

Nieuwsbrief Résidence Ruimzicht Domburg



nummer 21
4 december 2009.

Oosterhout 4 december 2009,

Geachte leden,

Hierbij ontvangt u Nieuwsbrief 21 met de laatste informatie.

Gemeente.

De gewijzigde tekeningen zijn inmiddels naar de gemeente gestuurd ter beoordeling. Hierop zijn vermeld de wijzigingen in verband met de bezuinigingen, de samenvoeging van enkele appartementen en de bergingen.

Contracten en betalingen.

De Stiwoga-contracten zijn naar de leden opgestuurd en de eigendomsbewijzen van de appartementen liggen bij notaris Hes klaar. Het bestuur zal zorgen dat de bewijzen naar u opgestuurd worden of dat u ze op 11 december mee kunt nemen.

Bouwzaken.

Er bestond nog steeds twijfel over de afscheiding tussen de woonkamer en de slaapkamer. Na uitgebreide onderzoeken van de architect en de aannemer, zijn we tot het volgende gekomen:

Om van de bedoelde ruimte een slaapkamer te mogen maken, moet de slaapkamer een eenheid (kunnen) vormen met de aangrenzende ruimte. Die eenheid wordt gevormd door een opening van 1,80 breed en van vloer tot plafond. Dat kan alleen met openslaande deuren met veel glas erin (ivm de daglichttoetreding volgens het Bouwbesluit) en absoluut niet met schuifdeuren omdat daarmee geen opening van 1,80 meter breed is te creëren. Hiermee zijn de grenzen van het wettelijk toelaatbare bereikt.

Conclusie:

- een hoekappartement met zijramen wordt voorzien van een dichte muur tussen woon- en slaapkamer**
- de Nederlandse en de Duitse variant van de tussen-appartementen krijgen openslaande deuren tussen woon- en slaapkamer.**

Na de oplevering zijn er andere oplossingen te bedenken, zoals het compleet dichtmaken van de betreffende wand, dichtmaken met een bovenraam erin, voor de deuren een houten paneel zetten, enz.

Deze oplossingen zijn voor rekening en risico van de eigenaar en in strijd met het Bouwbesluit.

Het standpunt van Stiwoga voor wat betreft koperswensen die in strijd zijn met het Bouwbesluit is helder: ivm Stiwoga-garantie kunnen die niet uitgevoerd worden. Dat kan dan hooguit alleen na oplevering dmv een aparte overeenkomst waarin de koper verklaart ervan op de hoogte te zijn dat e.e.a. niet voldoet aan het Bouwbesluit en dat de verantwoording daarvoor bij de koper ligt. De aannemer wilt het liefst dit soort situaties vermijden en ook het bestuur is geen partij in een dergelijke situatie.

Een aantal vragen die gesteld werden hebben betrekking op de balkons en terrassen.

- de architect maakt een voorstel voor de zonwering voor de balkons en terrassen van de drie afzonderlijke gebouwen. Voor de overige ramen worden waarschijnlijk screens geadviseerd. Naar alle balkons en ramen aan de buitenzijde van het gebouw worden loze leidingen gelegd voor de eventuele elektrische bedieningen. Het bestuur adviseert de leden om de zonwering middels gezamenlijke inkoop aan te schaffen. Ditzelfde geldt voor de aanschaf van parasols.
- De mogelijkheid bestaat om op de balkons en de meeste terrassen een extra aansluiting voor een buitenlicht aan te laten leggen. Voor deze buitenlampen zal gekozen moeten worden voor dezelfde armaturen, wij zullen type en uitvoering overleggen met de architect. Ook deze zullen gezamenlijk ingekocht moeten worden (via Peters). Op de balkons zijn de lichten individueel te schakelen, op de galerijen wordt de verlichting centraal geregeld.
- Het bestuur beraadt zich over het type terrasverwarming die gemonteerd zou kunnen worden en over een type rolluiken of andere inbraakvertragende oplossingen voor de appartementen op de begane grond.
Ook voor deze zaken geldt eenheid in vorm, type en bevestigingsplaats. Het is in ons aller belang dat het uiterlijk van ons mooie gebouw niet ontsierd wordt door diverse objecten.
- Er is ook een vraag binnengekomen over geluidsboxen op het balkon. Het zal u niet verbazen dat het bestuur daar tegen is.
- Al deze regels zijn of worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

Alle appartementen worden uitgevoerd met zogenaamde zwevende dekvloeren, om de geluidsoverlast zoveel mogelijk tegen te gaan. Mits professioneel gelegd, biedt dit een mogelijkheid om overal tegelvloeren toe te passen. Alleen mogen de tegels niet in aanraking met de muren komen en mogen de plinten de vloer niet raken, zodat er geen geluids-overdracht is tussen vloer en muur.

Optimodi.

Wijzigingen en bijzonderheden met betrekking tot de individuele keuzemogelijkheden worden in een nieuwsbrief van Optimodi bekend gemaakt.

Eerste paal.

Jullie hebben van het bestuur al een uitnodiging ontvangen om deze feestelijke handeling op 11 december bij te wonen. Na afloop van de borrel kan er (sorry, op eigen kosten) een hapje gegeten worden op de golfclub. Wij verzoeken de leden die daar interesse in hebben, dit te melden bij Dick Simons.

Met vriendelijke groeten,
Namens het bestuur van de VvE Résidence Ruimzicht,

Thieu van Dorst.