



**KOPERSINFORMATIE &
TECHNISCHE SPECIFICATIE**
EENGEZINSWONINGEN
'ROVERE & ELEGAST'



KOPERSINFORMATIE & TECHNISCHE SPECIFICATIE

Plan : Landwaard te Rijnsburg
Woningtype : Eengezinswoningen 'Rovere' en 'Elegast'
Datum : 28 april 2016

Inhoud

Architect aan het woord.....	2
Inleiding.....	3
Projectgegevens.....	3
Aankoopprocedure.....	4
Inschrijfperiode.....	4
Toewijzingsprocedure.....	4
Optietermijn.....	4
Koop- en Aannemingsovereenkomst.....	4
Vrij op naam.....	5
Woningborg garantie- en waarborgregeling.....	5
Algemeen Technische specificaties.....	6
Voorschriften, regelgeving en garantie- en waarborgregeling.....	6
Ruimtebenaderingen.....	6
Constructie.....	6
Kleur- en Materiaalstaat.....	7
Afwerkstaat.....	8

ARCHITECT AAN HET WOORD

Aan de rand van het centrum van Rijnsburg heeft Van Manen Architecten het ontwerp gemaakt voor Landwaard, een mooi gelegen woonlocatie bestaande uit eengezinswoningen en twee-onder-een-kapwoningen.



ROBERT DESSING

Robert Dessing is architect bij Architectenbureau Van Manen. Hij is verantwoordelijk voor het ontwerp van de woningen in Landwaard en vertelt u graag meer over de architectuur.

EENHEID IN VERSCHIEDENHEID

De twaalf eengezinswoningen vormen samen een sterke eenheid, maar door subtiele variaties is deze eenheid vooral ook rijk aan verschillen. Er zijn er drie thema's te onderscheiden die zich in basis kenmerken door een variaties in het metselwerk. De kleur is anders, maar er zijn ook afwijkingen in de hoogte van de gemetselde plint of de plaats waar hoger een derde kleur metselwerk begint.

De gevelopeningen starten vanuit praktische overwegingen globaal op dezelfde hoogte, maar de afmetingen en de plaats in de gevel is steeds weer anders en ook de roedeverdeling heeft een eigen thema.

En hoewel de dwarskappen – de grote accenten in de gevel – gelijk zijn qua maatvoering, hebben ze per thema een eigen karakter. Met eigen sierspant en de betimmeringen in de top.

Tenslotte voegen zich de (optionele) dakkapellen en de voordeuren zich ook naar hun eigen thema. Alles bij elkaar levert het een bijzonder totaalbeeld op: in een rustig en evenwichtig gevelbeeld schuilt een rijkdom aan variatie.



INLEIDING

Dit document, bestaande uit kopersinformatie en de technische specificatie, behoort bij de voorverkoop van de 12 eengezinswoningen binnen het project Landwaard te Rijnsburg. In dit document vindt u informatie over het verkooptraject en over de woningen ter ondersteuning van het maken van uw keuze voor de inschrijving. Wanneer u een woning toegewezen krijgt zult u de contractstukken zoals technische omschrijving, meer- en minderwerkbrochure en de verkooptekeningen ontvangen.

PROJECTGEGEVENS

Project : Landwaard
Fase : Deelplan C
Soort : 12 eengezinswoningen, type Rovere en Elegast

Type A : bwnr 30
Type A1 : bwnr 29
Type A2 : bwnr 27 en 28
Type A3 : bwnr 26
Type B : bwnr 23, 24 en 25
Type B1 : bwnr 22
Type C : bwnr 20 en 21
Type C1 : bwnr 19

Per woningtype is de ingerichte plattegrond te downloaden.

PLANONTWIKKELING, ONDERNEMER EN BOUWKUNDIG AANNEMER



Ouwehand Bouw Groep B.V.
Voorschoterweg 29
2235 SE Katwijk ZH

PROJECTARCHITECT



Architectenbureau van Manen
Atjehweg 9
2200 AB Noordwijk

VERKOOP



De Leeuw Makelaardij
Rijnsburgerweg 100
2231 AG Rijnsburg
T 071 – 405 16 16
E nieuwbouw@deleeuw.nl

AANKOOPPROCEDURE

INSCHRIJFPERIODE

De verkoop van de 12 eengezinswoningen uit deelplan C van Landwaard geschied door middel van inschrijving. Om in aanmerking te komen voor een woning vult u het inschrijfformulier, welke te downloaden is op de website, volledig in. Het ingevulde inschrijfformulier dient u voor de sluitingsdatum in te leveren bij de makelaar.

Note: u kunt slechts één inschrijfformulier per (toekomstig) huisouden inleveren. Het is niet de bedoeling om per bouwnummer verschillende inschrijfformulieren in te leveren. U kunt op één inschrijfformulier alle bouwnummers aangeven waarvoor u in aanmerking wilt komen. Dubbele inschrijvingen worden uitgesloten en alleen de op het formulier vermelde personen kunnen de woning kopen.

TOEWIJZINGSPROCEDURE

Indien er meerdere kandidaten zijn die eenzelfde eerste voorkeur hebben zal er voor dat bouwnummer worden geloot. Als u niet in aanmerking komt voor uw eerste keuze dan zullen wij kijken naar de door u opgegeven overige voorkeuren en deze aanbieden. Over de uitslag van de toewijzing wordt niet gecorrespondeerd.

OPTIETERMIJN

Als u een woning toegewezen krijgt zult u door de makelaar uitgenodigd worden voor een optiegesprek. Tijdens het optiegesprek krijgt u alle contractstukken van de betreffende woning. Deze woning zal gedurende maximaal twee weken voor u gereserveerd worden. Verder zal er tijdens het optiegesprek een toelichting worden gegeven op het plan, de procedure en is er natuurlijk ruimte om uw vragen te stellen.

Aan het einde van het gesprek zal een tekenafpraak worden gepland. Deze dient binnen de optietermijn van twee weken plaats te vinden. Bij positief besluit wordt op die datum de overeenkomst getekend. Indien u niet tot koop wenst over te gaan dan verneemt de makelaar dit graag uiterlijk 24 uur voor de afspraak.

Opties vervallen:

- Twee weken na reservering van de woning
- Indien u aangeeft niet tot koop van de betreffende woning over te gaan
- Zodra de optie wordt omgezet in een overeenkomst door het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Op het moment dat u kiest voor de aankoop van een nieuwbouwwoning, sluit u een koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst. De koper en verkoper gaan hiermee een overeenkomst aan waarbij de koper zich verplicht tot het betalen van de koopprijs en de verkoper zich verplicht tot de bouw van de woning en de uitgifte van de daarbij behorende grond. De termijnen van eigendomsoverdracht worden hierin vastgelegd, de eigendomsoverdracht zelf geschiedt in een akte van levering (ook wel transportakte) die door de notaris wordt opgesteld en verwerkt. Wanneer u een woning toegewezen krijgt, zal de makelaar u begeleiden tijdens dit proces.



VRIJ OP NAAM

De verkoopprijs, bestaande uit de koop- en aanneemsom, van de woning is in euro's en 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit wilt zeggen dat vrijwel alle kosten in de verkoopprijs zijn inbegrepen, te weten:

- Kosten voor een bouwrijp kavel (inclusief BTW)
- Bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging
- Kosten van de architect en overige adviseurs
- Toezichtkosten tijdens de bouwperiode
- Aanleg- en aansluitkosten van water, elektra en riolering
- Gemeentelijke leges
- Notariskosten voor het opmaken van de akte van levering en akte(n) van (onder)splitsing
- Makelaarscourtage
- Omzetbelasting (momenteel 21%, eventuele wettelijke wijzigingen van dit btw-tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend)
- Kosten Woningborg garantie- en waarborgregeling

De volgende kosten zijn niet in de verkoopprijs opgenomen:

- Kosten voor eventueel meerwerk
- Kosten inrichting en aanleg privé buitenruimten
- Entreegeld/abonnee- en aansluitkosten voor telefoon en kabel (CAI)
- Bekabeling voor de telefoon en (CAI)

Eventuele financieringskosten en bouwrentes uit hoofde van de koop- en/of aannemingsovereenkomst zijn niet inbegrepen in de koop- en/of aanneemsom. U moet in dit verband denken aan een afsluitprovisie voor een hypotheeklening, notaris- en kadasterkosten voor de hypotheekakte en renteverlies tijdens de bouw. Wij adviseren u zich goed te laten informeren over de verschillende hypotheekmogelijkheden.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Op dit project is de Woningborg garantie- en waarborgregeling van toepassing. Zij ontzorgen en bieden zekerheid voor, tijdens en na oplevering van uw nieuwbouwwoning. U ontvangt van Woningborg een certificaat als bewijs. Dit certificaat biedt twee vormen van bescherming. Ten eerste biedt het de koper tijdens de bouw bescherming tegen de gevolgen van een faillissement van de (bouw)ondernemer. Ten tweede biedt het de koper een vangnet voor wanneer de (bouw)ondernemer, vanaf drie maanden na oplevering, eventueel geconstateerde onvolkomenheden niet kan of wil herstellen.



ALGEMEEN TECHNISCHE SPECIFICATIES

VOORSCHRIFTEN, REGELGEVING EN GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Op het project zijn van toepassing:

- het Bouwbesluit;
- de voorschriften en bepalingen gesteld door de gemeente en de nutsbedrijven;
- de geldende normbladen;
- de richtlijnen en bepalingen van Woningborg garantie- en waarborgregeling 2016.

RUIMTEBENADERINGEN

Het project wordt gebouwd volgens de eisen uit het Bouwbesluit, zoals geldig ten tijde van de aanvraag van de bouwvergunning. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een woning eenduidig en naar het karakter van het vertrek wordt benoemd. Ook Woningborg verwijst naar deze begrippen.

Begrippen als woonkamer, keuken en slaapkamer worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt er gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte etc. Voor alle duidelijkheid vindt u hieronder een opsomming.

Ruimte	Benaming conform bouwbesluit
Entree hal	verkeersruimte
Overloop, gang	verkeersruimte
Meterkast	meterruimte
WC	toiletruimte
Badkamer	badruimte
Woonkamer	verblijfsruimte
Keuken, slaapkamer	verblijfsruimte
Bergkast, berging	bergruimte
Zolder	onbenoemde ruimte

CONSTRUCTIE

De woningen zal door middel van casco bouwsysteem worden gerealiseerd. De woning scheidende wanden zijn tevens de dragende wanden. In de binnenzijde van de wanden worden niet-dragende wanden geplaatst. De buitengevel van de woning worden uitgevoerd in gemetselde baksteen ofwel 'schoon metselwerk'.



KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<i>Bouwnummer 19 t/m 21</i>		
<u>Gevels en buitenruimte</u>		
- gevels inclusief rollagen	: metselwerk	: rood
- gevels plint	: metselwerk	: sargas
- voegwerk gevels – algemeen	: metselspecie	: grijs
- voegwerk gevels – verdieping + topgevel	: metselspecie	: donkergrijs
- voegwerk plint	: metselspecie	: zwart
<u>Kozijnen, ramen en deuren</u>		
- buitenkozijnen – vaste delen	: hout	: wit
- buitenkozijnen – draaiende delen	: hout	: kwartsgrijs
- entreedeur	: geïsoleerd	: kwartsgrijs
<i>Bouwnummer 22 t/m 25</i>		
<u>Gevels en buitenruimte</u>		
- gevels inclusief rollagen	: metselwerk	: grijs/bruin genuanceerd
- gevels plint	: metselwerk	: sargas
- voegwerk gevels inclusief rollagen	: metselspecie	: donkergrijs
- voegwerk plint	: metselspecie	: zwart
<u>Kozijnen, ramen en deuren</u>		
- buitenkozijnen – vaste delen	: hout	: wit
- buitenkozijnen – draaiende delen	: hout	: agaatsgrijs
- voordeur	: geïsoleerd	: agaatsgrijs
<i>Bouwnummer 26 t/m 30</i>		
<u>Gevels en buitenruimte</u>		
- gevels inclusief rollagen	: metselwerk	: donkerrood
- gevels plint	: metselwerk	: sargas
- voegwerk gevels inclusief rollagen	: metselspecie	: donkergrijs
- voegwerk plint	: metselspecie	: zwart
<u>Kozijnen, ramen en deuren</u>		
- buitenkozijnen – vaste delen	: hout	: wit
- buitenkozijnen – draaiende delen	: hout	: wit
- voordeur	: geïsoleerd	: wit

AFWERKSTAAT

Vertrek	Benaming	Vloer	Wanden	Plafond	Uitrusting
Entree	Verkeersruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Meterkast, rookmelder, deurbel, houten dichte trap naar verdieping
Toilet	Toiletruimte	Vloertegels	Wandtegels tot 1200, daarboven spuitwerk tot plafond	Spuitwerk	Hangtoilet, fonteintje, afzuigpunt mechanische ventilatie
Woonkamer	Verblijfsruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Thermostaat verwarming, loze leidingen t.b.v. cai en telefoon, wandcontactdozen
Keuken	Verblijfsruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Aansluitpunten voor keuken aanwezig, water- en afvoerleidingen afgedopt, gasaansluiting afgedopt, afzuigpunten mechanische ventilatie (exclusief keuken)
Slaapkamers	Verblijfsruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Wandcontactdozen, loze leidingen t.b.v. cai en telefoon (niet bij alle slaapkamers van toepassing)
Badkamer	Badruimte	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	Wastafel, spiegel, douche opstelling betegeld met doucheput, afzuigpunt mechanische ventilatie, hangtoilet
Overloop 1 ^e verdieping	Verkeersruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Rookmelder
Zolder	Onbenoemde ruimte	Dekvloer	Onbewerkt	Onbewerkt	Opstelplaats wasmachine en wasdroger, mechanische ventilatie unit en verdeler leidingen centrale verwarming
Buitenberging	Overige gebruiksfunctie	Betonvloer met vorstrand	Houten delen	Houten delen	Lichtpunt met schakelaar, wandcontactdoos
Tuin	Overige gebruiksfunctie	Grond + staptetegels	n.v.t.	n.v.t.	Staptetegels van 300 x 300 mm t.p.v. straat naar voordeur en van achterdeur naar berging



