WEIDEPRACHT

Groenekan

Technische omschrijving

en projectinformatie

Vrijstaande villa en twee-onder-een-kapwoningen – bouwnummers 1 t/m 5



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

Inhoudsopgave

Deel A – Projectinformatie 3
1. Inleiding 3
2. Het project 3
3. Projectorganisatie 4
4. De locatie 5
5. Duurzaamheid en energieprestatie 5
6. Nutsvoorzieningen 5
7. Bouwregelgeving 6
8. Garantie- en waarborgregeling 6
9. Inbraakwerendheid 6
10. Kopersbegeleiding en meer- en minderwerk 6
11. Sluitingsdata 7
12. Projectdocumentatie en voorbehouden 7
13. Openbaar gebied en omgeving 7
14. Oplevering en woningdossier 7
15. Afwerkingsnormen 8
Deel B – Technische omschrijving 9
1. Ruwbouw 9
2. Gevels en daken 10
3. Afbouw 11
4. Installaties 13
5. Terrein en garage/berging 15
6. Kleur- en materiaalstaat 16
Deel C – Informatie over de koop 17
De koop- en aannemingsovereenkomst 17
V.O.N.-prijs 17
Prijswijzigingen 17
Betalingstermijnen 17
Eigendomsoverdracht 17
Verzekering 17
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 eengezinswoningen in het plan Weidepracht aan de (verlengde) Copijnlaan in Groenekan, gemeente De Bilt. In dit document leest u per onderdeel hoe uw woning wordt gebouwd en afgewerkt. Deze technische omschrijving maakt, samen met de verkooptekeningen, onderdeel uit van de contractstukken bij de koop- en aannemingsovereenkomst.

Een woning 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.

Deze technische omschrijving is van toepassing op de volgende woningen:

- Vrijstaande villa, bouwnummer 3: woonoppervlakte circa 224 m², kavel circa 674 m², zijentree, erker in de zijgevel, 6 slaapkamers, 2 badkamers, garage en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Twee-onder-een-kapwoningen, bouwnummers 1, 2, 4 en 5: woonoppervlakte circa 180 m², kavels circa 475 tot 492 m², centrale entrees met luifel en een verbindende dwarskap, leefkeuken aan de voorzijde, 5 slaapkamers, 1 badkamer, garage en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De bouwnummers 1 en 4 zijn gespiegeld ten opzichte van 2 en 5.



Waar in dit document onderscheid wordt gemaakt tussen de woningtypen, is dat expliciet aangegeven.

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 woning koopt, sluit u met Lisman en Lisman B.V. een koopovereenkomst voor de grond en met Bouwbedrijf Pennings B.V. een aannemingsovereenkomst voor de bouw van uw woning. 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; 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 woningen voldoen aan de BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen) volgens de bouwregelgeving die geldt op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning. De woningen 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;
- laagtemperatuur-vloerverwarming en -koeling;
- balansventilatie met warmteterugwinning (WTW) en CO_2-sturing;
- douche-WTW (villa: twee douche-goot-WTW's; tweekapwoningen: douchepijp-WTW);
- zonnepanelen (PV) alleen voorzien voor de vrijstaande woning, conform de BENG-berekening;
- waterbesparende sanitaire voorzieningen;
- hout afkomstig uit duurzaam beheerde bossen (FSC of PEFC).

Energielabel

Op basis van de BENG-berekening krijgen de twee-onder-een-kapwoningen naar verwachting energielabel A+++ en de vrijstaande villa energielabel A+++, inclusief 3 zonnepanelen. 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 m²·K/W;
- daken: Rc ≥ 6,3 m²·K/W;
- begane grondvloer: Rc ≥ 3,7 m²·K/W;
- kozijnen, ramen en deuren: U ≤ 1,44 W/m²·K (gemiddeld), beglazing HR++.

6. Nutsvoorzieningen

Iedere woning wordt aangesloten op water, elektra, riolering en in de meterkast 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.

Op de bouw van de woningen is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb), gevolgklasse 1, van toepassing. Een onafhankelijke kwaliteitsborger, Oculus BV, controleert tijdens de bouw of de woningen voldoen aan de bouwtechnische regels. Bij oplevering ontvangt u een consumentendossier zoals bedoeld in artikel 7:757a BW.

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
Zolder, techniekruimte, garage/berging	Onbenoemde ruimte / bergruimte
Tuin	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 woningen 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 woning 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 woning, 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 de woning, zoals erfafscheidingen, hagen, hekwerken, tuinmuren los van de woning, 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 woning 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 woning 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 de woning is ingemeten, bijvoorbeeld tijdens een kijkmoment.

Huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Tot die tijd heeft iedere woning 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.

Huishoudelijk afval wordt ingezameld volgens het inzamelbeleid van de gemeente De Bilt, via minicontainer en ondergrondse containers in het openbaar gebied.

Ten tijde van de oplevering van uw woning kan het woonrijp maken van het openbaar 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 woning blijft gewaarborgd.

14. Oplevering en woningdossier

Uw woning 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 woning.

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

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 de woningen beschreven. De indeling van uw woning en de plaats van de installatieonderdelen staan op de verkooptekeningen. Waar deze omschrijving en de tekeningen elkaar tegenspreken, gaat deze omschrijving voor. Waar onderscheid wordt gemaakt, staat dit vermeld als “villa” (vrijstaande woning) of “tweekapwoning”.

1. Ruwbouw

1.1 Peil en maatvoering

Het peil (P = 0) is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. 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. Het peil van de garage/berging kan afwijken van het peil van de woning.

1.2 Grondwerk

Voor de aanleg van funderingen, riolering, kabels, leidingen en verhardingen worden de benodigde grondwerken verricht. De tuinen worden voorzien van uitkomende grond en globaal geëgaliseerd opgeleverd, waarbij de bovenste laag vrij is van grove obstakels. Het aanbrengen van tuinaarde, compost en dergelijke is niet inbegrepen.

1.3 Fundering

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

1.4 Kruipruimte

Onder de begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte met een bodemafsluiting van schoon zand. De kruipruimte is toegankelijk via een geïsoleerd luik in een metalen omranding in de hal; de exacte plaats kan afwijken van de verkooptekening. De kruipruimte wordt beperkt geventileerd via roosters in de gevels. Door de verstoorde bodemstructuur na de bouw en de grondwaterstand kan de kruipruimte een vochtig karakter hebben en kan er water in staan; dit is een bekend verschijnsel en geen gebrek. Er wordt geen drainage in de kruipruimte aangebracht.

1.5 Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als geïsoleerde, geprefabriceerde betonnen kanaalplaatvloer. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als geprefabriceerde betonnen breedplaatvloeren, in het werk afgestort met beton. De V-naden van de vloerelementen blijven zichtbaar in het plafond. De zoldervloer wordt uitgevoerd als betonvloer.

1.6 Wanden

De binnenspouwbladen van de gevels en eventuele stabiliteitswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen of beton. Tweekapwoning: de woningscheidende wand wordt uitgevoerd als ankerloze spouwmuur van kalkzandsteen, met een geluidsisolatie volgens de regelgeving. De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden van gasbetonelementen en/of gipsblokken van circa 100 mm dik. Waar nodig worden isolerende of geluidsbeperkende materialen toegepast.

1.7 Uitbouwen en erfdienstbaarheden (tweekapwoningen)

Via de meer- en minderwerklijst kunt u uw woning tegen meerprijs uitbreiden, onder meer met een uitbouw aan de achterzijde van circa 1,80 meter of circa 2,40 meter, of een tweede badkamer op de tweede verdieping. Bij de uitbouw van 2,40 meter kan de garage bij de woning worden betrokken, bijvoorbeeld als study of speelkamer, met of zonder behoud van een deel van de garage voor het stallen van fietsen.

Bij een uitbouw is het uitgangspunt dat de bouwmuur van de uitbouw in het verlengde van de woningscheidende wand doorloopt. Kiest de koper van de naastgelegen woning niet voor een uitbouw, dan staat de zijgevel van uw uitbouw (met isolatie, spouw en buitenblad) voor een deel over de erfgrens op het perceel van de buren. Dit wordt in de akte van levering als erfdienstbaarheid vastgelegd: buren moeten dit van elkaar gedogen. Er vindt geen verrekening plaats.

Ook als u zelf geen uitbouw kiest, raden wij u aan na te gaan welke opties de koper van de naastgelegen woning heeft, omdat die gevolgen kunnen hebben voor uw kavel. Wordt een uitbouw niet tijdens de bouw gerealiseerd,

dan kan dit later alsnog, met een omgevingsvergunning; de erfdienstbaarheid geldt dan eveneens. Voor een latere uitbouw worden geen technische voorzieningen aangebracht.

2. Gevels en daken

2.1 Gevels

De gevels worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuur met een buitenblad van schoon metselwerk. Steen- en voegkleur worden door de architect bepaald en staan in de kleur- en materiaalstaat. In het metselwerk worden waar nodig rollagen, spekbanden, betonnen waterslagen, gemoffelde stalen lateien en geveldragers opgenomen, evenals dilataties en open stootvoegen voor de ventilatie van de spouw. Villa: de woning heeft een erker volgens tekening.

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.

Hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink.

2.2 Gevelkozijnen, ramen en deuren

Aan de tuinzijde heeft de tweekapwoning 2 paar openslaande deuren op de begane grond, de villa 3 paar. De villa heeft op de tweede verdieping twee dakkapellen.

De gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hardhout en dekkend geschilderd volgens de kleur- en materiaalstaat. Draaiende ramen zijn naar binnen draaiende draai-kiepramen, waar aangegeven op tekening. De voordeur is een geïsoleerde deur met glasopening; bij de tweekapwoningen ligt de entree centraal onder een luifel, bij de villa aan de zijgevel, met briefsleuf en kunststenen dorpel. De achterdeur of tuindeuren worden uitgevoerd als hardhouten deuren met glas.

Alle bereikbare kozijnen, ramen en deuren krijgen hang- en sluitwerk met SKG-keurmerk. Hang- en sluitwerk minimaal SKG*** met kerntrekbeveiliging. De cilinders van alle buitendeuren (inclusief garage/berging) zijn per woning gelijksluitend.

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. Doorvalveilig en letselwerend glas wordt toegepast waar dit volgens de regelgeving vereist is. 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 kozijnen met een borstwering wordt een vensterbank van kunststeen aangebracht, behalve in de badkamer(s).

2.3 Daken

Het hellende dak bestaat uit geprefabriceerde, geïsoleerde houten dakelementen met dragende knieschotten. De zichtzijden van de dakelementen van de schuine kap worden wit afgewerkt; de zichtzijden van de knieschotten zijn van onafgewerkte houtspaanplaat. Omdat de knieschotten constructief zijn, mogen hierin geen wijzigingen worden aangebracht. Op het hellende dak worden keramische dakpannen met bijbehorende hulpstukken aangebracht.

Platte daken worden voorzien van isolatie en PVC dakbedekking. Dakgoten en luifels worden uitgevoerd met een houten betimmering, afgewerkt met PVC en daktrim.

Door het dak worden waar nodig ontluchtingen en aan- en afvoeren van installaties aangebracht. De leidingen naar deze doorvoeren blijven op de zolder in het zicht.

Het platte dak van de garage/berging is alleen bereikbaar met een ladder en uitsluitend bedoeld voor onderhoud. Wie het dak betreedt, gebruikt zelf de benodigde ladder en persoonlijke beschermingsmiddelen.

2.4 Schilderwerk buiten

Houten buitenkozijnen, ramen, deuren, dakoverstekken en goot- en luifelbetimmeringen worden dekkend geschilderd in de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. Kozijnen, ramen en deuren worden aan de binnen- en buitenzijde in dezelfde kleur geschilderd.

2.5 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.

Grondgebonden woningen

Bij de oostelijk gelegen twee-onder-een-kapwoningen (bouwnummers 4 en 5) wordt op de onderlinge erfgrens een akoestisch tuinscherm van kokosmatten met een hoogte van 1,50 meter aangebracht. Dit scherm dient ter realisatie van een geluidluwe buitenruimte.

Bij deze woningen wordt op de begane grond tevens voorzien in een te openen geveldeel aan de geluidluwe zijde. Op de eerste verdiepingen aan de achterzijde op worden aanvullende geluidreducerende voorzieningen bij te openen geveldelen toegepast.

Bij de westelijk gelegen twee-onder-een-kapwoningen en de vrijstaande woning (bouwnummers 1, 2 en 3) worden op de verdiepingen eveneens geluidreducerende voorzieningen bij te openen geveldelen toegepast. Voor de buitenruimten op de begane grond wordt een transparant geluidsscherm gerealiseerd, zoals aangegeven op de koperscontracttekening.

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. Afbouw

3.1 Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte houten kozijnen zonder bovenlicht, met fabrieksmatig afgelakte stompe deuren in de kleur wit. Het meterkastkozijn krijgt een bovenlicht met dicht paneel. Deurkrukken en rozetten zijn van Buva aluminium o.g.. Toilet- en badkamerdeuren krijgen een vrij-/bezetslot, de meterkast een kastslot en de overige deuren een loopslot. De kozijnen van toilet(ten) en badkamer(s) krijgen een kunststenen dorpel; de overige kozijnen 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.

3.2 Trappen en balustraden

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping van de tweekappers wordt uitgevoerd als dichte trap; de trap naar de tweede verdieping als open trap. De trappen van zowel de begane grond naar de eerste verdieping als de trap naar de tweede verdieping van de vrijstaande woning wordt uitgevoerd als open trap. De trappen worden uitgevoerd in vurenhout, met (ronde) leuningen op leuninghouders aan de wand. Vloerranden en trapgaten worden afgetimmerd en waar nodig afgeschermd met een houten spijlenhekwerk. Waar op tekening aangegeven, worden langs de trap lepe hoeken of kokers aangebracht om installatieleidingen weg te werken. De trap en toebehoren zijn dekkend wit geschilderd, de traptreden worden gegrond opgeleverd.

3.3 Vloerafwerking

De vloeren worden, behalve achter de knieschotten en in de meterkast, voorzien van een anhydriet dekvloer, gereed voor het aanbrengen van vloerbedekking. De dekvloer wordt niet geschuurd en wordt aangebracht

volgens vlakheidsklasse 4 van NEN 2747 (zie bijlage 2). De vloer van de meterkast bestaat uit een geïsoleerde vloerplaat volgens de eisen van de netbeheerders. Afhankelijk van de gekozen vloerafwerking kan schuren of egaliseren nodig zijn; dit is niet inbegrepen. De vloeren van toilet(ten) en badkamer(s) worden voorzien van een cementdekvloer en betegeld.

3.4 Wand- en plafondafwerking

De wanden worden voorzien van een filmlaag en behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de meterkast, de techniekruimte en de betegelde of gespoten 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. Voor sauswerk kan een extra uitvlaklaag nodig zijn; dit is niet inbegrepen.

De betonnen plafonds worden voorzien van wit structuurspuitwerk; de V-naden blijven zichtbaar. In het toilet wordt boven het wandtegelwerk spuitwerk aangebracht. De plafonds van de meterkast en de garage/berging blijven onafgewerkt.

3.5 Tegelwerk

De wanden van de badkamer(s) worden tot het plafond betegeld met MOSA wandtegels van 200 x 250 mm, de wanden van het toilet tot circa 1.500 mm hoogte. De vloeren van badkamer(s) en toilet(ten) 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 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.

3.6 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 sanitair en tegelwerk naar eigen wens wijzigen, met verrekening van de standaardvoorzieningen.

Ruimte / onderdeel	Specificatie
Toilet(ten) – wandcloset	Ideal Standard, hangend, met softclose-zitting en inbouwreservoir, volgens sanitairlijst
Toilet(ten) – fontein	Ideal Standard (hoek)fontein met kraan, volgens sanitairlijst
Toilet – tegelwerk	Wand MOSA 200 x 250 mm tot circa 1.500 mm; vloer MOSA 300 x 300 mm
Badkamer – douche	Douchenis bekleed met wandtegels; Ideal Standard thermostatische douchekraan met glijstangcombinatie en douchegoot, volgens sanitairlijst
Badkamer – wastafel	Ideal Standard wastafelcombinatie met mengkraan en spiegel, volgens sanitairlijst
Badkamer – bad	Ideal Standard ligbad met thermostatische badmengkraan en badset, volgens sanitairlijst
Badkamer – tegelwerk	Wand MOSA 200 x 250 mm tot plafond; vloer MOSA 300 x 300 mm; douchehoek MOSA 150 x 150 mm
Tweede badkamer (villa)	Ideal Standard, volgens sanitairlijst

Het aantal toiletten en badkamers per woningtype staat op de verkooptekeningen. De villa heeft 2 badkamers.

3.7 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 in overleg voor of na oplevering geplaatst, inclusief het eventueel aanpassen of verplaatsen van installatiepunten. De voorwaarden staan in de kopersinformatie.

Bij een keuken van een eigen leverancier worden de installatiepunten op de standaardposities volgens de keukeninstallatietekening aangebracht:

- elektra: 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht, 1 wandcontactdoos voor de recirculatie-afzuigkap, 1 voor de koelkast, 1 bedrade aansluiting voor elektrisch koken, 1 bedrade leiding voor de vaatwasser/close-in boiler, 1 bedrade leiding voor de 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(en) in het plafond (vaste positie).

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

3.8 Binnentimmerwerk en schilderwerk

In de woning worden de aftimmerwerkzaamheden verricht die nodig zijn voor een deugdelijke afwerking. Er worden geen plinten aangebracht. Houten binnenonderdelen worden, behalve traptreden, stootborden en de achterwand van de meterkast, dekkend geschilderd. Binnenkozijnen, binnendeuren en de radiator in de badkamer zijn fabrieksmatig afgewerkt.

4. Installaties

4.1 Installatieconcept

De woningen zijn gasloos en voldoen aan de BENG-eisen. Het installatieconcept bestaat uit:

- een individuele bodemwarmtepomp per woning voor verwarming, koeling en warm tapwater;
- vloerverwarming en -koeling op de begane grond, eerste en tweede verdieping;
- balansventilatie met warmteterugwinning (WTW) en CO_2-sturing;
- douche-WTW, die warmte uit het afgevoerde douchewater terugwint: de villa heeft twee douche-goot-WTW's, de tweekapwoningen een douchepijp-WTW (geplaatst in de trapkast);
- zonnepanelen waar nodig volgens de BENG-berekening.

Houd er rekening mee dat meer- en minderwerk de BENG-waarden en daarmee het energielabel nadelig kan beïnvloeden. Dit kan gevolgen hebben voor uw hypotheek. Laat u hierover tijdig adviseren door uw hypotheekadviseur.

4.2 Verwarming en koeling

De warmtepomp verwarmt de woning via vloerverwarming. In de zomer kan de woning via dezelfde vloerleidingen worden gekoeld met koude uit de bodembron, met uitzondering van de badkamer(s) vanwege condensvorming. Vloerkoeling is geen airconditioning: de binnentemperatuur kan enkele graden onder de buitentemperatuur worden gehouden. De temperatuur is per verblijfsruimte regelbaar met een thermostaat; de posities staan op de verkooptekening. In de badkamer(s) komt aanvullend een elektrische radiator. De verdelers van de vloerverwarming worden voorzien van een stalen omkasting en geplaatst volgens de koperscontracttekening in het zicht in de verkeer- en/of verblijfsruimte.

Onder het keukenblok en in de garage/berging 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 warmtepomp 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	22 °C
Badkamer(s)	22 °C
Hal, overloop	18 °C
Toilet(ten)	18 °C
Zolder (onbenoemde ruimte)	18 °C

Ruimte	Temperatuur
Techniekruimte, meterkast, garage/berging	onverwarmd

Kies een vloerafwerking die geschikt is voor vloerverwarming, met een warmteweerstand van ten hoogste 0,09 $m^2 \cdot K/W$. Door de leidingen in de dekvloer mag niet in de vloer worden geboord of gespijkerd.

4.3 Warm tapwater

Warm tapwater wordt geleverd uit een voorraadvat van circa 240 liter (tweekapper) en 270 liter (vrijstaande woning), onderdeel van de warmtepomp. Bij een standaard douchekop van 10 liter per minuut kunt u ruim douchen; de douche-WTW verlengt de beschikbare douchetijd. Ook de keukenkraan wordt uit het voorraadvat gevoed. In de Eco-stand warmt het vat eenmaal per dag op; in de Comfort-stand warmt het vat opnieuw op zodra circa een derde is verbruikt. Overweegt u een regendouche of meerdere douchekoppen, overleg dan vooraf met de showroom over de benodigde capaciteit.

4.4 Ventilatie

De woning wordt geventileerd met een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). Verse buitenlucht wordt via inblaasventielen toegevoerd en gebruikte lucht via afzuigventielen afgevoerd, waarbij de warmte uit de afgevoerde lucht de toegevoerde lucht voorverwarmt. De installatie is vraaggestuurd met CO_2-sensoren in de woonkamer en de hoofdslaapkamer en kan handmatig worden bijgesteld. In de badkamer(s) is standaard een vochtsensor opgenomen, die de ventilatie bij een hoge luchtvochtigheid automatisch verhoogt. De ventielen zijn van wit kunststof. In de ruimte waar de WTW-unit staat, worden de kanalen 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.

4.5 Binnenriolering en waterinstallatie

De binnenriolering is van kunststof en wordt aangesloten op het vuilwaterriool, met de nodige stankafsluiters, ontluchting en ontstoppingsmogelijkheden. Aansluitpunten zijn er voor de toiletten, fonteinen, wastafel(s), douche(s), bad, wasmachine, de overstort van de warmtepomp en de keuken.

De woning wordt aangesloten op het drinkwaternet; de leidingen zijn van kunststof. Vanaf de watermeter in de meterkast loopt een koudwaterleiding naar de warmtepomp met voorraadvat, de douche-WTW, de keuken (afgedopt), de toiletten, de fonteinen, de wastafel(s), de douche(s), het bad en de wasmachineaansluiting. Vanaf het voorraadvat loopt een warmwaterleiding naar de keuken (afgedopt), de wastafel(s), de douche(s) en het bad. Een buitenkraan aan de achtergevel is als meerwerkoptie verkrijgbaar.

4.6 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 35 A). De groepenkast bevindt zich in de meterkast en bevat 12 groepen voor verlichting en wandcontactdozen, aparte groepen voor wasmachine, wasdroger, vaatwasser, (combi)oven en kookplaat, en een aparte aardlekautomaat voor de warmtepomp. Stem bij de keuze van keukenapparatuur en opties met de kopersbegeleider af of de aansluitwaarde volstaat.

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, de techniekruimte en de garage/berging wordt de installatie als opbouw uitgevoerd. Ter hoogte van de woningtoegangsdeur (voordeur) komt standaard een buitenlichtpunt (exclusief armatuur).

De wandcontactdozen bij het aanrecht worden op circa 1.250 mm hoogte geplaatst. In de badkamer(s) komt een wandlichtpunt boven de wastafel en een wandcontactdoos bij de wastafel. Levering en montage van armaturen in de woning zijn niet inbegrepen, evenals buitenarmaturen anders dan hierboven genoemd.

Een laadpaal is niet inbegrepen en is optioneel als meerwerk verkrijgbaar.

4.7 Wasmachine en wasdroger

Op de tweede verdieping, in de zolderruimte met techniek, staan de warmtepomp, het voorraadvat, de WTW-unit en de verdeler. Hier komt ook een wasmachineaansluiting met wandcontactdoos op een aparte groep, en een bedrade aansluiting op een aparte groep voor een wasdroger. In verband met de balansventilatie wordt een condens- of warmtepompdroger geadviseerd.

4.8 Telecommunicatie

In de meterkast wordt een glasvezelaansluitpunt (KPN en/of Ziggo) aangebracht. In de woonkamer komen loze aansluitpunten voor telefoon/data. In de slaapkamers en op de zolder komen loze leidingen voor data. In de meterkast komt een dubbele wandcontactdoos voor apparatuur. De woning wordt niet voorzien van een wifi-accesspoint. In de woning worden geen USB- of USB-C-aansluitingen aangebracht; deze zijn als kopersmeerwerk verkrijgbaar.

4.9 Belinstallatie en rookmelders

Naast de voordeur komt een beldrukker; de schel hangt in de entreehal. De woning wordt voorzien van op het lichtnet aangesloten, onderling gekoppelde rookmelders met batterij-back-up volgens de regelgeving.

4.10 Zonnepanelen

Waar nodig voor de BENG-eisen wordt de woning voorzien van zonnepanelen op het dak; het aantal staat indicatief op de verkooptekening (villa vooralsnog 3 panelen; tweekapwoning: geen panelen). De omvormer wordt op de zolder geplaatst. De opgewekte stroom wordt via uw eigen meter teruggeleverd. Meld bij uw energieleverancier dat u zonnestroom opwekt. De salderingsregeling vervalt per 1 januari 2027.

4.11 Eigendom warmtepomp en zonnepanelen

De warmtepomp, het voorraadvat, de bodembron en de zonnepanelen worden in eigendom aan u geleverd.

5. Terrein en garage/berging

5.1 Tuin en verhardingen

In de voortuin wordt een pad van grijze betonnen staptegels aangelegd vanaf de erfgrens tot de voordeur. In de achtertuin komen enkele staptegels naar de garage/berging. De 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden uitgevoerd als twee stroken betontegels. De hoekpunten van het perceel worden waar nodig gemarkeerd met houten paaltjes. De verdere tuininrichting is beschreven in 5.5.

5.2 Buitenriolering

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. De hemelwaterafvoeren aan de gevel worden hierop aangesloten. De leidingen zijn van kunststof.

5.3 Garage/berging

Bij iedere woning wordt een gemetselde garage van circa 18 m² gerealiseerd op een geïsoleerde prefab betonvloer, met houten openslaande deuren aan de voorzijde en een hardhouten kozijn met loopdeur met glas aan de zijzijde. Het dak heeft een houten balklaag met geïsoleerde PVC dakbedekking. In de garage/berging komen een lichtpunt met wisselschakelaar met een enkele gekoppelde wandcontactdoos.

5.4 Erfafscheidingen

Waar aangegeven op de situatietekening wordt aan de voorzijde -en bij bouwnummers 1, 3 en 5 eveneens aan één langszijde- een haag van circa 80 / 120 cm hoog geplant, met openingen voor het pad en de parkeerplaatsen. Aan de zij- en achterzijde komt, waar aangegeven, een erfafscheiding van gaashekwerk op houten palen met hedera, circa 180 cm hoog. Tussen de tuinen van de tweekapwoningen wordt direct achter de woningen een tuinscherm van 1,80 m hoog geplaatst. Bij de bouwnummers 4 en 5 staat op de erfgrens een akoestisch scherm van kokosmatten, met een hoogte 1,50 m. De beplanting heeft na het aanplanten nog groeitijd nodig. Voor de erfafscheidingen op de erfgrenzen geldt evenals voor de bomen in de hagen bij de bouwnummers 1, 2 en 3 een instandhoudingsverplichting, die in de akte van levering wordt opgenomen.

5.5 Tuininrichting

De tuin en het groen in de openbare ruimte 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.

6. Kleur- en materiaalstaat

Exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel	Baksteen	Paarsrood/genuanceerd, antraciet
Voegwerk	Mortel	Antraciet
Spekbanden en waterslagen	Beton	Grijs
Gevelkozijnen, ramen en deuren	Hardhout, dekkend geschilderd	Lichtgrijsbruin
Voordeur	Hardhout / geïsoleerde deur	Grijsbruin
Dakpannen	Keramisch	Leikleur mat
Goten en betimmeringen	Hout, PVC / zink	
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Garagedeur	Dubbele openslaande deur	Grijsbruin

Interieur

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

Onderdeel	Materiaal / uitvoering	Kleur
Vloeren	Anhydriet dekvloer icm zandcement dekvloer in de natte ruimte	–
Wanden	Filmlaag, behangklaar	–
Plafonds	Structuurspuitwerk	wit
Binnenkozijnen	Hout, fabrieksmatig gespoten	Wit
Binnendeuren	Stomp, fabrieksmatig gespoten	Wit
Trappen	Vurenhout	-
Vensterbanken	Composiet	-
Sanitair	Keramisch	wit
Schakelmateriaal	Jung AS500	wit

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 respectievelijk de bouw van uw woning. 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 woning 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 aanleg en inrichting van de tuin, voor zover niet in deze omschrijving genoemd;
- 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 eerst komende 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; er is geen sprake van erfpacht.

Verzekering

Tot de oplevering is de woning door de aannemer verzekerd tegen onder meer brand- en stormschade. Vanaf de dag van oplevering dient u zelf een opstal- en inboedelverzekering af te sluiten.

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 woning; 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