Algemene toelichting + Technische omschrijving
Assinkhoeve Hengevelde



V2O VASTGOED ONTWIKKELING

Nieuwbouw van 10 appartementen en 3 penthouses

ASSINKHOEVE

UW NIEUWE THUIS IN ASSINKHOEVE

Comfortabel wonen begint met een goede basis.

Met de aankoop van een appartement in Assinkhoeve kiest u voor een nieuw thuis, waar eigentijdse architectuur, wooncomfort en duurzaamheid samenkomen. Een plek waar u zich thuis kunt voelen en met plezier kunt wonen.

Bij de ontwikkeling van Assinkhoeve is veel aandacht besteed aan de kwaliteit van de woningen, de toegepaste materialen en de technische voorzieningen. Het resultaat is een appartementencomplex dat is ontworpen met oog voor zowel de uitstraling als het dagelijks wooncomfort.

In dit document vindt u de algemene toelichting en technische omschrijving van uw toekomstige appartement. Hierin leest u meer over de bouwwijze, constructie, materiaalkeuzes, afwerking en installaties. Daarnaast wordt aandacht besteed aan praktische zaken rondom de aankoop, eventuele persoonlijke woonwensen, de garantievoorwaarden en de uiteindelijke oplevering.

Met deze informatie willen wij u een helder en compleet beeld geven van wat u bij de aankoop van uw appartement kunt verwachten.

Wij wensen u veel plezier bij het ontdekken van uw toekomstige thuis in Assinkhoeve!



MOGELIJKHEDEN WOONWENSEN

Hoewel elk appartement in het project standaard al compleet is uitgerust, is het mogelijk dat de koper specifieke kopers wensen heeft welke gekozen kunnen worden uit de kopers keuzelijst. Aanvullende woonwensen kunnen met de kopersadviseur besproken worden. Alhoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren, omdat de bouw van de appartementen deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en het appartement bij oplevering naast het Bouwbesluit ook dient de voldoen aan de installatievoorwaarden (NEN-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van Woningborg.

Het meer- en minderwerk wordt in een separate opdrachtbevestiging opgenomen. Om de koper te kunnen garanderen dat zijn keuzen ook juist worden uitgevoerd, wordt een termijn gesteld waarbinnen opties kunnen worden gekozen. Na de sluitingsdatum is een keuze voor meer- en minderwerk in principe niet meer mogelijk. Verrekening van meerwerk geschiedt volgens de hiervoor door Woningborg opgestelde betalingsregeling, die als volgt luidt: ‘Voor meerwerk geldt dat bij opdracht aan de koper 25% mag worden gedeclareerd door de ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten’. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk, dan wel bij de eerstkomende betalingstermijn daarna. Het meerwerk dient betaald te zijn voor oplevering. Alle wijzigingen in opdracht van de koper moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van Woningborg en het Bouwbesluit alsook de geldende richtlijnen van de gemeente.
Werkzaamheden uit te voeren door derden of de koper, zullen na oplevering van de appartementen kunnen plaatsvinden. Eventuele daarvoor benodigde goedkeuring van de VvE, Bouwen Woningtoezicht van de gemeente en/of nutsbedrijven dient de koper zelf te verzorgen.

‘Vrij op naam’

Een appartement wordt ‘vrij op naam’ verkocht. Het betekent dat in de koopsom niet alleen de bouwkosten zijn begrepen, maar ook het architectenhonorarium, notariskosten (voor de transportakte) verkoopkosten van de eventuele makelaar, gemeentelijke leges, btw, kosten voor kadastraal uitmeten en de aansluitkosten voor de water-, riool- en elektriciteitsleidingen. Als de kosten van bouwmaterialen en lonen tijdens de bouwperiode stijgen, worden die niet doorberekend. De koopsom staat van te voren vast en blijft gehandhaafd. Alleen eventuele rentekosten en meerwerkopties zullen worden doorberekend.

Het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs eventueel vermeerderd met de in de overeenkomst genoemde rente, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van het appartement en de levering van de daar bijbehorende grond. Nadat de overeenkomst door koper, verkoper en aannemer zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie via uw persoonlijke woningdossier. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

Financiering van uw appartement

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen appartement het opnemen van een hypothecaire geldlening onvermijdelijk zijn. De hypotheekadviseurs zijn bereid u hierin een duidelijk advies te geven. Zij berekenen aan de hand van uw persoonlijke gegevens de mogelijkheden en kunnen uw aanvraag van een hypotheek verzorgen. Tevens geven zij desgewenst toelichting op de hypotheekofferte en controleren of u op basis van de condities ook werkelijk aan uw betalingsverplichtingen kunt voldoen. De kosten voor hypotheekadvies en –afsluitkosten zijn voor rekening van de koper.

Eigendomsoverdracht

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde ‘akte van levering’ bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt het uiterste moment van de eigendomsoverdracht vermeld. Hierbij dient u tevens rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van eigendomsoverdracht zendt de notaris u een afrekening waarop, op die dag het totale bedrag is aangegeven (inclusief eventuele bijkomende kosten). Op die rekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldverstrekker en welk bedrag u tijdig aan de notaris zelf dient over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf transportdatum verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, dient het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld te worden uit eigen middelen. Op de transportdatum worden bij de notaris in het algemeen twee akten getekend:

- De akte van eigendomsoverdracht;
- De hypotheekakte.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- De (bouw) rente over de vervallen, maar niet betaalde termijnen zoals omschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten van de geldverstrekker.

Wanneer moet u gaan betalen

In de koop-/aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe gedeclareerd gaat worden naarmate de bouw van uw appartement vordert. Er wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling conform Woningborg. Deze termijnregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw appartement een factuur toegestuurd krijgt. Er wordt geen gespecificeerde factuur verstrekt voor een eventuele teruggaaf van BTW.
Het is mogelijk dat er al aan uw toekomstige appartement gebouwd wordt voordat u de akte van levering bij de notaris ondertekend heeft waardoor u, nadat u de koop-/aannemingsovereenkomst getekend heeft, al een aantal termijn(en) verschuldigd bent. Voor de betalingen van deze termijnen heeft u recht op uitstel van betaling tot de dag waarop u bij de notaris de akte van levering moet gaan tekenen, hier moet u de verschuldigde bouwtermijnen, de grondsom en de daarover verschuldigde uitstelrente, inclusief omzet-belasting, voldoen. Na het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris worden u, naarmate de bouw vordert, termijnnota’s toegestuurd. Deze nota’s moeten door u of uw geldverstrekker binnen veertien dagen betaald worden.

Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van de aannemer de nota’s over de vervallen bouwtermijnen. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening naar uw geldverstrekker, die dan voor betalingen zorgdraagt. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Schoonmaken en opleveren

Minimaal twee weken voor oplevering worden kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. Het gehele appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de beglazing worden ‘schoon’ opgeleverd. De opleveringsprocedure zal volgens de richtlijnen van Woningborg plaatsvinden.

Aansluitingen op nutsvoorzieningen + Aansluitkosten

Met het oog op de aanvraag voor de levering van water en elektra zullen wij u tijdig informeren. Het aanvragen en het sluiten van leveringsovereenkomsten met de verschillende leveranciers dient u zelf te verzorgen. De aansluitkosten van water, elektra en telecommunicatie zijn in de koop-/aannemingssom begrepen. De kosten voor ingebruikstelling van de installatie tot de oplevering zijn voor rekening van de aannemer. Bij oplevering zullen de meterstanden in het proces-verbaal van oplevering worden genoteerd.

Verzekering

De aannemer verzekert tijdens de bouw het appartement tegen de gevolgen van brand- en stormschade. Vanaf de opleveringsdatum dient de Vve/uzelf zorg te dragen voor de benodigde verzekeringen tegen brand, inbraak en overige schade/inboedel.

Oplevering / sleuteloverhandiging

Wanneer het appartement gereed is, ontvangt u een uitnodiging om samen met de aannemer uw appartement te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventuele geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd.
De aannemer doet zijn uiterste best deze onvolkomenheden zo snel mogelijk te verhelpen. Inmiddels heeft u van de aannemer de eindafrekening ontvangen. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan (inclusief voortvloeiend uit het meer- en minderwerk) en het proces verbaal van oplevering van het appartement is getekend ontvangt u de sleutels van het appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutel betekent voor de aannemer dat het appartement aan u is opgeleverd.

Het opleverdossier

In de periode rondom de oplevering van uw appartement ontvangt u het opleverdossier. In het opleverdossier vindt u de revisiestukken van uw appartement. Het opleverdossier bestaat enkel uit de contractstukken welke zijn bijgevoegd in de aannemersovereenkomst.

WONINGBORG

Als u een appartement koopt, wilt u de garantie dat uw appartement in perfecte staat en overeenkomstig uw wensen wordt opgeleverd. Om deze te kunnen geven heeft de aannemer zich aangesloten bij Woningborg. Dit instituut hanteert strenge selectienormen voordat een aannemer ingeschreven kan worden. Deze zijn: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders, kredietwaardigheid etc. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt niet alleen nauwkeurig bekeken of het voldoet aan alle technische eisen door het instituut gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische kwaliteiten van de aannemer niet te boven gaat. Als aan alle eisen wordt voldaan mag het appartement onder de Woningborggarantie worden verkocht en ontvangt de koper na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat.

Wat Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020 voor u betekent

Als u een appartement met Woningborggarantie koopt, betekent dat onder meer:
• Met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het Woningborgwaarborg-certificaat verplichten wij ons tot garantie op de kwaliteit van het appartement;
• De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van het Woningborg. U heeft dus altijd een veilig contract waarin de rechten en plichten van de koper en aannemer evenwichtig zijn vastgelegd;
• De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
• Bij het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst ontvangt u een door Woningborg uitgegeven boekje waarin nog meer informatie is terug te vinden over de garantie en Woningborg o.a. oplevering en gereedmelding);
• U blijft nooit met een half afgebouwd huis zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis zou gaan met de aannemer. Door bemiddeling van Woningborg wordt uw appartement door een ander afgebouwd, terwijl de schade tot een bepaald maximum door Woningborg wordt gedragen;
• Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van het appartement kan Woningborg uitspraak doen die bindend is voor de koper en aannemer.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk of voorzieningen buiten het appartement), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Gezamenlijke belangen in relatie tot het eigendom van uw Appartement

Uw appartement maakt deel uit van meerdere appartementen in het gebouw. Door het kopen van een appartement koopt u een zogenaamd appartementsrecht. Hiermee wordt u mede-eigenaar van het totale gebouw, het project bestaat uit 13 appartementen en een commerciële ruimte. Ook is het terrein rondom het gebouw gezamenlijk eigendom van alle eigenaren van de appartementen en de commerciële ruimte. Alle eigenaren zijn in de toekomst gemeenschappelijk verantwoordelijk voor instandhouding en het onderhoud van het gebouw met het omliggende terrein. Conform de wet dient hiervoor een vereniging van eigenaren (VvE) te worden opgericht waarvan ieder appartementseigenaar verplicht lid is. Om dit allemaal voor u en de toekomstige eigenaren te regelen, zullen er een aantal zaken worden geregeld door de Notaris en wordt deze VvE opgericht.

Splitsingsakte

De gebouwen worden bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Onder een appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Het aandeel, dat in de regel afhankelijk is van de grootte van het appartement, vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. Alle appartementseigenaren zijn samen eigenaar van het hele gebouw en van het omliggende terrein met parkeerplaatsen. Hieruit volgt, dat een appartementseigenaar op grond van zijn mede-eigendomsrecht, alles wat in het gebouw voor gezamenlijk gebruik is, mag gebruiken (zoals het trappenhuis, de lift en het terrein rondom. Het gedeelte waarvan de betreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft (uw gekochte appartement), wordt veelal aangeduid als privé-gedeelte. In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten is vermeld voor welk gedeelte een eigenaar is gerechtigd in het gemeenschappelijke eigendom en voor welk gedeelte hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke lasten en kosten (de zogenaamde servicekosten). Voorts bevat de akte ‘Het reglement van splitsing’ waarin de gedragsregels voor de eigenaars/bewoners staan.

De Vereniging van Eigenaars (VvE)

Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE) van het gebouw met bijbehorend terrein. Het doel van de VvE is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. In de eerste plaats behoort het onderhoud en de instandhouding van het gebouw en de daarbij behorende technische installaties tot het gemeenschappelijk belang. Bijvoorbeeld het bijhouden van binnen- en buiten schilderwerk, glasbewassing van algemene ruimten, reparaties aan het dak, schoonhouden van de trappenhuizen, gangen, liften en onderhoud van het terrein. De VvE heeft net als andere verenigingen een bestuur en een ledenvergadering, de zogenaamde organen van de vereniging. De vergadering van appartementseigenaars vertegenwoordigt de hoogste macht in de vereniging. Met de vergadering van eigenaars wordt zowel het orgaan als de bijeenkomst zelf aangeduid. De vergadering van eigenaars neemt besluiten bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen (de helft + één), tenzij het reglement anders bepaalt. Zij beslist bijvoorbeeld of het gebouw weer geverfd moet worden, hoe vaak het gras gemaaid moet worden, wanneer en door wie dit wordt uitgevoerd. De vergadering moet de begroting van kosten voor het volgende boekjaar goedkeuren en dient haar fiat te geven aan de rekening en verantwoording van de uitgaven van het afgelopen boekjaar van de vereniging. Tenzij anders in

het reglement is bepaald, beslist de vergadering van eigenaars over alle zaken die de eigenaars aangaan. Het beslissen gebeurt in de bijeenkomst van eigenaars, ten minste één maal per jaar of zoveel meer als nodig is. In de vergadering kan iedere eigenaar zelf of via een gemachtigde zijn stem uitbrengen over op de agenda geplaatste onderwerpen en wat eventueel op de vergadering verder ter tafel komt. Hoeveel stemmen een appartementseigenaar in de vergadering kan uitbrengen, wordt bepaald door het reglement der splitsing. Voor de dagelijkse gang van zaken kan de vereniging een derde benoemen, die het
geld van de vereniging beheert, toeziet op de uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud laat plegen en dergelijke. Voor het eerste jaar wordt een contract afgesloten met een VvE beheerder welke door Vazet wordt aangewezen. Deze zal zorgdragen voor de opstart van de VvE en een eerste oprichtingsvergadering organiseren waarin de maandelijkse servicekosten worden vastgesteld. Na dit eerste jaar is het aan de VvE of het contract met deze VvE beheerder wordt doorgezet. Een zeer belangrijke taak van de beheerder is het opstellen van een begroting voor het komende boekjaar van de vereniging en het klaarmaken van een exploitatieoverzicht over het afgelopen boekjaar. Op basis van een begroting wordt de bijdrage per maand in de servicekosten voor elke appartementseigenaar bepaald. De beheerder zorgt voor inning en verrekening van deze bijdrage (de servicekosten).

Servicekosten

Voor de bijdrage in de kosten zoals hiervoor genoemd is iedere eigenaar van het appartementsrecht verplicht om haar aandeel daarin te betalen. Dit zijn de zogenaamde servicekosten. Deze worden maandelijks vooraf betaald aan de VvE. Deze bijdrage wordt onder andere gebruikt voor onderstaande zaken:

- Opstal- en WA verzekering van het gebouw. Dit is zonder de inboedelverzekering van uw appartement;
- Glasverzekering;
- Water en elektraverbruik ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen;
- Algemene kosten, administratiekosten, vergaderingen, eventuele kosten van derden voor het beheer;
- Schoonmaak gemeenschappelijke ruimten, gemeenschappelijke tuin met parkeerterrein en glas van de gemeenschappelijke ruimten;
- Onderhoud aan buitengevels en kozijnen aan de buitenzijde;
- Bijdrage in reservering opbouw onderhoudsbudget op basis van een meerjaren onderhouds prognose (MJOP).

Voor deze servicekosten zal bij oprichting van de VvE een voorlopige begroting worden gemaakt. Deze servicekosten kunnen op basis van de door de VvE te maken keuzes hoger of lager worden vastgesteld door deze VvE. Dit kan worden beïnvloed door bijvoorbeeld de te maken keuzes over hoe vaak wordt
schoongemaakt of hoe vaak het gras in de tuin wordt gemaaid.

V2O Planontwikkeling B.V., oktober 2026

ALGEMENE TOELICHTING

Algemene toelichting

Deze algemene toelichting, de technische omschrijving en de verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld en maken onderdeel uit van de overeenkomst (contractstukken). Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. De op tekeningen aangegeven opties c.q. alternatieven behoren niet tot het verkochte. De technische omschrijving heeft alleen betrekking op het standaard appartement en niet op de aangeboden opties, tenzij anders vermeld in de optieomschrijving.
De genoemde maten betreffen ‘circa’ maten, aangeduid in millimeters. Geringe maatafwijkingen zijn voorbehouden. Indien de maatvoering is aangegeven tussen de wanden is er geen rekening gehouden met enige wandafwerking (wandtegels, spuitwerk, etc.). De plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.) en ventilatieventielen op de verkooptekeningen is ter indicatie en derhalve niet gemaatvoerd. In verband met de nadere uitwerking van de details en maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra en ventilatieventielen. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. Dit zal met een erratum (zie toelichting verderop) aan u kenbaar worden gemaakt. Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.

De situatietekening betreft een momentopname en is indicatief. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking tot maatvoering, kavelgrootte, (toekomstige) omliggende en belendende bebouwing, openbare inrichting, bomen, aangegeven hoogtes en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

Erratum

In het geval er tijdens de nadere uitwerking van de appartementen wijzigingen optreden, wordt dit vastgelegd in een zogenaamd erratum. Dit erratum zal met u worden gedeeld en geldt als aanvulling op de contractstukken.

Technische omschrijving, Assinkhoeve Hengevelde

Voor u ligt de technische omschrijving ten behoeve van de koopappartementen die bestaat uit een technische omschrijving van het appartementencomplex, de staat van afwerking, de materialenstaat, de kleurenstaat en een algemeen deel. Het doel van de technische omschrijving is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw appartement eruit gaat zien. Deze technische omschrijving maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst.

ALGEMEEN

Peil

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de bouwkundig afgewerkte begane grondvloer. Het peil wordt door de gemeente vastgesteld. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten.

Grondwerk

Hiertoe behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen. De ontgravingen in het terrein worden aangevuld met uitkomende grond.

Waterhuishouding

Ten behoeve van een goede afwatering van het hemelwater wordt overtollig hemelwater geïnfiltreerd op eigen terrein en zal er een overstort op het gemeentelijk gescheiden riool of oppervlaktewater gecreëerd worden. De infiltratie vind plaats doormiddel van infiltratievoorzieningen onder het maaiveld achter het gebouw en/of onder de privé parkeerplaatsen.

Terreininventaris

De terreininrichting wordt uitgevoerd volgens situatietekening. Op het terrein komt een privé buitenberging per appartement, welke via de splitsingsakte wordt toegewezen. De privé tuinen van de appartementen op de begane grond, worden voorzien van hagen, de tuinen worden verder voorzien van een zandbed van 150 mm.

Parkeren

Ten behoeve van het parkeren worden er 27 parkeerplaatsen gerealiseerd op privé terrein, deze parkeerplaatsen worden toegewezen aan de appartementen en commerciële ruimte conform de betreffende koopovereenkomst. Tevens zijn er parkeerplaatsen beschikbaar voor de bezoekers van de appartementen. Voor de privé parkeerplaatsen op eigen terrein geldt een instandhoudingsverplichting conform de koopovereenkomst. Deze parkeerplaatsen worden aangeduid middels huisnummerbordjes. Ten behoeve van het stallen van fietsen voor bezoekers, worden enkele zogenaamde “fietsnietjes” geplaatst nabij de achteringang.

Laadvoorziening

De eigenaren van de private parkeerplaatsen kunnen een optie nemen voor een buitenstopcontact nabij de parkeerplaats van het betreffende appartement. Er wordt dan een kabel gelegd van de meterkast vanuit het appartement naar uw privé parkeerplaats. De kabel wordt in uw meterkast aangesloten op een aparte groep met 3x25A aansluiting, de bedrading bij de parkeerplaats wordt aangesloten op een hardhouten tuinpaal voorzien van een 3 fase kracht-stopcontact. De positie van dit stopcontact is direct achter de betreffende parkeerplaatsen op de grond van de VvE.

Groen

Het gezamenlijke terrein rondom het appartementencomplex wordt geëgaliseerd met de uitkomende grond en voorzien van diverse hagen en een aantal bomen, e.e.a. conform de situatietekening. Voor dit groen geldt een instandhoudingsverplichting conform de koopovereenkomst en een inboetgarantie van één plantseizoen. Het onderhoud van hagen en alle overige groen welke zich bevindt op het gezamenlijke terrein en binnen de erfgrenzen van het appartementencomplex komt, vanaf het moment van oplevering, voor rekening van de VvE.
De privétuinen op de begane grond aan de voorzijde worden voorzien van een haag en terrastegels, formaat 300x300 mm, betongtegels, grijze kleur. De zwarte grond in de privé tuinen wordt niet nader ingericht of ingezaaid met groen.

Afvalinzameling

Ten behoeve van de afvalinzameling wordt een ondergrondse container geplaatst conform de aangegeven positie op de situatietekening. Via het betreffende afvalinzamelingsbedrijf in de gemeente Hof van Twente ontvangt u na oplevering van uw appartement een bijbehorende pas. De ondergrondse container is eigendom van de gemeente en bestemd voor pashouders. Op deze locatie kun je restafval inleveren. Ter plekke van de Hofte, tegenover de supermarkt, zit een inleverpunt voor verpakkingen, glas en textiel.

Armaturen

Zowel de terrassen als balkons van de individuele appartementen, en ook de verlichting rondom de centrale hoofdingang worden bij oplevering voorzien van een uniform armatuur. Posities zijn conform de tekeningen. Voor deze armaturen geldt een instandhoudingsverplichting conform de koopovereenkomst en de voorwaarden van de splitsingsakte.

Bergingen

Elk appartement beschikt over een eigen individuele (buiten)berging op het achter terrein welke is toegewezen middels de verkooptekening en splitsingstekening. De bergingen worden uitgevoerd als houten standaard bergingen met de afmetingen zoals op tekening is aangegeven, een lichte funderingsconstructie, een betonnen vloer, plat dak en horizontale gevelbekleiding en worden voorzien van een lichtpunt en stopcontact. De bergingen worden voorzien van een nummer.

CONSTRUCTIE

Funderingen

Onder het appartementencomplex worden betonnen funderingsstroken geplaatst. De gehele constructie is berekend aan de hand van sonderingen en een constructeur. Eventueel extra fundatiewerk is voor kosten van de aannemer.

Vloeren

Als begane grondvloer wordt een geïsoleerde ribcassettevloer toegepast, met een Rc ≥ 3,7 m2 K/W. Onder de begane grondvloer komt een kruipruimte. In de appartementen op de begane grond wordt in de hal van het appartement een geïsoleerd kruipluik in een stalen omranding opgenomen. Diverse kruipluiken voor toegang onder de algemene ruimten wordt gepositioneerd in het entreeportaal. De overige verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als breedplaatvloer, met V-naden aan de plafondzijde in het zicht. De betonnen vloeren worden voorzien van een zandcement dekvloer.

Trappen

In de entreehal wordt een open hardhouten trap van merbau met naturel houten gelakte treden geplaatst naar de eerste verdieping, dezelfde type trap wordt geplaatst van de eerste naar de tweede verdieping. De trap wordt voorzien van de benodigde bijbehorende houten bomen, balustraden, traphekken en muurleuningen in gelijke houtsoort. De trap wordt uitgevoerd volgens de eisen van het bouwbesluit.

Wanden

De woning scheidende wanden, dragende binnenwanden en het binnenblad van de buitengevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen de dikte van deze wanden worden bepaald aan de hand van de berekening van de constructeur en volgens de geldende geluidsvoorschriften. De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen met een dikte conform verkooptekening. De leidingschacht wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen en/of regelwerk met gipsplaten.

AFWERKING

Gevelafwerking

De gevels van de appartementen worden uitgevoerd als metselwerk van baksteen (waalformaat). Het standaard verband wat wordt toegepast is wildverband. Voor de ventilatie van de spouw worden open stootvoegen gehouden. Voor de ventilatie van de kruipruimte worden vloerventilatiekokers in het metselwerk opgenomen. Een en ander conform de (gevel-) tekeningen en kleurenstaat.
Ter plaatse van de topgevel bij de voorgevel wordt de gevel voorzien van kunststof gevelbelettering. Nabij de hoofdentree wordt de gevel voorzien van de naam van het gebouw in kunststof gevelbelettering. In de spouwconstructie van de uitwendige gevels wordt isolatie aangebracht. De isolatiewaarde (Rc) van de totale gevelconstructie bedraagt minimaal 4,7 m² K/W. Bij opgaand metselwerk komen betonnen muurafdekkers, volgens tekening.

Lateien en waterslagen

Boven de kozijnen komen stalen lateien in het gevelmetselwerk. Deze zijn thermisch verzinkt en op kleur gemoffeld volgens de kleurenstaat. Onder de kozijnen met een gemetselde borstwering worden in kleur gemoffelde aluminium waterslagen aangebracht. De kozijnen welke direct aansluiten op het maaiveld worden voorzien van een zogenaamde geïsoleerde kantplank (vezelcementplaat).

Sleutelbuizen

Omdat het gebouw bij calamiteiten te allen tijde bereikbaar moet blijven voor de nutsbedrijven en de brandweer, worden bij de entree (op aangeven van de brandweer en nutsbedrijven) 2 sleutel buizen in de gevel gemonteerd. De brandweer en de betreffende nutsbedrijven hebben een sleutel van deze buizen, zodat zij zich bij calamiteiten te alle tijde toegang tot het gebouw kunnen verschaffen.

Dakterrassen, hekwerken en balustrades

De dakterrassen worden voorzien van betontegels van 500x500 mm in een grijze kleur.
De balkons van de appartementen worden voorzien van stalen balustrades. De uitvoering is daarbij conform de (gevel-)tekeningen, kleur conform de kleurenstaat. In het trappenhuis wordt over de lengte van de trap een stalen hekwerk met trapleuning aangebracht, gemoffeld in de kleur conform de kleurenstaat. Er worden door de aannemer bloembakken geplaatst op de op tekeningen aangegeven plekken. Het groen wat hierin geplaatst kan worden is voor rekening van de koper.

Dakafwerking

De schuine daken worden voorzien van geisoleerde dakplaten voorzien van dakpannen. De platte daken worden voorzien van isolatie op afschot en van bitumen dakbedekking. De gemiddelde isolatiewaarde (Rc) van de totale dakconstructie bedraagt 6,3 m² K/W. De dakranden worden voorzien van een aluminium daktrim, kleur en materiaal conform de kleurenstaat.
Op het platte dak worden valbeveiligingsvoorzieningen aangebracht waardoor veilig gewerkt kan worden op het dak. Hiervoor wordt bij oplevering een veiligheids-set meegeleverd aan de VvE.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in kunststof of houten kozijnen, conform de geveltekening. De buitenzijde is in een kleur conform de afwerkstaat en geveltekening, de binnenzijde is wit. De entree pui, de toegangsdeuren van de bergingsgangen en de balkondeuren worden voorzien van een DTS-onderdorpel. Daar waar aangegeven op tekening, worden draaikiepramen aangebracht. De kleur van de kozijnen en de draaiende delen is conform kleurenstaat.

Buitenbeglazing

De beglazing in de kunststof kozijnen, ramen en buitendeuren wordt uitgevoerd als twee-laagse, isolerende beglazing (HR++), de ramen in de voorgevel bij het linkerpand worden uitgevoerd in triple glas. Enkele kozijnen per appartement, worden voorzien van een ventilatierooster in het glas, type ventilatierooster conform geveltekening.

Glasbewassing

Een deel van de kozijnen is voorzien van naar binnen draaiende ramen of deuren. De beglazing van de naar binnen draaiende delen is van binnenuit bewasbaar. De overige beglazing is van buitenaf bewasbaar vanaf balkon/terras of aansluitend terrein.
Glasbewassing van de algemene ruimtes is voor rekening van de Vereniging van Eigenaren.
Het wassen van de beglazing van de appartementen is voor rekening van de eigenaar van het betreffende appartement, maar de Vereniging van Eigenaren kan besluiten deze werkzaamheden collectief te laten uitvoeren en op te nemen in de servicekosten.

Binnenkozijnen en - deuren Algemene ruimten

De binnendeurkozijnen in de algemene ruimten worden uitgevoerd als kozijn zonder bovenlicht. De kozijnen worden voorzien van stompe houten deuren met een kunststof toplaag. Deze deuren worden voorzien van een glasopening met enkel glas, behoudens de algemene meterkast, hydrofoorruimte en flatkast, deze deuren worden uitgevoerd als dichte deuren. De deuren naar de algemene meterkast en flatkast worden uitgevoerd met ventilatierooster. De kozijnen worden uitgevoerd in hout.

Woningtoegangsdeuren

De woningtoegangskozijnen worden uitgevoerd als kozijn zonder bovenlicht. De kozijnen worden voorzien van stompe deuren met een deurspion. Onder deze deuren wordt een dorpel aangebracht. Een gedeelte van deze deuren worden in verband met de brandveiligheid, voorzien van een rookmelder gestuurde vrijloopdranger.

Binnenkozijnen en - deuren Appartementen

De binnendeurkozijnen van de appartementen zijn standaard hoog in gemoffeld metaal in een standaard witte kleur en worden zonder bovenlicht geleverd.
In de kozijnen ter plaatse van de badkamer- en toiletdeur wordt een vlakke dorpel aangebracht. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte vlakke deuren met opdeksponning. In de deur van de meterkast worden aan de boven- en onderzijde ventilatieroosters aangebracht.

Hang- en sluitwerk

Alle binnendeuren in de appartementen zijn voorzien van lichtmetalen krukken en schilden. De badkamer- en toiletdeur zijn voorzien van een vrij-/bezet slot; de meterkastdeur is voorzien van een kastslot.
De buitengevelkozijnen zijn, waar nodig, inbraak werend overeenkomstig het bouwbesluit. De buiten-, woningtoegang-, en bergingsdeuren zijn, per appartement, voorzien van gelijk-sluitende cilinders. De cilinders bevinden zich onder de greep/kruk. Voor de toegangsdeuren in de algemene ruimten wordt een zogenaamd sleutelplan opgesteld. Hierin wordt bepaald welke sleutel toegang biedt tot welke ruimte. Als bewoner van het appartement ontvangt u een sleutel voor de algemene toegankelijke ruimtes. De sleutels voor o.a. de algemene meterkast, hydrofoorruimte wordt overhandigd aan de VvE. Voor de NUTS is er een set sleutels van de flatkast en hydrofoorruimte/ werkkast opgeborgen in de sleutelbuis.

De voordeur in de entree van het gebouw wordt voorzien van elektrische sluitplaat en wordt ondersteunt door een draaideurautomaat. Om toegang te krijgen tot het gebouw kan er gebruik gemaakt worden van de sleutelschakelaar of het bellentableau aan de buitengevel in combinatie met de videofooninstallatie in het appartement. Via deze sleutelschakelaar of de videofooninstallatie wordt zowel de voordeur als de deur naar het trappenhuis geactiveerd. In het voorportaal bevind zich een elleboogschakelaar om de voordeur van binnenuit te bedienen.
De sleutel voor toegang tot de postkasten maakt geen onderdeel uit van het sluitplan, dit betreft een separate sleutel. Alle deuren in de algemene ruimten zijn voorzien van aluminium deurbeslag.

Wand-, vloer- en plafondafwerking algemene ruimten

Alle wanden in de achter entree, de gangzones en de trappenhuizen worden voorzien van geruit glasweefsel en gesausd in de kleur conform kleurenstaat. De hydrofoorruimte op de begane grond wordt voorzien van vloertegels met plinttegel, vloertegel afmeting 300x300 mm. De wanden in de alg. meterkast en de flatkast worden voorzien van 18 mm multiplex. Alle overige niet omschreven ruimten worden niet nader afgewerkt.

Alle vloeren van de algemene ruimten, behoudens de vloer in de flatkasten en algemene meterkast, worden voorzien van een hechtende cementdekvloer. De dekvloer heeft een dikte van circa 70 mm. In de achterentree wordt een schoonloopmat aangebracht. Alle gangzones en het trappenhuis worden voorzien van vloertegels, afmeting 300x300 mm. Kleuren van deze vloerafwerkingen conform de kleurenstaat. Alle betonnen plafonds in de gangzones en het trappenhuis worden voorzien van spuitpleister. Een plafond wat voorzien is van gips op latten wordt afgewerkt met spuitpleister. Daar waar nodig worden de plafonds voorzien van akoestische voorzieningen.

Wandafwerkingen appartementen

Alle niet betegelde binnenwanden van het appartement worden behang klaar afgewerkt, met uitzondering van de meterkast. Onder de kozijnen met een gemetselde borstwering wordt een MDF vensterbank aangebracht. Waar nodig worden fabrieksmatig afgelakte aftimmerlatten rondom kozijnen aangebracht. Deze worden in het werk niet nader behandeld.
In de badkamer worden wandtegels van 300x600 mm aangebracht tot aan het plafond en in het toilet worden wandtegels van 300x600 mm aangebracht tot +1,2 m hoogte.

Vloerafwerking appartementen

In de badkamer en het toilet worden vloertegels aangebracht, hierbij heeft u de keuze uit 5 verschillende kleuren. De vloertegels hebben een afmeting van 450x450mm en worden niet strokend met de wandtegels aangebracht. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels op afschot richting de afvoer aangebracht. Alle overige vloeren worden opgeleverd met een vlakke hechtende cementdekvloer. De dekvloer heeft een dikte van circa 70 mm. Wij wijzen u erop dat kleine scheurvorming in deze vloer niet geheel is te voorkomen door werking van de betonconstructie en krimp van deze cementdekvloer.

De geluidsreductie van de vloer voldoet aan de eisen van het bouwbesluit. Het kan zijn dat de V.v.E. besluit een aanvullende norm van 10dB extra geluidsreductie op te leggen. Deze extra geluidsreductie dient behaald te worden in de aan te brengen vloerafwerking. Wij adviseren u goed te laten informeren door uw vloerenleverancier.

Diverse hechtende vloerafwerkingen zijn gevoelig voor scheurvorming in de dekvloer. Door het toepassen van een opstookprotocol wordt de kans verkleind dat er beschadiging optreedt in de vloerafwerking. Om deze reden is het advies om pas na het doorlopen van het opstookprotocol uw vloerafwerking te laten plaatsen. Het opstookprotocol wordt opgestart in de eindfase van de bouw als de installaties in werking zijn gesteld. Tijdens de (voor)oplevering kan de aannemer een toelichting geven op de fase van het opstookprotocol.

Plafondafwerking appartementen

Alle betonnen plafonds worden voorzien van spuitpleister, met uitzondering van het plafond in de meterkast en mogelijk een gedeelte van het plafond ter plaatse van de installaties in de techniekruimte.

Binnen timmerwerk algemene ruimten

De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgetimmerd met aftimmerlatten, welke in het werk worden afgelakt. In de meterkast wordt een meterbord geplaatst.
De aansluiting op de vloer wordt afgewerkt middels een hardhouten vloerplint, welke in het werk wordt afgeschilderd.

Binnen timmerwerk appartementen

De buitenkozijnen in de appartementen worden aan de binnenzijde afgetimmerd met fabrieksmatig gegronde aftimmerlatten. In de meterkast wordt een multiplex plaat geplaatst.

Bebording

In de gangzones worden verwijs- en overzichtsborden per verdieping aangebracht. Deze borden worden voorzien van bedrukking. De borden worden aangebracht nabij de liftingangen. Naast de woningtoegangsdeuren worden huisnummerbordjes aangebracht.

Keuken

Het appartement wordt zonder keuken opgeleverd, deze is voor rekening van de opdrachtgever. De installatie-aansluitpunten, ten behoeve van een keuken, worden standaard conform de op tekening aangegeven plaatsen aangebracht. Een voorbeeldkeuken (ten Thije Keukens) met bijbehorende prijs is opgenomen in de brochure, de opdrachtgever is vrij om bij deze of een andere keukenleverancier een keuken naar wens aan te schaffen. Vooraf dient de aannemer wel de eventueel gewijzigde aansluitpunten te weten, deze extra installatiewijzigingen maakt onderdeel uit van het meer- en minderwerk. Het plaatsen van de keuken kan door opdrachtgever gedaan worden na de oplevering.

INSTALLATIES

Installaties

De appartementen worden aangesloten op het waterleidingnet, elektriciteitsnet, glasvezel aansluiting (Delta) en gemeenteriool.
De dienstleidingen van de nutsbedrijven worden tot in de meterkast gebracht. De overige installaties worden aangebracht door erkende installateurs volgens de bepalingen van de plaatselijke nutsbedrijven.

Hemelwater- en oppervlaktewaterafvoer

Het hemelwater van de schuine, platte daken en van de balkons wordt afgevoerd middels zinken hemelwaterafvoeren langs de gevels en ondergronds via PVC aangesloten op een infiltratievoorziening met overstortvoorziening. Het water dat op de openbare bestrating valt, wordt deels geïnfiltreerd in de bodem, het overige wordt afgevoerd op de infiltratievoorziening.

Vuilwaterafvoer

De binnen riolering wordt uitgevoerd in pvc en voorzien van ontluchtings-, ontstoppings- en expansievoorzieningen conform de voorschriften.
De vuilwaterafvoer van het gebouw wordt uitgevoerd in pvc. De verschillende uitlopers worden aangesloten op een verzamelleiding welke voorzien wordt van een ontstoppingsput. Vanaf de ontstoppingsput wordt aangesloten op het gemeenteriool. Aansluitvoorzieningen op de (binnen) riolering worden in elk woning aangebracht en aangesloten op de buitenriolering ten behoeve van: de gootsteen van de keuken, de vaatwasser in de keuken, de closetcombinatie in het toilet, de fontein in het toilet, de wastafel in de badkamer, de douchehoek in de badkamer, de wasmachine, de warmtepomp installatie

Waterinstallatie + sanitair algemene ruimten

De algemene ruimte wordt voorzien van een separate watermeter welke in de hydrofoorruimte wordt aangebracht. Ook wordt er een koud waterleiding voorzien voor de aanwezige uitstortgootsteen. Warm water wordt daarbij voorzien middels een boiler. Aan de buitenzijde naast de achter entree deur wordt een vorstvrije buitenkraan aangebracht, deze wordt aangesloten op de watermeter voor de algemene ruimte. De centrale hydrofoorinstallatie zorgt voor voldoende waterdruk in de appartementen. Deze wordt aangebracht in de hydrofoorruimte. Vanaf hier lopen de waterleidingen naar de watermeters van de appartementen. In de hydrofoorruimte op de begane grond wordt een uitstortgootsteen met kraan toegepast. De uitstortgootsteen wordt aangesloten op de aanwezige vuilwaterriolering.

Waterinstallatie appartementen

De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten. De waterleidingen zijn weggewerkt in wanden, vloeren en leidingkokers.
De installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het waterleidingbedrijf.

Vanaf de watermeter in het appartement wordt een leidingnet voor koud water gemaakt van kunststof leidingen met aluminium inlage, waarop onderstaande toestellen worden aangesloten:
- Keuken: afgedopte aansluitingen t.b.v. gootsteenmengkraan en vaatwasmachine;
- Toilet: toiletreservoir en fonteintje;
- Badkamer: douchemengkraan, wastafelmengkraan
- Techniekruimte: warmtepomp en wasmachine;

Vanaf de warmtepomp wordt een leidingnet voor warm water gemaakt van kunststofbuis met aluminium inlage, waarop onderstaande toestellen worden aangesloten:
- Keuken: afgedopte aansluiting t.b.v. gootsteenmengkraan;
- Badkamer: douchemengkraan en wastafelmengkraan.

Sanitair appartementen

Het onderstaande sanitair wordt geleverd, geplaatst en aangesloten op de riolering en waterleidingen:

<u>Toilet :</u>
- Wandclosetcombinatie met spoelrand Villeroy & Boch met inbouwreservoir (Geberit);
- Fontein wit van Villeroy & Boch voorzien van fonteinkraan (Wiesbaden)

<u>Badkamer :</u>
- Wastafelcombinatie breed 800 mm (Sanibell Coach) voorzien van wastafelmengkraan (Grohe)
- spiegel 800x600 mm
- Douchemengkraan, handdouche en glijstangset, chroom van Grohe
- Doucheput Easydrain 15x15cm met RVS rooster; bij de appartementen,
- Douchegoot Wiesbaden met RVS rooster, bij de penthouses
- glazen douchewand lengte 800 mm

Een voorbeeld van het bovengenoemde sanitair is opgenomen in de brochure, dit wordt geleverd door Hogeweg in Goor. Om tegemoet te komen aan uw individuele woonwensen, kunt u als koper het sanitair naar eigen keuze uitbreiden/aanpassen bij deze sanitair specialist.

Verwarmingsinstallatie

Het appartement wordt verwarmd door middel van een eigen warmtepompinstallatie. Het betreft een PVT-warmtepompsysteem, zonder en een binnenunit met boilervat van circa 180 liter in de installatiekast. Er wordt een bronmodule geplaatst onder de zonnepanelen en in de bodem, onder de bestrating en/of in de fundering.
Het appartement wordt voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming, de vloerverwarming wordt centraal geregeld door middel van de ruimtethermostaat in de woonkamer/keuken.
in de woonkamer. In de badkamer wordt, naast leidingen ten behoeve van vloerverwarming, een elektrische handdoekradiator aangebracht, welke aanvullend functioneert op de vloerverwarming.
Naregeling per ruimte is mogelijk door de toevoer aan te passen bij de vloerverwarminsverdeler, de thermostaat bepaalt de basistemperatuur.

De verdeler van de vloerverwarming wordt in de techniekruimte/berging geplaatst.
De capaciteit van de installatie wordt berekend volgens de eisen van Woningborg waarbij de basistemperatuur is vastgesteld op 21°C volgende temperaturen gelden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken. Het rendement van vloerverwarming wordt beïnvloed door het type vloerbedekking dat de koper op
de dekvloer aanbrengt. Een vloerafwerking met een lage warmteweerstand (de zogenaamde R-waarde) zal tot een hoger rendement van het vloerverwarmingssysteem leiden. De R-waarde van vloerbedekking mag maximaal 0,13 m² K/W zijn bij hoofdverwarming. In het algemeen geldt voor de vloerafwerking: hoe lager de R-waarde hoe beter! De leverancier van uw vloerafwerking kan u informeren over de R-waarden van de verschillende vloerafwerkingen.

Mechanische ventilatie

De appartementen worden voorzien van een ventilatiesysteem, waarbij lucht wordt toegevoerd via roosters in het glas van de kozijnen en afgezogen via roosters in het plafond. De toevoerroosters worden in de woon- en slaapkamers gepositioneerd, het type roosters staat vermeld in geveltekeningen, in bepaalde gevallen worden er suskasten toegepast om geluidsoverlast van de straat te voorkomen. De afzuigpunten bevinden zich ter plaatse van de keuken, badkamer, het toilet en in de techniekruimte/berging.
Op de plafondventielen in de keuken kan geen afzuigkap worden aangesloten. Voor de afzuigkap kan alleen het recirculatiesysteem worden toegepast.
De ventilatiekanalen lopen vanaf de appartementen door een schacht naar het dak.
Het MV-systeem wordt automatisch geregeld door middel van CO2 sensors die worden geplaatst in de woonkamer en slaapkamer.
Daarnaast wordt er een regelbare schakelaar voorzien van vochtsensor geplaatst in de badkamer.
De indicatieve posities van de afzuigventielen zijn op de tekeningen aangegeven. De ventielen dienen vrij van obstakels te worden gehouden, zodat ruimteventilatie gewaarborgd is.
Het MV systeem bevind zich in de technische ruimte waar deze aan de muur of het plafond wordt gemonteerd zodat hieronder ruimte beschikbaar blijft voor optionele installaties.
De algemene gang- en verkeersruimten worden middels mechanische of natuurlijke toevoer en mechanische afvoer geventileerd

Elektrische installatie algemene ruimten

In de achter-entree op de begane grond zijn de flatkasten en een algemene meterkast gepositioneerd. In deze flatkasten bevinden zich de hoofdaansluiting van de elektrische installatie. Deze ruimte is enkel bereikbaar voor de nutsbedrijven en zorgt voor een verdeling van de stroom naar de elektrameters van de appartementen en de algemene meterkast. In de algemene meterkast bevindt zich de meter van het stroomverbruik van de algemene ruimten, deze kast is toegankelijk voor de (beheerder van de) VVE.
Op de begane grond is de hydrofoorruimte gepositioneerd, deze is voorzien van een lichtpunt met schakelaar, wandcontactdoos en een aansluitpunt voor de boiler, welke is aangesloten op een separate groep in de algemene meterkast.
De gangzones en trappenhuizen worden voorzien van lichtarmaturen, geschakeld op een schemerschakelaar in combinatie met een tijdschakelaar.

Op het platte dak zullen PVT panelen worden geplaatst, welke rechtstreeks worden aangesloten op de meter van het appartement. In de koopovereenkomst zal het opstalrecht van deze zonnepanelen worden opgenomen. Voor de volledigheid dient te worden vermeld dat in alle situaties de kosten voor ‘vast recht’ blijven bestaan en dat we geen invloed hebben op de salderingsregeling.

Liftinstallatie

In de centrale hal wordt een personenlift aangebracht waarmee alle verdiepingen te bereiken zijn. De liftkooi is standaard afgewerkt met kunststof wandplaten en een vloerafwerking van rubber, kooiverlichting, handrails en nood- spreek-/luisterinstallatie. Na oplevering voldoet de liftinstallatie aan het goedkeurings-certificaat van het Nederlands Liftinstituut.

Elektrische installatie appartementen

Het appartement wordt voorzien van een complete elektrische installatie, die voldoet aan NEN 1010.
Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in kwalitatief wit kunststof van fabricaat Gira, type 55.
Hoogte van de aansluitpunten vanaf de bovenkant van de vloer (tenzij anders vermeld op tekening):
• Schakelaars in het appartement ca 1.050 mm;
• Wandcontactdoos woonkamer/slaapkamers ca 300 mm;
• Wandcontactdoos boven het aanrechtblad ca 1.250 mm;
• Wandcontactdoos in de badkamer ca 1.250 mm;
• Wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar ca 1.050 mm;

Daar waar nodig zullen rookmelders, aangesloten op het lichtnet, worden toegepast.

In de keuken worden de volgende aansluitpunten gerealiseerd:
• Wandcontactdoos t.b.v. koelkast;
• Wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. oven / (combi)magnetron;
• Wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasser;
• 2-fase Perilex aansluiting t.b.v. elektrische koken (maximaal 7.4kW);
• Wandcontactdoos t.b.v. (recirculatie-) afzuigkap;
• 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht voor algemeen gebruik.

In de meterkast zijn de volgende groepen aanwezig:
• 1 voor de wasmachine;
• 1 voor de droger;
• 1 voor de oven / (combi)magnetron;
• 1 voor de vaatwasser;
• 1 2-fase kookgroep voor de elektrische kookplaat;
• 3 algemene groepen voor de overige wandcontactdozen en lichtpunten;
• 1 voor de warmtepomp.
Tevens is de meterkast voorzien van een dubbel wandcontactdoos ten behoeve van de media aansluiting.

Videofoon

Standaard worden de appartementen voorzien van een deuropeningssysteem voor de bediening van de toegangsdeur in de buitengevel en de toegangsdeur in het voorportaal. Dit deuropeningssysteem beschikt over een video-/spreek-/luisterverbinding (videofooninstallatie):
• Deurbel met spreek-/luisterverbinding nabij de hoofdingang en in het voorportaal;
• Wandtoestel met zoemer, beeldscherm en deuropener in de woonkamer van het appartement.
• De toegangsdeuren van de appartementen worden voorzien van een beldrukker.

Schacht / techniekruimte

De schachten opgenomen in de appartementen staat ter beschikking van alle E+W installaties. Daarbij wordt geen brandscheiding gerealiseerd tussen de elektrische en de werktuigbouwkundige installaties. Dit betekent dat de schachtwand in de techniekruimte 60 minuten brandwerend zal worden uitgevoerd.

Energielabel

U ontvangt bij oplevering van uw appartement een energielabel. Het energielabel geeft met de klassen A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke appartementen. Alle appartementen in het project hebben standaard minimaal energielabel A+++.

Media aansluitingen

In de algemene meterkast zal 1 aansluitpunt voor telecommunicatie gerealiseerd worden.
In de woonkamer wordt 1 afgemonteerd aansluitpunt gemaakt ten behoeve van de telecommunicatie (RJ-45 aansluiting o.g.). In de slaapkamer 1 wordt een loze leiding aangebracht welke optioneel omgezet kan worden naar een RJ-45 aansluiting. Deze worden beide op 300 mm boven de vloer aangebracht.

KLEURENSCHEMA

Terrein

• Parkeervakken grijs: betonstraatstenen keiformaat, halfsteensverband,	kleur: grijs
• Parkeervakken donker: betonstraatstenen keiformaat, keperverband,	kleur: antraciet
• Bestrating wegdeel: straatbakstenen, dikformaat, keperverband,	kleur: rood
• Voetpaden: betontegels, 300x300x60, halfsteensverband,	kleur: lichtgrijs

Buiten

• metselwerk algemeen linkerpand	Rijswaard, Sagitta, HV WF, wildverband
• metselwerk algemeen rechterpand	Rijswaard, Virgo, HV WF, wildverband
• Metselwerk plint beide panden	Rijswaard, Sculptor, HV WF, wildverband
• Metselwerk topgevels rechterpand	wit, waalformaat wildverband, wit gekeimd
• Kozijnen linkerpand in metselwerk gevel	RAL 9001, crèmewit, toegangsdeuren RAL 3009
• Kozijnen rechterpand onderzijde comm.	RAL 7021, zwartgrijs
• Kozijnen rechterpand bovenzijde wit	RAL 9010, zuiver wit
• Kozijnen appartementen in dakvlak	RAL 7021, zwartgrijs
• Kozijnen trappenhuis	RAL 7021, zwartgrijs
• Gevelbekleding trappenhuis, tussenbouw	zwarte potdekselplank
• Boeidelen	wit, unipanel
• Onderdorpels buitendeuren DTS	basic black
• Ventilatieroosters	buitenzijde kleur kozijnen, binnenzijde wit
• Binnenzijde kozijnen en draaiende delen	wit
• Lateien en geveldragers in metselwerk	n.t.b. RAL kleur overeenkomstig het metselwerk
• Waterslagen in aluminium zetwerk	n.t.b. RAL kleur overeenkomstig met kozijnen
• Dakpan donker	Wienerberger, Alegra 10 - vulkaanzwart edel-engobe
• Dakpan oranje	Wienerberger, Madura natuurrood +
• Daktrim	zink naturel kleur
• Balkons tegels beton 50 x 50	grijs
• Hekwerken (staal/aluminium)	antraciet kleur
• Beldrukkers	RVS naturel
• Hemelwaterafvoeren	zink grijs
• Glas	helder

Binnen in algemene ruimten

• Leuningen trap	donkerbruin/roodbruin
• kozijnen en deuren	wit
• wandafwerking	wit
• plafondafwerking	wit
• akoestische beplating (indien van toepassing)	wit
• vloerafwerking (schoonloopmat)	zwart/antraciet
• vloerafwerking (tegels)	beige
• aftimmerlatten en plinten	wit

Binnen in appartementen

• binnen kozijnen	wit
• binnendeuren	wit
• deurbeslag	aluminium naturel
• vensterbank	MDF wit
• plafondafwerking	wit
• aftimmerlatten	wit gegrond

STAAT VAN AFWERKING - ALGEMENE RUIMTEN

Ruimte	**Benaming bouwbesluit**	**Vloer**	**Wand**	**Plafond**
Acterentree	Verkeersruimte	Schoonloopmat + vloertegels	Geruit glasweefsel, wit gesausd en houten plint	Spuitwerk, akoestisch plaatmateriaal
Traphal	Verkeersruimte	Vloertegels beige	Geruit glasweefsel, wit gesausd en houten plint	Spuitwerk, akoestisch plaatmateriaal
hydrofoorruimte	Kastruimte	Cementdekvloer met slijtlaag	wandtegels bij uitstortgootsteen	Onafgewerkt
Algemene meterkast	Meterruimte	Meterkastbodem	Achterplaat hout	Onafgewerkt
flatkast	Technische ruimte	Meterkastbodem	Achterplaat hout	Onafgewerkt

STAAT VAN AFWERKING - APPARTEMENTEN

Ruimte	**Benaming bouwbesluit**	**Vloer**	**Wand**	**Plafond**
Hal	Verkeersruimte	Cementdekvloer*	Behangklaar**	Spuitwerk***
Meterkast	Meterruimte	Meterkastbodem	Achterplaat hout	Onafgewerkt
Techniekruimte /berging	Onbenoemde ruimte	Cementdekvloer*	Behangklaar**	Spuitwerk***
Woonkamer / keuken	Verblijfsruimte	Cementdekvloer*	Behangklaar**	Spuitwerk***
Slaapkamers	Verblijfsruimte	Cementdekvloer*	Behangklaar**	Spuitwerk***
Toilet	Toiletruimte	Vloertegels	Wandtegels tot 1,2m daarboven behangklaar	Spuitwerk***
Badkamer	Badruimte	Vloertegels	Wandtegels	Spuitwerk***

*Volgens vlakheidsklasse 3 tabel 1 – classificatie van de vlakheid NEN 2747.
**Met behangklaar wordt bedoeld: een wand geschikt voor het aanbrengen van behang; er wordt dus geen behang aangebracht. Kleine oneffenheden dienen zelf te worden weggehaald. Volgens oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen (Bedrijfschap afbouw) groep 3.
***De v-naden tussen de betonnen vloerelementen blijven in het zicht. De afstand van de v-naden onderling is afhankelijk van de breedte van de betonnen vloerelementen en kan verschillen.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bbl, het voormalige bouwbesluit. In het Bbl worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in brochures en op verkooptekeningen. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een appartement eenduidig en naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als woonkamer, hal of berging worden in het Bbl niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt er gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte.
De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht niet toereikend om het volledige vertrek aan te mogen duiden als verblijfsruimte. In dit geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het bouwbesluit. Deze methode wordt in het Bbl ook wel de ‘krijtstreepmethode’ genoemd. In dit plan kan in de verblijfsruimten gebruik gemaakt worden van deze methode.

Wonen in Hengevelde!

meer info: Assinkhoeve.nl



Documentatie en tekeningen

In deze brochure treft u plattegronden en enkele sfeer impressies aan van de verschillende appartementen. Deze zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld, hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend. De plaats, plaatsingsrichting en afmetingen van installaties, sanitaire aansluitpunten, hemelwaterafvoeren, ventilatievoorzieningen e.d. zullen in het werk bepaald worden. De op tekening ingeschreven maten zijn circa maten. De algemene koopinformatie en verkoopdocumentatie is indicatief.

14-11-2026

ONTWIKKELING

V2O VASTGOED ONTWIKKELING

ONTWERP

L&O ARCHITECTEN

VERKOOP

Oosting MAKELAARDIJ Uw Makelaar!

REALISATIE

AANNEMERSBEDRIJF VOGT

ASSINKHOEVE