

*Technische omschrijving
Westvaartpark fase 2b
Hazerswoude - Rijndijk*



*Technische omschrijving
Westvaartpark fase 2b
Hazerswoude - Rijndijk*



Een ontwikkeling van

Synchroon B.V.
Stadsplateau 14
3521 AZ Utrecht
088 - 01 05 700
info@synchroon.nl
www.synchroon.nl

Realisatie

Knaap Maatwoningen B.V.
Groeneweg 38
3059 LC Rotterdam
010 - 2221000
info@knaap.nl
www.knaap.nl

Inlichtingen en verkoop

De Koning Makelaars Woerden B.V.
Haven 7
3441 AS Woerden
0348 – 488005
info@dekoningnieuwbouw.nl
www.dekoningwonen.nl

*Technische omschrijving
Westvaartpark fase 2b
Hazerswoude - Rijndijk*



Inhoudsopgave

1. Maatvoering en materiaalkeuze.....	5
2. Peil van de woning.....	5
3. Grondwerken	5
4. Rioleringswerken	5
5. Bestratingen.....	6
6. Terreininventaris	6
7. Funderingen.....	6
8. Begane grondvloeren	7
9. Verdiepingsvloeren	7
10. Constructieve wanden	7
11. Gevels	7
12. Binnenwanden	8
13. Daken.....	8
14. Trappen.....	8
15. Gevelkozijnen	9
16. Binnenkozijnen en -deuren	9
17. Hang- en sluitwerk	9
18. Stukadoorswerk	10
19. Tegelwerk en kunststeen.....	10
20. Metaal en kunststofwerken	10
21. Binnen timmerwerk	11
22. Keuken.....	11
23. Beglazing	11
24. Schilderwerk	12
25. Waterinstallatie	12
26. Sanitair	12
27. Elektrische installaties	13
28. Zwakstroominstallaties	16
29. Telecommunicatie-installaties.....	16
30. Gasinstallatie	16
31. Verwarming-/ warmwaterinstallatie.....	16
32. Ventilatievoorzieningen.....	17
33. Opruimen en schoonmaken.....	18
34. Bouwbesluit.....	18

*Technische omschrijving
Westvaartpark fase 2b
Hazerswoude - Rijndijk*



35. Veiligheidsbeglazing in gebouwen.....	18
36. Politiekeurmerk Veilig Wonen®	18
37. Duurzaam Bouwen	18
38. ENG	18
39. Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2021	19
40. Uitsluitingen van garantie	19
41. Kleurenstaat.....	19
42. De kleine lettertjes	21
43. Beperkingen.....	21
44. Afwerkvloeren	21
45. Sanitair en tegelwerk	21
46. Tenslotte	22
47. De koop- en aannemingsovereenkomst.....	22
48. Wat en wanneer u moet gaan betalen.....	22
49. Financiering	22
50. Meerwerk	23
51. Koopsom Vrij Op Naam (VON).....	23
52. Verzekering.....	23
53. Prijswijzigingen	23
54. Opleveringsprocedure	23
55. Eigendomsoverdracht.....	24
56. Standaard en individuele wijzigingen.....	24
57. Krimpscheuren.....	25
58. Algemeen.....	25
59. Gebruikskosten	25

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
W e s t v a a r t p a r k f a s e 2 b
H a z e r s w o u d e - R i j n d i j k



1. Maatvoering en materiaalkeuze

Alle genoemde maten zijn “circa”-maten. Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken. Indien er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerking ten opzichte van de contractstukken melden wij u dit door middel van errata of wijziging tijdens de bouw. De aangegeven maatvoering op de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten aan derden.

2. Peil van de woning

Het peil “P” waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente Alphen aan de Rijn.

3. Grondwerken

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan. De aanvulling geschiedt met uit het werk komende grond. Er is sprake van een gesloten grondbalans waarbij de aannemer aanvullingen pleegt tegen de woning en de berging.

Ter plaatse van de entree van de woning zal de bestrating worden aangelegd tot 2 cm beneden peil. De grond van de tuin sluit circa 5 -8 cm onder het vloerniveau tegen de gevel aan. De tuin volgt het natuurlijk verloop.

Ten gevolge van grondwerkzaamheden kunnen er de komende jaren nog zettingen optreden waardoor de grond in de tuinen zakt t.o.v. de woningen. Het is daarom aan te raden om hier rekening mee te houden bij de aanleg van uw tuin.

Terreinvoorzieningen, inclusief hoogtes en technische uitwerking buiten het eigen perceel, zijn schematisch weergegeven en worden in samenspraak met de gemeente uitgevoerd.

4. Rioleringswerken

De riolering is van pvc met hergebruikgarantie. De hemelwaterafvoeren ter plaatse van de voor- en zijgevels worden uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoeren ter plaatse van de achtergevel worden uitgevoerd in pvc met hergebruikgarantie. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Dat houdt in dat per woning de vuilwater- en hemelwaterriolering separaat wordt aangesloten op het gemeentelijke riool. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden en polderexpansiestukken.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

De hemelwaterriolering lost waar mogelijk rechtstreeks op open water. De hemelwaterriolering van de vrijstaande berging is niet aangesloten op de riolering van de woning. De afvoer wordt aangesloten op de riolering van de straatkolken of afgevoerd naar open water.

In de zij- en achterpaden worden straatkolken opgenomen die zijn aangesloten op een gemeenschappelijke riolering. Deze riolering is aangesloten op de openbare riolering.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
W e s t v a a r t p a r k f a s e 2 b
H a z e r s w o u d e - R i j n d i j k



Door de kruipruimte van de woning loopt een drainageleiding, aangesloten op het schoon waterriool. Bij de aansluiting wordt een inspectieput aangebracht. Dergelijke voorzieningen vallen buiten de garantie, als zijnde een voorziening buiten de woning.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het rioleringssysteem maken onderdeel uit van de aanneemovereenkomst. Dit wordt in opdracht van de ondernemer uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

5. Bestratingen

De terreinverharding bestaat onder andere uit de volgende onderdelen:

- De staptegels naar de berging in de achtertuin, grijze betontegels met de afmeting 400 x 600 x 50 mm;
- Een pad naar de voordeur, grijze betontegels met de afmeting 400 x 600 x 50 mm;
- De opstelplaats(en) op eigen terrein (voor zover aanwezig), bestaande uit twee rijstroken van grijze betontegels met de afmeting 400 x 600 x 70 mm. Voor de opstelplaats(en) op eigen erf geldt een instandhoudingsverplichting.
- De (gemeenschappelijke) zij- en achterpaden worden uitgevoerd in grijze betontegels met de afmeting 300 x 300 x 45 mm.

De betontegels zijn voorzien van minimaal 20% puingranulaat.

6. Terreininventaris

De terreininventaris maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst en wordt in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

Waar aangegeven op de situatietekening (welke onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst) worden erfafscheidingen in diverse uitvoeringen (qua hoogte en qua groenvoorzieningen) aangebracht. Het betreffen hagen en hekwerken met hедера.

Voor deze erfafscheidingen geldt een onderhouds- en instandhoudingsverplichting.

Op de hoeken van de kavel komen perkoenpalen als aanduiding van de perceelgrenzen. Hiervoor geldt geen onderhouds- en instandhoudingsverplichting.

In de tuin wordt een berging opgenomen van 3000x2500mm uitgevoerd conform de situatietekening als een geschakelde of vrijstaande berging.

Op de bergingen die aansluiten op een brandgang, wordt aan de zijde van de brandgang een armatuur met schemerschakelaar aangebracht.

7. Funderingen

Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken wordt de woning op betonpalen en funderingsbalken gefundeerd. Als toeslagmateriaal zal voor zover toegestaan en beschikbaar puingranulaat worden toegepast.

De fundering van berging bestaat uit een ongeïsoleerde betonplaatvloer met vorstrib en wordt onderheid.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
W e s t v a a r t p a r k f a s e 2 b
H a z e r s w o u d e - R i j n d i j k



8. Begane grondvloeren

De begane grondvloer is een betonvloer met een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ (R_c is de warmteweerstand van de constructie).

Onder een gedeelte van de begane grondvloer is een kruipruimte aanwezig. Het deel van de kruipruimte waarin zich leidingen bevinden is bereikbaar via een kierdicht geïsoleerd kruipluik achter de voordeur. De kruipluikomranding is van verzinkt metaal. De kruipruimte wordt geventileerd uitgevoerd.

Op de begane grondvloer komt een 70mm afwerklaag van zandcement. Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerklaag kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

De vloeren worden niet geschuurd ten behoeve van nadere vloerafwerking.

9. Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren zijn breedplaatvloeren met V naden aan de plafond zijde.

De 1^e verdiepingsvloer wordt voorzien een afwerklaag van 70mm zandcement.

De 2^e verdiepingsvloer of zoldervloer wordt voorzien van 70mm een afwerklaag van zandcement. Achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht.

Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerklaagen kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

10. Constructieve wanden

De dragende binnenmuren zijn van kalkzandsteen (dikte overeenkomstig opgave constructeur) behoudens enkele topgevels van woningen op de 2^e verdieping. Hier kan sprake zijn van HSB (houtskelet) wanden.

De woning scheidende wanden zijn ankerloos van kalkzandsteen met voldoende massa, waarmee wordt voldaan aan de geluideisen uit het Bouwbesluit.

11. Gevels

De architect heeft voor de gevelsteen een handvormsteen uitgekozen in waalformaat. De gekozen kleurstelling is opgenomen in de kleur- en materiaalstaat. Het metselwerk van de gevels wordt verwerkt in wildverband en voorzien van een verdiepte voeg (voegdiepte ca. 4 mm). De gevels zijn uitgevoerd als spouwmuur, voorzien van thermische isolatie (behoudens de garages). De isolatiewaarde van de gevels bedraagt minimaal $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ (R_c is de warmteweerstand van de constructie).

Boven de kozijnen zijn in het metselwerk lateien opgenomen van gecoat metaal. Onder de kozijnen zijn prefab betonnen waterslagen en gemetselde rollagen toegepast zoals op tekening aangegeven.

Daar waar op tekening aangegeven worden rollagen en spekbanden van gevelstenen in het metselwerk aangebracht. Daar waar op tekening aangegeven worden boven kozijnen de rollagen voorzien van hoek- en sluitstenen van prefab beton. De plint van de woning wordt uitgevoerd in metselwerk met een andere kleur gevelsteen.

Eternit cedral lap wordt als afwerking toegepast bij dakkapellen met een schuin pannendak. Boven de dakkapelkozijnen wordt het Eternit cedral lap aangebracht in de kleur wit.

Waar op tekening getekend worden houten makelaars of siertogen aangebracht voor de tuitgevel langs.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
W e s t v a a r t p a r k f a s e 2 b
H a z e r s w o u d e - R i j n d i j k



12. Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd in giboblokken met een totale dikte van 70 mm. In de natte ruimten uitgevoerd in een vochtwerende uitvoering van 100mm dikte. Wanden met verhoogde geluideisen worden voorzien van blokken met extra massa. Wanden waar een gibowand haaks op aansluiten hebben een kunststof profiel.

13. Daken

Het hellende dak van de woning bestaat uit geïsoleerde dakelementen, opgebouwd uit vuren houten sporen met een witte binnen beplating (niveau behangklaar, spijkergaten worden niet dichtgezet). Het dak heeft een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$. Dragende knieschotten van witte binnen beplating (niveau behangklaar) ondersteunen het schuine dakvlak en dienen derhalve gehandhaafd te blijven. De binnenwand t.p.v. de onbenoemde ruimte op de 2^e verdieping bij de woningen bnrs 120 t/m 129 is een dragenden HSB wand, deze dient gehandhaafd te blijven.

Voor de dakvlakken heeft de architect voor een keramische dakpan uitgevoerd in matzwart engobe gekozen

In de knieschotten wordt 1 afschroefbaar paneel toegepast ten behoeve van toegang achter het knieschot.

Dakoverstekken en luifels zijn samengesteld uit grondhout en onderhoudsarm plaatmateriaal. De onderzijde van het overstek en luifel wordt voorzien van onderhoudsarm plaatmateriaal.

De bakgoot/mastgoot onderaan het schuine dak is van aluminium en op kleur gecoat. Waar op tekening aangegeven komen er smetplanken en klossen onder de goot van aluminium en op kleur gecoat.

Ter plaatse van de kopgevels worden gevelpannen toegepast.

De dakkapellen zijn opgebouwd uit geïsoleerde wandelementen met een isolatiewaarde $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$. aan de buitenzijde afgewerkt met een onderhoudsarm materiaal. De dakplaten van de dakkapellen zijn opgebouwd uit geïsoleerde dakelementen met een isolatiewaarde $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$ voorzien van een EPDM of bitumen dakbedekking.

De platte daken van de woningen en erkers zijn opgebouwd uit geïsoleerde elementen $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$ en aan de buitenzijde afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking.

Daar waar van toepassing zullen dakdoorvoeren worden toegepast. Daar waar op tekening aangegeven worden dakramen toegepast.

Het dak van de houten berging wordt afgewerkt met een 2-laagse bitumineuze dakbedekking.

14. Trappen

De trap van de begane grondvloer naar de eerste verdieping is een vuren houten gesloten trap met stootborden van plaatmateriaal. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping is een vuren houten open trap.

Aan de wandzijde langs de trappen komt een ronde hardhouten leuning. De benodigde traphekken zijn van vuren hout.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
W e s t v a a r t p a r k f a s e 2 b
H a z e r s w o u d e - R i j n d i j k



15. Gevelkozijnen

De hoogwaardig isolerende gevelkozijnen en -ramen zijn van kunststof, aan de buitenzijde voorzien van een houtnerf, de binnenzijde is glad. Het profiel en de hoekverbindingen zijn aan de buitenzijde haaks (houtlookverbinding) en aan de binnenzijde in verstek. Alle bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen en extra goede kierdichting. De spouwlaten en overige voorzieningen zijn van naaldhout en/of plaatmateriaal.

De woningentreedeur wordt uitgevoerd in FSC hardhout. De woningentreedeur is overeenkomstig tekening voorzien van een glasopening overeenkomstig de tekeningen.

Het kozijn en de toegangsdeur van de houten berging worden uitgevoerd in hardhout.

Waar op tekening aangegeven, worden wienersprosse in glas toegepast met aan de buiten en binnenzijde een oplakroede op het glas.

16. Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen zijn van gecoat metaal. De binnen kozijnen worden op de begane grond zonder – en op de verdieping met bovenlicht uitgevoerd.

De binnendeurkozijnen op de 2e verdieping worden zonder bovenlicht uitgevoerd indien de ruimte open is tot aan de kapconstructie. Indien er een plafond aanwezig is wordt er een bovenlicht toegepast.

De binnendeuren zijn opdekdeuren, fabrieksmatig afgewerkt. De deurhoogte bedraagt ca. 2300 mm met uitzondering van de techniekruimte op zolder, deze kan in hoogte afwijken als gevolg van de schuine van het dakvlak.

De meterkastdeur wordt voorzien van de benodigde ventilatieroosters.

17. Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen is inbraakwerend uitgevoerd volgens de richtlijnen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen®. Er wordt echter geen certificaat geleverd. De ramen worden voorzien van draai-/kiepbeslag.

Alle cilinders van sloten in buitendeuren zijn met dezelfde sleutel te bedienen.

De binnendeuren worden voorzien van:

- een vrij-/bezetslot in de badkamer en toilet;
- een dag- en nachtslot in de slaapkamers;
- een kastslot in de meterkast;
- een loopslot in de overige deuren;

De deurkrukken, schilden, raambomen en briefplaten zijn in luxe (fabricaat Buva type O-line of gelijkwaardig) uitvoering.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
W e s t v a a r t p a r k f a s e 2 b
H a z e r s w o u d e - R i j n d i j k



18. Stukadoorswerk

De wanden van de woning worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden die voorzien zijn van tegelwerk en spuitwerk. Ook worden de kalkzandsteenwanden in de garage niet nader afgewerkt. Behangklaar betekent dat zonder extra bouwkundige inspanningen kan worden overgegaan tot het behangen van de wand. Plaatselijke oneffenheden, bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk en luchtbellen, dienen door de koper te worden verwijderd.

In de woning worden de plafonds op de begane grond (met uitzondering van meterkast en trapkast) en de 1^e verdieping, alsmede de wanden boven het tegelwerk in de badkamer en toilet afgewerkt met wit spuitwerk in een fijnkorrelige structuur.

Daar waar van toepassing worden de gipsplatenplafonds op de 2^e verdieping (m.u.v. technische ruimte) voorzien van spuitwerk in een fijnkorrelige structuur.

Naden van het plafond blijven in het zicht.

19. Tegelwerk en kunststeen

Op de vloer van het toilet en de badkamer komen vloertegels. De vloertegels worden standaard uitgevoerd in fabricaat Mosa Residential in de kleur donkergrijs met de afmeting 300x300 mm. De tegels worden alle in blokverband aangebracht. Er worden voegen in een donker grijze kleur toegepast. De douchehoek is uitgevoerd met naar de douchegoot afwaterende betegeling.

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels. De wandtegels worden standaard uitgevoerd in fabricaat Mosa Residential in de kleur wit (mat) met de afmeting 150x300 mm. De tegels worden liggend verwerkt. Er worden voegen in de kleur wit toegepast.

In het toilet wordt het wandtegelwerk tot een hoogte van 1,5 m en in de badkamer tot een hoogte van 2,1 m aangebracht. De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt. Uitwendige hoeken worden voorzien van een PVC hoekstrip.

De voordeur wordt voorzien van een kunststof onderdorpel. Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de onderdorpel en de bovenkant afwerkvloer bedraagt circa 35 mm. Er is rekening gehouden dat er nog een vloerafwerking van maximaal 15 mm door de bewoner wordt aangebracht. Hierna zal het hoogteverschil maximaal 20 mm zijn en daarmee voldoen aan het Bouwbesluit.

De dorpels ter plaatse van de toilet- en badruimte zijn van kunststeen en komen maximaal 20 mm boven de tegelvloer uit.

De kozijnen, m.u.v. de badkamer en kozijnen op maaiveld niveau, worden aan de binnenzijde ter plaatse van de onderdorpels voorzien van kunststeen vensterbanken.

20. Metaal en kunststofwerken

De omranding van het calamiteiten kruipluik is van verzinkt metaal.

Naast de voordeur wordt een huisnummer aangebracht uitgevoerd in wit gecoat aluminium voorzien van zwarte cijfers. Op een nader te bepalen plaats op de voorgevel wordt een vlaggenstokhouder aangebracht.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
W e s t v a a r t p a r k f a s e 2 b
H a z e r s w o u d e - R i j n d i j k



21. Binnen timmerwerk

In de meterkast komt een meterbord van plaatmateriaal. De afwerklaf op de kopse zijde van binnenwanden is van hout. Overig in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of vurenhout.

Indien een verdeelunit van de verwarming in een verblijfsruimte komt, wordt deze voorzien van een wegneembare omkasting.

Er worden in de woning geen vloerplinten geleverd.

22. Keuken

De woningen worden standaard voorzien van een keukeninrichting inclusief keukenmengkraan en apparatuur. De consumentenadviesprijs voor leveren en aanbrengen van deze keukeninrichting bedraagt € 3.450,- inclusief 21% BTW.

De wanden boven het aanrechtblad worden standaard niet betegeld.

Voor volledige informatie verwijzen wij u graag naar de separate keukendocumentatie.

In deze documentatie en bij een toekomstig bezoek aan de keukenshowroom kunt u een goede indruk opdoen van de basiskeuken. Bij de showroom kunt u tevens uw wensen tot wijzigingen kenbaar maken. Binnen het beschikbare budget bestaat de mogelijkheid om een keuze te maken uit vele verschillende frontkleuren, knoppen en grepen, plintkleuren, en zichtzijde kleuren van de romp. Ook zijn er diverse kleurkeuzes mogelijk voor het werkblad.

Samen met de adviseurs in de keukenshowroom kunt u ook een alternatieve invulling of opstelling bedenken, waarbij dan uiteraard de basiskeuken zal worden verrekend. Tot aan sluitingsdatum is het verplaatsen van de basis aansluitpunten, binnen een afstand van 2 meter op dezelfde wand, in de keuken kosteloos, mits gekozen wordt voor een keuken bij de keukenleverancier van het project.

Mocht u onverhoopt niet kunnen slagen in de keukenshowroom, dan kunt u desgewenst ook ervoor kiezen om de keuken achterwege te laten. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om na oplevering van uw woning in eigen beheer de gewenste keuken aan te brengen.

Het is dus mogelijk de woning zonder keukeninrichting op te leveren, dat wil zeggen dat geen keukeninrichting en keukenmengkraan wordt geleverd. De aansluitpunten komen in dat geval op de standaard plaats. Waterleiding en riolering worden afgedopt. Het keukeninrichting bedrag inclusief 21% BTW wordt dan op de meer- en minderwerkafrekening in mindering gebracht. Separaat zal een tekening worden verstrekt met de maatvoering van alle standaard aansluitpunten ten behoeve van de keuken.

23. Beglazing

In de glasopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende HR++ beglazing. In de glasopening van de voordeur wordt inbraakwerend glas toegepast overeenkomstig Politiekeurmerk Veilig Wonen.

De bovenlichten van de binnendeurkozijnen zijn voorzien van enkel blank glas.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
W e s t v a a r t p a r k f a s e 2 b
H a z e r s w o u d e - R i j n d i j k



24. Schilderwerk

De architect bepaalt de kleur van de buitenkozijnen. De toegangskozijnen, het bergingskozijn, en niet fabrieksmatig afgewerkte, aftimmeringen en/of in het zicht komende plaatmaterialen worden geschilderd met een dekkende verf. Het schilderwerk wordt uitgevoerd conform de eisen van duurzaam bouwen met een oplosmiddelarme verf.

De binnenzijde van alle in het zicht komende aftimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verf.

Van de houten trappen zijn alleen de in het zicht komende delen van de bomen en de traphekken geschilderd met een dekkende verf. Treden en/of stootborden van de trappen zijn alleen voorzien van de fabrieksmatige grondverflaag.

De onderzijde van de trap, in de trapkast, wordt alleen voorzien van de fabrieksmatige grondverflaag.

Het binnen schilderwerk wordt uitgevoerd conform de eisen van Duurzaam Bouwen met een water gedragen verf in de kleur RAL 9010

25. Waterinstallatie

Vanaf de watermeter in de meterkast is een koudwaterleiding aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan t.p.v. keuken;
- de closetcombinatie(s);
- de fonteincombinatie(s);
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan;
- de wasmachinekraan;
- de inlaatcombinatie voor de warmwatervoorziening;

De warmwaterleiding van de gecombineerde verwarmings-/warmwaterinstallatie wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan (afgedopt) t.p.v. keuken;
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan.

De waterleidingen in de toilet en in de badkamer zijn weggewerkt in de wanden en vloeren.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het waterleidingsysteem van de woning zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

26. Sanitair

De woningen worden standaard voorzien van het sanitair fabricaat Villeroy & Boch, type O.novo, kleur wit en kranen van H. Grohe.

Voor volledige informatie verwijzen wij graag naar de separate sanitairdocumentatie.

De van opstelplek van de wasmachine wordt voorzien van:

- Venlo Nimbus II Project Eco beluchterkraan 1/2 x3/4 chrom
- Viega kunststof bekersiston met vloerbuis rozet

*Technische omschrijving
Westvaartpark fase 2b
Hazerswoude - Rijndijk*



Bij een casco levering van het toilet en de badkamer, dat wil zeggen dat het toilet / de toiletten en de badkamer zonder sanitair, kranen, wand- en vloertegelwerk opgeleverd worden, de aansluitpunten en de rioleringen worden circa 10 cm boven de vloer afgedopt. De douchegoot-wtw wordt wel geplaatst en de dekvloer wordt op de douchehoek na wel gesmeerd. Meer informatie vindt u in de procedure meer- en minderwerk.

27. Elektrische installaties

De elektrische installatie in de meterkast is als volgt opgebouwd:

- Aansluitkast voedingskabel 3x25 Amp. hoofdzekering (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Slimme kilowattuurmeter (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Hoofdschakelaar met groepenkast, welke is voorzien 6 groepen, dubbele WCD, en de volgende verdeling:
 - 30mA aardlekschakelaar met:
 - 1 groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen op de begane grond
 - 1 groepsschakelaar voor keukenapparatuur (bv. vaatwasser)
 - 1 groepsschakelaar voor wasmachine
 - 30mA aardlekschakelaar met:
 - 1 groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen op de 1e en 2e verdieping
 - 1 groepsschakelaar voor keukenapparatuur (bv. Combi oven)
 - 1 groepsschakelaar voor wasdroger

Vanuit de meterkast zijn de leidingen, centraal- en montagekasten opgenomen in de wanden en plafonds welke eindigen in de volgende installatie punten:

- a) Berging:
 - 1x opbouw plafondlichtpunt + schakelaar
 - 1x opbouw wandcontactdoos
 - 1x opbouw buitenlichtpunt + schakelaar + schemerschakelaar armatuur en spaarlamp, tpv het achterpad indien sprake is van een achterpad met aan weerszijde tuinen.
- b) Hal begane grond:
 - 1x plafondlichtpunt, + 2x (wissel)schakeling gecombineerd met 1x wandcontactdoos
 - 1x buitenlichtpunt + schakelaar
- c) Toilet begane grond:
 - 1x plafondlichtpunt + schakelaar
- d) Trapkast begane grond:
 - 1x Wandlichtpunt + schakelaar gecombineerd met wandcontactdoos

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
W e s t v a a r t p a r k f a s e 2 b
H a z e r s w o u d e - R i j n d i j k



- e) Woon-/eetkamer begane grond:
 - 1x plafondlichtpunt + schakelaar
 - 1x plafondlichtpunt + schakelaar
 - 4x dubbele wandcontactdoos
 - 1x buitenlichtpunt + schakelaar
 - 2x loze leiding vanuit de meterkast eindigend in een afgedekte installatiedoos
 - 1x afgemonteerd CV thermostaat
 - 1x co2 sensor

- f) Keuken begane grond:
 - 1x plafondlichtpunt + schakelaar
 - 1x dubbele wandcontactdoos
 - 1x kookgroep 2x230V
 - 2x dubbele wandcontactdoos boven het aanrechtblad
 - 1x wandcontactdoos koelkast
 - 1x wandcontactdoos afzuigkap
 - 1x wandcontactdoos vaatwasser op aparte groep in de meterkast
 - 1x wandcontactdoos combi oven / magnetron op aparte groep in de meterkast
 - 1x loze leiding (19mm) vanuit de meterkast

- g) Overloop 1^e verdieping:
 - 1x plafondlichtpunt, + 2x (wissel)schakeling gecombineerd met 1x wandcontactdoos

- h) Badkamer 1^e verdieping:
 - 1x plafondlichtpunt + schakelaar
 - 1x wandcontactdoos naast wastafel
 - 1x wandlichtpunt + schakelaar boven wastafel
 - 1x bediening ventilatiesysteem

- i) Hoofdslaapkamer (1) 1^e verdieping:
 - 1x plafondlichtpunt + schakelaar
 - 4x dubbele wandcontactdoos
 - 1x loze leiding vanuit de meterkast eindigend in een afgedekte installatiedoos
 - 1x co2 sensor
 - 1x afgemonteerd CV thermostaat

- j) Slaapkamer (2) 1^e verdieping:
 - 1x plafondlichtpunt + schakelaar
 - 2x dubbele wandcontactdoos
 - 1x co2 sensor
 - 1x afgemonteerd CV thermostaat

- k) Slaapkamer (3) 1^e verdieping:
 - 1x plafondlichtpunt + schakelaar
 - 2x dubbele wandcontactdoos
 - 1x co2 sensor
 - 1x afgemonteerd CV thermostaat

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
W e s t v a a r t p a r k f a s e 2 b
H a z e r s w o u d e - R i j n d i j k



l) Zolder (2^{de} verdieping):

Bouwnummers 120 t/m 129:

- 1 x plafonlichtpunt op een schakelaar tpv onbenoemde ruimte
- 1 dubbele wandcontactdoos tpv onbenoemde ruimte
- 1 lichtpunt op een schakelaar tpv berging
- 2 enkele wandcontactdozen tpv berging
- 1x lichtpunt + 2x (wissel)schakeling tpv overloop

Overige bouwnummers:

- 1x wandlichtpunt, + 2x (wissel)schakeling
- 1x dubbele wandcontactdoos

m) Technische ruimte (2^{de} verdieping):

- 1x dubbele wandcontactdoos warmtepomp
- 1x wandcontactdoos MV/WTW installatie
- 1x wandcontactdoos wasmachine op aparte groep in de meterkast
- 1x wandcontactdoos droogmachine op aparte groep in de meterkast
- 1x loze leiding (19mm) vanuit de meterkast
- 1x omvormer

Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant van de vloer:

- de schakelaars 1,05 m
- de schakelaars gecombineerd met een wandcontactdoos 1,05 m
- de wandcontactdozen 0,3 m
- de wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad en berging 1,25 m
- wandcontactdoos in de keuken op 2,0 m t.p.v. afzuigpunt(en)
- de buitenlichtpunt(en) 2,2 m
- de (loze) leidingen 0,3 m
- de (loze) leidingen t.b.v. keukenapparatuur 0,10 m
- de thermostaat wordt op een hoogte van 1,5 m aangebracht in de woonkamer.

De wandcontactdozen en schakelaars e.d. zijn van het type inbouw in de kleur helder wit. De indicatieve plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen is op tekening aangegeven. Waar mogelijk worden schakelaars en wandcontactdozen in één montageframe geplaatst en niet los van elkaar.

Aan het plafond zijn op het lichtnet aangesloten rookmelders aangebracht volgens tekening.

De loze leidingen (voor elektra-, telefoon-, ICT en /of C.A.I.) zijn voorzien van een controledraad.

De levering van apparaten en armaturen zijn, voor zover niet vermeld, niet in de koopsom begrepen.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektra van de woning zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
W e s t v a a r t p a r k f a s e 2 b
H a z e r s w o u d e - R i j n d i j k



Op de schuine daken worden de woningen voorzien van PV panelen. De panelen zijn 320 wp, zwart kleurig in een zwart kader en uitgevoerd met een indak systeem. De pv panelen worden aangesloten op een omvormer. De markt van de pv panelen is in volle ontwikkeling. Hierdoor kunnen afmetingen en aantal wattpiek per pv paneel wijzigen. De opzet zoals nu getekend op de verkooptekening geeft een goede indicatie. Wanneer de definitieve ENG berekening is gemaakt zal de definitieve indeling op het dak gemaakt worden. Hier komt minimaal het aantal panelen te liggen dat gezamenlijk net zoveel wattpiek heeft als wat destijds het aantal pv panelen bij elkaar had zoals op de verkooptekening. Afronding WP in verband met uitkomen op hele panelen zal gebeuren naar boven of beneden. Het kleinste afrondingsgetal is hier leidend in.

28. Zwakstroominstallaties

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- een deurbelknop naast de voordeur;
- een schel in de entree;
- een transformator in de meterkast.

29. Telecommunicatie-installaties

De aansluiting, toegang en of kosten voor de centrale antenne inrichting (C.A.I), het kabelnetwerk, het telefoonnet en/of glasvezelnet is niet in de koopsom opgenomen en dient derhalve door u zelf te worden verzorgd.

Voor de verdeling van data, telefoon of centrale antenne inrichting (C.A.I.) zijn er verschillende loze leidingen in de woning aangebracht, deze leidingen kunt u in eigenbeheer voorzien van de voor u noodzakelijke bedrading. Alle loze leidingen komen uit in de meterkast. Plaats en positie volgens tekening.

30. Gasinstallatie

Er wordt geen gasinstallatie gemaakt en er zal geen gasnet in de wijk worden opgenomen.

31. Verwarming-/ warmwaterinstallatie

De woning wordt opgeleverd zonder gasaansluiting. De woning wordt voorzien van een individuele warmtepompinstallatie met een gesloten verticale bodemwisselaar met een boiler van 200 liter (geïntegreerd in de warmtepomp) om de woning te voorzien van warmwater en verwarming. Meer informatie hierover vindt u in het "Informatieblad Energieconcept", zoals toegevoegd aan de verkoopstukken. De hoofdregeling wordt aangebracht in de woonkamer. De gehele woning wordt voorzien van vloerverwarming, als hoofdverwarming.

De warmwatervoorziening voorziet tenminste in het per minuut op de diverse tappunten kunnen tappen van in totaal ca. 7,5 liter water van 60° C, CW-klasse 4.

De temperatuurregeling geschiedt door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer. De andere verblijfruimtes worden ook voorzien van een thermostaat die ten behoeve van de verwarmingsmodus de warmtepomp onafhankelijk van de hoofdthermostaat kan aansturen.

De elektrische radiator in de badkamer wordt voorzien van een thermostatische radiatorkraan. De vloerverwarming wordt aangebracht met een hart-op-hart afstand van 100mm.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
W e s t v a a r t p a r k f a s e 2 b
H a z e r s w o u d e - R i j n d i j k



De keuze in vloerbedekking is van invloed op de afgifte van het systeem. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele afwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk, indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,06 m² K/W. Uw leverancier kan u hierover adviseren.

De verwarming verdeelunits (1 per verdieping) komen zo dicht mogelijk bij de schachten.

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen – met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – aan de navolgende voorwaarden:

Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10° C, tenminste gegarandeerd:

verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer)	22° C
verkeersruimten (hal, gang, trap en overloop)	18° C
toilettruimte	18° C
douche- en/of badruimte	22° C
in pandige bergruimte	15° C

In de toilettruimte, overloop en bergkasten wordt geen verwarming aangebracht. De temperatuur wordt bereikt door middel van het ventilatiesysteem.

De door het SWK/Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

32. Ventilatievoorzieningen

De ventilatie in de woning wordt geregeld middels een WTW systeem met co₂ sensoren in alle verblijfsruimtes. WTW staat voor “warmte terug win”. Dit systeem regelt de verversing van de lucht in de woning zonder dat hiervoor een raam geopend hoeft te worden.

In de woonkamer en slaapkamers is een luchttoevoer ventiel opgenomen. In het toilet, de badkamer, technische ruimte en de keuken zijn afzuigventielen in het plafond opgenomen. De plaats en aantallen zijn globaal op tekening aangegeven. Van buiten wordt verse lucht de woning ingeblazen. Deze lucht wordt verwarmd doordat de afgezogen lucht tegelijkertijd de woning wordt uitgeblazen. Deze afgezogen relatief warme lucht verwarmt de verse ingezogen koude buitenlucht, waardoor in de woonkamer en slaapkamers inbegrip van de verse lucht uit de luchttoevoer ventielen stroomt.

Het ventilatiesysteem is voorzien van CO₂ sensoren in alle verblijfsruimtes. Bij een te hoge CO₂ waarde in de lucht gaat de WTW unit automatisch in een hogere stand. De douche- of badkamer(s) worden voorzien van een handmatige timerschakeling. De afzuig- en toevoerventielen worden uitgevoerd als instelbare ventiel.

De ventielen in het WTW systeem zijn ingeregeld naar de behoefte van de ruimte waarin de ventielen hangen. Na het schoonmaken hiervan moeten deze ventielen op dezelfde positie en in dezelfde instelstand worden teruggeplaatst.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
W e s t v a a r t p a r k f a s e 2 b
H a z e r s w o u d e - R i j n d i j k



Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte van circa 28mm aangehouden voor de doorstroming van lucht. Als de deur gesloten is, vindt hierdoor nog steeds uitwisseling van lucht plaats, waarmee het WTW systeem in balans blijft. In deze 28mm is rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 10mm waardoor er 18mm overblijft voor voldoende ventilatie.

De afzuiging in de keuken kunt u op verschillende manieren regelen door het aanbrengen van een recirculatiekap in de keuken. Deze kap filtert zelf de lucht middels (koolstof)filters.

De dakdoorvoeren zoals nu op de verkooptekening staan zijn indicatief. Na het definitieve installatieontwerp kan de definitieve plaats bepaald worden. Het kan noodzakelijk zijn dat het leidingwerk door de onbenoemde ruimte of andere ruimte van de zolder loopt. Dit is dan vanaf de technische ruimte naar de dakdoorvoeren. We proberen dit tot een minimum te beperken. Dit blijft ook wanneer deze ruimte een andere functie krijgt.

33. Opruimen en schoonmaken

Bij de oplevering is de woning bezemschoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal is afgevoerd. Sanitair, glas en tegelwerk worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden.

34. Bouwbesluit

De woning wordt gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit, als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Bij de berekeningen voor de vereiste daglichttoetreding is gebruik gemaakt van de "krijtstreepmethode". Bij een aantal woningen is een deel van de oppervlakte van een ruimte, als verblijfsruimte conform het Bouwbesluit, niet meegenomen in de berekeningen. De oppervlakte waar dit voor geldt is op tekening met een stippellijn controle wel/niet.

35. Veiligheidsbeglazing in gebouwen

De NEN 3569 "Veiligheidsbeglazing in gebouwen" is niet opgenomen in het Bouwbesluit, maar adviseert veiligheidsbeglazing toe te passen bij alle kozijnen, ramen en deuren op de begane grond, waarin beglazing, lager dan 850 mm vanaf de vloerafwerking, is opgenomen. Als meerwerk is het mogelijk de woning conform NEN 3569 te voorzien van veiligheidsbeglazing.

36. Politiekeurmerk Veilig Wonen®

De woning is zo goed als mogelijk overeenkomstig de uitgangspunten van Politiekeurmerk Veilig Wonen® ontworpen. Het certificaat wordt echter niet door ons verstrekt.

37. Duurzaam Bouwen

De woning is ontworpen en wordt gebouwd overeenkomstig de uitgangspunten van Duurzaam Bouwen. Het toe te passen hout is duurzaam geproduceerd. Waar mogelijk wordt het in het werk te storten beton voorzien van toeslagmateriaal van betonpuingranulaat. Tevens wordt gebruikgemaakt van energiezuinige installatie. De isolatiewaarden in de vloer, wanden, daken, en kozijnen (HR++ glas) liggen in veel gevallen op een hoger niveau dan wettelijk vereist.

38. ENG

De woningen worden onder de energieprestatie-eisen voor Energie Neutrale Gebouwen gebouwd. Voor een toelichting hierop verwijzen wij u naar het Energieconcept.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
W e s t v a a r t p a r k f a s e 2 b
H a z e r s w o u d e - R i j n d i j k



39. Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2021

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving en het welke u contractueel met ons bent overeengekomen is bepaald, gelden onverkort de door het Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepalingen de technische omschrijving of hetwelk u contractueel met ons overeengekomen bent, daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen het Woningborg.

40. Uitsluitingen van garantie

Indien de woning zonder keukeninrichting, inrichting badkamer en/of toilet wordt verkocht wordt de betreffende inrichting uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling.

Alle voorzieningen buiten de woning, met uitzonderingen van eventuele tuinmuren en gemetselde windschermen die niet met het huis één geheel vormen, vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

41. Kleurenstaat

Zie bijlage dd 15-08-2023

*Technische omschrijving
Westvaartpark fase 2b
Hazerswoude - Rijndijk*



Ruimtestaat

Ruimte (benaming volgens Bouwbesluit)	Afwerking Wand	Plafond	Vloer
Entree (verkeersruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Meterkast (technische ruimte)	Onafgewerkt voorzien van meterbord	Onafgewerkt	Invoerplaat
Toilet (toiletruimte)	Tegels tot 1,5 m, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Tegels
Woonkamer/keuken (verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Slaapkamer begane grond (verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Badkamer (badruimte)	Tegels tot 2,1 m, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Tegels
Overloop (verkeersruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Slaapkamers verdieping (verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Zolder 2 ^e verdieping (onbenoemde ruimte)	Behangklaar	Spuitwerk (indien gipsplafond aanwezig)	Afwerkvloer, m.u.v. achter de knieschotten
Installatieruimte (2 ^e verdieping)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afwerkvloer
Buitenberging (bergruimte)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Betonvloer niet nader afgewerkt

*Technische omschrijving
Westvaartpark fase 2b
Hazerswoude - Rijndijk*



42. De kleine lettertjes

- Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voortdurend voorbehouden aan de aannemer. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening.
- Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties evenals de Nutsbedrijven.
- De perspectieftekening geeft een impressie, hieraan kunnen daardoor geen rechten worden ontleend.
- De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa-maten', uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.
- De situatie geldt alleen voor de erfgrenzen van de kavel. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens.
- De op de tekeningen gebruikte nummers van de woningen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie.
- De postadressen (postcode en huisnummer) van de nieuwe woningen moeten nog worden vastgesteld. Deze worden in een later stadium aan u bekend gemaakt.
- De maten op de situatietekening kunnen niet bindend zijn. De juiste maten worden na opmeting door het kadaster vastgesteld. Voor de invulling en eventuele wijzigingen in het door de gemeente aan te leggen aangrenzende gebied van dit bouwplan kunnen de aannemer en ontwikkelaar geen verantwoording op zich nemen.
- Krachtens het Bouwbesluit moeten in de bouwwereld benamingen van ruimten in de woning anders worden benoemd dan in het normale spraakgebruik gewoon is. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd.
- In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, onbenoemde ruimte en andere ruimten.

43. Beperkingen

De woning dient bij oplevering te voldoen aan het bouwbesluit, de N.E.N.-normen en de eisen van Nutsbedrijven. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- aanpassingen aan buitengevels, kozijnen of buitenvarianten, voor zover niet op de meer- en minderwerklijst aangegeven;
- los te leveren van bouwmaterialen zoals tegels en sanitair is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór oplevering van uw woning);
- omleggen van C.V. leidingen en andere leidingen in vloeren;
- verplaatsen of wijzigen van de C.V.-ketel of mechanische installatie;
- vervallen van de standaard elektrische installatie zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.

44. Afwerkvloeren

Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn.

45. Sanitair en tegelwerk

Naast het standaard sanitair en tegelwerk kunt u voor wijzigingen en aanpassingen terecht bij een nader te bepalen projectshowroom, waar u uw individuele keuze kenbaar kunt maken. De aanpassingen worden dan tegen verrekening van meerwerk uitgevoerd, voor de oplevering van uw woning. De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling blijft in dat geval volledig van kracht.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
W e s t v a a r t p a r k f a s e 2 b
H a z e r s w o u d e - R i j n d i j k



46. Tenslotte

De verkoop(contract)stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. U zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

Tevens behouden wij ons het recht voor, op of aan de opstellen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen inhouden en voor de kopers geen financiële gevolgen hebben. De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van koop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden. Wanneer het perceel kleiner of groter wordt bestaat er geen recht op verrekening.

De in de brochure opgenomen perspectieven zijn "artist impressions", die een goede indruk geven van de woningen, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Ook aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

De eventueel op de plattegrondtekeningen aangegeven inrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koopsom begrepen.

De eventueel op de tekeningen aangegeven beplanting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koop- of aanneemsom begrepen.

47. De koop- en aannemingsovereenkomst

Met het tekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs en de aanneemsom, terwijl verkoper zich door medeondertekening verplicht tot de levering van de grond en het bouwen van de woning. Nadat de overeenkomsten door de koper en verkoper zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die de notariële akte van eigendomsrecht opmaakt.

48. Wat en wanneer u moet gaan betalen

In de aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe gefactureerd gaat worden naarmate de bouw van uw woning vordert. Er wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling, die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnenregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw woning een factuur krijgt toegestuurd. Als bijvoorbeeld het dak is gelegd, kan dat als een termijn worden aangerekend; daarvoor wordt u dan een bepaald percentage van de aanneemsom in rekening gebracht. Er kunnen verschillende manieren zijn waarop deze termijnen of fases zijn opgebouwd. Hoe dit voor u is opgebouwd, staat omschreven in de aannemingsovereenkomst. De termijnnota's moeten door uw geldverstrekker binnen 14 dagen zijn betaald.

49. Financiering

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypotheek noodzakelijk of gewenst zijn. Nu kunnen bij een bepaald hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
W e s t v a a r t p a r k f a s e 2 b
H a z e r s w o u d e - R i j n d i j k



Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm, uw persoonlijke omstandigheden, een eventuele hypotheekgarantie en de fiscale aftrekbaarheid van de financieringskosten. Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk en dergelijke) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd.

50. Meerwerk

Iedere woning kan tegen verrekening van meerwerk met standaardopties worden uitgevoerd. Ook kunt u zelf de afwerking met betrekking tot bijvoorbeeld wand- en vloertegels en sanitair bepalen. Voor de standaardopties ontvangt u een meerwerklijst, waaruit u eenvoudig uw keuze kenbaar kunt maken. Voor uw overige wensen kunt u een bezoek brengen aan onze projectshowrooms. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

51. Koopsom Vrij Op Naam (VON)

De koop- en de aanneemsom van de woning zijn vrij op naam, dat wil zeggen dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw;
- honoraria architect en overige adviseurs;
- verkoopkosten en overdrachtskosten;
- notariskosten verbandhoudende met de juridische levering;
- leges omgevingsvergunning;
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- BTW (thans 21%);
- Woningborg garantiecertificaat.

De kosten in verband met de eventuele financiering van uw woning zijn niet in de koop- of de aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie voor een hypothecaire geldlening evenals overige financieringskosten;
- taxatiekosten;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- renteverlies tijdens de bouw;
- kosten voor aansluiting en levering van telefoon, kabeltelevisie en internet;
- kosten eventuele aanvraag Nationale Hypotheek Garantie;
- OZB-belasting.

52. Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van de oplevering, zijn alle woningen door de aannemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u hierin als koper zelf te voorzien.

53. Prijswijzigingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast met de oplevering van de woning, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief.

Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

54. Opleveringsprocedure

- De definitieve datum van oplevering wordt u twee weken voor de oplevering schriftelijk medegedeeld. Nadat de woning is gereedgekomen en u aan alle verplichtingen heeft voldaan, wordt de woning opgeleverd.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
W e s t v a a r t p a r k f a s e 2 b
H a z e r s w o u d e - R i j n d i j k



- Bij de oplevering zijn aanwezig de koper en een vertegenwoordiger van de aannemer. De eventueel geconstateerde gebreken worden genoteerd op een daarvoor bestemd formulier, het zogeheten proces-verbaal van oplevering. De hierop aangegeven opmerkingen worden normaliter binnen enkele dagen in overleg met de koper afgewikkeld.
- Vorenstaande houdt in dat gebreken, die na de oplevering naar voren komen en die redelijkerwijs bij de oplevering te constateren waren, niet meer aanvaard kunnen worden.
- Met name wijzen wij hier op beschadigingen van schilderwerk, glas, sanitair, tegelwerk en/of overige vloer-, wand- en plafond afwerkingen.
- Na de ondertekening van oplevering en volledige betaling worden de sleutels overhandigd en kan de woning in gebruik worden genomen.

55. Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van de zogenaamde transportakte. In de aannemingsovereenkomst wordt de uiterste termijn van transport vermeldt, hierbij moet rekening worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief de bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van u of uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet tenminste gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen die te allen tijde eerst zullen moeten worden aangesproken voordat gebruik gemaakt zal worden van het depot bedrag. In dat verband zal bij de transportakte zekerheid moeten worden gesteld voor de betaling van de op dat moment nog niet vervallen bouwtermijnen.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten voor de hypotheekakte;
- indien van toepassing de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

56. Standaard en individuele wijzigingen

De realisatie van de woningen zal worden verzorgd door **Knaap Maatwoningen B.V. te Rotterdam**.

De kopers worden in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een aantal wijzigingen, zodat de woning zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen treft u aan op de standaard meerwerklijst die u separaat ontvangt bij definitieve koop van de woning. Naast de standaard meerwerklijst kunnen individuele verzoeken worden ingediend bij de afdeling kopers begeleiding van **Knaap Maatwoningen B.V. te Rotterdam**. De verzoeken zullen zoveel mogelijk verwerkt worden en door middel van een vrijblijvende offerte onder uw aandacht worden gebracht.

Hoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk deze te honoreren. Redenen hiervan zijn de seriematigheid van het bouwproject en/of constructieve en bouwtechnische redenen. Inzake wijzigingen aan de buitenzijde met betrekking tot de gevelindelingen, bijvoorbeeld het verplaatsen van ramen, deuren etc., kan op voorhand gemeld worden dat deze om architectonische en vergunning redenen niet te realiseren zijn.

Zowel standaard als individuele wijzigingen kunnen tot gevolg hebben dat de woning niet meer voldoet aan de eisen/berekening van de ENG. De woningen worden hier niet op nagerekend. De woningen voldoen bij oplevering minimaal aan de eisen/berekening van de BENG.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
W e s t v a a r t p a r k f a s e 2 b
H a z e r s w o u d e - R i j n d i j k



57. Krimpscheuren

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes in het beton en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u spuitwerk op de wanden aanbrengt.

58. Algemeen

Controleer voor de opleveringsdatum:

- uw opstalverzekering;
- uw inboedelverzekering.

59. Gebruikskosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de koop/aanneemsom begrepen. Aanleg- en aansluitkosten van telefoon, kabeltelevisie en internet zijn voor uw eigen rekening. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer.