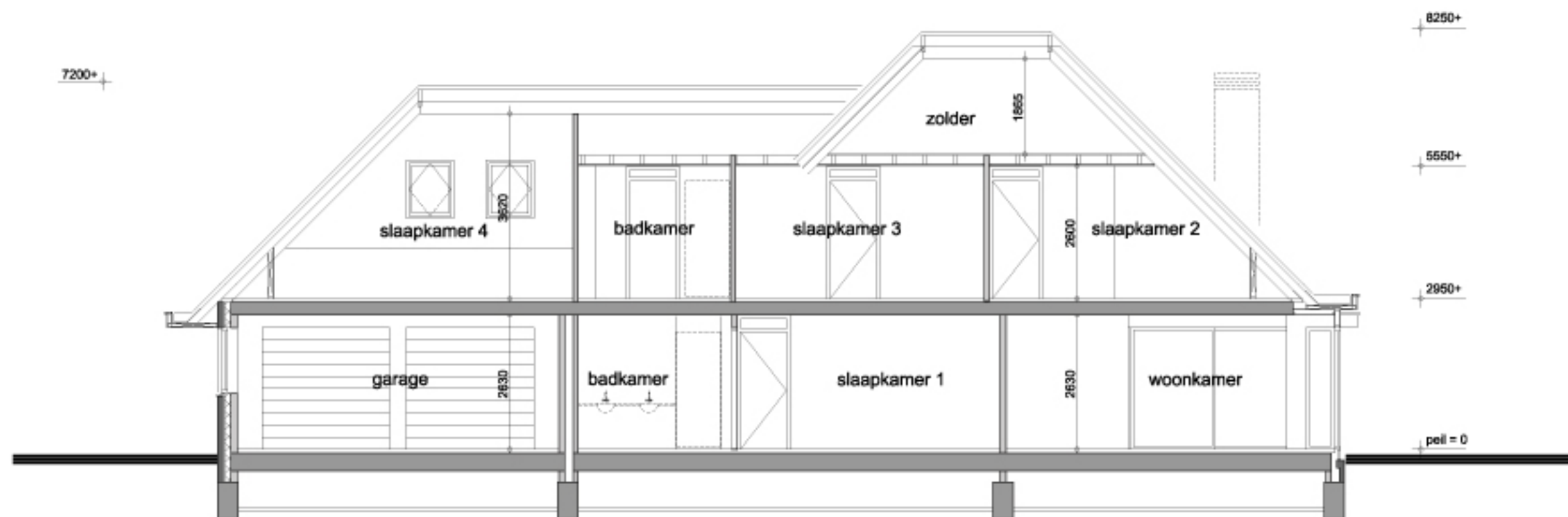












Technische Omschrijving

In de technische omschrijving vindt u de technische informatie over uw 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 een voorbeeld hoe de woning er straks uit gaat zien. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. Details en kleurstelling kunnen afwijken van de latere werkelijkheid.
- 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, huishoudelijk 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 woningen en kavels worden door het kadaster vastgelegd.
- De inrichting van het openbaar gebied is indicatief. Na vaststelling van het definitieve inrichtingsplan zal het ontwerp ter inzage gelegd worden bij de makelaar.
- 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 deze technische omschrijving soms bepaalde soorten en merken genoemd worden. Het kan zijn dat het bouwbedrijf heeft gekozen voor een alternatief. Dit alternatief is altijd gelijkwaardig aan de soort dat hier genoemd is.
- In de brochure is geprobeerd om een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe de woning eruit komt te zien. De Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) hanteert de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Mocht het dus voorkomen dat in deze technische omschrijving een bepaling staat die niet verenigbaar is met de bepalingen van het SWK, dan heeft de bepaling van het SWK altijd voorrang.
- Het aanvragen van de aansluitingen voor gas, water, elektra en riolering wordt door de ondernemer verzorgd. De hieruit voortvloeiende kosten zijn in de koopsom inbegrepen. Aansluitkosten voor telefoon en CAI zijn voor rekening koper.
- Uw woning voldoet aan de geldende eisen van het Bouwbesluit ten tijde van datum aanvraag bouwvergunning.

Van toepassing zijnde administratieve bepalingen

- Het bouwbesluit en de gemeentelijke verordeningen ten tijde van datum aanvraag bouwvergunning.
- De Algemene Voorwaarden welke bij de koop- en aannemingsovereenkomst behoren.
- Algemene bepalingen voor het uitvoeren van bouwwerken.
- De geldende voorschriften van de diverse nutsbedrijven.
- De geldende eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen van toepassing op ramen & deuren inclusief hang- en sluitwerk.
- Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijven is bepaald, gelden onverkort de door het SWK gehanteerde en voorgescreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.

Algemeen

- Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld, schrijf en druk fouten 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 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.

Uitvoeringsduur, datum van aanvang

- Er is officieel met de bouw begonnen op de dag waarop de ruwe begane grondvloer is aangebracht. Conform de aannemingsovereenkomst opgegeven werkbare werkdagen zal de woning worden afgebouwd. Deze werkbare dagen gelden onder normale omstandigheden. De bouwtijd wordt verlengd:
 - als vanwege slechte weersomstandigheden, zoals regen en vorst, niet kan worden gewerkt;
 - als er schade ontstaat aan de woning door onvoorziene omstandigheden zoals brand, storm, of water. De extra bouwtijd is dan bedoeld om de schade te herstellen.
- Afhankelijk van het jaargetijde kan het zijn dat het buitenschilderwerk op een later tijdstip wordt opgeleverd. Ook is het mogelijk dat eventuele beplanting later geplant wordt. Vóór de officiële oplevering van de woning kunnen derden in het pand geen werkzaamheden uitvoeren.

Sleuteloverhandiging

Als de woning klaar is, wordt deze opgeleverd wanneer alle rekeningen zoals termijnbetalingen, eventuele rentenota's, nota's meerwerk betaald zijn. Dan worden de sleutels overhandigd.

GRONDWERKEN EN HET TERREIN

Peil

Als peil (P) wordt aangehouden de bovenkant van de volledig afgewerkte vloer van de woning, op de begane grond ter plaatse van de hoofdtoegang welke hoogte t.o.v. de kruin van de weg in overleg met het plaatselijke Bouw- en Woningtoezicht wordt bepaald.

Grondwerk: ontgravingen en aanvullingen

Ontgravingen

- Het terrein onder de woning wordt ontgraven tot onderkant fundering.
- Voor de riolering, kabels en leidingen zullen de nodige graafwerkzaamheden worden verricht.

Aanvullingen

- Als bodemafluiting van de kruipruimte wordt tussen de funderingsbalken vulzand aangebracht, dik ca. 10 cm.
- De buitenzijde van de funderingsgleuven worden aangevuld met uitgekomen grond.
- De tuin wordt geëgaliseerd met uit de bouwput gekomen aanwezige grond.

Terreininventaris

- Beplanting en tuin blijven buiten deze technische omschrijving en is voor rekening van de koper.
- De bestrating wordt aangebracht met betontegels 60 x 40 cm.
- 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 kan voordoen.
- De groenvoorzieningen en bestratingen vallen niet onder de garantie- en waarborgregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

Riolering

- De buitenriolering en hemelwaterafvoeren (hwa) worden tot aan het gemeenteriool uitgevoerd volgens voorschriften en aanwijzingen van de gemeente.
- De binnenriolering van de woning, indien op tekening aangegeven, omvat de volgende aansluitpunten:
 - afvoerpunt t.b.v. toilet(ten)
 - afvoerpunt t.b.v. fonteintje

- afvoerpunt t.b.v. gootsteen in keuken
- afvoerpunt t.b.v. wastafel in badkamers
- afvoerpunt t.b.v. douche in badkamers
- afvoerpunt t.b.v. ligbad
- 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 ont-luchttingsstukken.
- De aansluitkosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn in de koopsom begrepen.
- 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 en palen worden 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 vuilwerk.

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 is aan de onderzijde voorzien van isolatie en wordt dampdicht uitgevoerd.

Gevels

- De constructieve wanden zijn vervaardigd uit kalkzandsteen met gevelisolatie en een gemetselde buitengevel.
- 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.

Buitenwandopeningen

- De buitenkozijnen en deuren zijn van hout.
- De kozijnen zijn voorzien van benodigde tochtprofielen, slijtstrippen en beglazingsprofielen.

- De onderdorpel van de buitendeuren zijn uitgevoerd in kunststeen o.g.
- Ter plaatse van de borstweringen aan de buitenzijde onder de raamkozijnen worden kunststeen waterslagen aangebracht.
- Ter plaatse van de borstweringen aan de binnenzijde onder de raamkozijnen worden antracietkleurige marmercomposiet vensterbanken aangebracht.
- Als garagedeur worden handbediende sectionaaldeuren geplaatst.

Daken

- De schuine daken worden uitgevoerd in prefab houten dak-elementen en afgedekt met keramische dakpannen.
- De schuine dakelementen zijn aan de binnenzijde afgewerkt met spuitwerk.
- Dakoverstekken, dakranden enz. worden samengesteld uit de nodige klossen, regels, watervast verlijmd multiplex e.d.

Hemelwatervoeren

De afvoerleidingen voor regenwater worden uitgevoerd in PVC. De afvoeren worden door de aannemer aangesloten op het gescheiden gemeenteriool aan de voorzijde van de woning.

Vloerafwerking

- De vrijdragende betonnen begane grond- en verdiepingsvloer worden afgewerkt met een cementdekvloer voor zover dit niet anders is omschreven.
- In de dekvloeren lopen diverse water-, cv- en elektrische leidingen. Het is raadzaam om niet in deze vloeren te boren, schroeven, spijkers enz.
- Op de vloer in het toilet en de badkamers komen vloertegels conform opgaaf stelpost.
- Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels een tegeldikte verlaagd aangebracht.

Binnenwanden/-openingen

- De constructieve wanden zijn vervaardigd uit kalkzandsteen.
- De overige wanden binnen de woning zijn uitgevoerd in lichte scheidingswanden.
- In de woning zijn metalen binnenkozijnen aangebracht welke fabrieksmatig zijn afgelakt.
- De binnendeuren in de woning zijn opdekdeuren met kunststof top laag.
- Onder de binnendeuren van de badkamers en het toilet komt een kunststeen dorpel.

Binnenwandafwerking

- De wanden in de woning worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de garage, de meterkast en de betegelde wanden in het toilet en badkamer.
- Op de wanden in het toilet en de badkamer komen wandtegels conform opgaaf stelpost.
- De uitwendige hoeken van het tegelwerk worden afgewerkt met hoekprofielen (bijvoorbeeld bij een leidingschacht).
- Bij het aanbrengen van wandafwerking dienen de nodige voorbereidingen 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.
- 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 open hardhouten trap.
- De trap naar de zolder uitgevoerd met een zogenaamde vlizotrap.
- Daar waar nodig worden houten leuningen en hekwerken aangebracht.
- De vaste trap wordt fabrieksmatig afgelakt aangebracht.
- De houten muurleuning wordt onbehandeld aangebracht.
- De aftimmering van het trapgat wordt nog eenmaal in het werk geschilderd.

Keukeninrichting

- Voor het leveren en aanbrengen van de keukeninrichting en het aansluiten van de apparatuur is voor de woning een stelpost gereserveerd, vermeldt in de afzonderlijke meer- en minderwerk specificatie.
- Indien u bij de aangewezen keukenleverancier geen keuze kunt maken, dan bestaat de mogelijkheid de standaard keuken te laten vervallen. In dat geval worden de standaard keuken-

aansluitingen afgedopt opgeleverd en wordt 50% van de stelpost in mindering gebracht op de koop-/aanneemsom.

- Het leveren en aanbrengen van de keukeninrichting door derden dient te geschieden na oplevering. Wijzigingen in het leidingwerk zijn dan niet mogelijk.
- 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. wasemkap
 - wandcontactdoos t.b.v. vonkontstekking
 - loze leiding t.b.v. kookplaat
 - loze leiding t.b.v. boiler of vaatwasser
 - loze leiding t.b.v. combi magnetron
 - ventilatie afzuigpunten in het plafond t.p.v. het fornuis.
- De eventuele keuken met inbouwapparatuur en het keukentegelwerk van de projectleverancier wordt na oplevering van de woning geplaatst in verband met eventuele beschadigingen en mogelijke diefstal tijdens de bouw. Dit kan veel ergernis van beschadigde of gestolen materialen voorkomen. De projectleverancier zal zodra de definitieve datum van oplevering bekend is met u een afspraak maken voor het installeren van de keuken en/of keukentegels na de oplevering van de woning.

Toilet en badkamers

- Voor het leveren en aanbrengen van de wand- en vloerafwerking en van het sanitair in het toilet en de badkamers is voor de woning een stelpost gereserveerd, vermeldt in de afzonderlijke meer- en minderwerk specificatie.
- Indien u bij de aangewezen badkamerleverancier geen keuze kunt maken, dan bestaat de mogelijkheid de standaard wand- en vloerafwerking en het standaard sanitair in het toilet en de badkamers te laten vervallen. In dat geval worden de standaard sanitair aansluitingen afgedopt opgeleverd en wordt er geen cementdekvloer en aardingsmat aangebracht. Er zal in dit geval 50% van de stelpost in mindering gebracht worden op de koop-/aanneemsom. Verder vervallen hiermee voor dit onderdeel de garanties en waarborgregelingen van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).
- Het leveren en aanbrengen van de wand- en vloerafwerking en van het sanitair door derden dient te geschieden na oplevering. Wijzigingen in het leidingwerk zijn dan niet mogelijk.
- De sanitair aansluitingen, indien op tekening aangegeven, bestaan uit:
 - aansluitpunt koudwater t.b.v. toilet(ten)

- aansluitpunt koudwater t.b.v. fonteintje
- aansluitpunt warm- en koudwater t.b.v. wastafelmengkraan
- aansluitpunt warm- en koudwater t.b.v. douchemengkraan
- aansluitpunt warm- en koudwater t.b.v. badmengkraan

Gas

- In de meterkast is een gasmeter geplaatst. Deze wordt aangesloten op het openbare gasnet.
- Ten behoeve van het gasleidingnet in de woning is een leiding toegepast, bestaande uit een flexibele koperen buis.
- De volgende aansluitpunten gas:
 - t.p.v. verwarmingsinstallatie
 - t.p.v. fornuis (afgedopt)

Verwarming

- De woning is voorzien van een gesloten gasgestookte HR-ketel.
- De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een, in de woonkamer aangebrachte, kamerthermostaat.
- In de gehele woning is vloerverwarming aanwezig.
- De kunststof cv-leidingen zijn zoveel mogelijk in de afwerkvloer aangebracht.
- De radiator in de badkamers wordt voorzien van een Ballofix systeem.
- De radiatoren zijn van plaatstaal en zijn fabrieksmatig wit afgelakt.
- De plaats, aantal en afmetingen van de verwarmingselementen in de brochure is indicatief. Als transmissieberekeningen dat nodig maken kan de plaats, aantal en/of afmetingen van de radiatoren door de aannemer worden gewijzigd.
- De hierna genoemde temperaturen moeten per vertrek bereikt en gehandhaafd kunnen worden bij een buitentemperatuur van -10° Celsius en een windsnelheid die ter plaatse normatief is en bij een gelijktijdig verwarmen van alle vertrekken:

- woonkamer	20° Celsius
- (bij)keuken	20° Celsius
- slaapkamers	20° Celsius
- badkamers	22° Celsius
- toilet	onverwarmd
- entree/hal	15° Celsius
- zolder	onverwarmd
- garage	onverwarmd

Rookgasafvoerkanaal

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

Water

- In de meterkast is een watermeter geplaatst waarop de waterleiding van de woning 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 koop-/aanneemsom begrepen.
- De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.
- De leidingen zijn ingestort in de cementdekvloer en de wanden.
- De in het zicht blijvende leidingen zijn onbehandeld.
- De volgende tappunten, indien op tekening aangegeven, worden aangesloten:

Koud water aansluitpunten:

- fonteinkraan in toilet
- closetcombinatie in toilet en badkamers
- keukenmengkraan
- wastafelmengkraan in badkamers
- douchemengkraan in badkamers
- badmengkraan in badkamer
- wasmachine kraan met KIWA-keur, voorzien van beluchter en terugslagklep
- cv-ketel

Warm water aansluitpunten:

- keukenmengkraan
- wastafelmengkraan in badkamers
- douchemengkraan in badkamers
- badmengkraan 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 koop-/aanneemsom begrepen.
- 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 NEN 1010, aangegeven op tekening.

- Schakelaars en wandcontactdozen wit inbouw. In de meterkast, berging en garage.
- 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 slaapkamers op ca. 30 cm boven de afgewerkte vloer, in de keuken op ca. 125 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 inde koopaanneemsom inbegrepen en zijn voor de rekening van de koper.
- In de afwerkvloer van de badkamer is een aardingsmat van verzinkt staal aangebracht.
- De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker t.p.v. de voordeur, een beltransformator en een schelinstallatie.
- Daar waar vereist worden optische rookmelders aangebracht. Conform de voorschriften zijn deze onderling geschakeld en 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 ventilatiesysteem met kunststof afzuigventielen op het plafond in de keuken (2 stuks), toilet, badkamers en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine.
- Nabij het fornuis wordt een 3-standenschakelaar afgemonteerd.
- In de gevels worden afsluitbare ventilatieroosters aangebracht.
- 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.
- In de voordeur zal een brievenleuf worden aangebracht, voorzien van tochtklep en borstels.
- Sloten van buitendeuren:
 - voordeur : cilinderslot (gelijksluitend)
 - garagedeuren : cilinderslot (gelijksluitend)
 - terrasdeur : cilinderslot (gelijksluitend)
- Sloten van binnendeuren:
 - woonkamer : loopslot

- slaapkamers : loopslot
- (bij)keuken : loopslot
- garage : loopslot
- berging : loopslot
- toilet : vrij- en bezetslot
- badkamer : vrij- en bezetslot
- meterkast : kastslot
- Scharnieren in gegalvaniseerde uitvoering.
- Deurkrukken van aluminium.

Beglazing

- Het glas voldoet aan kwaliteitsnorm B, omschreven in NEN 3265.
- In de buitenkozijnen en ramen van de woning wordt thermisch isolerend glas aangebracht. Het isolerende dubbelglas wordt geleverd onder KOMO-certificaat.
- De bovenlichten van de binnenkozijnen worden met blank vensterglas in de vereiste dikten voorzien.
- Het bovenlicht van de meterkast wordt voorzien van een dicht paneel.

Schilderwerk

- De houten buitendeuren, -ramen, -kozijnen en aftimmeringen worden met dekkende verf geschilderd.
- 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 trappen, leidingen, constructief houtwerk en meterschot in de meterkast onbehandeld.

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 en tuin worden zonder puinresten opgeleverd.
- De beglazing, het tegelwerk en sanitair worden gereinigd.

ruimte	benaming Bouwbesluit	vloer	wanden	plafond
Entree/hal	Verkeersruimte	cementdekvloer	behangklaar	sputwerk
Meterkast	Meterruimte	cementdekvloer	betimmerd	onafgewerkt
Toilet	Toiletruimte	vloertegels	wandtegels/sputwerk	sputwerk
Woonkamer	Verblijfsruimte	cementdekvloer	behangklaar	sputwerk
Keuken	Verblijfsruimte	cementdekvloer	behangklaar/tegels	sputwerk
Bijkeuken	Onbenoemde ruimte	cementdekvloer	behangklaar	sputwerk
Slaapkamers	Verblijfsruimte	cementdekvloer	behangklaar	sputwerk
Badkamers	Badruimte	vloertegels	wandtegels	sputwerk
Overloop	Verkeersruimte	cementdekvloer	behangklaar	sputwerk
Zolder	Onbenoemde ruimte	cementdekvloer	behangklaar	sputwerk
Garage	Bergruimte	cementdekvloer	schoon metselwerk	sputwerk

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 het door u gekozen woning.

Financiering

Speciaal voor dit project hebben wij in samenwerking met de banken een aantrekkelijke hypotheekaanbieding gekregen. Dit houdt in dat wij op de bestaande rentetarieven een aanzienlijke rentekorting hebben gekregen. Het is tevens één 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 dan ook 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.

G.I.W. Garantie

De woningen worden door ons geleverd met het officiële, door de overheid erkende garantie-certificaat G.I.W. (Garantie Instituut Woningbouw). Om deze garantie te kunnen geven is de aannemer aangesloten bij de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, die deel uitmaakt van het G.I.W.

Dit instituut hanteert strenge selectienormen voordat een bouwondernemer ingeschreven kan worden. Deze zijn bijvoorbeeld: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders en kredietwaardigheid. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij het G.I.W. wordt gemeld, wordt nauwkeurig bekeken of het voldoet aan de technische eisen die door het instituut worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de bouwondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen wordt voldaan mag de woning onder G.I.W.-garantie worden verkocht en ontvangt de koper (U dus) na het tekenen van de overeenkomst het garantiecertificaat.

Wat betekent de G.I.W.-garantie voor U?

Als u een woning met G.I.W.-garantie van ons koopt betekent dat onder andere het volgende:

- met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het G.I.W. certificaat verplichten wij ons tot garantie op de kwaliteit van de woning.
- deze is zes jaar van kracht. Op sommige onderdelen is dit korter (bijvoorbeeld één jaar op schilderwerk).
- de tekst van de koop- en aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van het G.I.W. U heeft altijd een safe contract.
- de verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van het G.I.W.
- U blijft nooit met een onvoltooid woning zitten als de bouwondernemer door omstandigheden niet aan zijn verplichtingen heeft kunnen voldoen.

Door bemiddeling van het G.I.W. wordt de bouw door een ander voltooid. Eventuele (financiële) schade vergoedt het G.I.W. tot een bepaald maximum. Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van de woning kan het G.I.W. een uitspraak doen die bindend is voor koper en bouwer.

Kortom, een woning met G.I.W.-garantie, betekent voor u een woning met zekerheid.

De koop- en aannemings overeenkomst

Met het tekenen van de overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aannemsom, terwijl de aannemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning en de levering van een gedeelte van de daarbij behorende grond. Nadat de overeenkomsten door de koper en verkoper zijn 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 de woning geschiedt door middel van een zogenaamde akte van transport bij de notaris. Voor de datum van 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 een gedeelte 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 aannemsom 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 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 14 dagen na dagtekening voldoen. Eventueel door u opgedragen meerwerken dienen bij opdracht per vooruitbetaling te worden voldaan.

Hypotheek tijdens de bouw:

U ontvangt de nota's van de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk voorzien van uw handtekening naar uw geldgever, die dan voor betaling zorg draagt. Vanaf de transportdatum van uw hypotheekakte betaalt u de hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de door u te ontvangen rente over het nog niet opgenomen bedrag, het zogenaamde depot.

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. Tevens behoudt de opdrachtgever 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 situatie-tekening met de groots mogelijke zorg is vervaardigd. Wanneer het perceel groter of kleiner wordt dan in de koop- en aannemings-overeenkomst 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 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 noemen van een prognose van de oplevering. In een later stadium kunnen de prognoses natuurlijk steeds gedetailleerder worden.

Uw huidige woning

Bij verkoop van uw woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegdatum van uw huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht u onze opleveringsbrief af, alvorens u definitieve maatregelen treft. Natuurlijk streven wij ernaar de prognoses voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken.

Tal van omstandigheden echter, wij noemden er reeds enkele, kunnen zeker als de bouw op het moment van de aankoop nog niet aangevangen is een opschuiving veroorzaken. Strikt juridisch genomen is een koop- en aannemingsovereenkomst een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. Over het algemeen is de juridisch vastgestelde opleveringsdatum echter ruim genomen.

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 oplevering. Dit noemen wij de juridische levering of oplevering van uw woning.

Onderhoudstermijn

Ongeveer 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 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

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

- koopsom grond/erfpacht;
- bouwkosten;
- honoraria architect en constructeur;
- verkoopkosten;
- notariskosten verband houdende met de grondafgifte;
- leges bouwvergunning;
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, gas, water en riolering;
- BTW (thans 19 %) 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 BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

Informatie en verkoop:



OGA Makelaars B.V.
Strandweg 32
3151 HV Hoek van Holland
Tel.: 0174 - 387 002
Fax: 0174 - 386 367
www.oga-makelaars.nl

Ontwikkeling:



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

Deze documentatie 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 en hebben geen bewijskracht. Over- en ondermaat komen niet voor verrekening in aanmerking.
De definitieve verkoopbrochure zal worden opgemaakt bij de koop- aannemingsovereenkomst.

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 plaatsvinden. Dit heeft uiteraard voor U geen financiële kostenconsequenties. Bij eventuele geschillen prevaleren steeds de bepalingen van het G.I.W.