



ABLIMMO

RESIDENTIE OBELISK RONSE

VERKOOPSLASTENBOEK

BOUWPLAATS:

Grote Markt 15 - 9600 Ronse

BOUWHEER:

Discodan NV - Gentsessteenweg 150/1.2 - 9300 Aalst
tel: 053 81 00 24 info@abli.be

De in deze brochure gebruikte afbeeldingen zijn sfeerbeelden, en stemmen niet noodzakelijk volledig overeen met het uitgevoerde project.

INLEIDING

In het hart van het centrum van de historische stad Ronse, op de hoek van de Grote Markt met de Peperstraat, komt een prachtig nieuwbouwproject, ongezien voor Ronse! Deze moderne, architecturale ontwikkeling zal plaats bieden aan een commercieel gelijkvloers en 37 smaakvolle appartementen, verdeeld over 6 niveaus. Vanop de ruime terrassen kan u genieten van adembenemende panorama's.

Na jaren van leegstand verdwijnt dus het oude Securexgebouw uit het beeld van de Grote Markt. In opdracht van Discodan nv ontwerpt het architectenbureau Demeestere+Garmyn&Partners bvba uit Ronse een nieuwe invulling voor dit markante stadsdeel. Op het gelijkvloers komen er commerciële ruimtes en op de hogere verdiepingen appartementen.

De totstandkoming van het ontwerp gebeurde in nauw overleg met het stadsbestuur, de dienst stedenbouw en alle actoren die betrokken zijn met de ontwikkeling van de stad. Verschillende ontwerpen werden besproken en geëvalueerd. Gezien het belang van de site werd er geen inspanning uit de weg gegaan door de opdrachtgever, het architectenbureau en het stadsbestuur om tot een goed ontwerp te komen.

Het gebouw is zo ontworpen dat het zich op een hedendaagse manier perfect inpast in het zeer diverse weefsel van de stad Ronse. Het koppelt verschillende sferen in de stad en is terzelfdertijd een nieuwe landmark op de Markt, die deze visueel verbindt met de rest van de kern.



Terzelfdertijd wordt er in hoge mate rekening gehouden met de stedenbouwkundige situatie van de directe omgeving en de overgangen naar de bestaande gebouwen.

De noordhoek van de Grote Markt functioneert als een scharnier naar de Peperstraat, één van de belangrijke winkelstraten van Ronse. Hier wordt aangesloten aan de bestaande gebouwen door middel van een gevel met een klassiek geïnspireerde indeling, die de overgang maakt naar de meer hedendaagse en monumentalere invulling op de Markt. De context van de Peperstraat wordt gerespecteerd en eindigt in een mooi accent dat het begin van de Markt markeert.

Tevens vormt het gebouw een aanvulling op het typische weefsel van de Oude Vesten.

De oude Vesten was vroeger een achterstraatje, dat pas in later tijden werd ontsloten met de aanleg van de Zuidstraat. De typische inplantingen van de gebouwen dwars op de straat zijn hier een gevolg van. Het gebouw volgt deze historische inplantingen en dit zorgt er dan ook voor dat het gebouw een sterk ordenend stedenbouwkundig karakter heeft.

Dit bouwgebied biedt dan ook een uitzonderlijke kans om de stad een nieuwe aanvulling te geven vanuit hedendaagse context. Vanuit een contextueel concept aligneert het project zich met de bouwgeschiedenis van een stad in volle opbouw. Het gebouw weerspiegelt het nieuwe elan van de stad Ronse waar, zoals de geschiedenis reeds bewezen heeft, ruimte was en is voor vernieuwende architectuur.

Voor de gevel aan de Grote Markt wordt er voortgewerkt op een klassieke sokkel, aangezet door het Vrederecht en het postgebouw. Als antwoord op deze vrij massieve architectuur wordt er een gevel voorzien in witte beplating, die aansluit op de kroonlijst van het vrederecht. Het gebouw is hier bewust lager gehouden dan het vroegere gebouw van de Securex, waardoor de late middagzon weer beter kan doordringen op de Markt. Het accentueert de hoek op een gevoelige manier en zorgt ervoor dat de gevel van het vrederecht terug naar voor komt als belangrijke gevel op de Markt.

Op sokkel wordt er een volume ontworpen dat als landmark fungeert vanuit de Peperstraat en het Rooseveltplein. Aan de zijde van de Peperstraat wordt de klassieke gevelopbouw hernomen om zo aansluiting te maken met de bestaande gevels.

De architectuur aan de zijde van de Oude Vesten schenkt licht en lucht aan deze weg. De voorziene inplanting zorgt er tevens voor dat er mooie afgewerkte gevels ontstaan in plaats van 'eeuwige wachtgevels'. Het project werkt verder op een stedenbouwkundig weefsel dat kwaliteit aan de stad geeft en een zinvolle invulling garandeert van een zeer groot binnengebied (vierhoek Markt/Oude Vesten/Rooseveltplein/Peperstraat). Het project sluit zo ook aan op een complex doch boeiend weefsel, dat bepalend is voor het karakter van de stad. Dit weefsel is immers ontstaan door de inplanting van scholen, kloosters en industrie in directe relatie tot het woonweefsel.

Ook naar mobiliteit toe werden er grote inspanningen geleverd. Alle autoverkeer loopt via de Oude Vesten, er komen dus geen wagens bij op de Grote Markt. Er is een dienstweg voorzien zodat toelevering van de winkels geen enkele hinder veroorzaakt in de stad. Bovendien zijn er in het gebouw fietsstallingen voorzien voor meer dan 60 fietsen.

ARCHITECTUUR

GRONDWERKEN

De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen / parkeergarage te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, rioleringen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken.

De uitgravingen zullen indien nodig gestut of beschoeid worden teneinde ongevallen te voorkomen.

FUNDERINGEN

Het type en de diepte van de fundering wordt bepaald door de aard van de grond die de last van het gebouw moet kunnen dragen. Het bodemonderzoek wordt toevertrouwd aan een bevoegd ingenieur die zich met de studie en het concept gelast. De funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen, opgemaakt door de ingenieur stabiliteit.

De bekomen stabiliteit en differentiële zettingen voor het gebouw zijn binnen de geldende normen, en vallen onder de verantwoordelijkheid van het stabiliteitsbureau. Onder de fundering wordt een aardingslus aangebracht voor de aarding van de gehele definitieve elektrische installatie van het op te richten gebouw.

RIOLERINGEN

De binnenriolering wordt uitgevoerd in PE kunststofbuizen. Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in PVC kunststof die rechtstreeks uitmonden in de stadsriool, conform de gemeentelijke verordeningen.

BETON

De betonstudie (samenstelling beton – coëfficiënten van overbelasting en spanning) wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd ingenieursbureau en gebeurt conform de geldende voorschriften. De hoofdwapening is in staal, volgens de plannen van de ingenieur.



BOVENGRONDS METSELWERK

De dragende wanden kunnen opgebouwd worden uit beton, holle snelbouwsteen, volle betonblokken, volle cellenbetonblokken of silicaatelementen. De niet-dragende wanden worden opgebouwd uit gipsblokken van 10 cm dikte.

De appartement scheidende wanden worden veelal opgebouwd in silicaatelementen in combinatie met een wand in gipsblokken, waartussen akoestische isolatie wordt geplaatst. Varianten zijn ook mogelijk.

GEVELBEKLEDING

In overleg met het bouwteam bepaalt de architect materialen, kleur en/of structuur van de gevels. De gevels worden afgewerkt met parament, sierpleister en plaatmateriaal. Het gevelmetselwerk wordt meegaand gevoegd.

DAKWERKEN

De dakstructuur wordt opgebouwd volgens het advies van de ingenieur stabiliteit, rekening houdend met de eigen gewichten, mogelijke (weers-)belastingen en volgens de geldende regelgeving. De isolatie is zo opgebouwd dat zij voldoet aan de opgegeven warmteverlieswaarden (K-waarde) van het gebouw volgens de EPB eisen..

De dakbedekking van platte daken wordt uitgevoerd als warm dak. Er wordt een hellingslaag voorzien naar de regenwater afvoerpunten (in schuimbeton). Op deze aflopende ondervloer wordt een dampscherm geplaatst met daarboven een drukvaste isolatieplaat. De dakdichtingslaag zelf zal in roofing uitgevoerd worden.

DORPELS

De dorpels in deur- en raamopeningen worden uitgevoerd in blauwe hardsteen of aluminium.

LOOD- EN ZINKWERKEN

De niet zichtbare regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in PE. De terrassen of balkons worden voorzien van een spuwer en worden aangesloten op de regenwaterafvoer.

BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium, volgens het ontwerp van de architect, in overleg met het bouwteam. Het buitenschrijnwerk is voorzien van voldoende dichtingen, wat zorgt voor optimale water- en winddichtheid.

De hoedanigheid van de ramen (type vast, opendraaiend, draaikip of schuifraam) wordt aangeduid op de plannen en/of omschreven op een gedetailleerde raamlijst. De ramen zijn voorzien van dubbele, isolerende beglazing met indien nodig een aangepaste zontoetredingsfactor (K- & U-waarde bepaald door de EPB-verslaggever).

De voeg tussen het parament en de ramen wordt uitgevoerd met een soepele voeg.

De balustrades worden uitgevoerd in aluminium, staal of gelaagd glas, te bepalen door de architect.

PLEISTERWERKEN

De wanden in niet zichtbaar beton, baksteen of cellenbeton worden gepleisterd in een éénlagig systeem van gladde witte binnenbepleistering. Alle buitenhoeken worden beschermd met hoekprofielen.

Plafonds van het type predallen of type welfsels, alsook alle wanden in silicaatelementen worden afgewerkt met spuitplamuur.

De wanden in gipsblokken worden afgewerkt met een dunne plamuurlaag.

Wanden of plafonds die bekleed zijn met gipsplaten worden niet bepleisterd. Enkel de voegen worden dicht geplamuurd. In de berging binnen het appartement is geen verlaagd plafond voorzien.

CHAPEWERKEN

Het principe van een zwevende dekvloer wordt uitgevoerd in 3 lagen: een thermische isolatie, een akoestische isolerende laag en een afwerkingschape. De afwerkingschape bestaat uit cementgebonden chape, waarvan de dikte bepaald wordt in functie van de gekozen vloerafwerking.

ISOLATIEWERKEN

Het beschermd volume van het gebouw wordt geïsoleerd uitgevoerd: gevels, dak, beglazing en tussenvloeren. Deze isolatie is zo voorzien dat zij thermisch voldoet aan de globale opgegeven warmteverlieswaarde (K-waarde) van het gebouw, volgens de berekening van de EPB-verslaggever en voldoet aan de normen om een normaal akoestisch comfort te behalen.

RUWBOW ALGEMEEN

Het gebouw wordt opgericht volgens de plannen en lastenboeken opgemaakt door het architectenbureau en volgens de studie stabiliteit, opgemaakt door een ingenieursbureau. De bouwheer stelt erkende aannemers aan voor de uitvoering van de werken, volgens de regels van goed vakmanschap. Na raadpleging van de architect en/of ingenieur kunnen aanpassingen aangebracht worden die nuttig, noodzakelijk of vereist zijn aan de inhoud van de thema's die onder het gedeelte ruwbouw vallen.



TECHNIEKEN

ELEKTRICITEIT

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform het A.R.E.I. en de voorschriften van de energieleverende maatschappij. De volledige elektrische installatie wordt gekeurd door een vanwege het Ministerie van Economische Zaken erkend controleorganisme.

Alle lichtpunten, leidingen, stopcontacten en schakelaars worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het goedgekeurd techniekenplan. De leidingen worden ingewerkt in de gepleisterde muren en plafonds en in de vloeren of ze worden in opbouw geplaatst op de niet-gepleisterde muren en plafonds (vb. kelders).

De schakelaars en de stopcontacten zijn in witte uitvoering, van een tijdloos eenvoudig design. De individuele verdeelkast wordt in de daartoe voorziene ruimte in opbouw geplaatst en wordt voorzien van de nodige automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars.

Er zijn geen lichtarmaturen voorzien voor de individuele appartementen, doch wel voor de gemeenschappelijke delen en het buitenterras van de appartementen. Het type van de armaturen wordt bepaald door de architect in samenspraak met het bouwteam en de bouwheer.

De tellerkast met dubbeltarief teller wordt opgesteld in een apart tellerlokaal. De kosten van de teller en de aansluiting ervan zijn ten laste van de koper. Plaatsing volgens de voorschriften van de distributiemaatschappij, en afgeleverd met keuringsattest bij ingebruikstelling.

Let op: alle tellers zullen voor de oplevering geopend worden op naam van de koper bij de leverancier gekozen door de bouwheer. Later kunnen de kopers overschakelen naar een energieleverende maatschappij, volgens hun keuze.

In de inkomhal wordt een videofooninstallatie geplaatst met camera, belknoppen en naamplaatjes. De aansluitingen van de videofonie, het ontvangtoestel met beeldscherm of parlofoon met bediening van elektrisch slot sasdeur zijn per appartement voorzien.

Standaard wordt voorzien:

Locatie	Lichtpunten	Schakelaars	Stopcontacten	Andere voorzieningen
Hal	2 lichtpunten	2 schakelaars	1 enkel stopcontact	1 rookdetector 1 videofonie
Wc	1 lichtpunt	1 schakelaar		
Living	3 lichtpunten	3 schakelaars	4 enkele stopcontacten 1 aansluiting telefoon	1 aansluiting TV 1 aansluiting telefoon 1 RJ 45 aansluiting (digitale TV of internet) 1 voeding thermostaat CV
Keuken	1 lichtpunt 1 lichtpunt boven werkblad	2 schakelaars	2 dubbele stopcontacten boven werkblad	1 voeding dampkap 1 voeding kookfornuis 1 voeding oven 1 voeding vaatwasser 1 voeding koelkast
Berging	1 lichtpunt	1 schakelaar	1 dubbel stopcontact onder verdeelkast voor eventueel tv-versterker of aansluiting Telenet/Belgacom 1 enkel stopcontact	1 voeding CV 1 voeding wasmachine 1 voeding condensatiedroogkast 1 voeding mechanische ventilatie
Badkamer	1 lichtpunt 1 lichtpunt boven wastafel	2 schakelaars	1 dubbel stopcontact	
Hoofdslaapkamer	1 lichtpunt	2 schakelaars	1 dubbel stopcontact 2 enkele stopcontacten	1 aansluiting TV 1 RJ 45 aansluiting (digitale TV of internet)
Slaapkamers	1 lichtpunt	2 schakelaars	1 dubbel stopcontact 1 enkel stopcontact	
Dressing (*)	1 lichtpunt	1 schakelaar	1 enkel stopcontact	
Bureau (*)	1 lichtpunt	1 schakelaar	1 dubbel stopcontact	1 RJ 45 aansluiting (digitale TV of internet)
Nachthal (*)	1 lichtpunt	1 schakelaar	1 enkel stopcontact	
Kelderberging (*)	1 lichtpunt met bewegingsdetector		1 enkel stopcontact	
Terras (*)	1 lichtpunt	1 schakelaar	1 buitenstopcontact	

SANITAIR

De watermeter wordt geplaatst in een apart tellerlokaal, volgens de voorschriften van de distributiemaatschappij. De aan- en afvoerleidingen van koud en warm water worden uitgevoerd in VPE-buizen. De afvoeren worden uitgevoerd in Benor gekeurde PVC buizen of gelijkwaardig, voorzien van de nodige ontluchtingen. De buizen worden in de muren of in de vloeren ingewerkt, behalve in de berging (vb. collectoren) en in de ruimtes waar niet gepleisterd wordt (vb. de garage,...).

De distributie van het warm water gebeurt vanuit de individuele wandketel.

Alle sanitaire voorzieningen worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het goedgekeurd techniekenplan, het goedgekeurd keuzedossier bij de leverancier van het sanitair en het goedgekeurde keukenplan.

Standaard wordt voorzien:

Locatie	Toevoer (KW = koud water; WW = warm water, RW = regenwater)	Afvoer
Wc	1 KW-toevoer WC op hemelwater 1 KW-toevoer handenwasser	Afvoer WC Afvoer handenwasser
Keuken	1 KW + 1 WW-toevoer spoelbak aansluiting KW-vaatwasser	Afvoer spoelbak Afvoer vaatwasser is voorzien via T-stuk op spoelbak
Berging	1 KW-toevoer wasmachine dubbeldienstkraan 1 KW-toevoer centrale verwarming	Afvoer wasmachine Afvoer centrale verwarming
Badkamer	1 KW + 1 WW-toevoer bad of douche (zie verkoopsplan) 1 KW + 1WW-toevoer lavabo's 1 KW-toevoer WC (*) op hemelwater	Afvoer bad of douche (zie verkoopsplan) Afvoer lavabo's Afvoer WC (*)
Badkamer 2*	1 KW + 1 WW-toevoer bad of douche (zie verkoopsplan) 1 KW + 1WW-toevoer lavabo('s)	Afvoer bad of douche (zie verkoopsplan) Afvoer lavabo('s)

(*) indien van toepassing



CENTRALE VERWARMING

De gasmeter wordt geplaatst in een apart tellerlokaal, volgens de voorschriften van de distributiemaatschappij.

De verwarming bestaat uit een individuele hoge rendement condenserende gaswandketel, die voldoende vermogen levert voor de vloerverwarming en om een normale distributie van warm water voor de sanitaire doeleinden te kunnen verzekeren. De ketel wordt geplaatst in de berging.

Vloerverwarming: In het appartement wordt een volledig circuit van speciaal daartoe bestemde kunststofbuizen gelegd, verwerkt in de afwerkingschape.

Deze buizen zijn per kring aangesloten op collectoren en bevatten middelwarm water.

De regeling van de temperatuur gebeurt door middel van een of meerdere klokthermostaten.

Het vermogen van de vloerverwarming is zo berekend dat bij een buitentemperatuur van - 8°C volgende binnentemperaturen minimaal kunnen afgegeven worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

Hal:	+ 16 °C
Living, leefruimte & keuken:	+ 22 °C
Slaapkamer:	+ 18 °C
Badkamer:	+ 24 °C

Deze berekening van graden gebeurt door de studiedienst van de verwarmingsinstallateur en berust volledig op hun verantwoordelijkheid.

VENTILATIE & ROOKGASAFVOER

In de appartementen wordt een systeem C + EVO aangeboden. Het afvoeren van lucht gebeurt via afvoerkanalen, volgens de vereiste diameter. De aanvoer van verse lucht gebeurt via regelbare roosters in het buitenschrijnwerk. De afvoer gebeurt in de sanitaire ruimtes (badkamer(s) & toilet), de keuken en de natte berging, volgens advies van de EPB-verslaggever.

De rookgasafvoer van de gesloten verwarmingsketels gebeurt door een daartoe ontworpen schouwkanaal.

De dampkappen worden voorzien van een koolstoffilter en hebben geen afzonderlijk afvoerkanaal.

Een luchtafvoer van droogkasten is niet voorzien.

De aanwezigheid van een ventilatiesysteem (en meer bepaald de aanwezigheid van de daarvoor benodigde kanalen) zorgt ervoor dat in bepaalde zones van uw appartement een verlaagd plafond nodig is. Dit wordt zo kort mogelijk rond de kanalen geplaatst. De hoogte is minimaal, weliswaar voldoende hoog om de kanalen onder de vloerplaat te kunnen voorzien, zonder in conflict te komen met de opbouw van het verlaagd plafond.

INTERIEUR

VLOERBEKLEDING

In de appartementen zijn de volgende plaatsen met keramische vloertegels voorzien: hal, leefruimte, keuken, slaapkamers, badkamer, berging en toilet. De vloertegels (formaat 30 x 30 – 60 x 60 cm) worden gelijmd op de chape in een orthogonaal patroon met een normale voegbreedte. Er is standaard een cementgrijze voeg voorzien.

Volgende handelswaarden zijn voorzien:

Type 1 (appartementen 01, 05, 10, 15, 24): keramische tegels: 30,00 €/m² (exclusief 21% BTW en exclusief plaatsing); keramische plinten: 10,00 €/m (exclusief 21% BTW en exclusief plaatsing)

Type 2 (appartementen 06, 16, 25): keramische tegels: 40,00 €/m² (exclusief 21% BTW en exclusief plaatsing); keramische plinten: 11,50 €/m (exclusief 21% BTW en exclusief plaatsing)

Type 3 (appartementen 02, 03, 04, 07, 08, 09, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37): keramische tegels: 50,00 €/m² (exclusief 21% BTW en exclusief plaatsing); keramische plinten: 12,50 €/m (exclusief 21% BTW en exclusief plaatsing)

De vorm, kleur en structuur van de terrassen worden bepaald door de architect: er wordt op bepaalde plaatsen gebruikt gemaakt van geprefabriceerde elementen in beton. Op sommige plaatsen worden de terrassen afgewerkt met een bekleding in keramische tegels, geplaatst op tegeldragers. Er worden geen plinten voorzien aan de terrassen.



WANDBEKLEDING

In de badkamer is er ter hoogte van de douche faiences voorzien (formaat 20 x 20 - 30 x 60 cm). Deze worden in een orthogonaal patroon verlijmd. Er is standaard een cementgrijze voeg voorzien. De buitenhoeken worden afgewerkt met een profiel. De binnenhoeken en aansluitingen met de sanitaire toestellen worden opgespoten met waterdichte siliconen.

Volgende handelswaarden zijn voorzien:

Type 1 (appartementen 01, 05, 10, 15, 24): wandtegels: 25,00 €/m² (exclusief 21% BTW en exclusief plaatsing);

Type 2 (appartementen 06, 16, 25): wandtegels: 30,00 €/m² (exclusief 21% BTW en exclusief plaatsing);

Type 3 (appartementen 02, 03, 04, 07, 08, 09, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37): wandtegels: 35,00 €/m² (exclusief 21% BTW en exclusief plaatsing);

BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren (aantal volgens verkoopsplan) zijn voorzien van een deurblad in tubespaan. De omlijsting is opliggend en overschilderbaar. Er zijn op elke deur inox krukken, sleutelsloten en zichtbare scharnieren voorzien.

De inkomdeur is voorzien van een driepuntsluiting, een veiligheidscilinder, een boltrekker (aan de buitenzijde) en een kruk (aan de binnenzijde). Er is standaard geen deurspion voorzien. De inkomdeur heeft een brandweerstand (Rf30) zoals voorgeschreven door de brandweer. De buitenzijde van het deurblad wordt gelakt in een kleur bepaald door de architect.

Daarnaast zijn volgende appartementen voorzien van inbraakwerende inkomdeuren:

appartementen 02, 03, 04, 07, 08, 09, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37.

Volgende handelswaarden zijn voorzien:

Binnendeuren appartementen: 250,00 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Inkomdeuren appartementen: 650,00 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Inkomdeuren inbraakwerend appartementen: 1500,00 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

KEUKEN

In elk appartement is een ingerichte keuken voorzien met kasten in gemelamineerde houtvezelplaat. De keukenuitrusting is figuratief aangeduid op de bouwplannen. Ze zal worden uitgevoerd volgens afzonderlijke detailplannen.

Volgende toestellen zijn voorzien:

- Vitrokeramische kookplaat
- Heteluchtoven
- Dampkap (met koolstoffilter)
- Koelkast
- Vaatwasmachine
- Spoeltafel in inox
- Keukenmengkraan

Volgende handelswaarden zijn voorzien:

Type 1 (appartementen 01): 7.500,00 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 2A (appartementen 02, 03, 04, 12, 13, 14, 21, 22, 23): 20.000,00 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 2B (appartement 30): 25.000,00 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 3A (appartementen 05, 15, 24): 7.500,00 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 3B (appartementen 07, 08, 17, 18, 26): 15.000,00 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 3C (appartementen 27): 20.000,00 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 4 (appartementen 06, 16, 25): 10.000,00 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 5A (appartement 09): 15.000,00 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 5B (appartementen 19, 28): 20.000,00 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 6 (appartement 10): 7.500,00 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 7 (appartementen 11, 20, 29, 34, 36): 25.000,00 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 8 (appartement 31): 25.000,00 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 9 (appartement 32): 15.000,00 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 10 (appartement 33): 25.000,00 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 11 (appartementen 35, 37): 25.000,00 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

SANITAIR

In elk appartement is een ingerichte badkamer voorzien. De badkamertoestellen zijn figuratief aangeduid op de bouwplannen. Een gedetailleerde omschrijving van de standaard voorziene toestellen kan u opvragen bij de leverancier. De inhoud van de offerte kan afwijken van de ingetekende toestellen op het verkoopplan.

Type 1A (appartementen 01, 05, 15): 3.500 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 1B (appartementen 08, 09, 18): 5.000 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 1C (appartementen 02, 03, 04, 12, 13, 14, 19, 21, 22, 23, 27, 28): 6.000 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 1D (appartementen 30, 35, 37): 7.000 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 2A (appartementen 10, 24): 3.500 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 2B (appartementen 06, 16, 25): 3.800 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 2C (appartementen 32): 5.000 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 2D (appartementen 11, 20, 29, 34, 36): 7.000 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 3 (appartementen 07, 17, 26): 5.000 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 4 (appartement 31): 7.000 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Type 5 (appartement 33): 7.000 €/stuk (exclusief 21% BTW, inclusief plaatsing)

Indien er extra sanitaire toestellen worden bijbesteld en/of badkameraccessoires, kan dit aanleiding geven tot bijkomende plaatsingsprijzen. Deze prijzen zijn nog niet opgenomen in de offerte die u van de aangestelde leverancier van het sanitair zal ontvangen, na uw bezoek aan de toonzaal. Door de aangestelde plaatsers van het sanitair zal u, na ontvangst van uw keuzedossier van de leverancier, een begroting krijgen voor het eventuele extra leidingwerk en/of werkuren.



BRIEVENBUSSEN

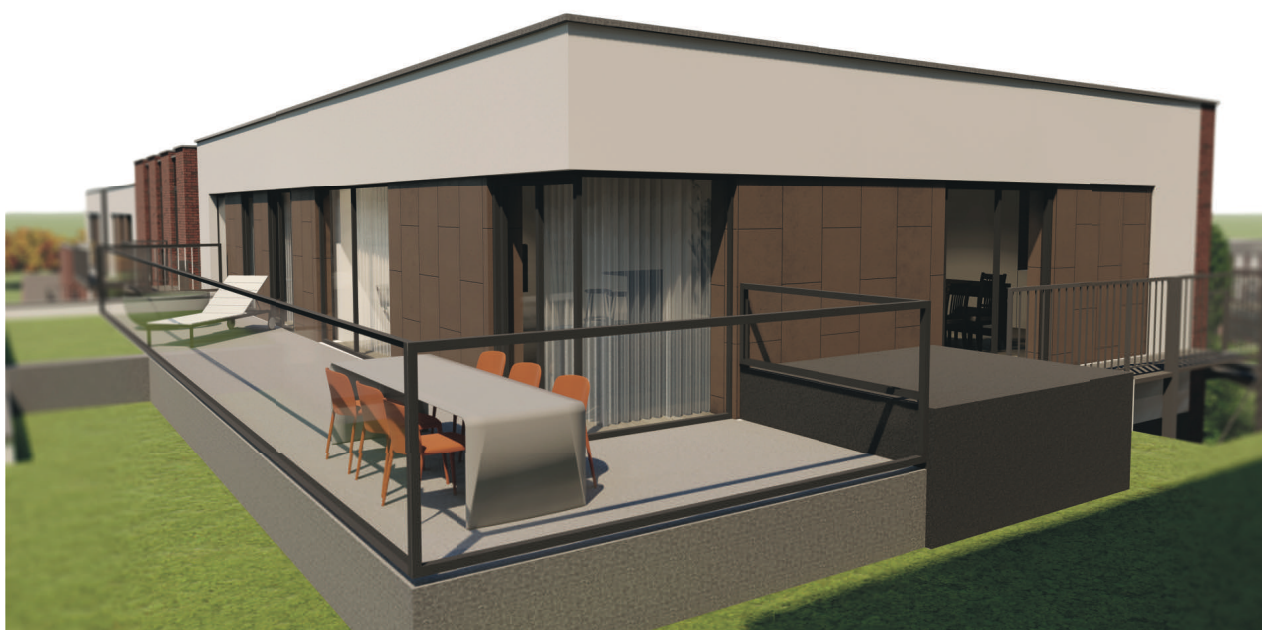
Elk appartement heeft een brievenbus met sleutelslot, naar het ontwerp van de architect, gepositioneerd conform de normen van de post.

AFWERKING ALGEMEEN

Er is geen los meubilair voorzien: kasten, meubels, verlichtingstoestellen, haarden, gordijnbakken, enz... zijn louter figuratief aangeduid op de bouwplannen.

Er zijn geen schilderwerken voorzien in de privatieve ruimtes, noch overschilderbare kitwerken ter hoogte van overschilderbare onderdelen. De schilder van de koper dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren, plamuren).

De appartementen worden eenmaal oppervlakkig schoongemaakt (borstelschoon).



KOPERSBEGELEIDING

PERSONALISATIE

Als koper wordt u de mogelijkheid geboden het appartement te personaliseren. Zowel de indeling van het appartement, de afwerkingsmaterialen, keuken en badkamer kunnen individueel aangepast worden naar uw voorkeur (zover de gewenste aanpassingen technisch uitvoerbaar zijn en op voorwaarde dat de wijzigingen niet in strijd zijn met de geldende normen en studies (EPB, stabiliteit, integrale toegankelijkheid...)).

Er zijn zaken die niet kunnen gewijzigd worden:

- alle hiervoor genoemde onderdelen waarbij de keuze door de architect en/of het bouwteam vermeld werd.
- technische kokers + de daarop aangesloten technieken, toevoer- en afvoerleidingen
- de positie van structuurelementen (kolommen, draagmuren,...)
- de esthetiek en hoedanigheid van de buitenschil / terrassen / architectuur

WERKWIJZE

U zal na aankoop (o.b.v. een ondertekende aankoopbelofte) uitgenodigd worden, door uw contactpersoon van onze dienst kopersbegeleiding, voor een eerste gesprek over de indeling van uw appartement en/of het verloop van de werf. Er wordt een individueel technisch plan (elektrisch en sanitair) opgemaakt naar uw wensen. U zal aansluitend geïnformeerd worden over de aangestelde leveranciers van de afwerking (keuken, vloeren, sanitair, deuren,...). In hun toonzaal liggen de standaard voorziene afwerkingsmaterialen ter inzage, alsook andere materialen en toestellen die buiten het standaard pakket vallen. Daar wordt u individueel begeleid bij het maken van alle keuzes voor afwerking.

Nadat uw koperbegeleid(st)er uw keuzes ontvangen heeft, zal er een begroting opgemaakt worden met alle eventuele meerprijzen. Slechts na schriftelijke ondertekening van het keuzedossier én de bijhorende offerte wordt uw dossier als een definitief uitvoeringsdossier beschouwd en aan de werf bezorgd voor uitvoering. De grondplannen, elektriciteitsplannen en vloerplannen gaan ook pas naar uitvoering op voorwaarde van uw formeel akkoord met de inhoud van het plan, aan de hand van uw handtekening. Indien er bepaalde meerprijzen uw vooropgesteld budget zouden overschrijden, zoeken wij samen met u naar alternatieven tot het vooropgestelde resultaat (uitvoeringstechnisch, visueel en financieel) volledig aan uw verwachten voldoet.

Het weglaten van standaard voorzieningen of materialen kan geen aanleiding geven tot minprijzen, gezien deze voorzieningen onderdeel uitmaken van uw aankoop (en dus het aankoopbedrag van uw appartement) dat contractueel slechts tussen u en de verkoper werd opgemaakt. De uitvoerende (onder)aannemers zijn geen rechtstreekse begunstigden van een deel van het aankoopbedrag en zijn aldus niet bevoegd u een minprijs toe te kennen op dat aankoopbedrag omwille van het weglaten van basisvoorzieningen.

TIMING

Individuele wijzigingen aan uw appartement kunnen aanleiding geven tot een verlenging van de uitvoerings- en opleveringstermijn (bijv. zachte vloermaterialen, zoals parket, behoeven een beduidend langere droogtijd van de chape). Indien de wijzigingen de rest van de bouwwerken zouden hinderen of indien zij in strijd zijn met vooropgestelde normen kan de bouwheer de gevraagde wijzigingen weigeren.

Het is in ieders belang de vooropgestelde goedkeuringsdeadlines ten allen tijde te respecteren. De data zullen u tijdig gecommuniceerd worden door de kopersbegeleid(st)er. U dient er evenwel rekening mee te houden dat uitzonderlijke werkzaamheden (keuze voor maatwerk, complexe constructies, extreem gevoelige materialen,...) ook aanleiding kunnen geven tot kortere beslissingsdeadlines. Wij hopen in dergelijke situaties op uw medewerking en begrip wanneer snel beslissingen dienen genomen te worden.

Indien de beslissingstermijnen overschreden worden, door het uitblijven van een schriftelijk akkoord met het voorstel, zal de afwerking gebeuren volgens de standaard voorzieningen, vermeld in het verkoopslastenboek en volgens de basisoffertes van de leveranciers.



GEMENE DELEN

LIFTSASSEN

De vloeren en bordessen worden uitgevoerd in keramische tegels (+ bijhorende plinten) naar keuze van de architect en het bouwteam.

De verlichting in de inkomhal werkt met een bewegingsschakelaar. De verlichtingsarmaturen worden voorzien, eveneens naar keuze van de architect en het bouwteam. De leidingen en voorzieningen in de traphal worden getroffen voor een verlichting (eventueel wandverlichting) met minuterie en drukschakelaar. De armaturen voor de noodverlichting zullen aanwezig zijn volgens de beschrijvingen in de voorschriften van de brandweer.

LIFT

De personenlift is volledig uitgerust volgens de geldende veiligheidsvoorschriften van het ARAB. De lift bestaat uit een metalen kooi die binnenin bekleed is met kunststofplaten. Binnenin de lift is een telefooninstallatie voorzien die 24h/24h in rechtstreekse verbinding staat met de leverancier en installateur van de lift. Deze lijn kan steeds gebruikt worden in noodsituaties. De lift is gekeurd voor indienststelling door een erkend organisme. Het is niet toegestaan de personenlift te gebruiken voor verhuis van meubilair, dit om schade te voorkomen.

BRANDVOORZIENINGEN

Samen met de bouwvergunning wordt een advies meegegeven van de brandweer. Alle gevraagde voorzieningen die vermeld staan in het advies van de brandweer worden nageleefd. Deze zijn steeds afhankelijk zijn van het type van gebouw en van de criteria die de lokale brandweer stelt.

De ondergrondse parkeergarage wordt voorzien van een sprinklerinstallatie. Deze is een vast aangebrachte brandblusinstallatie om een beginnende brand te detecteren, te signaleren en te beheersen dan wel te blussen.

SCHILDERWERKEN

De gemeenschappelijke traphal en de inkomhal worden volledig geschilderd. De kleur wordt bepaald door de architect, in samenspraak met de bouwheer. Alle nodige pictogrammen worden voorzien.

De schilderwerken kunnen worden uitgevoerd enige tijd (circa 6 maanden) na de ingebruikname van het volledige gebouw; dit omwille van het risico op beschadigingen bij verhuizingen bij ingebruikname.

TELLERLOKAAL

De tellers worden geplaatst in aparte tellerlokalen, door erkende leveranciers van nutsvoorzieningen, en zijn te bereiken via de kelderverdieping. Dit lokaal blijft vrij van elke activiteit of stockage van vreemde zaken. De tellers worden pas in werking of opengesteld na afgifte van de nodige keuringsbewijzen, opgemaakt door wettelijk erkende keuringsorganismen.

BERGINGEN

Alle bergingen worden uitgevoerd in glad beton of betonblokken. De muren uitgevoerd in betonblokken worden meegaand gevoegd. De bevoering bestaat uit een afgewerkte, gepolierde beton.

NOTA

WIJZIGINGEN

Vermelde maten, oppervlaktes en schaal aanduidingen zijn indicatief en niet bindend. De uitvoering kan afwijken van de plannen, zowel in min als in meer (zelfs indien dit de 5% overschrijdt). Deze worden beschouwd als aanvaardbare verschillen en kunnen in geen geval een eis tot schadevergoeding of eis tot ontbinding van de aankoopbelofte rechtvaardigen. Er wordt enkel gerekend met de bruto oppervlaktes (dit is de oppervlakte inclusief de buitenmuren en de helft van de gemene muren).

De bouwheer behoudt zich het recht voor om aanduidingen van het huidige lastenboek te wijzigen, alsook materialen, indien dit nodig wordt geacht door de bevoegde partijen/instanties. Deze wijzigingen mogen geen nadeel berokkenen aan de kwaliteit van de constructie. Ook om economische of commerciële redenen (zoals verdwijning uit de markt van de voorziene materialen, te lange leveringstermijnen, kwaliteitsverhoging, ...) kan een aanpassing doorgevoerd worden.

Indien de door de koper gevraagde wijzigingen ertoe leiden dat een nieuwe aanvraag of rechtzetting nodig zou zijn van een perceel identificatienummer en/of bijhorend plan neergelegd bij de dienst registratie; alsook de daarbij horende aanpassing van de basisakte; dan zullen alle kosten hiervan volledig ten laste zijn van de koper.

KOSTEN NUTSLEIDINGEN

De aansluitingsmogelijkheden voor televisie - en telefoondistributie zijn voorzien per appartement. De koper dient zelf de indienststelling ervan te regelen. Alle kosten van de aansluiting en van de installatie van de bijhorende meters van radio - en televisiedistributie, telefoon, riolering, elektriciteit -, gas - en watervoorzieningen zijn ten laste van de koper. Deze kosten zullen afzonderlijk aangerekend worden bovenop de prijs van de onroerende goederen.

WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN

Het is de koper niet toegestaan om, vóór de ingebruikname van het appartement, staanplaats of berging; werken van om het even welke aard door derden te laten uitvoeren. Deze werken kunnen de vooruitgang van de totaliteit der werken hinderen. Daarnaast is het extern aangestelde uitvoerders noch verzekeringstechnisch noch contractueel gezien toegestaan zich op de werf te begeven, zonder begeleiding of toestemming van de verantwoordelijke aannemer. Zolang zij geen contractant van Juri NV of haar opdrachtgever/bouwheer zijn, worden zij evenmin volgens de verplichte aanmeldingsprocedures op de werf aanwezig verklaard.

Indien de koper ervoor kiest een onderdeel van de afwerking uit de aanneming te halen (bijv. de keuken) en dit door een zelf aangestelde leverancier te laten uitvoeren, gelden volgende consequenties:

- > de koper is verplicht aan de aannemer een winstderving te betalen (t.w.v. 30% van de vermelde handelswaarde)
- > de uitvoering, door derden, kan pas van start gaan na de voorlopige oplevering (op voorwaarde dat alle betrokken partijen zich, per handtekening, akkoord verklaard hebben omtrent de inhoud van het pv).
- > indien (sanitaire) toestellen en/of kraanwerk na oplevering wordt geplaatst door derden, ontvangt de koper bij de voorlopige oplevering slechts een voorlopige keuring van de technische installatie. De koper zal na oplevering en na uitvoering door derden een definitieve keuring dienen aan te vragen en de kosten hiervoor zelf te dragen.
- > voor niet-geplaatste (keuken)toestellen blijft de garantie geldig zoals vermeld in de overeenkomst met de leverancier. Echter vervalt de garantie indien schade aan het toestel en/of het leidingwerk (elektrisch en/of sanitair) het gevolg is van een niet-conforme plaatsing door derden.



TOEGANKELIJKHEID VAN DE WERF

Bij het betreden van de werf op eigen initiatief kan noch de bouwheer, noch het architectenbureau, noch de aannemer verantwoordelijk gesteld worden voor eventuele ongevallen. Om veiligheidsredenen, en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden, is het niet toegestaan de werf te betreden.

PRINCIPE VAN DE VERKOOP

De plannen en tekeningen van de architect en dit lastenboek, volgens dewelke de bouwheer het gebouw zal oprichten en afwerken, wordt voor kennisname aan de koper gegeven. De koper erkent hierbij deze documenten te hebben ontvangen. De verkoop komt pas officieel tot stand op het moment van het verlijden van de notariële verkoopakte.

Bij de verkoop worden volgende documenten gevoegd:

- De plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- Het verkoopslastenboek dat summier, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft
- De notariële basisakte met het eventueel bijhorend reglement van de mede-eigendom.

Volgende kosten zijn NIET inbegrepen in de verkoopprijs. Indien deze bekostigd zijn door de bouwheer, dan zullen ze apart doorgefactureerd worden aan de koper:

- A. bouwtaken
- B. de registratie op de grondwaarde
- C. de notariskosten en de kosten voor de basisakte
- D. de BTW op de constructiewaarde van het privaat
- E. alle aansluitingskosten op rioleringen, gas, water, elektriciteit, telefoon en TV distributie en de installatie van de bijhorende meters.
- F. de kosten voor de brandpolis
- G. alle kosten syndicus en gemeenschap
- H. de kosten voor verwarming van de privélokalen van de koper vóór de ingebruikname;
- I. het schilder- en behangwerk van de privaatieve delen;
- J. verlichtingstoestellen, zonnewering, e.d. van de privaatieve delen.
- K. gemeenschappelijk materieel, zoals vuilniscontainers, kuisgerief, fietshaken, ...
- L. de op de plannen vermelde voorstellingen en opstellingen van de vaste of losse meubels of installaties, waaronder: de keuken, de badkamer, de vestiaire, de haard en dergelijke; zijn uitsluitend figuratief en dienen enkel ter oriëntatie en als suggestie voor inrichting. Deze aangeduide zaken zijn niet inbegrepen in de prijs van de onroerende goederen, uitgezonderd deze die gebudgetteerd zijn en die als zodanig vermeld worden in de beschrijving van de standaardvoorzieningen hierboven vermeld.

De ondergetekende verklaart kennis genomen te hebben van dit verkoopslastenboek en verklaart zich akkoord met de volledige inhoud ervan,

De ondergetekende:
(Naam + handtekening)



Residentie Obelisk Ronse

CONTACT BOUWHEER:

DISCODAN NV

Gentsesteenweg 150/1.2
9300 Aalst
T. 053 81 00 24
info@abli.be
www.abli.be

CONTACT AANNEMER

JURI Nv

Industriestraat 21
9240 Zele
T. 052 45 07 17
F. 052 45 12 70
info@juri.be
www.juri.be