WEIDEPRACHT

Groenekan

Technische omschrijving

en projectinformatie

Koopappartementen – bouwnummers 25 t/m 31



Ontwikkelaar: Lisman en Lisman B.V.
Aannemer: Bouwbedrijf Pennings B.V.
Versie: definitief, d.d. 20 november 2026

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
Deel A – Projectinformatie 3
1. Inleiding 3
2. Het project 3
3. Projectorganisatie 5
4. De locatie 5
5. Duurzaamheid en energieprestatie 5
6. Nutsvoorzieningen 6
7. Bouwregelgeving 6
8. Garantie- en waarborgregeling 6
9. Inbraakwerendheid 6
10. Kopersbegeleiding en meer- en minderwerk 7
11. Sluitingsdata 7
12. Projectdocumentatie en voorbehouden 7
13. Openbaar gebied en omgeving 7
14. Oplevering en woningdossier 8
15. Afwerkingsnormen 8
Deel B – Technische omschrijving 9
1. Ruwbouw 9
2. Gevels, buitenruimten en daken 9
3. Algemene ruimten en voorzieningen 11
4. Afbouw appartement 11
5. Installaties 13
6. Terrein en buitenruimte 14
Deel C – Informatie over de koop 17
De koop- en aannemingsovereenkomst 17
V.O.N.-prijs 17
Prijswijzigingen 17
Betalingstermijnen 17
Eigendomsoverdracht 17
Splitsing in appartementsrechten en VvE 18
Verzekering 18
Oplevering en sleuteloverdracht 18
Voorrang garantie- en waarborgregeling 18
Bijlagen 19
Bijlage 1 – TBA-Tabelkaart 2: oppervlaktebeoordeling stukadoorswerk binnen 19
Bijlage 2 – NEN 2747:2001: vlakheid van vloeren 19
Bijlage 3 – Sanitairboek Weidepracht Groenekan 20

Deel A – Projectinformatie

1. Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving van de koopappartementen in het plan Weidepracht aan de (verlengde) Copijnlaan in Groenekan, gemeente De Bilt. In dit document leest u per onderdeel hoe het appartementengebouw en uw appartement worden gebouwd en afgewerkt. Deze technische omschrijving maakt, samen met de verkooptekeningen, onderdeel uit van de contractstukken bij de koop- en aannemingsovereenkomst.

Een appartement kopen is geen dagelijkse bezigheid. Wij vinden het daarom belangrijk helder te zijn over wat u wel en niet koopt, en over de procedures en voorwaarden die daarbij horen. Wij adviseren u dit document met aandacht te lezen.

2. Het project

Het voormalige tenniscentrum aan de Copijnlaan in Groenekan maakt plaats voor Weidepracht: een kleinschalige woonbuurt die zich voegt tussen de bestaande bebouwing en het open weidelandschap. In het ontwerp is de Copijnlaan als het ware doorgetrokken, waardoor oude lijnen en zichtlijnen richting de weilanden terugkeren en het groen meer ruimte krijgt.

Weidepracht is een kleinschalige woonbuurt met 31 woningen en appartementen:

- een vrijstaande villa (bouwnummer 3);
- vier twee-onder-een-kapwoningen (bouwnummers 1, 2, 4 en 5);
- een appartementengebouw met zeven koopappartementen (bouwnummers 25 t/m 31);
- een appartementengebouw met negentien huurappartementen (bouwnummers 6 t/m 24), die Lisman en Lisman in eigen beheer houdt. De huurappartementen maken geen onderdeel uit van deze technische omschrijving.



Vanaf de Copijnlaan rijdt u een rustige, groene woonstraat in. Parkeren gebeurt grotendeels uit het zicht in groene parkeerhoven met grasbetontegels. In het verlengde van de Copijnlaan ligt een wadi, die de zichtlijn naar het omliggende polderlandschap openhoudt.

Het appartementengebouw is geïnspireerd op landhuis Voordaan: symmetrie, een statige entree, een verhoogde begane grond en ramen die tot op de vloer doorlopen. Het gebouw telt zeven appartementen van circa 102 tot 150 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie lagen en ontsloten met trap en lift. Ieder appartement heeft een buitenruimte op het zuiden, een inpandige berging, een extra berging bij de entree en twee parkeerplaatsen.

Bouwnr.	Ligging	Woonoppervlakte	Slaapkamers	Buitenruimte
25	Begane grond	ca. 102 m²	3	Terras ca. 13 m² en tuin ca. 61 m²
26	Begane grond	ca. 138 m²	3 + study	Twee terrassen ca. 12 en 13 m² en tuin ca. 67 m²
27	1e verdieping (hoek)	ca. 102 m²	3	Balkon ca. 13 m²
28	1e verdieping (tussen)	ca. 103 m²	2	Balkon ca. 9 m² met glazen scherm
29	1e verdieping (hoek)	ca. 102 m²	3	Balkon ca. 13 m²
30	2e verdieping (penthouse)	ca. 148 m²	3, 2 badkamers	Balkon ca. 18 m² met glazen scherm
31	2e verdieping (penthouse)	ca. 148 m²	3, 2 badkamers	Balkon ca. 18 m² met glazen scherm

De architectuur is ontworpen door Daniël den Ouden van architectenbureau 3N30: een chique basis met een ingetogen raamverdeling, en karakter in de details, zoals topgevels, rijk gedetailleerde dakranden en bijzonder metselwerk. Het landschapsontwerp is van Wijnand Bouw van BoschSlabbers, met blokhagen dicht bij de woningen, kruidenrijke bermen en een natuurlijke overgang naar het weiland.

3. Projectorganisatie

Weidepracht is een ontwikkeling van Lisman en Lisman B.V. Wanneer u een appartement koopt, sluit u met Lisman en Lisman B.V. een koopovereenkomst voor de grond (het appartementsrecht) en met Bouwbedrijf Pennings B.V. een aannemingsovereenkomst voor de bouw van uw appartement. Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopsom en de aanneemsom. Lisman en Lisman B.V. verplicht zich tot levering van de grond/het appartementsrecht; Bouwbedrijf Pennings B.V. verplicht zich tot de bouw.

Partij	Gegevens
Ontwikkelaar / verkoper	Lisman en Lisman B.V., Laan van Vollenhove 2925, Zeist, 030-6956644, projectontwikkeling@lisman.eu
Aannemer	Bouwbedrijf Pennings B.V., Dorpsstraat 4, Rosmalen, 073-5234400, info@bouwbedrijfpennings.nl
Architect	3N30, Daniël den Ouden, Scherpenzeel
Landschapsarchitect	BoschSlabbers, Wijnand Bouw
Verkopend makelaar	Visser en Van Ingen, Peter van Ingen, Oude Arnhemseweg 267, Zeist, 030-6991341, peter@visserenvaningen.nl
Notaris	De heer Mervyn Odink, AVVR Advocaten Notariaat, Utrecht
Kopersbegeleiding	De heer Vincent Bruggeman, mail bruggemanpo@gmail.com, mob. 06-28 36 38 86

4. De locatie

Weidepracht ligt aan de Copijnlaan in Groenekan, op de plek van het voormalige Tenniscentrum Groenekan. De buurt ligt aan de rand van de Hollandse Waterlinies, onderdeel van UNESCO Werelderfgoed. Fort Voordorp, het Noorderpark, de Loosdrechtse Plassen, de Lage Vuursche en de Utrechtse Heuvelrug liggen op korte afstand. Het centrum van Utrecht ligt op circa een kwartier fietsen; dagelijkse voorzieningen vindt u in Bilthoven, De Bilt en Maartensdijk. Via de N230 en A27 zijn Utrecht, Hilversum en Amersfoort goed bereikbaar.

5. Duurzaamheid en energieprestatie

De appartementen voldoen aan de BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen) volgens de bouwregelgeving die geldt op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning. De appartementen zijn gasloos. Bij het ontwerp, de materiaalkeuze en de uitvoering is rekening gehouden met duurzaamheid, onder meer door:

- goed geïsoleerde gevels, daken, vloeren en hoogrendementsbeglazing;
- verwarming, koeling en warmtapwater met een bodemwarmtepomp;
- lagetemperatuur-vloerverwarming en -koeling;
- balansventilatie met warmteterugwinning (WTW) en CO_2-sturing;
- waterbesparende sanitaire voorzieningen;
- hout afkomstig uit duurzaam beheerde bossen (FSC of PEFC).

Energielabel

Op basis van de BENG-berekening krijgen de appartementen naar verwachting energielabel A+++. Het definitieve energielabel wordt na oplevering afgegeven.

Isolatie

Bij de uitwerking van het ontwerp zijn ten minste de volgende isolatiewaarden aangehouden:

- gevels: Rc ≥ 4,7 $m^2 \cdot K/W$;
- daken: Rc ≥ 6,3 $m^2 \cdot K/W$;
- begane grondvloer: Rc ≥ 3,7 $m^2 \cdot K/W$;
- kozijnen, ramen en deuren: U ≤ 1,44 $W/m^2 \cdot K$ (gemiddeld), beglazing HR++.

6. Nutsvoorzieningen

Ieder appartement wordt aangesloten op water, elektra, riolering en er wordt een glasvezelaansluitpunt aangebracht. Het plangebied wordt voorzien van glasvezel door KPN en/of Ziggo. Er is geen gasaansluiting. De eenmalige aansluitkosten van water, elektra en riolering zijn in de V.O.N.-prijs inbegrepen.

Voor de levering van energie, water, telefonie, internet en televisie sluit u zelf een contract af met de leverancier van uw keuze. De daarmee verbonden abonnements- en eventuele aansluitkosten voor telecom zijn niet in de V.O.N.-prijs inbegrepen. Wij adviseren u tijdig, ruim voor de oplevering, uw aanvragen te doen.

7. Bouwregelgeving

Het plan is getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) onder de Omgevingswet, zoals dat gold op het moment van indienen van de aanvraag omgevingsvergunning in juli 2026.

Het consumentendossier zoals bedoeld in artikel 7:757a BW (onderdeel van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen) wordt bij oplevering aan u verstrekt.

Wij raden u aan het omgevingsplan van de gemeente De Bilt te raadplegen via omgevingswet.overheid.nl. Hierin staan de mogelijkheden en beperkingen voor uw eigen kavel, maar ook voor die van uw buren en de omgeving.

Om de tekeningen en omschrijvingen leesbaar te houden, gebruiken wij voor ruimten de gangbare benamingen in plaats van de terminologie uit de regelgeving:

Benaming in deze omschrijving	Benaming volgens de regelgeving
Woonkamer, keuken, slaapkamer, werkkamer	Verblijfsruimte
Hal, overloop, gang	Verkeersruimte
Badkamer	Badruimte
Toilet	Toiletruimte
Meterkast	Meterruimte
Techniekruimte, berging	Onbenoemde ruimte / bergruimte
Balkon, terras	Buitenruimte

De grootte van een verblijfsruimte wordt mede bepaald door de hoeveelheid daglicht die binnenkomt. Is die voor een deel van een vertrek onvoldoende, dan wordt dat deel volgens de regelgeving aangemerkt als onbenoemde ruimte (de zogenoemde krijtstreepmethode). Waar dit van toepassing is, staat het indicatief op de verkooptekening.

8. Garantie- en waarborgregeling

De appartementen worden gebouwd onder de garantie- en waarborgregeling van SWK, versie 2024 en het bijbehorend Garantiesupplement Modules I 2024 en II.B 2024. Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst en de inschrijving van uw appartement ontvangt u het garantiecertificaat. De regeling beschermt u onder meer tegen financiële schade bij insolvabiliteit van de aannemer tijdens de bouw en geeft na oplevering garantie op de kwaliteit van uw appartement, volgens de daarvoor geldende garantie- en waarborgregeling.

Waar deze technische omschrijving afwijkt van de bepalingen van de garantie- en waarborgregeling, gaan de bepalingen van de garantie- en waarborgregeling voor, tenzij de omschrijving gunstiger is voor de koper.

Voorzieningen buiten het appartement, zoals erfafscheidingen, hagen, hekwerken, tuinmuren los van de appartementen, bestrating, groenvoorzieningen en drainage, vallen niet onder de garantie- en waarborgregeling.

9. Inbraakwerendheid

Alle bereikbare gevelkozijnen, ramen en deuren voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2 conform de bouwregelgeving en zijn voorzien van hang- en sluitwerk met SKG-keurmerk. Er wordt geen certificaat Politiekeurmerk Veilig Wonen afgegeven.

10. Kopersbegeleiding en meer- en minderwerk

Na aankoop ontvangt u de kopersinformatie en de standaard meer- en minderwerklijst (optielijst), met daarin de mogelijkheden om uw appartement aan te passen en de bijbehorende prijzen. Daarnaast is er gelegenheid om individuele wensen te bespreken met de kopersbegeleider. Aanpassingen worden schriftelijk vastgelegd.

Voor sanitair en tegelwerk is een showroom geselecteerd: Uw Huis Uw Wens. Voor de keuken is SieMatic aan de Ringveste in Houten geselecteerd. De showrooms nemen na aankoop contact met u op.

Indien op uw verzoek onderdelen niet worden aangebracht (minderwerk), kan uw appartement bij oplevering mogelijk niet voldoen aan de bouwregelgeving. In dat geval valt het betreffende onderdeel niet onder de garantie- en waarborgregeling. U wordt hierover vooraf geïnformeerd.

11. Sluitingsdata

Meer- en minderwerk kan worden opgegeven tot de vooraf vastgestelde sluitingsdata. Deze worden bepaald op basis van de bouwplanning, rekening houdend met voorbereidings- en levertijden. Wensen die na de sluitingsdatum worden ingediend, kunnen in de regel niet meer worden verwerkt. De sluitingsdata worden u tijdig door de kopersbegeleider bekendgemaakt.

12. Projectdocumentatie en voorbehouden

Deze technische omschrijving en de verkooptekeningen zijn met zorg samengesteld op basis van gegevens van de architect, de constructeur, de installatieadviseur en de gemeente De Bilt. Wijzigingen als gevolg van eisen van overheid of nutsbedrijven, of door het niet meer leverbaar zijn van materialen, blijven voorbehouden. Dergelijke wijzigingen doen geen afbreuk aan kwaliteit, uitstraling en bruikbaarheid en geven geen van de partijen recht op verrekening. Wijzigingen worden vastgelegd in een erratum.

De maten op tekening zijn circa-maten in centimeters en gaan uit van niet-afgewerkte wanden. Wij raden u aan maten voor bijvoorbeeld maatmeubels, gordijnen of vloerafwerking pas door te geven nadat in het appartement is ingemeten, bijvoorbeeld tijdens een kijkmoment.

Huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Tot die tijd heeft iedere appartement een bouwnummer, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. De bouwnummering zegt niets over de volgorde van bouwen en opleveren; die bepaalt de aannemer.

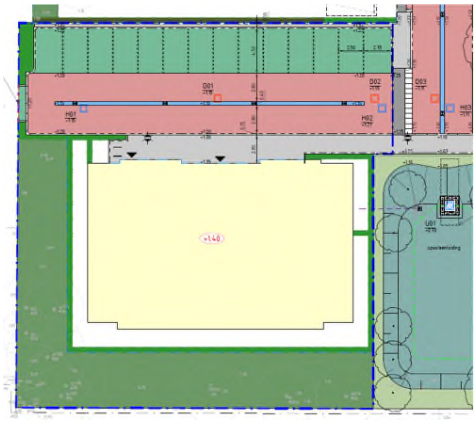
Aan de volgende zaken kunnen geen rechten worden ontleend:

- artist impressions, sfeertekeningen, foto’s, video’s en maquettes;
- brochures, advertenties, de website weidepracht.nl en berichten op sociale media;
- ingetekende meubels, keukens, apparatuur en inrichting;
- gestippeld weergegeven opstellingen en opties;
- de indicatief aangegeven plaats van installatieonderdelen;
- de inrichting van het openbaar gebied op de situatietekening.

13. Openbaar gebied en omgeving

Het openbaar gebied binnen Weidepracht (wegen, paden, parkeerplaatsen, groen en verlichting) wordt door of in opdracht van Lisman en Lisman B.V. aangelegd en na woonrijp maken overgedragen aan de gemeente De Bilt. De inrichting op de situatietekening is gebaseerd op de laatst bekende gegevens en betreft een momentopname.

Het hemelwater van de daken en verhardingen wordt afgevoerd naar een wadi in het openbaar gebied. Een wadi is een verlaagde groenstrook waarin regenwater tijdelijk wordt opgevangen en langzaam in de bodem infiltreert. Na hevige regenval kan er enige tijd water in de wadi staan; dat is de bedoeling en geen gebrek. De wadi wordt beheerd door de gemeente De Bilt.



Als toekomstig eigenaar van een van de zeven appartementen wordt u ook gezamenlijk eigenaar van de omliggende gronden zoals op de tekening hiernaast aangeduid met een blauwe stippellijn. Dit betreft de parkeerplekken, de rijloper en het omliggende groen, behoudens de privé tuinen van de bouwnummers 25 en 26. Dit wordt ondergebracht in een nog op te richten VvE (Vereniging van Eigenaren). Zie daartoe de bijlagen VvE Reglement en de begroting.

Ten tijde van de oplevering van uw appartement kan het woonrijp maken van het openbaar- e.o. VvE-gebied, en kunnen andere delen van het plan (zoals het huurappartementengebouw), nog niet gereed zijn. Dit is bij nieuwbouw gebruikelijk en is geen reden om de oplevering uit te stellen. De bereikbaarheid van uw appartement blijft gewaarborgd.

14. Oplevering en woningdossier

Uw appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Sanitair, tegelwerk en beglazing worden schoon en vrij van stickers opgeleverd. Bij oplevering ontvangt u het consumentendossier met onder meer revisietekeningen, gebruiks- en onderhoudsinstructies, garantiebewijzen en een kleur- en materiaalstaat. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld via een digitaal platform.

Bij oplevering ontvangt u 6 sleutels van uw appartement, gelijksluitend met de centrale entree en uw berging.

Het opstookprotocol van de vloerverwarming is bij oplevering nog niet volledig doorlopen. Uw appartement hoeft bij oplevering daarom nog niet op temperatuur te zijn; bij vloerverwarming duurt het opwarmen van een nieuwappartement enige tijd.

Voor het wassen van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf gebeurt. Laat u dit doen door een glazenwasbedrijf, dan kunnen in het kader van de Arbowetgeving aanvullende voorzieningen nodig zijn, voor rekening van de eigenaar of de VvE.

15. Afwerkingsnormen

Om duidelijk te maken welke kwaliteit u bij oplevering mag verwachten, verwijzen wij voor de afwerking van wanden en vloeren naar objectieve normen:

- Wanden worden voorzien van een filmlaag en behangklaar opgeleverd volgens groep 3 van TBA-Tabelkaart 2 (Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen). Dit betekent dat kleine gaatjes en plaatselijke oneffenheden nog aanwezig kunnen zijn en dat er geen vlakheidseisen gelden boven die van de ondergrond.
- Dekvloeren worden aangebracht volgens vlakheidsklasse 4 van NEN 2747:2001 (Vlakheid en evenwijdigheid van vloeroppervlakken).

Een toelichting op beide normen vindt u in de bijlagen.

Deel B – Technische omschrijving

In dit deel worden de materialen, afwerkingen en installaties van het appartementengebouw en de appartementen beschreven. De indeling van uw appartement en de plaats van de installatieonderdelen staan op de verkooptekeningen. Waar deze omschrijving en de tekeningen elkaar tegenspreken, gaat deze omschrijving voor.

1. Ruwbouw

1.1 Peil en maatvoering

Het peil (P = 0) is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer bij de hoofdentree. Vanuit dit peil worden alle hoogtematen bepaald. Het peil wordt ten opzichte van NAP uitgezet in overleg met de gemeente De Bilt en ligt na voltooiing circa 20 mm boven het aansluitende maaiveld.

1.2 Grondwerk

Voor de aanleg van funderingen, riolering, kabels, leidingen en verhardingen worden de benodigde grondwerken verricht. Het terrein rondom het gebouw wordt op hoogte gebracht en geëgaliseerd conform het inrichtingsplan.

1.3 Fundering

Het gebouw wordt gefundeerd op betonnen funderingspalen met daarop betonnen funderingsbalken. Afmetingen, lengte en aanlegdiepte worden bepaald door de constructeur op basis van het sonderingsrapport.

1.4 Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als geïsoleerde, geprefabriceerde betonnen systeemvloer. Onder de begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als breedplaatvloeren met in het werk gestorte druklaag, met een dikte afgestemd op de constructieve en akoestische eisen.

In de appartementen wordt een zwevende dekvloer aangebracht van anhydriet op een isolatielaag, ter beperking van contactgeluid naar onderliggende woningen. In de badkamer en het toilet wordt de dekvloer in zandcement uitgevoerd. Bij harde vloerafwerkingen (zoals parket, laminaat, PVC of tegels) dient de koper de geluidseisen in acht te nemen en de vloerafwerking ontkoppeld van wanden aan te brengen. De VvE kan hierover nadere regels stellen.

1.5 Wanden

De dragende wanden en appartement scheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, met voldoende massa voor de vereiste geluidsisolatie. De niet-dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in gasbetonelementen en/of gipsblokken van circa 100 mm dik. Waar nodig worden isolerende, brandwerende of geluidsbeperkende materialen toegepast.

2. Gevels, buitenruimten en daken

2.1 Gevels

De gevels worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwconstructie met een buitenblad van schoon metselwerk, in de architectuur van een landhuis. Steen- en voegkleur worden door de architect bepaald en staan in de kleur- en materiaalstaat. In het metselwerk worden waar nodig rollagen, betonnen waterslagen, lateien en geveldragers opgenomen, evenals dilataties en open stootvoegen voor de ventilatie van de spouw.

Door weersinvloeden kunnen kalk en zouten uit de mortel naar het oppervlak van het metselwerk trekken (uitbloei). Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van het metselwerk en verdwijnt in de regel na verloop van tijd; het is een eigenschap van het materiaal en geen gebrek.

2.2 Gevelkozijnen, ramen en deuren

De gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in aluminium, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. Draaiende delen worden uitgevoerd als naar binnen draaiende draai-kiepramen; de deuren naar het balkon of terras als draaideur. Alle bereikbare kozijnen, ramen en deuren worden voorzien van hang- en sluitwerk met SKG-keurmerk. Hang- en sluitwerk minimaal SKG*** met kerntrekbeveiliging.

De beglazing is HR++ isolatieglas met een U-waarde van gemiddeld circa 1,44 W/m²·K en een G-waarde van circa 0,60. Waar volgens de regelgeving vereist, wordt doorvalveilig, letselwerend, geluidwerend of brandwerend glas toegepast. Door verschillen in dikte en samenstelling kan tussen ruiten onderling een licht kleurverschil zichtbaar zijn. Bij isolatieglas bestaat een verhoogde kans op thermische breuk bij gedeeltelijke beschaduwing, het afplakken van glas of het te dicht op het glas plaatsen van binnenzonwering.

Aan de binnenzijde van gevelkozijnen met een borstwering wordt een vensterbank van composiet aangebracht, behalve in de badkamer en het toilet.

2.3 Balkons en terrassen

Ieder appartement heeft een balkon of terras op het zuiden. De begane grond ligt hoger dan gebruikelijk; de appartementen op de begane grond hebben een plafondhoogte van circa 3 meter. De gevelkozijnen lopen tot op de vloer; waar nodig worden deze voorzien van een hekwerk of Frans balkon. De balkons worden uitgevoerd als geprefabriceerde betonnen balkonplaten, thermisch onderbroken aan de draagconstructie bevestigd, met een antislip-afwerking. De balkons zijn deels beschut uitgevoerd. De balkonafschermingen hebben tevens een functie als geluidsreducerende voorziening. Het balkon van de penthouses (bouwnummers 30 en 31) heeft gedeeltelijk een vaste glazen afscherming en is via dubbele openslaande deuren bereikbaar. De terrassen van bouwnummers 25 en 26 op de begane grond worden voorzien van betontegels en sluiten aan op een privétuin. Hemelwater wordt via hemelwaterafvoeren afgevoerd.

Op het balkon of terras worden een buitenlichtpunt aangebracht.

2.4 Balustraden en hekwerken

Balkons en Franse balkons worden voorzien van met glasvulling in de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat, met een hoogte van 1,0 meter conform de regelgeving.

2.5 Daken

Het gebouw heeft een steile kap met dakkapellen en dakramen, waardoor de tweede verdieping een volwaardige woonlaag is. Het hellende dak wordt uitgevoerd met geprefabriceerde geïsoleerde dakelementen en afgewerkt met keramische dakpannen. De platte daken worden voorzien van isolatie en PVC dakbedekking. Waar nodig voor onderhoud worden looppaden en valbeveiliging aangebracht. Op het dak worden de installaties geplaatst volgens de BENG-berekening.

Het dak is bereikbaar voor onderhoud via een dakluik in het trappenhuis. Op het dak wordt een systeem voor valbeveiliging aangebracht. Wie het dak betreedt, gebruikt zelf de benodigde persoonlijke beschermingsmiddelen. Het dak is uitsluitend toegankelijk voor onderhoud in opdracht van de VvE.

Dakgoten en hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink.

2.6 Geluidwerende voorzieningen

In verband met de ligging van het nieuwbouwplan nabij de Rijksweg A27 worden bij de woningen specifieke akoestische voorzieningen toegepast. Deze voorzieningen zijn bedoeld om de geluidbelasting in de woningen te beperken en, waar van toepassing, geluidluwe gevelgedeelten en buitenruimten te realiseren. De uitvoering vindt plaats overeenkomstig de voor het project geldende akoestische uitgangspunten en de nader uitgewerkte bouwkundige detaillering.

Appartementengebouw

De balkons van het appartementengebouw worden voorzien van akoestische afschermingen, die waar nodig verdiepingshoog worden uitgevoerd. Deze voorzieningen dragen bij aan het realiseren van geluidluwe buitenruimten en gevelgedeelten.

Bij de appartementen aan de oostzijde (bouwnummer 25, 29 en 31) en bij appartement 28 in het midden op de eerste verdieping worden aanvullende akoestische voorzieningen toegepast. Bouwnummers 25 en 28 hebben een ‘harbour fenster in de oostgevel volgens het geluidsbeleid en bouwnummer 31 heeft een comfort box aan de zuidzijde volgens het geluidsbeleid. Daarnaast heeft bouwnummer een afsluitbare buitenruimte volgens het geluidsbeleid en is de buitenruimten van de bouwnummer 30 en 31 deels gesloten volgens het geluidsbeleid.

De balkonplafonds worden voorzien van geluidsabsorberende afwerking ter beperking van geluidreflecties.

Geluidwering van de gevels

De gevels, beglazing, kozijnen, aansluitingen en overige relevante bouwkundige onderdelen worden zodanig uitgevoerd dat wordt voldaan aan de toepasselijke eisen voor geluidwering uit het Besluit bouwwerken

leefomgeving (Bbl). De benodigde voorzieningen worden nader bepaald op basis van de akoestische geveluitwerking.

De hiervoor omschreven akoestische voorzieningen maken onderdeel uit van het ontwerp en kunnen van invloed zijn op het uiterlijk, de transparantie en de gebruiksmogelijkheden van de betreffende gevels, ramen, balkons en tuinafscheidingen.

3. Algemene ruimten en voorzieningen

3.1 Entree en bellentableau

Het gebouw heeft een centrale entree met een aluminium entreepui met elektrisch bediend slot. Bij de entree bevinden zich het bellentableau met videofoon en de brievenbussen (conform PostNL-eisen). De entreehal wordt voorzien van een schoonloopmat en de afwerking volgens de kleur- en materiaalstaat algemene ruimten.

3.2 Trappenhuis en lift

Het trappenhuis wordt voorzien van prefab betonnen trappen met stalen leuningen en waar nodig hekwerken. Het gebouw heeft een personenlift met een kooi geschikt voor een rolstoel, die alle bouwlagen bedient. De liftdeuren worden uitgevoerd in geborsteld RVS.

3.3 Bergingen

Ieder appartement heeft in het appartement een inpandige berging met de opstelplaats voor wasmachine en droger (zie 5.6). Daarnaast heeft ieder appartement een extra berging op de begane grond, bij de entree, bijvoorbeeld voor de fiets. Deze is van buitenaf bereikbaar via een aparte bergingsentree en heeft ook een verbinding binnendoor met het gebouw. De bergingen worden uitgevoerd met kalkzandsteen wanden en een houten deur met cilinderslot gelijksluitend met de voordeur. In de berging worden een lichtpunt met schakelaar en een enkele wandcontactdoos aangebracht. De bergingen worden op de eigen meterkast aangesloten. De wanden en het plafond blijven onafgewerkt.

3.4 Parkeren en fietsen

Bij ieder appartement horen twee parkeerplaatsen in de parkeerhof tegenover de hoofdentree, uitgevoerd in grasbetontegels. De parkeerplaatsen en het omliggende groen worden gemeenschappelijk eigendom van de zeven eigenaars en worden via de VvE beheerd; de twee plaatsen per appartement worden via het splitsingsreglement aan het appartement toegewezen. Eén laadpaal is standaard inbegrepen per appartement en is gekoppeld op de Algemene Voorzieningen van het gebouw en werkt via “Load Balancing”. Fietsen kunnen worden gestald in de eigen berging en / of buiten ter plaatse van de fietsvoorzieningen.

3.5 Afval

Huishoudelijk afval wordt gedeeltelijk ingezameld via ondergrondse containers in het openbaar gebied ter hoogte van de aansluiting met de bestaande Copijnlaan en deels op eigen terrein in afstemming met de VvE. E.e.a. volgens het inzamelbeleid van de gemeente De Bilt.

3.6 Installaties algemene ruimten

De algemene ruimten worden voorzien van verlichting met bewegingsmelders en/of schemerschakeling, waar vereist. De algemene installaties worden aangesloten op een eigen meter van de VvE.

4. Afbouw appartement

4.1 Voordeur

De voordeur van het appartement wordt uitgevoerd als houten deur in een houten kozijn, met deurspion, veiligheidsbeslag en een kunststenen dorpel. De cilinder is gelijksluitend met de centrale entree en de berging en voorzien van vrijloopdranger.

4.2 Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gespoten houten kozijnen, deurhoogte circa 2.315 mm. De binnendeuren zijn fabrieksmatig gespoten stompe deuren in de kleur wit, met RVS deurkrukken en rozetten. Toilet- en badkamerdeuren krijgen een vrij-/bezetslot, de meterkast een kastslot en de overige deuren een loopslot. De kozijnen van toilet en badkamer krijgen een kunststenen dorpel; de overige binnenkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd. Onder de binnendeuren is een spleet van circa 30 mm aanwezig, uitgaande van een

vloerafwerking van circa 20 mm. Voor de ventilatie moet na het aanbrengen van uw vloerafwerking minimaal 7 mm vrije ruimte onder de deur overblijven. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatieroosters.

Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de dorpel van de voordeur en de bovenkant van de dekvloer is circa 3,5 cm. Na het aanbrengen van uw vloerafwerking mag het niveauverschil bij de toegang volgens de regelgeving niet meer dan 2 cm bedragen. Houd hier rekening mee bij de keuze van de dikte van uw vloerafwerking.

4.3 Vloerafwerking

De vloeren worden afgewerkt met een dekvloer (zie 1.4) en zijn gereed voor het aanbrengen van vloerbedekking. De dekvloer wordt niet geschuurd en wordt aangebracht volgens vlakheidsklasse 4 van NEN 2747 (zie bijlage 2). Afhankelijk van de gekozen vloerafwerking kan schuren of egaliseren nodig zijn; dit is niet inbegrepen. De vloer van de meterkast bestaat uit een (geïsoleerde) vloerplaat volgens de eisen van de netbeheerders. De vloeren van de badkamer en het toilet worden betegeld.

Met opmerkingen [WD1]: Op de verdiepingen niet.

4.4 Wand- en plafondafwerking

De wanden worden voorzien van een filmlaag en behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de meterkast en de techniekruimte (onafgewerkt) en de betegelde wanden. Behangklaar betekent afwerking volgens groep 3 van TBA-Tabelkaart 2 (zie bijlage 1): kleine gaatjes en oneffenheden kunnen nog aanwezig zijn en moeten door de koper worden bijgewerkt voordat sauswerk kan worden aangebracht.

De plafonds worden voorzien van wit structuurspuitwerk. Bij prefab vloerelementen blijven de V-naden in het plafond zichtbaar. Het plafond van de meterkast blijft onafgewerkt.

4.5 Tegelwerk

De wanden van de badkamer worden betegeld tot het plafond met MOSA wandtegels van 200 x 250 mm; de wanden van het toilet tot circa 1.500 mm hoogte, met daarboven wit structuurspuitwerk. De vloeren van badkamer en toilet worden betegeld met MOSA vloertegels van 300 x 300 mm. De douche wordt standaard uitgevoerd als douchenis, bekleed met wandtegels; de vloer van de douchehoek wordt verdiept en onder afschot betegeld met MOSA vloertegels van 150 x 150 mm. Tegels worden standaard niet strokend verwerkt. Uitwendige hoeken worden voorzien van een hoekprofiel; inwendige hoeken, aansluitingen op kozijnen en materiaalovergangen worden afgekit. De standaard tegels zijn te bezichtigen bij de geselecteerde showroom.

4.6 Sanitair

Het sanitair is van het merk Ideal Standard, in de kleur wit, en wordt geleverd volgens de sanitairlijst. Onderstaande staat geeft hiervan een samenvatting. In de geselecteerde showroom kunt u het sanitair naar eigen wens wijzigen; de showroom maakt hiervoor een offerte met verrekening van het standaard sanitair.

Ruimte / onderdeel	Specificatie
Toilet – wandcloset	Ideal Standard, hangend, met softclose-zitting en inbouwreservoir met bedieningsplaat, volgens sanitairlijst
Toilet – fonteincombinatie	Ideal Standard fontein met koudwaterkraan en chromen sifon, volgens sanitairlijst
Badkamer – wastafelcombinatie	Ideal Standard wastafel met mengkraan en spiegel, volgens sanitairlijst
Badkamer – douche	Douchenis bekleed met wandtegels; Ideal Standard thermostatische mengkraan met glijstangcombinatie en douchegoot, volgens sanitairlijst
Badkamer – wandcloset	Indien op tekening: idem toilet
Badkamer – bad	Indien op tekening: Ideal Standard ligbad met thermostatische badmengkraan en handdouche, volgens sanitairlijst
Tegelwerk wand	MOSA 200 x 250 mm, tot plafond
Tegelwerk vloer	MOSA 300 x 300 mm; douchehoek MOSA 150 x 150 mm

Op de verkooptekeningen is per appartement aangegeven welke sanitaire toestellen in de basis aanwezig zijn.

4.7 Keuken

In de basis V.O.N.-prijs is géén keuken opgenomen. Via de geselecteerde keukenshowroom wordt een projectkeuken aangeboden; daarnaast kunt u een individuele keuken samenstellen. Bij tijdige opdracht via de

projectshowroom wordt de keuken voor de oplevering geplaatst, inclusief het eventueel aanpassen van installatiepunten. Kiest u voor een eigen leverancier, dan kan de keuken pas na oplevering worden geplaatst.

Als u geen keuken via de projectshowroom bestelt, worden de installatiepunten op de standaardposities volgens de keukeninstallatietekening aangebracht:

- elektra: 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht, 1 wandcontactdoos voor de afzuigkap, 1 voor de koelkast, 1 aansluiting voor elektrisch koken (perilex, 2 x 230 V), 1 aparte groep voor de vaatwasser, 1 aparte groep voor de (combi)magnetron/oven;
- water: 1 koud- en 1 warmwaterleiding voor de spoeltafel (afgedopt);
- riolering: 1 afvoer voor de spoeltafel met T-stuk voor de vaatwasser;
- ventilatie: afzuigpunt in het plafond (vaste positie).

In verband met de balansventilatie kan in de keuken uitsluitend een recirculatie-afzuigkap worden toegepast.

Met opmerkingen [WD2]: Correct. Bij de grondgebonden woningen niet zo specifiek omschreven.

4.8 Binnentimmerwerk en schilderwerk

In het appartement worden de aftimmerwerkzaamheden verricht die nodig zijn voor een deugdelijke afwerking, waaronder meterschotten in de meterkast. Er worden geen plinten aangebracht. Houten binnenonderdelen worden, voor zover niet fabrieksmatig afgewerkt, dekkend geschilderd.

5. Installaties

5.1 Verwarming en koeling

Ieder appartement wordt verwarmd en gekoeld met een individuele warmtepomp (bodem) per appartement. De warmte en koude worden afgegeven via lagetemperatuur-vloerverwarming en -koeling in alle verblijfsruimten. De badkamer wordt niet gekoeld en krijgt aanvullend een elektrische handdoekradiator. De temperatuur wordt geregeld met een thermostaat per verblijfsruimte. De verdelers van de vloerverwarming worden voorzien van een stalen omkasting en geplaatst volgens de koperscontracttekening.

Onder het keukenblok wordt geen vloerverwarming aangebracht. Ter plaatse van waterleidingen in de vloer kan plaatselijk geen vloerverwarming liggen, waardoor koudere zones kunnen ontstaan. Gelijktijdig verwarmen en koelen is niet mogelijk; op basis van de thermostaatinstellingen bepaalt de installatie of er wordt verwarmd of gekoeld. Nachtverlaging is bij vloerverwarming niet raadzaam vanwege de lange opwarmtijd.

De warmteverliesberekening wordt gemaakt volgens ISSO 51. Bij gelijktijdig verwarmen van alle ruimten, met gesloten ramen en deuren en de minimaal vereiste ventilatie, kunnen de volgende temperaturen worden bereikt en gehandhaafd, conform de garantie- en waarborgregeling. Deze temperaturen gelden alleen bij verwarmen, niet bij koelen.

Ruimte	Temperatuur
Woonkamer, keuken, slaapkamers, werkkamer	22 °C
Badkamer	22 °C
Hal en overige verkeersruimten	18 °C
Toilet	18 °C
Techniekruimte, meterkast, berging	onverwarmd

Vloerkoeling is geen airconditioning: op warme dagen kan de binnentemperatuur enkele graden onder de buitentemperatuur worden gehouden. Kies een vloerafwerking die geschikt is voor vloerverwarming, met een warmteweerstand van ten hoogste 0,09 m²·K/W. Door de leidingen in de dekvloer mag niet in de vloer worden geboord of gespijkerd.

5.2 Warm tapwater

Warm tapwater wordt bereid door de warmtepomp met een voorraadvat van circa 200 liter (25, 27, 28 en 29) en 240 liter (26, 30 en 31) in de techniekruimte. Vanaf hier worden de spoeltafel in de keuken (afgedopt), de wastafel, de douche en eventueel het bad van warm water voorzien. Overweegt u een regendouche of een tweede douchekop, overleg dan vooraf met de showroom over de benodigde capaciteit.

5.3 Ventilatie

Het appartement wordt geventileerd met een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). Verse buitenlucht wordt via inblaasventielen in de verblijfsruimten toegevoerd, gebruikte lucht wordt afgezogen in keuken, badkamer, toilet en bij de opstelplaats van de wasmachine. De installatie is vraaggestuurd met CO_2-sensoren in de woonkamer en de hoofdslaapkamer en kan ook handmatig worden bediend. In de badkamer is standaard een vochtsensor opgenomen, die de ventilatie bij een hoge luchtvochtigheid automatisch verhoogt. De WTW-unit staat in de techniekruimte; de kanalen in deze ruimte worden in het zicht gemonteerd. De definitieve positie en het aantal ventielen volgen uit de ventilatieberekening en kunnen afwijken van de verkooptekening, mede afhankelijk van gekozen opties.

5.4 Water en riolering

Het appartement wordt aangesloten op het drinkwaternet. De waterleidingen zijn van kunststof. Vanaf de watermeter in de meterkast loopt een koudwaterleiding naar het toilet, de fontein, de wastafel, de douche, het eventuele bad, de spoeltafel in de keuken (afgedopt), de wasmachineaansluiting en het warmtapwatertoestel.

De binnenriolering is van kunststof en wordt voorzien van de nodige stankafsluiters, ontluchting en ontstoppingsmogelijkheden. De buitenriolering wordt aangelegd als gescheiden stelsel: vuilwater gaat naar het gemeentelijk riool, hemelwater wordt via het hemelwaterriool afgevoerd naar de wadi in het openbaar gebied.

5.5 Elektrotechnische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens NEN 1010 en NPR 5310 en aangesloten op het openbare net, met een 3-fase aansluiting (3 x 25 A). De groepenkast bevindt zich in de meterkast en bevat 8 groepen voor verlichting en wandcontactdozen, aparte groepen voor wasmachine, wasdroger, vaatwasser, (combi)oven en kookplaat, en een aparte aardlekautomaat voor de warmtepomp. Het aantal en de plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen staan op de verkooptekening. Wandcontactdozen worden in de regel op circa 30 cm, schakelaars op circa 105 cm boven de vloer geplaatst. Het schakelmateriaal is Jung AS500 wit, inbouw. In de meterkast en de techniekruimte wordt de installatie als opbouw uitgevoerd. De wandcontactdozen bij het aanrecht worden op circa 1.250 mm hoogte geplaatst. In de badkamer komt een wandlichtpunt boven de wastafel en een wandcontactdoos bij de wastafel. Levering en montage van armaturen in het appartement zijn niet inbegrepen; alleen de buitenverlichting bij de balkons/terrassen wordt geleverd.

5.6 Wasmachine en wasdroger

In de inpandige berging van het appartement worden een wasmachineaansluiting (water en afvoer) en twee wandcontactdozen op aparte groepen aangebracht voor de wasmachine en een condens- of warmtepompdroger. Een droger met luchtafvoer kan niet worden toegepast.

5.7 Telecommunicatie

In de meterkast wordt een glasvezelaansluiting (KPN en/of Ziggo) voorbereid. In de woonkamer worden twee loze leidingen opgenomen en per slaapkamer wordt een loze leiding opgenomen. In de meterkast komt een dubbele wandcontactdoos voor apparatuur. Het appartement wordt niet voorzien van een wifi-accesspoint. Er worden geen USB- of USB-C-aansluitingen aangebracht; deze zijn als kopersmeerwerk verkrijgbaar. De aanvraag van een abonnement verzorgt u zelf.

5.8 Videofoon en rookmelders

Ieder appartement krijgt een videofoontoestel, waarmee bezoekers bij de centrale entree kunnen worden gezien, gesproken en op afstand binnengelaten kunnen worden. Bij de voordeur van het appartement komt een beldrukker. Het appartement wordt voorzien van op het lichtnet aangesloten, onderling gekoppelde rookmelders met batterij-back-up volgens de regelgeving.

5.9 Zonwering

Alleen de bouwnummers 26 en 28 worden standaard voorzien van screens op de zuidgevel, volgens de koperscontracttekening. Voor de overige appartementen zijn geen screens en geen loze leidingen voor zonwering inbegrepen. In verband met het gevelbeeld kan de VvE regels stellen aan het type en de kleur van zonwering.

6. Terrein en buitenruimte

Het terrein rondom het appartementengebouw wordt ingericht volgens het inrichtingsplan, met parkeerplaatsen in grasbetontegels, rijweg in betonnen klinkers en groenvoorzieningen. De beplanting heeft na het aanplanten nog groeitijd nodig. Het onderhoud van het gemeenschappelijke terrein valt onder de VvE.

De tuinen van bouwnummer 25 (circa 61 m²) en bouwnummer 26 (circa 67 m²) zijn bestemd voor het uitsluitend gebruik van het betreffende appartement. Ze worden afgescheiden met een lage haag, zodat het vrije uitzicht behouden blijft, zoals aangegeven op de situatietekening. De tuinen worden globaal geëgaliseerd opgeleverd. Voor de erfafscheidingen geldt een instandhoudingsverplichting. Het terrein en de entree worden verlicht met armaturen met schemerschakeling, aangesloten op de installatie van de VvE.

6.1 Terreininrichting Vereniging van Eigenaren

Het terrein van de Vereniging van Eigenaren (VvE) wordt ingericht volgens het inrichtingsplan van de landschapsarchitect. Zie voor meer informatie het Groenplan van Buro BOOT, behorende bij het civiele bestek voor de Copijnlaan 43-45 te Groenekan. Voor het VvE-gebied geldt een specifiek beheersregime zoals opgenomen in de VvE-documenten.

Exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel	Baksteen	Oranjerood/genuanceerd
Voegwerk	Doorstrijkvoeg	Antraciet
Gevelkozijnen, ramen en deuren	Aluminium	Lichtgrijsbruin
Waterslagen en dorpels	Kunststeen	Grijs
Dakbedekking hellend dak	Keramische dakpan	Leikleur mat Engobe
Goten en hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Balustraden	Glasbalustrade met metalen bovenstrip	
Balkonplaten	Prefab beton	Naturel

Appartement

Onderdeel	Materiaal / uitvoering	Kleur
Vloeren	Dekvloer anhydriet, badkamer en toilet zandcement	–
Wanden	Filmlaag, behangklaar	–
Plafonds	Structuurspuitwerk	wit
Binnenkozijnen	Hout, fabrieksmatig gespoten	wit
Binnendeuren	Stomp, fabrieksmatig gespoten	wit
Vensterbanken	Composiet	
Tegelwerk	Keramisch, volgens keuze showroom	volgens keuze
Sanitair	Keramisch	wit
Schakelmateriaal	Jung AS500	wit

Veel interieuronderdelen worden fabrieksmatig in de kleur wit geleverd. Omdat de witte kleur per fabricaat verschilt, zijn kleine verschillen in kleurnuance mogelijk.

Algemene ruimten

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond
Entreehal	Keramische tegels, schoonloopmat	Spuitwerk pleister, wit	Akoestisch spuitwerk
Trappenhuis	Beton, coating	Spuitwerk pleister, wit	Akoestisch spuitwerk

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond
Verkeersruimten verdiepingen	Keramische tegels	Spuitwerk pleister, wit	Akoestisch spuitwerk
Bergingen	Beton, onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt

Deel C – Informatie over de koop

De koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom en de aanneemsom; de verkoper en de aannemer verplichten zich tot levering van de grond/het appartementsrecht respectievelijk de bouw van uw appartement. Na ondertekening door alle partijen ontvangt u een kopie; de originelen worden naar de notaris gezonden.

De overeenkomsten bevatten o.a. een opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van financiering, planacceptatie door het SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen) en een voorverkoop van 70% van de woningen.

V.O.N.-prijs

De koopsom van uw appartement is vrij op naam (V.O.N.). Daarin zijn onder meer begrepen:

- grondkosten en bouwkosten;
- honoraria van architect, constructeur, adviseurs en makelaar;
- notariskosten voor de akte van levering en kadastrale inmeting;
- leges omgevingsvergunning;
- kosten van de garantie- en waarborgregeling;
- eenmalige aansluitkosten voor water, elektra en riolering;
- btw (thans 21%).

Niet in de V.O.N.-prijs zijn begrepen:

- de keuken;
- meer- en minderwerk;
- kosten voor de financiering, zoals afsluitprovisie, taxatie en de hypotheekakte;
- rente tijdens de bouw over vervallen termijnen (uitstelrente / bouwrente);
- aansluit- en abonnementskosten voor telecom, internet en televisie;
- de periodieke bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars;
- gemeentelijke belastingen en heffingen na oplevering.

Prijswijzigingen

De koopsom en aanneemsom staan vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend. Wijzigingen in het btw-tarief worden conform de wettelijke bepalingen doorberekend.

Betalingstermijnen

De aanneemsom wordt in termijnen in rekening gebracht naar de voortgang van de bouw, conform de termijnregeling in de aannemingsovereenkomst. Tot de datum van notariële levering heeft u uitstel van betaling van de vervallen termijnen, onder vergoeding van rente. Na de levering ontvangt u per vervallen termijn een factuur met een betalingstermijn van 14 dagen. Meerwerk wordt gefactureerd volgens de regeling in de aannemingsovereenkomst: 25% bij opdracht en 75% bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerstkomende betalingstermijn daarna.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris door middel van een akte van levering. De uiterste datum hiervoor staat in de koop- en aannemingsovereenkomst. Voor de levering ontvangt u van de notaris een afrekening van het op die datum verschuldigde bedrag. De grond wordt in volle eigendom geleverd als onderdeel van het appartementsrecht; er is geen sprake van erfpacht.

Splitsing in appartementsrechten en VvE

Het gebouw wordt bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Een appartementsrecht geeft het recht op het uitsluitend gebruik van uw appartement, berging en parkeerplaatsen, en een aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en het terrein.

Bij de splitsing wordt de Vereniging van Eigenaars (VvE) opgericht, waarvan u van rechtswege lid wordt. De VvE beheert en onderhoudt de gemeenschappelijke delen, sluit de opstalverzekering af en bouwt een reservefonds op volgens een meerjarenonderhoudsplan. Het splitsingsreglement regelt de rechten en plichten van de eigenaars en de verdeling van de kosten. De voorlopige begroting van de VvE bedraagt circa € 29,50 per m2 gbo per jaar per appartement.

Verzekering

Tot de oplevering is het gebouw door de aannemer verzekerd tegen onder meer brand- en stormschade. Vanaf de oplevering verzorgt de VvE de opstalverzekering. Een inboedelverzekering sluit u zelf af.

Oplevering en sleuteloverdracht

Ten minste twee weken voor de oplevering ontvangt u een schriftelijke uitnodiging. Tijdens de oplevering inspecteert u samen met de aannemer uw appartement; eventuele tekortkomingen worden in een proces-verbaal vastgelegd en daarna door de aannemer hersteld. U kunt zich bij de oplevering laten bijstaan door een eigen deskundige. Na voldoening van alle betalingen ontvangt u de sleutels.

Tot drie maanden na oplevering (de onderhoudstermijn) kunt u nieuw ontstane gebreken schriftelijk melden. Houd er rekening mee dat bouwmaterialen nog enige tijd werken: kleine krimpscheurtjes in stucwerk en hoeken, en het licht klemmen van deuren zijn normaal.

Voorrang garantie- en waarborgregeling

Ongeacht hetgeen in dit document is omschreven, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden van de garantie- en waarborgregeling van SWK. Bij strijdigheid prevaleren deze, tenzij dit document gunstiger is voor de koper.

Bijlagen

Bijlage 1 – TBA-Tabelkaart 2: oppervlaktebeoordeling stukadoorswerk binnen

De TBA-Tabelkaart 2 deelt de afwerking van wanden en plafonds in vier groepen in, oplopend in eisen aan vlakheid en uiterlijk. Hieronder een samenvatting; de volledige tabelkaart is op te vragen bij de aannemer.

Groep	Bedoeld voor	Plaatselijke onregelmatigheden	Vlakheid
Groep 0	Hoogglanzende afwerkingen met zeer hoge visuele eisen	Niet toegestaan, proefvlak verplicht	Strengste toleranties
Groep 1	Matte verfsystemen, vinylbehang, glasvlies, fijne sierpleister	Volgens proefvlak	Strenge toleranties
Groep 2	Dikker behang, sierpleister vanaf 1 mm korrel	Tot maximaal 1 mm	Gemiddelde toleranties
Groep 3 (Weidepracht)	Dikker behang en sierpleister vanaf 2,5 mm korrel (behangklaar)	Tot maximaal 1 mm	Geen eisen; volgt de ondergrond

Voor het aanbrengen van dun behang, glasvlies of sauswerk kan het nodig zijn de wanden eerst verder te laten uitvlakken. Deze werkzaamheden zijn niet inbegrepen.

Bijlage 2 – NEN 2747:2001: vlakheid van vloeren

De dekvloeren worden aangebracht volgens vlakheidsklasse 4. In onderstaande tabel staat het maximaal toelaatbare hoogteverschil bij verschillende afstanden tussen de meetpunten.

Afstand tussen meetpunten	Maximale maatafwijking	Toets laag	Toets hoog
500 mm	4,0 mm	4,5 mm	7,0 mm
1.000 mm	5,0 mm	5,5 mm	8,5 mm
2.000 mm	7,0 mm	7,5 mm	11,5 mm
4.000 mm	10,0 mm	10,5 mm	16,5 mm

Vraag bij de keuze van uw vloerafwerking advies aan een erkend vloerenbedrijf. Afhankelijk van de vloerafwerking kan extra egaliseren of schuren nodig zijn; dit is niet inbegrepen.

Bijlage 3 – Sanitairboek Weidepracht Groenekan

Specificaties volgens het sanitairboek Weidepracht Groenekan, appartementen en woningen d.d. 19 november 2026