



ROOSENHORST  
— *landhuis* —



# Technische Omschrijving

## Appartementen en penthouses

Dit is een project van:

**Vink Bouw Nieuwkoop BV**

Nieuwveenseweg 55

2421 LB Nieuwkoop

0172-520260

[www.vinkbouw.nl](http://www.vinkbouw.nl)

**Datum: 24 januari 2019**

VINK BOUW 

## INHOUDSOPGAVE

<b>ALGEMENE INFORMATIE</b>	<b>4</b>
Koop-aannemingsovereenkomst	4
Begripsbepalingen Bouwbesluit	5
Woningborg	5
Voorrang Woningborg bepalingen	5
Wijzigingen	5
Verkooptekeningen	6
Krijtstreepmethode / daglichttoetreding	6
Energie prestatie norm	6
Klant Begeleidingsproces	6
Stelpost / Showroom procedure	7
Appartementsrecht	7
Vereniging van Eigenaren	7
Servicekosten	8
Oplevering	8
Definities en afkortingen:	9
<b>CONSTRUCTIE</b>	<b>11</b>
Algemeen	11
Peil en hoogtemaatvoering	11
Grondwerk en damwanden	11
Fundering	11
Kelder	11
Putten	11
Begane grondvloer	11
Dak- en verdiepingsvloeren	11
Draagwanden en kolommen	11
<b>EXTERIEUR; GEVEL</b>	<b>12</b>
Binnenspouwblad	12
Gevelafwerking	12
Gevelopeningen	12
Waterslagen	12
Elementen aan/langs de gevel	13
<b>EXTERIEUR; DAK</b>	<b>14</b>
Plat dak	14
Plat dak openingen	14
PV-panelen	14
<b>INTERIEUR PRIVÉ GEDEELTEN</b>	<b>15</b>
Vloerafwerking	15
Tegelwerk	15
Binnenwanden	15
Wandafwerking	15
Binnenkozijnen en -deuren	15

Plafondafwerking	15
Meterkast	15
Technische ruimte	16
Keuken	16
Sanitair	17
Berging	17
<b>INTERIEUR GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN</b>	<b>18</b>
Trappen	18
Vloerafwerking	18
Binnenwanden	18
Wandafwerking	18
Binnenkozijnen en -deuren	18
Plafondafwerking	18
Postkasten en bellentableau	18
<b>INSTALLATIES PRIVÉ GEDEELTEN</b>	<b>19</b>
Riolering	19
Waterinstallatie	19
Gasinstallatie	19
Verwarmingsinstallatie	19
Ventilatie installatie	20
Elektrische installatie	20
PV installatie	21
Kabel- en glasvezel aansluiting	21
Verlichting	21
Rookmelders	21
Videofooninstallatie	21
<b>INSTALLATIES GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN</b>	<b>22</b>
CVZ kast	22
Riolering	22
Ventilatie installatie	22
Elektrische installatie	22
Liftinstallatie	22
Entreepoort garage	22
Verlichtingsarmaturen	22
<b>TERREININRICHTING</b>	<b>23</b>
Toelichting Landhuis	23
Toegang en parkeren	23
Collectieve steiger	23
Afvalinzameling	23

## ALGEMENE INFORMATIE

Het Landhuis Roosenhorst bestaat uit 12 appartementen en 2 penthouses, ook wel privé-gedeelten genoemd. De bouw wordt gerealiseerd door Vink Bouw B.V. uit Nieuwkoop. De technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekening(en), welke worden gehecht aan de koop-aannemingsovereenkomst.

### Koop-aannemingsovereenkomst

De aankoop van uw nieuwbouw appartement geschiedt middels het ondertekenen van een koop-aannemingsovereenkomst (KAO). Met het ondertekenen van de KAO verplicht Vink Bouw zich tot de bouw van het appartement, terwijl u zich verplicht tot het betalen van de koop- en aannemingsom. Nadat de KAO door u en Vink Bouw is ondertekend, ontvangt u een kopie hiervan. Het originele exemplaar wordt door Vink Bouw naar de notaris (Zwart & Partners Netwerk Notarissen te Leidschendam) gezonden, die de akte van levering zal verzorgen.

De koopsom is vrij op naam (v.o.n.), in de koopsom is inbegrepen:

- Bouw- en installatiekosten;
- Ontwerp- en adviseurskosten;
- Verkoop- en notariskosten voor het transport van het appartement;
- Bouwleges;
- Kosten van het kadaster;
- Aansluitkosten elektra, wko, water, riolering;
- Woningborg garantie- en waarborgregeling;
- Keuken, sanitair, tegelwerk;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

De kosten die verband houden met de aankoop en financiering van uw appartement zijn niet bij de koopsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- Afsluitprovisie/advieskosten van uw hypothecaire geldlening;
- Notaris- en kadasterkosten inzake de hypotheekakte;
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de KAO reeds zijn vervallen.

Andere kosten die (onder andere) niet in de koopsom zijn inbegrepen:

- Abonnee-/ aansluitkosten voor telefoon/radio/televisie/internet;
- Abonneekosten (vast recht) voor elektra en water;
- Kosten van eventueel meerwerk (gekozen door koper);
- Onderhoudskosten;
- Meubilair, huishoudelijke apparatuur, losse kasten, stoffering, etcetera.

## Begripsbepalingen Bouwbesluit

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een bouwvergunning in aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Omwille van de duidelijkheid in deze technische omschrijving, hanteren wij de benamingen van de ruimten die voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit hanteert de volgende benamingen:

### *Benaming verkooptekening:*

woonkamer  
slaapkamer  
keuken  
hal/entree/overloop  
berging  
toilet  
badkamer/douche  
meterkast  
techniek

### *Benaming volgens Bouwbesluit:*

verblijfsruimte  
verblijfsruimte  
verblijfsruimte  
verkeersruimte  
bergruimte  
toiletruimte  
badruimte  
technische ruimte  
technische ruimte

## Woningborg

Op de appartementen is de Onze Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2016 van Woningborg N.V. van toepassing. Deze regeling biedt de koper een tweetal waarborgen.

Allereerst de insolventiewaarborg. Indien Vink Bouw tijdens de bouw van het appartementengebouw onverhoopt failliet gaat, zorgt Woningborg binnen de in de regeling omschreven grenzen voor de afbouw van uw appartement.

De tweede waarborg betreft de gebrekenwaarborg. Na oplevering garandeert Vink Bouw gedurende een aantal jaren de bouwkundige kwaliteit van het appartement. Woningborg waarborgt deze garantieverplichtingen van Vink Bouw. Doet zich binnen de garantie- en waarborgregeling gestelde garantietermijnen een klacht voor aan uw appartement waarmee niet voldaan wordt aan de in de regeling genoemde technische normen en wil of kan Vink Bouw de klacht niet (meer) herstellen, dan zorgt Woningborg voor herstel van de klacht.

## Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren onverkocht steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

## Wijzigingen

Vink Bouw behoudt zich het recht voor om aan de opstellen de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde en kwaliteit van het appartement en geven geen aanleiding tot enige verrekking met de koper.

Alle informatie in de documentatie over het project wordt u gegeven onder voorbehoud van nader gestelde eisen, verdere uitwerkingen van het project, wensen of goedkeuringen van installateurs, de

overheid en/of nutsbedrijven. Alle fabricaten en leveranciers zoals genoemd kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteitseisen hebben.

De “artist impressions” geven een indicatief (sfeer)beeld weer. De reële kleuren/vormgeving van bijvoorbeeld het straatbeeld, de gevelmaterialen en de kozijnen kunnen afwijken. Aan deze impressies kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

## **Verkooptekeningen**

De verkooptekening van het privé-gedeelte is voorzien van o.a. ruimtes, maatvoering en materialisatie. De maten op tekening zijn ‘circa’ maten, uitgedrukt in millimeters, en kunnen in werkelijkheid afwijken. Posities van installaties en andere voorzieningen zijn indicatief en afhankelijk van o.a. de technische eisen aan de constructie. Installaties worden in de verdere uitwerking geoptimaliseerd om zo de benodigde ruimte (o.a. schachten) te minimaliseren. Alle maten zijn gemeten t.o.v. onafgewerkte wanden en vloeren. Gestippelde lijnen in de verkooptekening geven uitsluitend opstelplaatsen voor niet geleverde apparaten en/of bouwkundige onderdelen aan, tenzij anders vermeld.

## **Krijtstreepmethode / daglichttoetreding**

Vanwege voorschriften en rekenmethodes uit het Bouwbesluit kan het voorkomen dat een deel van een ruimte in verband met de hoeveelheid daglichttoetreding formeel niet tot het verblijfsgebied of de verblijfsruimte hoort. Op de verkoopplattegronden staat dit dan aangegeven met een stippellijn en de vermelding o.r. (onbenoemde ruimte). Deze ruimte maakt formeel geen deel uit van de verblijfsruimte, waardoor aan de regelgeving wordt voldaan. Dit noemt men de zogenaamde ‘krijtstreepmethode’.

## **Energie prestatie norm**

Om het energieverbruik terug te dringen, heeft de overheid in de bouwregelgeving de zogenaamde Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze norm kent voor alle energie facetten van een gebouw kengetallen. De combinatie van deze kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor alle appartementen geldt dat de EPC lager is dan de wettelijke EPC van 0,4.

## **Klant Begeleidingsproces**

U wordt in de gelegenheid gesteld het afwerkings- c.q. het uitrustingsniveau van het appartement nader aan te passen met de in de koperskeuzelijst vermelde mogelijkheden.

Na het ondertekenen van de contractstukken, wordt u uitgenodigd voor een eerste kennismakingsgesprek met uw persoonlijke klantbegeleider. In dit gesprek kunt u uw eventuele (individuele) wensen kenbaar maken en zal uw klantbegeleider u verder informeren over deadlines, procedure meer- en minderwerk en de showroom procedures voor dit project. Binnen uw klant begeleidingstraject hoort ook een eventueel tweede gesprek. Deze tijd met uw klantbegeleider kunt u naar eigen inzicht gebruiken. Denkt u hierbij aan het toelichten van uw keuzes of eventueel advies. Wanneer u graag een extra afspraak wilt, dan worden hiervoor kosten in rekening gebracht.

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat uw appartement bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden woningborg, het bouwbesluit en het bestemmingsplan. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties te waarborgen, worden alle meerwerkopdrachten met Vink Bouw schriftelijk geregeld.

## **Stelpost / Showroom procedure**

In uw KAO is een stelpost opgenomen voor de keuken. De keuken in deze technische omschrijving is een mogelijke invulling, welke zorgvuldig en passend bij de uitstraling van uw appartement door de architect, klantbegeleider van Vink Bouw en showroom is samengesteld. Daarnaast heeft u de mogelijkheid om de keuken geheel naar uw eigen smaak verder aan te vullen. Hiervoor kunt u terecht bij de geselecteerde showroom, Carpentier in Aalsmeer.

Mocht u voor de inrichting van uw keuken toch kiezen voor een andere showroom dan Carpentier binnen de gestelde deadline, dan ontvangt u van ons 90% van het bedrag van de stelpost conform de termijnregeling in de KAO retour. Wij zullen dan de betreffende ruimte/keuken casco opleveren.

## **Appartementsrecht**

Het gebouw wordt 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 het gebouw.

Dit aandeel, dat onder andere afhankelijk is van de grootte van het appartement, vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. Alle appartementseigenaren zijn gezamenlijk eigenaar van het gehele gebouw. Hieruit volgt dat een appartementseigenaar op grond van zijn mede-eigendomsrecht alles wat in het gebouw tot gezamenlijk gebruik dient, mag gebruiken. Het gedeelte waarvan de desbetreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privé-gedeelte.

In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten wordt het "modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2017" van toepassing verklaard, zoals geadviseerd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Het reglement bevat gedragsregels voor de eigenaren/bewoners, onder meer ten aanzien van gebruik, beheer en onderhoud van het gebouw en de appartementsrechten.

## **Vereniging van Eigenaren**

Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. Het doel van deze vereniging is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren, zoals het onderhoud en de instandhouding van het gebouw en de daarbij behorende technische installaties.

De Vereniging van Eigenaren heeft, net als andere verenigingen, een bestuur en een ledenvergadering. De vereniging neemt besluiten bij volstreekte meerderheid van stemmen tenzij het reglement anders bepaalt. Tijdens de ledenvergadering kan iedere eigenaar zelf of via een gemachtigde, het woord voeren en zijn stem uitbrengen over op de agenda geplaatste onderwerpen. De vergadering beslist bijvoorbeeld of het gebouw onderhoud nodig heeft en zo ja, wanneer en aan wie de opdracht wordt gegeven.

Door de eigenaren wordt een administrateur benoemd. De administrateur zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, beheert het geld van de vereniging en ziet toe op de uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud en dergelijke. Op basis van de jaarlijkse begroting wordt de maandelijkse bijdrage in de servicekosten voor elk appartementseigenaar bepaald. Over de opstart van de Vereniging van Eigenaren wordt u tijdens de bouw nader geïnformeerd.

## Servicekosten

Omdat een aantal zaken voor gezamenlijke rekening van alle eigenaren is, dient er een saldo opgebouwd te worden om diverse gezamenlijke nota's te kunnen betalen en gelden te kunnen reserveren (sparen) voor in de toekomst uit te voeren onderhoudswerkzaamheden. In de post servicekosten zijn onder andere opgenomen de kosten voor de opstalverzekering, WA-verzekering Vereniging van Eigenaren, reservering (planmatig) onderhoud, klein dagelijks onderhoud, administratie, schoonmaakwerkzaamheden, lift en algemene verlichting. De hoogte van deze bijdrage zal berekend worden op basis van de woninggrootte. Bij de notariële overdracht van de VVE zult u een eerste bijdrage (nader te bepalen) moeten storten t.b.v. de eerste kosten die door de Vereniging van Eigenaren gemaakt worden.

## Oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering van het privé-gedeelte. Het privé-gedeelte wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Dit houdt in dat kleine specie- en/of kalkresten c.q. oneffenheden op de vloer/wanden aanwezig kunnen zijn. Eventueel sanitair, tegelwerk, binnenkozijnen, binnendeuren en glasruiten worden 'nat' gereinigd, zodat er tijdens de oplevering voldoende gecontroleerd kan worden op eventuele onvolkomenheden.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten en voorzieningen kan op een later tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaren krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon' opgeleverd.

Bij de oplevering van het privé-gedeelte, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces verbaal van oplevering genoteerd te worden. Dit geldt ook voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelte.

Wat houdt de oplevering van het appartement in:

- Tijdens de oplevering wordt het appartement geïnspecteerd waarbij u zelf aanwezig bent, eventueel bijgestaan door een deskundige, en een afgevaardigde van Vink Bouw. Van deze keuring wordt een proces-verbaal van oplevering opgemaakt;
- Voor de oplevering dienen alle betalingen verricht te zijn inclusief het eventueel meer- en minderwerk;
- U krijgt de sleutels overhandigd;
- De oplevering is het einde van de contractuele bouwtijd;
- Na de oplevering heeft Vink Bouw toestemming van de koper nodig om het appartement te betreden ten behoeve van het uitvoeren van de eventuele herstelwerkzaamheden;
- Het moment van opleveren is het moment waarop de verantwoordelijkheid voor het appartement overgaat van Vink Bouw op de koper. Vanaf deze datum dient de koper zorg te dragen voor alle benodigde verzekeringen.

Beschadigingen die na de oplevering geconstateerd worden, vallen buiten de verantwoordelijkheid van Vink Bouw. Verborgen gebreken welke binnen de onderhoudstermijn naar voren komen, vallen onder garantie van Vink Bouw.

Na de onderhoudstermijn zijn de garantietermijnen van toepassing. Bij de oplevering ontvangt u een digitale oplever map. In deze oplever map vindt u onder andere onderhoudstips, garantiebewijzen, het kleur- en materiaal schema, tekeningen van de installaties, enz.



## Definities en afkortingen:

### Begane grond vloer:

De begane grond vloer van het gebouw / het appartement is de eerste woonlaag welke aansluit op het maaiveld door middel van een trap. De begane grond vloer wordt ook wel aangegeven als BG-vloer.

### Verdiepingsvloeren:

De vloeren welke zich boven de begane grond vloer bevinden. Deze worden afhankelijk van de positie waarop zij zich boven de BG-vloer bevinden aangegeven als 1<sup>e</sup> verdiepingsvloer, 2<sup>e</sup> verdiepingsvloer etc..

### Verdiepingen:

De bouwlagen van het gebouw welke zich tussen de verdiepingsvloeren bevinden. De verdiepingen worden aangeduid met het nummer van de verdiepingsvloer waar zij zich boven bevinden. De 1<sup>e</sup> verdieping is dus de bouwlaag die zich tussen de 1<sup>e</sup> verdiepingsvloer en de 2<sup>e</sup> verdiepingsvloer bevindt, et cetera.

### Binnenspouwblad

Het spouwblad welke zich aan de binnenzijde van het gebouw bevindt. Binnenspouwbladen kunnen, afhankelijk van de positie waar zij zich in het gebouw bevinden, zowel dragend als niet dragend worden uitgevoerd.

### Behangklaar

Behangklaar geeft een bepaalde afwerkingsklasse van de binnenwanden in het appartement aan. Er gelden verschillende meetcriteria voor steenachtige binnenwanden en wanden welke zijn afgewerkt met gipsplaten. De criteria staan hieronder:

Steenachtige binnenwanden		Groep 2
Toepassing		Glad oppervlak geschikt voor toepassing van dikker behang of sierpleisters.
Plaatselijke onregelmatigheden		Bij steenachtige wanden zijn onregelmatigheden en oneffenheden in de vorm van ruwe plekken (bultjes, spaanslagen en niveaoverschillen in de textuurdiepte) met een hoogteverschil van max. 1 mm toegestaan. Bij betonwanden zijn aanvullend putjes met een diameter kleiner dan 15 mm toegestaan.
Kleurverschillen		Toegestaan
Vlakheidstolerantie in mm bij een meetafstand van:	0.4 m	1.5 mm
	1.0 m	3.0 mm
	2.0 m	5.0 mm
	4.0 m	8.0 mm
	10.0 m	12.0 mm
	15.0 m	15.0 mm

Wanden afgewerkt met gipsplaten		Niveau C
Toepassing		Geschikt voor zwaar vinylbehang of een middelgrof gestructureerde afwerking zoals glasvezelbehang met grove structuur en (spuit)pleisters met een korrelgrootte van 1 mm t/m 3 mm.
Oppervlakte vereisten		Voegen en schroefgaten gevuld en gefinisht om een vloeiende overgang tussen de gipsplaten te krijgen.
Vlakheidstolerantie in mm bij een meetpunt afstand van:	0.4 m	1.0 mm
	1.0 m	3.0 mm

	2.0 m	3.0 mm
Vlakheidstolerantie van een hoek bij een meetpunt afstand van:	0.4 m	4.0 mm

Op behangklare wanden wordt geen behang of andere afwerking aangebracht

#### **Meterkast**

Ruimte in het appartement waarin zich de aansluitingen voor de NUTS- bedrijven en de daarbij behorende meters voor het verbruik zich bevinden.

#### **Waterslagen / Raamdorpels**

Deze worden waar nodig aan de buitenzijde van het gebouw gemonteerd onder de buitenkozijnen. Waterslagen / raamdorpels dekken de bovenkant van de gevelafwerking onder de buitenkozijnen af en zorgen ervoor dat er geen water in / achter de gevelafwerking kan komen.

#### **Zwevende dekvloer**

De vloer welke aangebracht wordt op de constructieve vloer. Deze vloer wordt aangebracht op een isolatielaag. In de dekvloeren worden indien nodig leidingen t.b.v. de installaties opgenomen.

#### **RC-waarde**

De RC-waarde is de aanduiding voor de isolerende waarde van een bouwkundig onderdeel. Hoe hoger de RC-waarde hoe beter de isolerende waarde.

#### **Penant**

Een gedeelte van een wand / gevel tussen twee kozijnen, openingen o.i.d. in.

#### **Dilatatie**

Een voeg welke in wanden, vloeren en/of gevels wordt gemaakt om zettingen op te vangen.

#### **Afschot**

Een opzettelijk gecreëerde schuinite, vaak zo'n 15 mm per meter, in [ondergrond van] vloeren, dakbedekking etc. om water naar afvoerpunten te sturen en te voorkomen dat water op de vloer, dakbedekking etc. blijft staan.

#### **Frans balkon**

Bij een naar binnen draaiende deur op een verdieping wordt aan de buitenzijde een smalle richel met een hekwerk of balustrade geplaatst. Wanneer de deuren geopend worden voorkomt dit hekwerk dat men naar buiten kan vallen.

# CONSTRUCTIE

## Algemeen

De wijze van uitvoering van de gehele constructie (funderingssysteem, vloerdiktes, dragende voorzieningen, wapening etc) wordt bepaald door de constructeur aan de hand van de geldende constructieve eisen, regelgeving en berekeningen.

## Peil en hoogtemaatvoering

Als peil=0 wordt de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond (ter plaatse van de hoofdentree) aangehouden. Alle hoogtematen worden aangegeven vanuit peil=0.

## Grondwerk en damwanden

Voor het realiseren van de verdiepte kelder worden damwanden toegepast, waarna het nodige grondwerk wordt gedaan voor de aanleg van de keldervloer en -wanden en het ingraven van de riolering en nutsaansluitingen. Indien noodzakelijk wordt tijdelijk gebruik gemaakt van een bemaling om het (grond)water uit de bouwput te pompen.

## Fundering

Het gebouw wordt gefundeerd op prefab betonnen palen. Op deze palen wordt de funderingsconstructie van gewapend beton aangebracht.

## Kelder

De dragende keldervloer, -buitenwanden, -binnenwanden en kolommen worden uitgevoerd in gewapend beton.

## Putten

Ten behoeve van de lift wordt een betonnen liftput verdiept aangebracht onder het laagste vloerniveau. Een pompput is noodzakelijk om (door auto's meegebracht) regenwater op te pompen naar het niveau van de riolering. De pompput zit verwerkt in de keldervloer.

## Begane grondvloer

De begane grondvloer boven de kelderconstructie (het kelderdek) is een betonnen breedplaatvloer. Dit is een geprefabriceerde betonnen bekistingsplaat die op de dragende wanden en kolommen in de kelder wordt gelegd. Op deze plaat worden de benodigde wapening en installaties aangebracht, waarna de vloer wordt afgestort met een laag beton. De bovenzijde van de begane grond vloer wordt voorzien van isolatie. De Rc waarde van de totale begane grondvloer is  $\geq 4,5$ .

## Dak- en verdiepingsvloeren

De dak- en verdiepingsvloer(en) zijn betonnen breedplaatvloeren.

## Draagwanden en kolommen

De dragende wanden worden uitgevoerd in Kalkzandsteen. Behoudens de woningscheidende wanden tussen bouwnummer 1 en 4 en bouwnummer 2 en 3, dit is een betonwand. Ook op de bovenliggende verdiepingen. Op de bovenste verdieping worden ook stalen kolommen toegepast vanwege de grote glasoppervlaktes.

## EXTERIEUR; GEVEL

### Binnenspouwblad

De dragende binnenspouwbladen zijn van kalkzandsteen waar isolatie tegenaan wordt gebracht. De Rc waarde van de gevels is  $\geq 6,0$ .

### Gevelafwerking

De gevels van het Landhuis worden afgewerkt met een gevelstuc systeem met een lichtgekleurde gemêleerde steenstrip, zie onderstaand monsterboard voor een indicatie. Daarnaast geeft het ronde monster de kleur van het beton weer en het andere monster de terrastegel.



### Gevelopeningen

De kozijnen, deuren en ramen in de gevels zijn van aluminium. De kleur van de kozijnen is RAL1035 (parelmoergrijs). De bewegende delen in de gevelkozijnen hebben tochtweringsprofielen. Het kozijn en de hoofdentree deur is van hout.

De buitenkozijnen zijn voorzien van Triple isolatieglas. Indien van toepassing, wordt conform de geldende norm doorvalveilig- en/of letselveilig glas aangebracht.

Alle bewegende delen zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk. Deuren, ramen en kozijnen die bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een inbraakwerendheid die voldoet aan het politiekeurmerk (PKVW).

De entree van de garage is voorzien van een automatische garagedeur. Deze deur is te openen door middel van een afstandsbediening die u bij oplevering overhandigd krijgt (per parkeerplek één).

### Waterslagen

Onder de gevelkozijnen komt, waar nodig, aan de buitenzijde een aluminium waterslag in de kleur van het kozijn.

## **Elementen aan/langs de gevel**

### **Balkons**

De balkons van de appartementen op de 1e en 2e verdieping zijn van prefab beton en worden aan de bovenzijde voorzien van een antislip structuur. De balkons zijn aan de onderzijde en zijkanten afgewerkt met steenstrips (dezelfde steen als de gevel).

### **Balustrades**

De terrassen op de begane grond krijgen een balustrade van stalen balusters, met daarop een prefab betonband in de kleur crème. Op de balkons op de eerste en tweede verdieping komt een balustrade die bestaat uit een stalen paneel met een geperforeerd rozenpatroon in dezelfde kleur als de kozijnen. De dakterrassen worden voorzien van een dichte borstwering.

### **Frans balkonhekwerk**

Voor de buitenkozijnen op de eerste verdieping komt een glazen hekwerk. Voor de buitenkozijnen op de tweede verdieping komt (evenals op de balkons) een stalen paneel met een geperforeerd rozen patroon.

### **Hemelwaterafvoer**

De hemelwaterafvoeren van de balkons aan de gevel van het gebouw worden uitgevoerd in aluminium.

## **EXTERIEUR; DAK**

### **Plat dak**

Het gebouw wordt voorzien van een plat dak met isolatie en dakbedekking. De Rc waarde van het dak is  $\geq 6,0$ . De randen worden afgewerkt met een aluminium trim/zetwerk. Plaatselijk worden, indien noodzakelijk als ballast / als looppaden, betontegels toegepast.

Op het dak staan de benodigde metalen schoorstenen en dakkappen t.b.v. uitmonding van de kanalen van de installaties, waar vandaan ook kanalen over het dak lopen. Deze worden zoveel mogelijk uit het zicht aangebracht. Alle installatieonderdelen op het dak dienen nog nader te worden gepositioneerd en op elkaar te worden afgestemd.

Ten behoeve van het onderhoud en het veilig inspecteren en werken op het dak wordt een aanlijn voorziening getroffen.

De terrassen van de appartementen op de begane grond en de penthouses worden uitgevoerd met in het werk gestort beton en afgewerkt met geïsoleerde dakbedekking en betontegels in de kleur crème in een nader te bepalen maat.

### **Plat dak openingen**

In het platte dak ter plaatse van de vide in de lifthal worden 2 lichtkoepels geplaatst op een bouwkundige opstand en ingeplakt met dakbedekking.

In de lifthal op de bovenste verdieping is een dakluik (met schaartrap) opgenomen in het dak. Hierdoor is het mogelijk om op een veilige wijze het dak te betreden ten behoeve van inspectie en onderhoud. Het dak is niet algemeen toegankelijk voor bewoners.

Ten behoeve van de installaties zijn diverse doorvoeren door het dak noodzakelijk. Deze worden door de installateur bovendaks gebracht en door de dakdekker waterdicht ingeplakt.

### **PV-panelen**

Op het dak worden pv-panelen geplaatst. De pv-panelen worden nader omschreven bij de installaties.

## INTERIEUR PRIVÉ GEDEELTEN

### Vloerafwerking

Op de ruwe constructieve betonvloer wordt een zwevende dekvloer aangebracht. In deze dekvloer wordt onder andere de vloerverwarming opgenomen. Er wordt, behoudens het vloertegelwerk in de badkamers en het toilet, geen verdere vloerafwerking en plinten aangebracht.

### Tegelwerk

In het appartement worden de badkamers en de toiletruimte voorzien van vloer- en wandtegels:

Wandtegels wit in de afmetingen 25 x 33 cm [liggend]:

- in de toiletruimte tot 1.20 meter boven het vloerpeil, daarboven spuitwerk.
- in de badkamers tot aan het plafond.

Vloertegels grijs in de afmetingen 30 x 30 cm

- In de douchehoek liggen de tegels iets verdiept en onder afschot naar de afvoergoot (afgewerkt met rvs rooster ca. 700\*98 mm).

Bij de aansluiting van de wandtegels op de vloertegels, inwendige hoeken en rondom het kozijn worden kitvoegen aangebracht. De wandtegels worden niet strokend met de vloertegels aangebracht.

### Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd als lichte steenachtige scheidingswanden van gips. De dragende binnenwanden zijn van kalkzandsteen.

### Wandafwerking

De wanden worden behangklaar opgeleverd (exclusief behangwerk). De wanden worden plaatselijk gerepareerd en vlak gemaakt. Enkele oneffenheden kunnen nog aanwezig zijn op de wanden. De definitie van behangklaar vindt u terug in de begrippenlijst.

### Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen en vlakke stompe binnendeuren zijn van hout en fabrieksmatig afgelakt in RAL9010. De hoogte van de deuren is conform tekening verdiepingshoog. De kozijnen en deuren hebben aluminium scharnieren en aluminium hang en sluitwerk.

Tussen de hal en de woonkamer wordt de dubbele deur (1 vaste deur en 1 draaiende deur) voorzien van een glasvulling.

De deurkozijnen van de toiletruimtes en badkamers krijgen een antraciete kunststeen onderdorpel.

### Plafondafwerking

Het plafond bestaat uit de onderzijde van de betonvloeren. Het plafond wordt, behoudens het plafond van de meterkast, voorzien van wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur. De V-naden in de plafonds blijven in het zicht.

### Meterkast

De meterkast heeft een binnendeur die voorzien is van 2 sleuven t.b.v. ventilatie van de meterkast ruimte. Aan de binnenzijde van de meterkast worden de achterwand en een zijwand voorzien van een houten paneel t.b.v. de montage van de NUTS-voorzieningen.

## Technische ruimte

In de technische ruimte bevindt zich de opstelplaats voor de installaties alsmede de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

## Keuken

Het appartement is voorzien van een Siematic keuken met Siemens inbouwapparatuur. De keukenopstelling is per bouwnummer verschillend, zie hiervoor uw verkooptekening. In de brochure van Siematic kunt u meer informatie vinden over de uitvoering van de keuken en de apparatuur. De stelpost voor de keuken van de appartementen (bouwnummer 1 t/m 12) is €12.000 incl. BTW en voor de penthouses (bouwnummer 13 en 14) €20.000 incl. BTW.

Ten behoeve van de keukens van bouwnummer 1 tot en met 12 worden de volgende aansluitpunten (inclusief inbouwapparatuur) gerealiseerd;

- spoelvoorziening
- koel/vries combinatie
- vaatwasser
- combi-oven
- elektrisch kookplaat geschikt voor 2x230V/16A aansluiting
- recirculatie afzuigkap [recirculatie kap is noodzakelijk i.v.m. het mechanisch ventilatiesysteem]
- 2x dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht voor algemeen gebruik

Ten behoeve van de keukens van bouwnummer 13 en 14 worden de volgende aansluitpunten (inclusief inbouwapparatuur) gerealiseerd;

- spoelvoorziening
- Quooker
- koel/vries combinatie
- vaatwasser
- combi-oven
- stoomoven
- elektrisch kookplaat geschikt voor 2x230V/16A aansluiting
- recirculatie afzuigkap [recirculatie kap is noodzakelijk i.v.m. het mechanisch ventilatiesysteem]
- 2x dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht voor algemeen gebruik

De plaats van de aansluitpunten van de keukens kan worden gewijzigd in overleg met de keukenshowroom. Hierbij moet rekening worden gehouden met de positionering van schachten, kruisingen in vloeren van WTW-kanalen en riolering.



## Sanitair

De toiletruimte heeft het volgende sanitair:

- Villeroy en Boch Avento wandhangend closet met softclose en quick release bril.
- Villeroy en Boch Architectura fontein.
- Grohe Concetto toiletkraan.

De hoofd badkamer heeft het volgende sanitair:

- Villeroy en Boch Avento wandhangend closet met softclose en quick release bril.
- Villeroy en Boch Avento 1000x470 mm wastafel met 2 kraangaten.
- Grohe Concetto wastafelmengkranen.
- Bruynzeel spiegel 1000x700 mm met led verlichting.
- Grohe 2000 thermostatische douchemengkraan.
- Grohe Euphoria Rain glijstangset.
- Easydrain warmte-terug-win (wtw) systeem goot 700 incl. rooster.
- Villeroy en Boch O.Novo bad 1800x800 mm.
- Grohe 2000 thermostatische badmengkraan.
- Grohe Euphoria mono badset.
- Elektrische handdoek radiator.

De tweede badkamer\* heeft het volgende sanitair:

- Villeroy en Boch Avento 600x470 mm wastafel.
- Grohe Concetto wastafelmengkraan.
- Bruynzeel spiegel 600x700 mm met ledverlichting.
- Grohe 2000 thermostatische douchemengkraan.
- Grohe Euphoria Rain glijstangset.
- Easydrain goot 700 incl. rooster.
- Elektrische handdoek radiator.

\*In de tweede badkamer van bouwnummer 13 en 14 zit ook een Villeroy en Boch Avento wandhangend closet.

De plaats van de aansluitingen voor de badkamers kan worden gewijzigd in overleg met de badkamersshowroom. Hierbij moet rekening worden gehouden met de positionering van schachten, kruisingen in vloeren van WTW-kanalen en de riolering.

## Berging

De bergingen bevinden zich in de kelder van het appartementen complex. De binnenwanden zijn uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken/beton en worden verder niet afgewerkt. De wanden worden t.b.v. ventilatie vrijgehouden van het plafond. De berging krijgt een stompe HPL deur in houten kozijn met het benodigde hang- en sluitwerk. In de berging komt een lichtpunt en dubbele wandcontactdoos.

## **INTERIEUR GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN**

### **Trappen**

In de centrale entreehal (lifthal op de begane grond) komt een stalen trap met houten treden. Het hekwerk langs de trap en de vides in de lifthal bestaat uit een stalen frame met lamellen.

Het hoofdtrappenhuis bestaat uit prefab betonnen trappen. De bovenzijde van de trap is vlak afgewerkt, de onderzijde van de trap wordt niet verder afgewerkt.

Op de wanden langs de trap komt een handleuning.

### **Vloerafwerking**

Op de vloeren in de lift- en trappenhuis hallen komt een kopshouten parket. Ter plaatse van de hoofdentree wordt een schoonloopmat geplaatst.

De vloer van de stallingsgarage, de privé bergingen en technische ruimten in de kelder is een monolithisch afgewerkte betonvloer. De parkeervakken worden aangeduid met lijnen en nummers.

### **Binnenwanden**

De binnenwanden in de lift- en trappenhuis hallen zijn van beton en kalkzandsteen.

### **Wandafwerking**

De wanden van de lifthal worden gestuct en gesaust. De wanden van de trappenhuis hal worden voorzien van spuitwerk. De wanden en kolommen in de kelder worden niet verder afgewerkt.

### **Binnenkozijnen en -deuren**

De woningentreedeur worden uitgevoerd als stompe deur in houten kozijn, verdiepingshoog, voorzien van hang- en sluitwerk, een spion, driepuntssluiting en hebben een inbraakwerendheid die voldoet aan weerstandsklasse 2 (SKG\*\*). Het kozijn krijgt een onderdorpel.

De deuren zijn geluidsreducerende deuren (voorzien van kierdichting).

De deuren van de lifthal naar het trappenhuis worden uitgevoerd in een houten kozijn en deur, die waar nodig worden voorzien van een 30 minuten of 60 minuten brandvertragendheid. In de deuren komt een glasvulling.

### **Plafondafwerking**

De plafonds van de lifthal bestaan uit gipsplaten met een akoestische afwerking. De plafonds van de trappenhuis krijgen een wit spuitwerk. Het plafond van de kelder is niet verder afgewerkt.

### **Postkasten en bellentableau**

De postkasten komen buiten voor de hoofdentree van het appartementengebouw op de parterre. De postkasten zijn van aluminium in een kleur nader te bepalen door de architect. Het bellentableau zit in de gevel naast de hoofdentree deur.

## INSTALLATIES PRIVÉ GEDEELTEN

### Riolering

In het appartement worden de volgende aansluitpunten voor de riolering aangebracht:

- sanitaire toestellen
- afvoer keuken en vaatwasser (gecombineerd)
- afvoer wasmachine
- condensafvoer WTW ventilatiesysteem
- overstort inlaatcombinatie afvoer warmtepomp/boiler

### Waterinstallatie

In het appartement worden, zoals aangegeven op de verkoopplattegrond, de volgende aansluitpunten voor koud water gemaakt tpv:

- ieder sanitair toestel.
- de keuken, de spoelbak en de vaatwasser.
- de wasmachine.
- de warmtepomp.

In het appartement worden, zoals aangegeven op de verkoopplattegrond, de volgende aansluitpunten voor warm water gemaakt tpv:

- de douche (2,5 liter per minuut)
- het bad (5,0 liter per minuut)
- de wastafel (2,5 liter per minuut)
- de keuken, de spoelbak (2,5 liter per minuut).

### Gasinstallatie

Er is geen gasaansluiting aanwezig.

### Verwarmingsinstallatie

De verwarming, koeling en het warm tapwater wordt verzorgd door een individuele water/water warmtepomp met 300 liter boilervat en een bodem warmtewisselaar systeem op basis van een gesloten bron.

De verwarmingsinstallatie is een lage temperatuur vloerverwarming- en koelingssysteem. In de dekvloer zijn vloerverwarmingsslangen opgenomen, die via de vloerverwarming verdelers zijn verbonden met de warmtepomp.

Per verblijfsruimte en badruimte is een temperatuurregeling (thermostaat) opgenomen. Met deze thermostaten is het mogelijk de specifieke ruimte 2°C warmer of kouder te laten worden dan de instelling van de hoofdthermostaat. De woonkamer thermostaat is leidend (master/slave).

Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, zal ten minste de navolgende luchttemperatuur worden bereikt en onderhouden met als uitgangspunt een buitentemperatuur van -10 °C:

- Verblijfsruimten: minimaal 20 °C
- Verkeersruimten: minimaal 15 °C
- Toiletruimte: minimaal 15 °C
- Badruimte: minimaal 22 °C
- Inpandige berging: minimaal 15 °C

Om de badkamer op de juiste temperatuur te brengen, is naast de vloerverwarming een elektrische radiator opgenomen.

## Ventilatie installatie

Het appartement wordt voorzien van een WTW (warmte-terug-win) ventilatiesysteem. Via een warmtewisselaar wordt de ingeblazen lucht voorverwarmd met de warmte die afkomstig is van de afgezogen lucht. Deze WTW unit wordt opgehangen in de technische ruimte. Vanaf hier wordt via de schachten naar het dak verse lucht aangezogen en afgezogen lucht uitgeblazen. De regeling van de ventilatie geschiedt via een standenschakelaar gepositioneerd zoals op de verkooptekening is aangegeven.

De kanalen van de WTW-unit naar de inblaas- en afzuigventielen in de diverse ruimtes worden zoveel mogelijk weggewerkt. In de technische ruimte komen de kanalen in het zicht.

In alle verblijfsruimten wordt verse lucht in het appartement gebracht. In het toilet, de badkamer, de keuken en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt lucht afgezogen via een afzuigventiel. De posities en aantallen van de inblaas- en afzuigventielen in het plafond op de verkooptekeningen zijn indicatief en worden in latere fase definitief bepaald aan de hand van regelgevingen.

De inblaas- en afzuigventielen zijn witte kunststof ventielen.

## Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd in het centraaldozen systeem volgens geldende voorschriften en aangesloten op het plaatselijke net.

Alle wandcontactdozen (wcd) en schakelaars (met uitzondering van evt. wcd's en schakelaars in meterkasten en technische ruimten) zijn inbouw en worden uitgevoerd met randaarde.

Standaard hoogtes wcd's, schakelaars en aansluitpunten t.o.v. afgewerkte vloer:

- wandcontactdozen in de woonkamer, slaapkamers                      circa 30 cm
- wandcontactdozen in de keuken boven het aanrecht                circa 120 cm
- overige wandcontactdozen    circa 105 cm
- schakelaars    circa 105 cm
- CAI- en telecom aansluiting    circa 30 cm
- aansluitingen in sanitaire ruimten conform eisen

De wandcontactdozen, schakelaars e.d. zijn uitgevoerd in kunststof, van het type Busch Jaeger in een witte horizontale uitvoering. Het aantal schakelaars en contactdozen is conform verkooptekening.

## Meterkast

Het appartement krijgt een meterkast met:

- Aansluiting elektra 3 x 25 ampère en een groepenkast met 8 groepen\*
- Watteraansluiting met een hoofdkraan
- Glasvezelaansluiting
- Kabel aansluiting

\*de penthouses hebben 10 groepen

### **PV installatie**

Het complex wordt voorzien van een PV installatie. De PV-panelen ofwel zonnepanelen liggen op het dak en zijn middels een omvormer aangesloten op de individuele groepenkasten, wat betekent dat de opgewekte elektriciteit direct wordt geleverd aan de appartementen.

Het is nog niet precies bekend hoeveel zonnepanelen er op het dak passen omdat o.a. de installatiekanalen en dakdoorvoeren nog nader uitgewerkt dienen te worden. Hoogstwaarschijnlijk passen er onvoldoende zonnepanelen op het dak van het landhuis om de appartementen aan het nul-op-de-meter (NOM)-principe te laten voldoen.

Volgens het NOM-principe zijn de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon en onder standaard klimaatcondities op jaarbasis gelijk aan nul.

Daarnaast heeft het appartement een energieopwekking capaciteit van 1780 kWh voor gebruikersgebonden energie.

Het tekort aan zonnepanelen zal worden aangeboden in een andere vorm, zoals zon-aandelen of een vergelijkbaar initiatief. Wij brengen u voor oplevering van het appartement op de hoogte van de gekozen oplossing.

Let op, er wordt geen monitoringssysteem in het appartement aangelegd en er wordt geen energieprestatiegarantie gegeven.

### **Kabel- en glasvezel aansluiting**

In uw appartement komt een aansluiting voor zowel kabel als glasvezel. De plek van de aansluiting staat weergegeven op uw verkooptekening. U dient zelf een abonnement af te sluiten bij een provider.

### **Verlichting**

Het appartement wordt voorzien van aansluitpunten voor verlichting conform verkooptekening. Er worden geen armaturen aangebracht.

De buitenruimtes van de appartementen worden voorzien van een armatuur met een schakelaar.

### **Rookmelders**

Het appartement wordt voorzien van de wettelijk benodigde rookmelders conform verkooptekening.

### **Videfooninstallatie**

Het appartement krijgt een kleuren videfoon installatie. Met deze installatie kan gezien worden wie er bij de hoofdtoegangsdeur aanbelt, kan met de persoon bij de hoofdtoegangsdeur gecommuniceerd worden en kan de hoofdtoegangsdeur ontgrendeld worden. Tevens wordt bij de voordeur van het appartement een beldrukker aangebracht. Ter plaatse van de hoofdentree komt een bellen (scroll) tableau, die in nader overleg met de architect ontworpen wordt.

## **INSTALLATIES GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN**

### **CVZ kast**

In de garage wordt een CVZ kast geplaatst. Een CVZ kast is een centrale meterkast voor de elektra in de algemene ruimte.

### **Riolering**

In het gebouw wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. De standleidingen van deze binnenriolering worden uitgevoerd in voldoende geluidsisolerende kunststof buizen. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppings mogelijkheden conform specificaties van de installateur. De vuilwaterafvoeren worden aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente. De hemelwaterafvoeren worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

### **Waterinstallatie**

Het gebouw wordt voorzien van een drukverhogingsinstallatie t.b.v. het tapwater.

### **Ventilatie installatie**

Ten behoeve van de ventilatie van de lifthal en de trappenhuizen worden de benodigde voorzieningen getroffen.

De ventilatie van de garage wordt gestuurd middels een CO/LPG detectie.

### **Elektrische installatie**

In de lifthal wordt op iedere verdieping een enkele wcd aangebracht t.b.v. huishoudelijk gebruik. De inrit naar de parkeergarage wordt voorzien van elektrische hellingbaanverwarming.

### **Liftinstallatie**

Het gebouw wordt voorzien van een personenlift, met stopplaatsen in de garage, op de begane grond en alle verdiepingen. De liftdeur in de parkeergarage is afgesloten met een sleutel.

### **Entreepoort garage**

De hellingbaan is afgesloten met een automatische toegangspoort die te openen is met afstandsbediening die u bij oplevering overhandigd krijgt (per parkeerplek één). Naast de poort voor de auto is een loopdeur die met een sleutel is te openen.

### **Verlichtingsarmaturen**

De algemene verkeersruimten worden voorzien van de volgens de geldende voorschriften benodigde lichtpunten en armaturen. Deze armaturen zijn afhankelijk van de voorschriften

- gedeeltelijk continu brandend en geschakeld op bewegingsmelder.
- of geschakeld of een bewegingsmelder / schemerschakelaar

De parkeergarage wordt voorzien van LED-verlichting.

## **TERREININRICHTING**

Het plan Roosenhorst valt onder beschermd stads- en dorpsgezicht. Er is in samenwerking met de gemeente Voorschoten veel aandacht besteed aan de inrichting van Roosenhorst. De landschapsarchitect heeft 4 'kamers' ontworpen door de oude waterstructuur in het landschap terug te brengen. De 4 kamers zijn het Lint, het veld met het Landhuis, de Boomgaard en de Bosrand. Voor een natuurlijk karakter, is er gekozen voor bruggen van hout en staal, inheemse beplanting, wegen met halfverharding en erfgrenzen door middel van water, bos en hagen. Om de kwaliteit van Roosenhorst te waarborgen, nu en in de toekomst, zijn er spelregels opgesteld. Deze vindt u terug in de KAO en bijbehorende bijlagen.

### **Toelichting Landhuis**

Uw appartement bevindt zich in het Landhuis op het veld. Kenmerkend voor deze kamer is de asymmetrische toegangsweg met daarnaast een monumentale rij van eikenbomen. Het Landhuis ligt hoger dan het veld en beëindigt deze ruimte op monumentale wijze. Het veld wordt ingezaaid met een bloemrijk grasland. In het veld worden solitaire bomen geplant zoals Beuken, Okkernoten en Tamme Kastanjabomen.

Het Landhuis met haar parterre ligt 45 centimeter hoger dan het aangesloten maaiveld, zodat er een duidelijk onderscheid is tussen de privé terrassen en het openbaar gebied.

### **Toegang en parkeren**

De toegangsweg naar het Landhuis is van rood gemêleerde gebakken straatstenen en loopt tot de ingang van de halfverdiepte parkeergarage en gaat vervolgens over in het voorterrein van het Landhuis. Het naastgelegen voet- en fietspad van Nobre Cal (graugelb) loopt door naar de achterkant van het Landhuis.

Vanaf het voorterrein kunnen voetgangers via de hellingbaan of met een paar traptreden op de 45 cm hoger gelegen parterre komen waar zich de centrale entree van het Landhuis bevindt.

Ieder appartement krijgt 2 parkeerplaatsen in de parkeergarage. Bezoekers kunnen hun auto parkeren langs de toegangsweg.

### **Collectieve steiger**

De VvE krijgt de steiger achter het Landhuis in eigendom. Ieder appartement krijgt een ligplaats aan deze steiger. De ligplaats heeft een afmeting van 3,0 bij 7,5 meter. Op de steiger worden kikkers of ringen aangebracht en in het water worden palen geplaatst voor het aanmeren.

Voor meer informatie over o.a. afmetingen en sloot- en straatprofielen verwijzen wij naar de situatietekening Roosenhorst en het aanvullende tekenwerk van Buro Sant en Co.

### **Afvalinzameling**

Er bevindt zich een ondergrondse afvalcontainer langs de toegangsweg op de hoek van het voorterrein van het Landhuis.