

RESIDENTIE SLY

WAAR LUXE EN KUSTLEVEN SAMENKOMEN

VIER MODERNE NIEUWBOUWAPPARTEMENTEN

Op de hoek van de Leopoldlaan en de Prosper Poulletstraat in Middelkerke.





HET PROJECT - RESIDENTIE SLY IN ÉÉN OOGOPSLAG



Ligging	Hoek Leopoldlaan en Prosper Poulletstraat, Middelkerke
Aantal units	4 appartementen
Per appartement	1 overdekte staanplaats en 1 individuele afgesloten kelder
Gemeenschappelijk	Afgesloten fietsenberging met laadmogelijkheden, lift en videofonie
Verwarming	Lucht-water warmtepomp met vloerverwarming
Ventilatie	Systeem D met warmteterugwinning
Energie & water	Zonnepanelen op het dak en regenwaterrecuperatie via 2 × 10.000 liter
Oplevering	Volledig afgewerkt: keuken, vloer- en muurbetegeling en sanitaire toestellen inbegrepen

ALGEMEEN

Residentie Sly wordt gerealiseerd in Middelkerke. Het gebouw situeert zich op de hoek van de Leopoldlaan en de Prosper Pouletstraat. Dit nieuwbouwproject bestaat uit 4 moderne appartementen. Elke eenheid zal daarnaast beschikken over één overdekte staanplaats en over een individuele afgesloten kelder. Het gebouw voorziet ook een gemeenschappelijke afgesloten fietsenberging met laadmogelijkheden die individueel verbonden is het appartement. Woonkwaliteit is de rode draad doorheen onze projecten. Dit weerspiegelt zich in de doordachte inrichting van de appartementen, de energiezuinigheid met dank aan de gebruikte technieken en de hoogwaardige afwerkingsmaterialen die zorgvuldig gekozen werden. Ieder appartement zal volledig worden afgewerkt; de keuken, de vloer- en muurbetegeling, en de sanitaire toestellen. Wanneer u specifieke wensen heeft, doen wij er namelijk graag alles aan om uw woning af te werken op maat. U kan hierbij steeds rekenen op de goede zorgen van onze begeleiding.

HET TEAM ACHTER RESIDENTIE "SLY"

De Bouwheer: RS Homes bv – Moerbekeplein 11B, 9500 Moerbeke

De Architect: Ontwerpatelier De Ro Filip – Edingsesteenweg 429, 9400 Ninove

Het studiebureau: Stabico – Ninoofsesteenweg 37, 1750 Lennik

Verkoop en Klantenbegeleiding: RS Homes bv – Johan Deblander (info@rshomes.be -0478/882077)

LIGGING EN ARCHITECTUUR

Residentie Sly staat op de hoek van de Leopoldlaan en de Prosper Pouletstraat in Middelkerke. De toegang tot de appartementen ligt op het gelijkvloers langs de Prosper Pouletstraat. De uitsprongen van de gevel worden uitgevoerd in moderne gevelsteen, wat het gebouw een strak uitzicht geeft. De stenen worden traditioneel gemetseld en opgevoegd. Grote glaspartijen brengen zoveel mogelijk daglicht binnen en garanderen een zo wijsd mogelijk zicht naar buiten. De balustrades van de terrassen zijn volledig uitgewerkt in gelaagd glas. Naast een moderne uitstraling zorgt dat voor meer lichtinval, zicht en ruimtegevoel. Alle balustrades krijgen bovenaan een U-profielrand ter versteviging.



RUWBOUWWERKEN

Inrichten van bouwplaats

De bouwheer zal zorgen voor een voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de bouwplaats. De afsluiting gebeurt in overeenstemming met de voorschriften van de plaatselijke overheid en het onderhoud valt ten laste van de bouwheer tijdens de duur van de werken. Deze laatste heeft als enige het recht publiciteit aan te brengen of te laten aanbrengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken zal de afsluiting opnieuw worden verwijderd op kosten van de bouwheer.

Sloop- en grondwerken

Het terrein wordt bouwrijp gemaakt. Eventuele bestaande constructies worden gesloopt, zowel boven- als ondergronds en de aanpalende gebouwen worden beschermd volgens de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur. Het te bebouwen terrein wordt zuiver gemaakt en ontdaan van graszaden en van de eerste laag teelaarde. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken. Er wordt een bodemonderzoek toevertrouwd aan de bevoegde ingenieur om de nodige fundering te kunnen berekenen.

Funderingen

Funderingen worden steeds uitgegraven tot minimaal 80 cm (vorstvrij) onder het maaiveld tot wanneer een grondkwaliteit wordt bekomen met voldoende draagkracht voor de constructie. Dit project is onderkelderd met betonnen funderingswanden die 3,5m onder de grond zitten zodat de vorstvrijheid gegarandeerd is. De funderingen zijn vlak en regelmatig. De nodige maatregelen worden genomen om de funderingen in droge grond te kunnen aanzetten. De eigenlijke funderingsvorm, de afmetingen en de samenstelling ervan worden door de ingenieur bepaald op basis van de bodemsonderingen, uitgevoerd door een gespecialiseerde firma. De stabiliteitsingenieur is verder ook gelast met het bepalen van de samenstelling en het uitvoeren van de vloerplaat van het kelderverdiep.

Rioleringen

De binnen- en buitenriolering worden uitgevoerd volgens de architectuurplannen en/of volgens de voorschriften van de techniekers en/of volgens de voorschriften van de bevoegde instanties. Deze zijn ook in overeenstemming met de gemeentelijke reglementering. De riolering is opgebouwd met Benorgekeurde PVC leidingen en hulpstukken (plaats afwijking op de inplanting is mogelijk). Inspectieputten en sterfputten zijn vervaardigd uit een hard PVC-materiaal met een diameter van 400 mm met bijhorend Hermelock deksel en zijn hierdoor reukloos afgesloten. De aansluiting op de openbare riolering wordt voorzien door aannemer aangesteld door de gemeente.

Er worden regenwaterputten geplaatst van 2 x 10.000 liter. Het regenwater wordt eerst gefilterd en vervolgens opgepompt en is aangesloten op de toiletten en op een vorstvrije buitenkraan aan de terrassen. Wanneer de regenwaterputten leeg zijn wordt er automatisch overgeschakeld op stadswater. Tevens is er een infiltratieput voorzien van 2.715 liter om te voldoen aan de verordening Watertoets.

Er wordt geen septische putvoorzien, wel een inspectiekamer. Er dient aangesloten te worden aan de bestaande huisaansluiting, in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

Opgaand metselwerk

De dragende en niet-dragende wanden worden uitgevoerd in gebakken isolerende snelbouwsteen. De buitengevels hebben volgende opbouw: snelbouw 14cm (λ=0,32 W/mK), PUR/PIR-isolatie 14cm (λ=0,022/mk) / luchtspouw 3cm / Gevelsteen.

Gewapende betonwerken

Alle balken, kolommen, dragende wanden en vloeren (predallen, gewelven en kederwanden) uit beton zijn uitgevoerd volgens de studie van de stabiliteitsingenieur en voldoen aan de Belgische normen die van toepassing zijn, dewelke altijd voorrang hebben op de architectuurplannen.

Isolatie tegen vocht en geluid

Onder de onderste laag stenen worden Kimblokken voorzien. Als aanvullende brug tegen opstijgend en doortrekkend vocht wordt op de onderste laag kimblokken in een DPC-folie voorzien, dit +/- 2 cm boven de afgewerkte vloerpas.

Uitsprongen gevel

De uitsprongen worden uitgevoerd in moderne gevelsteen dit geeft het gebouw een strak uitzicht. De stenen worden geplaatst via de techniek van traditioneel metselen en opvoegen.

Dorpels

De dorpels worden uitgevoerd in eerste keus blauwe hardsteen zonder zichtbare koolstofaders. Zij worden P60 blauw geschuurd, steken 5 cm uit de gevel en zijn voorzien van een druiplijst.

Dakwerken

De platte daken en terrassen worden geplaatst volgens de regels van de kunst en de huidige normen en worden uitgevoerd door een erkend dakwerker.

De daken zijn als volgt opgebouwd:

- Een hellende chape voor een goede afwatering
- Een dampscherm
- PIR/PUR-isolatie 23cm (λ=0,026 W/mK)
- EPDM-dichting.
- De zijkanten worden afgewerkt met een ALU-dakrand
- Groene daken worden niet voorzien.

Ondergrondse kelders/ bergingen

Er zijn 4 kelders/bergingen. Elke kelderberging is voorzien van 1 verlichtingpunt en 2 stopcontacten.

Thermisch en akoestische isolatie

Isolatie is erg belangrijk, er wordt dan ook extra zorg besteed aan zowel thermische isolatie om het energieverbruik zo laag mogelijk te houden als aan akoestische isolatie om het akoestische comfort zo hoog mogelijk te brengen. Boven de muur wordt een akoestische muurstrook geplaatst die voorkomt dat geluidstrillingen rechtstreeks via de betonplaat naar de muur of omgekeerd overgebracht worden. De gemene muren zijn opgebouwd uit 2 isolerende snelbouwstenen λ (0.032 W/mk van 14 cm met daartussen 6 cm glaswol (Isover Partywall, λ=0.035 W/mK). Op de vloeren op de verdiepen worden er akoestische matten geplaatst tussen de isolerende chape en de cementchape. Deze worden niet doorboord en houden zo contactgeluid tegen. Tussen de vloerbedekking en de plinten wordt eveneens een elastische voeg geplaatst om contactgeluid tegen te gaan. - Bij de vloeropbouw wordt gebruik gemaakt van thermische vloerisolatie, namelijk Star Beads Low Lambda (λ= 0.041 W/m.K) of gelijkwaardig alternatief. Deze vloerisolatie verhoogt zowel het thermisch als het akoestisch comfort, heeft een hoge druksterkte (tot +1000 kPa) en is bovendien ook milieuvriendelijker dan alternatieven. Doorheen het lastenboek wordt het aspect van thermische isolatie op verschillende plaatsen aangeraakt, zoals bij het opgaand metselwerk, de dakwerken, het buitenschrijnwerk en het ventilatiesysteem.

Buitenschrijnwerk
Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in hoogwaardig aluminium raamprofielen met een verborgen vleugel (hidden sash), waardoor een strak en hedendaags architecturaal uitzicht wordt bekomen;.

De toepassing van hoogwaardig vierseizoensglas maakt het mogelijk om een uitzonderlijk evenwicht te realiseren tussen daglichttoetreding, thermisch comfort en zonwerende prestaties. Met een lichttransmissie tussen de 70% en 75% wordt een ruime natuurlijke verlichting gegarandeerd, terwijl de beperkte G-waarde van 38% de ongewenste zonwarmte tijdens de warme perioden aanzienlijk reduceert. Hierdoor wordt het comfort van de gebruikers verhoogd en de energie-efficiëntie van het gebouw geoptimaliseerd gedurende het volledige jaar.

Alle raamprofielen zullen ook met een regen-, winddichte en isolerende dichting afgesloten worden.

Terrassen
De keuze voor vloerafwerking van alle terrassen is voorzien in een volwaardige vloerbekleding. De keuze van afwerking in keramische tegel zal door de architect en bouwheer gebeuren, in functie van duurzaamheid en esthetiek. De balustrades worden volledig uitgewerkt in gelaagd glas wat naast een moderne uitstraling zorgt voor meer lichtinval, zicht en ruimtegevoel. Alle balustrades worden bovenaan voorzien van een U-profielrand ter versteviging.

TECHNISCHE INSTALLATIES

Liften
Een geluidsarme elektronisch bediende personenlift met telescopische schuifdeuren wordt geplaatst door een erkende liftfabrikant. Deze personenlift is conform alle veiligheidsreglementen voorgeschreven door Koninklijk Besluit, is goedgekeurd door een erkend controleorganisme en toegankelijk voor rolstoelgebruikers.

Ventilatie
Alle appartementen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem D. We kiezen voor een zeer hoogwaardig ventilatiesysteem met een warmteterugwinning Viessmann Vitoair CT 300 S BE A. Gekozen omwille van zijn betrouwbare prestaties, energiezuinige stille werking en hoog ventilatiecomfort. Inclusief alle noodzakelijke luchtkanalen, ventielen, regelcomponenten en toebehoren voor een volledige afgewerkte, duurzame en conforme installatie.

Elektriciteit
De elektrische installatie wordt conform het AREI uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de nutsmaatschappijen. Elk appartement heeft een individuele meter, deze is opgesteld in het gemeenschappelijk meterlokaal in de kelderverdieping. De kosten van de indiensstelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper. De koper ontvangt een technisch plan met een standaard opstelling van alle lichtpunten, stopcontacten en schakelaars. Aanpassingen hieraan zijn mogelijk, afhankelijk van de bouwfase. Bij de voorlopige oplevering wordt een keuringsattest en een schema van alle kringen, opgesteld door een erkend controlemechanisme, afgeleverd. De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen, noch lampen met uitzondering van de verlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke delen en een buitenarmatuur per appartement op het terras (naar keuze en opgave van de architect). Samen met onze klantenbegeleider kan u echter wel uw wensen en verwachtingen met betrekking tot de verlichting van uw appartement bespreken.

Verwarmingsinstallatie en sanitair warm water
Elke wooneenheid wordt uitgerust met een energiezuinige lucht-waterwarmtepomp die garant staat voor een efficiënte, duurzame en toekomstgerichte verwarmingsoplossing.

De warmteafgifte in de eenheden gebeurt via vloerverwarming. Het systeem is gecombineerd met buitenvoelers wat resulteert in een ecologisch verantwoorde verwarmingsmethode.

Water
De individuele waterteller voor elke eenheid wordt door de lokale watermaatschappij geplaatst samen met de aansluiting op het openbaar net in overeenstemming met de geldende reglementering. De tellers zijn opgesteld in het gemeenschappelijk meterlokaal op de kelderverdieping.

Videofonie
Om het comfort en het veiligheidsgevoel te verhogen beschikt iedere eenheid over een video-deur intercomsysteem. aan de gemeenschappelijke inkomdeur wordt er per appartement een drukknop/bel voor zien met geïntegreerde camera en luidspreker. Dit is verbonden met de videofoon met slotbediening op afstand waarmee ieder appartement is uitgerust.

Zonnepanelen
Op het dak worden zonnepanelen geplaatst. Het aantal panelen wordt bepaald door de EPB-verslaggever. De installatie voldoet aan de Belgische wetgeving omtrent hernieuwbare energie.

Individueel kan er een uitbreiding van panelen voorzien worden in functie van de beschikbare plaats op dak. Dit wordt besproken met bouwheer vooraleer de plaatsing gebeurt. De kosten hiervoor zullen aangerekend worden aan de koper.

Individueel kan er ook een batterijsysteem voorzien worden. De kosten hiervoor zullen aangerekend worden aan de koper.

AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Alle gemeenschappelijke ruimtes worden volledig afgewerkt. De bouwheer neemt de afwerking van deze ruimtes volledig voor zijn rekening en zijn in de prijs van elke individuele eenheid inbegrepen. Bij de keuze van de afwerkingsmaterialen wordt er vooral gelet op kwaliteit, onderhoudsvriendelijkheid en duurzaamheid. Op technisch vlak wordt beoogd zo energiezuinig mogelijk te zijn (denk aan energiezuinige verlichting met beweging sensoren).

Inkomhal en traphal
Voor de appartementen wordt er op het gelijkvloers een toegang voorzien langs de Prosper Poulletstraat. De traphal en de inkomhal worden uitgevoerd in een harde, onderhoudsvriendelijke volwaardige vloerafwerking met aangepaste plinten. Keuze voor natuursteen/keramisch gebeurt door bouwheer/architect in functie van de algemene esthetiek van het gebouw. De traphallen en de inkomhal worden volledig gepleisterd, uitgevlakt en geschilderd opgeleverd.

Binnenschrijnwerk
De inkomdeur in de gemeenschappelijke inkomhall is vervaardigd uit glas, volgens keuze van de architect, en voorzien van een meerpuntslot. Ze wordt geplaatst door dezelfde fabrikant als de ramen en heeft dezelfde isolatiewaarden. Deze inkomdeur is voorzien van een elektrische deuropener, te bedienen van in het appartement via de videofoon. Een videofoon met bijhorende belplaat, welke door de bouwheer wordt voorzien van de appartement nummering en de naam van de bewoner is aan de inkomdeur voorzien. De deuren naar de traphallen zijn voorzien van een deurpomp. Deze deuren hebben een brandweerstand van 30 minuten (Rf = 30), volgens de voorgeschreven normen. De inkomdeuren van de appartementen zijn van het type vlakke deur, brandwerend en afgewerkt met inox scharnieren en een inox deurkruk. Vervaardigd in tubespaankern met EBC-lak met 3-puntssluiting. Om de kier tussen vloer en deur af te sluiten en toch een doorlopende vloer te behouden worden deuren uitgerust met een valdorpel. Deze draagt opnieuw bij aan zowel thermisch comfort (geen tocht onder de deur) als akoestisch comfort (er kan namelijk geen geluid onder de deur het appartement binnenkomen). De deuren van de kelders zijn deuren met tubespaankern in krasbestendige EBC lak, inox scharnieren en inox deurkruk.

Kelder, technische lokalen en tellerlokalen, afvalberging en fietsen lokaal
Vloerafwerking in keramische tegel en/of klinkers. Deuren zijn volgens geldende normen.

Brievenbussen
Elk appartement wordt voorzien van een individuele brievenbus met slot. Deze bevindt zich aan de straatzijde langs de Prosper Poulletstraat. De decoratieve mogelijkheden zijn onderzocht door architect en bouwheer. Deze brievenbussen voldoen aan de vereisten van De Post.

AFWERKING PRIVATIEVE DELEN

Muren en plafonds
Muren en plafonds worden gepleisterd en behangklaar opgeleverd. Alle buitenhoeken m.u.v. de deurkozijnen worden beschermd met gegalvaniseerde beschermingshoekijzers, ingepleisterd over de volledige hoogte. Natte ruimtes worden met waterbestendig pleisterwerk bekleed, faïencemuren worden gecementeerd.

Vloer- en wandbekleding
De keramische vloeren van de individuele appartementen hebben een handelswaarde van € 45,00/m^2 excl. BTW. De plaatsing is inbegrepen op basis van formaat tot max 60x60cm, gerectificeerd, recht op recht geplaatst met een cementgrijze voeg. Passende plinten van 7cm hoog of schilderplinten, met een handelswaarde van € 12.50 /lm excl. btw zijn overal voorzien m.u.v. van de wanden waar muurbetegeling is voorzien en aan het vast meubilair in de keuken. In de natte ruimten zijn passende plinten aangeraden. Voegen tussen de plint/wandbetegeling en vloer worden elastisch afgewerkt, uitzettingsvoegen met uitzettingsvoegprofielen. In de badkamer en/of doucheruimte zijn wandtegels voorzien met een handelswaarde van € 35.00/m2 excl. btw. Op de “natte” delen tot tegen het plafond, afgewerkt met afwerkingsprofielen. Achter deze betegeling wordt een dampscherm (type Kerdi) voorzien. De plaatsing is inbegrepen op basis van formaat 20x20cm tot max 30x60cm, gerectificeerd, recht op recht geplaatst met een cementgrijze/witte voeg. Hier worden geen plinten voorzien. Plaatsen van mozaïeken, listels, speciale stukken is niet inbegrepen in de plaatsingsprijs. In toilet en keuken zijn geen wandtegels voorzien. Voor de keuze van de wand- en vloerbekleding zal onze klantenbegeleider samen met u een afspraak maken bij onze vaste leverancier, TTC Tile Trade Center in Gooik. Eventuele meerprijzen zijn ten laste van de koper. De keuze voor andere maten, andere plaatsingswijzen, extra wandbetegeling, speciale stukken, andere vloerbedekking dan keramische tegels kunnen leiden tot meerprijzen uit hoofde van plaatsing. Wanneer de koper kiest voor parket- of laminaatvloeren kan dit een impact hebben op de opleveringstermijn ten gevolge van extra droogtijden van de chape. De verkoper/bouwheer kan hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden.

Binnendeuren

Er worden overal gelakte tubespaandeuren in krasbestendige lak met scharnieren en deurkrukken voorzien. De keuze voor andere deuren (blokkaderdeuren, glazen deuren, …) alsook andere scharnieren en andere deurkrukken is mogelijk. Eventuele meerprijzen zijn ten laste van de koper.

Keuken

De keuken van ieder appartement wordt op maat gemaakt en geplaatst. Een budget per appartement is voorzien. De uitvoering omvat: corpus, legplanken, plinten en frontpanelen uit gelamineerd spaanderplaat 19mm. Er is binnen het gamma keuze uit verschillende kleuren. Scharnieren zijn volledig vervaardigd in metaal, 110° openend en zelfsluitend met afremfunctie. Het werkblad is standaard voorzien in keramisch 12mm dik. Iedere keuken is standaard uitgerust met volgende toestellen: dampkap, kookplaat, geïntegreerde oven en microgolfoven of microgolf combinatie met gril/hete lucht, geïntegreerde koelkast, geïntegreerde vaatwasser, spoelbak met ééngrips keukenmengkraan. Alle toestellen zijn van het merk AG of gelijkwaardig. Aangezien de keuken in samenspraak met u volledig op maat wordt gemaakt is het perfect mogelijk om specifieke wensen te bespreken met onze klantenbegeleider. U bent als koper bent altijd vrij de bovenstaande inrichting van de keuken aan te passen naar uw wensen en persoonlijke smaak. Wanneer er sprake is van een upgrade is de eventuele meerprijs uit hoofde van waarde/plaatsing steeds ten laste van de koper.

Budget keuken: 22.000.00 € excl. BTW



Sanitaire toestellen

De sanitaire toestellen kunnen worden gekozen in de showroom van onze leverancier. U mag hierbij rekenen op de begeleiding van de onze klantencoördinator. Er is hiervoor een budget voorzien voor de toestellen, de plaatsing en de aansluitingen.

Deze opstelling omvat:

- Meubel: wandmeubel bestaande uit onderkast met laden en dubbele of enkele waskomtafel met wastafelkraan
- Spiegel met ledverlichting
- Kolomkast
- Douche: met thermostatische kraan
- Indien van toepassing: ligbad met doucheset
- Walk-in wand of schuifdeur naargelang de opstelling
- Toilet: wandtoilet direct flush/soft close met Geberit Systemfix en bedieningsplaat
- Handenwasser met kraan.

Budget badkamer: € 7.000 excl. BTW

ALGEMENE VOORWAARDEN

De panden worden verkocht volgens de plannen en tekeningen van de architect en in overeenstemming met het lastenboek dat de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- De plannen
- Het lastenboek dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft
- De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom
- Plannen en tekeningen

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopovereenkomsten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door architect, gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer, en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten. De aanduiding van meubilering, uitrusting en/of toestellen op de plannen en visualisaties is enkel illustratief en ten titel van inlichting. De bouwheer en de architect hebben elk het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij omwille van stabiliteit, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard. De ingenieur technieken zoekt naar een optimale plaatsing van alle toestellen in de technische ruimtes. Tijdens de uitvoering zal de uitvoerder dit plan trachten te volgen. In overleg met de ingenieur kunnen er tijdens de uitvoeringsfase nog wijzigingen doorgevoerd worden.

Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

Deze technische omschrijving heeft tot doel de algemene opbouw en afwerking van de verschillende woongelegenheden te omschrijven. Het lastenboek moet steeds samen met het respectievelijk verkoopplan van elke individuele unit worden gelezen. Alle afbeeldingen in het lastenboek zijn louter illustratief en niet bindend. De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen van eerste keus, vrij van alle gebreken, die de stevigheid en het esthetische uitzicht van het gebouw waarborgen. De merken en de types sanitaire toestellen, vloerbekledingen, keukenmeubilair, verlichtingsapparaten, … die hiervoor werden beschreven kunnen worden vervangen door producten van een vergelijkbare kwaliteit binnen het kader van de ervaren en gerenommeerde leveranciers waardoor wij ons als bouwheer laten omringen. De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het verkooplastenboek voorziene kwaliteit en in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde instanties, verzekerings- en nutsmaatschappijen of omdat de bouwheer meent dat deze wijziging de private of gemeenschappelijke delen of het nut verbeteren of omdat de aannemer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de aanwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers Materialen, handelswaarden en merkaanduidingenof onderaannemers of andere economische noodwendigheden.

Wijzigingen

De koper kan geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen vragen. De wijzigingen die aan de binnen indeling van de appartementen, op vraag van de kopers, zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen de afwerking en niet de dragende wanden in het appartement mogen betreffen. De verrekening van de meer- en minwerken gebeurt uiterlijk bij de voorlopige oplevering. Het is de klant verboden, vóór de oplevering van het aangekocht goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren). Schilderwerken (uit te voeren door de eigenaar of op vraag van de koper te coördineren door de bouwheer) in de privatieven worden niet uitgevoerd voor de voorlopige oplevering. Aan de ruwbouw, de muren, de eventuele gemeenschappelijke delen, de gevels en de dakbedekking kunnen geen wijzigingen aangebracht worden.

Erelonen

De erelonen van de architect, de veiligheidscoördinator, andere raadgevers en ingenieurs die aangesteld door de bouwheer zijn inbegrepen in de verkoopprijs. De diensten van de klantenbegeleidster, aangesteld door de bouwheer, voor de afwerking van het privatief worden als extra service aangeboden aan de koper. Ze genereren geen meerkost ten laste van de koper.

Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings,- plaatsings- en keuringskosten voor de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefonie & internet, riolering, TV-distributie) zijn ten laste van de koper, evenals de indienststellings-, verbruiks- en individuele abonnementsonderschrijvingskosten. Wat betreft indienstelling, abonnement en verbruik zal de koper op eigen initiatief de nodige stappen ondernemen, rechtstreeks met de nutsmaatschappijen. Vanaf de voorlopige oplevering van ieder privatief deel zal de tellerstand ontegensprekelijk opgenomen worden. Vanaf deze datum zal het verbruik dan ook ten laste zijn van de koper.

Kosten nutsvoorzieningen: € 8.200 excl. BTW

Opgemaakt te .....

Op .....

Voor akkoord, de bouwheer	**Voor akkoord, de koper**