RESIDENTIE

OLD BRUSSELS

KNOKKE HEIST

Old-Brussels_brochure_v5.indd 1 24/06/19 15:44

RESIDENTIE

OLD BRUSSELS

KNOKKE HEIST

Old-Brussels_brochure_v5.indd 2 24/06/19 15:44

ZALIG LEVEN ONDER DE WOLKEN

20 APPARTEMENTEN MET KLASSE AAN DE ZEEDIJK EN IN DE DUINENSTRAAT VAN HEIST

Old-Brussels_brochure_v5.indd 3 24/06/19 15:44

WELKOM IN RESIDENTIE OLD BRUSSELS

WELKOM IN HEIST

Aan zee kom je thuis

STIJLVOLLE CHARME OP DE DIJK

Ja, het is mogelijk je in Knokke-Heist te onderscheiden. Old Brussels steekt er inderdaad bovenuit, met 16 appartementen, 2 mezzanines en 2 duplexen. Gevat in statige, moderne architectuur. Grandeur met gevels op de zeedijk en in de Duinenstraat, op 50 meter van het Heldenplein in hartje Heist.

Old Brussels is een project van topkwaliteit van het team HPlus Vastgoed en Luc De Beir + Architecten. Er is keuze tussen 1 tot 4 slaapkamers, maar wat je ook kiest, dankzij de hoogwaardige afwerking, intelligente indeling en fantastische strandgerichte leefruimtes heb je gegarandeerd een gevoel van exclusiviteit. Dat straalt Old Brussels ook uit met zijn stijlvolle charme, open blik en grote raampartijen.

Zalig zand tussen de voeten.
Zachtjes rollende golven.
Zicht op de zeeschepen.
En een rode avondzon.
Wij maken je droom waar.

Hilde Vangronsveld
Zaakvoerder
HPlus Vastgoed

HPLUS®
vastgoed en meer

Old-Brussels_brochure_v5.indd 5 24/06/19 15:44

BLIK OP ONEINDIG

HELEMAAL ZEN

Nieuwbouwprojecten op en rond de zeedijk met zeezicht zijn schaars in Heist. Residentie Old Brussels biedt zijn bewoners een royaal zicht bijna tot in Engeland, met in de ooghoek links de strandvlakte van de Baai van Heist en daarachter, in de verte, de oostelijke strekdam van Zeebrugge. De ondergaande zon komt binnen als een oude bekende. Nergens baadt de kust in zoveel rust.

ALTIJD VAKANTIE

OP DE DIJK

Laat het waaien. Verwen jezelf en investeer in Knokke-Heist, sinds jaar en dag the place to be aan de Belgische kust. Knokke-Heist steekt er echt mijlenver bovenuit. De stad combineert de sfeer van een mondaine badplaats met de gezellige charme van een pittoresk dorp. Je hebt er de grootste en meest chique winkelbuurt van de Belgische kust en je geniet er even makkelijk van de ongerepte natuur van het Zwin. En natuurlijk komen zelfs de meest veeleisende gastronomen er aan hun trekken... Wonen in Knokke-Heist voelt 24/7 als vakantie. Jarenlang. Een leven lang.

WIST JE DAT...

... de Baai van Heist een grote aantrekkingskracht uitoefent op allerhande steltlopers en eendachtigen?

De Baai is het begin van een natuurwandeling door drie aan elkaar grenzende domeinen, samen 100 hectaren groot. En dat allemaal vlak bij je voordeur!

Old-Brussels_brochure_v5.indd 7 24/06/19 15:44

APERITIEF

Keuze te over, goesting genoeg. Er zijn ongeveer 25 strandbars in Knokke, Heist en het Zoute. Dat is dijkwandelen met een leuk vooruitzicht. Je kunt het jezelf ook gemakkelijk maken en naar Schildia Beach trekken. Op een ligbed aperitieven, met zicht op Old Brussels? Waarom niet. Als ze me thuis moeten hebben, wuiven ze maar even van op het terras.

DE ZEE
OP JE BORD

Knokke-Heist heeft lekkers voor elke honger. Vaak uit de zee, wat dacht je? De badstad telt meer dan 200 eetgelegenheden. In Heist alleen al zijn er een 40-tal. Alle smaken zijn binnen één kilometer rond Old Brussels te proeven in cafés, brasseries, restaurants en koffiehuizen. Zelf koken... is soms een optie. Er zijn warenhuizen links en rechts en richting binnenland op enkele honderden meters.

MINEOLA KOPEN
EN GELD AFHALEN

Mineola voor onderweg en geld om op een ijsje te trakteren. De bakker, de groentenwinkel, de bank of ATM, de superette, kledingwinkels.... alles binnen loopafstand. Je kunt perfect je wandeling tot in Cadzand voorbereiden.

Old-Brussels_brochure_v5.indd 8 24/06/19 15:44

RISTORAN

© Toerisme Knokke-Heist

TRAM
EN WANDELEN

Eerst wordt het de kusttram. Je neemt hem aan de halte Heist Heldenplein, op 200 meter van je voordeur, en twijfelt even om in de Lippenslaan met al haar luxe af te stappen voor een garnaalkroket. Of om de Belgische kustlijn af te rijden met tussenstops tot in de Panne. Gelegenheid genoeg om ergens de benen te strekken en je ogen de kost te geven.

Wegdromen op een strandzetel in je 'voortuin'. Nergens is de afstand tussen droom en werkelijkheid zo klein als in Knokke-Heist.

MORGEN
FIETSEN

Tennissen, golfen, surfen... Doe mij morgen maar eens fietsen. De zeedijk sluit aan op niet minder dan vijf fietsroutes, door het Brugse ommeland, de zeepolders, de dijken van Zeeuws-Vlaanderen...

Old-Brussels_brochure_v5.indd 11 24/06/19 15:44

ALTIJD ZONNIG

OP EEN STATIG SCHIP

Wie heeft nooit vol bewondering staan kijken naar zeeschepen, en de manier waarop de ruimte slim wordt benut. Old Brussels heeft de allure van zo'n statig en stoer schip, gemeerd aan de gezelligheid van de dijk en de rust van de Duinenstraat. Strak en rationeel, met antracietkleurig buitenschrijnwerk. De lichtgrijze slanke bakstenen die bijna tot de hemel rijzen, accentueren nog die monumentaliteit. Toevallig eens thuis, kapitein?

Old-Brussels_brochure_v5.indd 12 24/06/19 15:44

TE KOOP
woestyn
050/514173
COLPIN
TE KOOP
1-VWM-618

FRIS EN BLIJ

INTERIEUR

Architect Luc De Beir houdt vast aan een hedendaagse architectuur, perfect in combinatie met de weidse marine omgeving. De hoge ramen tot aan het plafond zorgen voor een royale lichtinval en een ruimtegevoel in de woon- en eetkamer. Licht en ruimte strekken zich uit tot in de volledig geïnstalleerde open keuken. Het zee- en havenzicht blijven je bij, ook als je de witte wijn koel legt. Ach, 's morgens is het altijd goed wakker worden met het ochtendlicht op de slaapkamers aan de achterzijde.

Residentie Old Brussels geeft je alle vrijheid. Met buitengewoon ruime mogelijkheden om te kiezen voor stijl en luxe volgens eigen smaak.

Old-Brussels_brochure_v5.indd 14 24/06/19 15:44

ELK ZIJN DEK

Of sta je op het dek? Op het gelijkvloers na, heeft elk appartement zijn terras. Old Brussels telt op de zeedijk 9 bouwlagen met appartementen van standaardgrootte op etage 1 tot 6. De mezzanines en duplexen op 7, 8 en 9 zijn ruimer. In oppervlakte schommelen ze tussen de 85 en 140 vierkante meter met 1 tot 4 slaapkamers. In de Duinenstraat zijn er 4 comfortabele appartementen van 70 tot 84 vierkante meter met 1 tot 2 slaapkamers en 1 duplex appartement van 93 vierkante meter. L'ambarras du choix...

BINNENSTE
BUITEN

De grens tussen binnen en buiten vervaagt. Je living loopt dankzij een glazen wand over tot op het zonneterras. Of het terras loopt tot in de keuken, 't is maar hoe je het bekijkt. Dineren in de wolken. Uitkijken over de Noordzee. Zonnebaders, wandelaars en surfers spotten. Je leeft er echt wel buitenste binnen.

Old-Brussels_brochure_v5.indd 15 24/06/19 15:44

ZIJ DÓÉN
DE ZON SCHIJNEN

HPlus Vastgoed realiseert met succes vastgoedprojecten op toplocaties in het binnenland en in Knokke-Heist en Cadzand, toplocaties aan zee. Met die uitgebreide ervaring lossen ze de verwachtingen van klanten volledig in. HPlus Vastgoed begeleidt kopers en bewoners altijd met kennis van zaken en vooral met passie voor uitstekend vastgoed.

“Knokke-Heist, de meeste exclusieve badstad van het land, is voor HPlus Vastgoed en De Beir + Architecten een echte thuishaven. Samen realiseerden we tal van projecten op toplocaties in deze topstad. Denk aan recente voorbeelden als Residentie Esmeralda aan het Casino of Residentie Seaven op de Zeedijk. Elk project moet aan dezelfde hoge eisen voldoen: een gunstige ligging met de zee in zicht en het winkelcentrum om de hoek, in hedendaagse architectuur met een hoog comfortniveau en een permanent vakantiegevoel. Wij heten u dan ook van harte en met vertrouwen welkom in residentie Old Brussels,” aldus zaakvoerder Hilde Vangronsveld.

Innovatie en creativiteit staan hoog in het vaandel bij Luc De Beir + Architecten. De perfecte mix tussen functionaliteit en esthetiek: dat is sinds 1999 het ultieme doel, in elke tak van de diverse activiteiten. Het plusteken in de naam verwijst naar de onmiskenbare meerwaarde die het bureau creëert. De kennis en kunde van het hechte team beïnvloedt al 20 jaar zichtbaar het architecturale landschap van Knokke-Heist en ver daarbuiten. De appartementsgebouwen van Luc De Beir + Architecten springen in het oog en stralen elegantie en eigentijdse klasse uit.

Old-Brussels_brochure_v5.indd 16 24/06/19 15:44

RESIDENTIE OLD BRUSSELS GEEFT JE ALLE VRIJHEID.

MET BUITENGEWOON RUIME MOGELIJKHEDEN OM TE KIEZEN VOOR STIJL EN LUXE VOLGENS EIGEN SMAAK.

Old-Brussels_brochure_v5.indd 17 24/06/19 15:44

ZALIG LEVEN ONDER DE WOLKEN

GA JE MET ONS IN ZEE?

GELIJKVLOERS

APPARTEMENT 0.1

Oppervlakte: 97,79 m²
Terras achter: 22,53 m²
Slaapkamers: 3

Duinenstraat

Voorzijde

Zeedijk

Achterzijde

Zeedijk

Zeedijk

Old-Brussels_brochure_v5.indd 19 24/06/19 15:44

VERDIEPING 7

APPARTEMENT 7.1

MEZZANINE

Oppervlakte: 107,32 m²
Terras voor: 2,38 m²
Terras achter: 2,81 m²
Slaapkamers: 1

Old-Brussels_brochure_v5.indd 20 24/06/19 15:44

VERDIEPING 7

APPARTEMENT 7.1

MEZZANINE

Duinenstraat

Voorzijde

Zeedijk

Achterzijde

Zeedijk

Zeedijk

Old-Brussels_brochure_v5.indd 21 24/06/19 15:45

VERDIEPING 7

APPARTEMENT 7.2

MEZZANINE

Oppervlakte: 116,32 m²
Terras voor: 2,38 m²
Terras achter: 2,33 m²
Slaapkamers: 2

Old-Brussels_brochure_v5.indd 22 24/06/19 15:45

VERDIEPING 7

APPARTEMENT 7.2

MEZZANINE

Duinenstraat

Voorzijde

Zeedijk

Achterzijde

Zeedijk

Zeedijk

Old-Brussels_brochure_v5.indd 23 24/06/19 15:45

VERDIEPING 8

APPARTEMENT 8

Oppervlakte: 85,41 m²
Terras voor: 5 m²
Terras achter: 2,33 m²
Slaapkamers: 2

Voorzijde

Zeedijk

Achterzijde

Zeedijk

Old-Brussels_brochure_v5.indd 24 24/06/19 15:45

Old-Brussels_brochure_v5.indd 25 24/06/19 15:45

VERDIEPING 8+9

APPARTEMENT 9

DUPLEX

Oppervlakte: 139,48 m²
Terras voor: 8,21 m²
Terras achter: 10,94 m²
Slaapkamers: 2

Old-Brussels_brochure_v5.indd 26 24/06/19 15:45

VERDIEPING 8+9

APPARTEMENT 9

DUPLEX

Voorzijde

Zeedijk

Achterzijde

Zeedijk

Old-Brussels_brochure_v5.indd 27 24/06/19 15:45

DAKTERRAS

Oppervlakte: 25,34 m²

Zeedijk

Old-Brussels_brochure_v5.indd 28 24/06/19 15:45

KELDER

Duinenstraat

Zeedijk

Old-Brussels_brochure_v5.indd 29 24/06/19 15:45

GELIJKVLOERS

APPARTEMENT 0.1

Oppervlakte: 70,94 m²
Terras achter: 22,57 m²
Slaapkamers: 1

Voorzijde

Achterzijde

Duinenstraat

Old-Brussels_brochure_v5.indd 30 24/06/19 15:45

VERDIEPING 2

APPARTEMENT 2.1.

Oppervlakte: 83,08 m²
Terras voor: 3,31 m²
Terras achter: 4,14 m²
Slaapkamers: 2

Voorzijde

Achterzijde

Duinenstraat

Duinenstraat

Old-Brussels_brochure_v5.indd 31 24/06/19 15:45

VERDIEPING 4

DUPLEX

Oppervlakte: 92,46 m²
Terras voor: 9,28 m²
Terras achter: 3,89 m²
Slaapkamers: 1

Old-Brussels_brochure_v5.indd 32 24/06/19 15:45

VERDIEPING 4/ DAKVERDIEPING

DUPLEX

Duinenstraat

Voorzijde

Achterzijde

Duinenstraat

Old-Brussels_brochure_v5.indd 33 24/06/19 15:45

KELDER

Duinenstraat

Old-Brussels_brochure_v5.indd 34 24/06/19 15:45

VERKOOPLASTENBOEK

1.INDELING GEBOUW

1.1 KELDERVERDIEPINGEN

- Definitief nog te bepalen
- fietsenstallingen
- vuilnisbergingen
- tellerlokalen
- technische lokalen
- berging: 18 bergingen (kant zeedijk) + 5 bergingen (kant Duinenstraat)
- RW put

1.2 GELIJKVLOERS

- gemeenschappelijke ruimte voor brievenbussen in de inkomhal (kant zeedijk)
- inkomhal met bijhorend sas en vluchtweg noodtrap (kant zeedijk)
- liften en trappen
- 2 gelijkvloers appartementen

1.3 EERSTE T.E.M. ZESDE VERDIEPING

- inkomsassen met liften en trappen
- appartementen 1 of 2 stuks

1.4 ZEVENDE VERDIEPING

- inkomsas met liften en trappen
- mezzanine: 2 appartementen

1.5 ACHTSTE EN NEGENDE VERDIEPING

- inkomsas met liften en trappen
- 1 appartement + 1 duplex-appartement

1. ALGEMEEN

Voorwerp van de aanneming

De aanneming omvat de studie (beschrijving, opmeting en prijsbepaling), het opmaken van de plannen en de uitvoering van de ruwbouw en alle voltooiings- en uitvoeringswerken voor het bedrijfsklaar oprichten.

Zijn in de aanneming inbegrepen

a) De voorbereidende werken, onderscheidingsmetselwerken, slopingswerken, enz.
b) De grond-, funderings- en rioleringswerken
c) De ruwbouw en voltooiingswerken
d) De technische installatie van sanitair, brandbeveiliging, centrale verwarming, elektriciteit en de studies van deze
e) Alle vervoer, leveringen en bijkomstige werken, niets nagelaten noch uitgezonderd, voor het volledig afwerken van het gebouw en zijn omgeving
f) De studies en het opmaken der plannen van stabiliteit

Peilingen en grondonderzoek

De peilingen en de grondstudie zullen uitgevoerd worden op basis van de inlichtingen, medegedeeld door het studiebureau.

Prijsschommelingen van lonen en materialen tijdens de werken

De verkoopprijzen zijn vast en definitief en er zal geen verhoging toegepast worden voortvloeiende uit de schommelingen van lonen en materialen, tenzij laattijdige betaling of andere redenen veroorzaakt door de koper.

Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingen op water, gas en elektriciteit vallen ten laste van de bouwpromotor. De definitieve aansluitingskosten op openbare riolering, water, gas, elektriciteit, distributie en telefoon vallen ten laste van de koper evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloei- en uit de aansluiting.

2. DE GEMENE DELEN VAN DE ONDERNEMING

Deze behelzen hoofdzakelijk:

- Het onverdeeld aandeel in het terrein.
- Het opmaken van de bouwplannen.
- De bouwtaks.
- De grondwerken, funderingen, metselwerken, de scheidswanden, het gewapend beton en de vloerplaten, de drempels.
- De riolering en de verzamelriolen, de waterafvoer.
- De dakbedekking.
- Het plaveisel en het voetpad.
- De bekleding en de afwerking van de gemene delen.
- De liften.
- Het aluminiumwerk.
- Het buitenschrijnwerk van ramen en deuren.
- Het buitenglaswerk.
- Het binnenschrijnwerk van de gemene delen.
- De opgaande kolommen van het loodgietwerk en van de water- en elektriciteitsleidingen.
- De leidingen van de centrale verwarmingmet uitzondering van de leidingen (en de toestellen) die zich binnen ieder appartement of iedere privé-lokalitiet bevinden.
- Het minutenlicht.
- De deurluidsprekers en de elektrische deuropener.
- De gemeenschappelijke elektriciteitsleidingen.
- De buitenschilderwerken en het schilderwerk van de gemene delen.

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld. Ze mag niet als beperkend geïnterpreteerd worden.

3. DE PRIVATIEVE DELEN VAN DE ONDERNEMING

Hiertoe behoren in hoofdzaak:

- Het stukadoren van de muren (waar nodig) en de zolderingen, het berapen van de muren waar voorzien.
- De isolerende deklagen.
- De vloer- en muurbekleding, de venstertabletten in marmer.
- Het binnenschrijnwerk.
- Het binnenglaswerk.
- De sanitaire installatie
- De keuken.
- De de installatie (leidingen) en toestellen van centrale verwarming.
- De elektriciteitsinstallatie.
- De aansluiting op radio- en tv-distributie.
- Het hang- en sluitwerk.
- Het schilderwerk.

Deze opsomming wordt eveneens gegeven bij wijze van voorbeeld en is eveneens niet beperkend.

2. BESCHRIJVING DER RUWBOUWWERKEN

2.1 HET AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS

De bouwheer zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de gemeente Knokke. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de onderneming. De bouwheer heeft evenwel het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

2.2 AFBRAAKWERKEN

De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn tot het oprichten van het nieuwe appartementsgebouw. De inplanting van het nieuwe gebouw gebeurt plaats overeenkomstig de gegevens vermeld op de plannen en volgens de richtlijnen van de gemeentelijke overheid.

2.3 DIVERSE AANSLUITINGEN

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit, nodig voor de werfwerkzaamheden , zijn ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water, gas, elektriciteit, alsook het aansluiten van teledistributie en telefoon zijn ten laste van de koper.

2.4 GRONDWERKEN

De werken omvatten alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele drainerings werken mogelijk te maken. De gronden afkomstig van uitgravingen, zullen voor zoveel als mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd.

2.5 FUNDERINGEN

De aard van de funderingen is in functie van de bodemgesteldheid. Het draagvermogen van de ondergrond wordt bepaald op basis van de grondproeven uitgevoerd door een gespecialiseerd laboratorium. Een diepson-

Old-Brussels_brochure_v5.indd 35 24/06/19 15:45

dering wordt uitgevoerd indien de leidende ingenieur dit nodig acht voor de stabiliteit van het gebouw. De funderingen zijn vlak en regelmatig. De uitgravingen zijn loodrecht en behoorlijk gestut teneinde ongevallen te voorkomen. De funderingsstudie wordt toevertrouwd aan een bevoegd ingenieur die zich hiervoor baseert op een door een gespecialiseerde firma uitgevoerde diepsondering.

2.6 RIOLERINGEN
De onzichtbare afvoerleidingen worden uitgevoerd in polyethyleen (PE) type GEBERIT of gelijkwaardig. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbinding- en verloopstukken. Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd in kunststof (benor-kwaliteit). Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtputten en reukafsluiters, rechtstreeks aangesloten op de openbare stadsriolering en uitgevoerd volgens de vigerende voorschriften opgelegd door de plaatselijke instanties.
Voordelen van het Geberit PE systeem:
Geberit PE is door zijn kwaliteit en betrouwbaarheid het beste professionele afvoersysteem op de markt. De Geberit PE buizen en fittingen zijn van uitstekende kwaliteit en daardoor bestand tegen al deze indringers. Afvoerleidingen zijn dikwijls onderhevig aan extreme omstandigheden: ijzige koude, tropische hitte, agressieve vloeistoffen, stenen, scherven, beton, etc. Deze omstandigheden hebben geen invloed op het materiaal daar Geberit PE slijtvaster is dan metaal en hoge en lage temperaturen weerstaat
(-30°C tot +100°C). Hun flexibiliteit laat geen scheurvorming of breuken toe. De PE leidingen worden door een exclusief fabricageproces spanningsvrij gemaakt. Mede hierdoor is de levensduur onbegrensd.
Maar vooral de brede ecobalans zorgt ervoor dat Geberit PE milieuvriendelijk is, het is immers 100 % recycleerbaar.
De zichtbare rioleringsleidingen (meestal horizontaal lopend aan het plafond van de kelderverdieping) wordt ofwel in PE type GEBERIT of gelijkwaardig uitgevoerd ofwel in PVC ,klasse SN2 of hoger type DYKA, WAVIN of gelijkwaardig.
Buizen en hulpstukken in PVC type DYKA :
De buizen en hulpstukken zijn vervaardigd uit hard polyvinylchloride (PVC) waaraan geen weekmakers werden toegevoegd (ongeplastificeerd PVC-U), en zijn van het fabrikaat DYKA (of gelijkwaardig).

De buizen zijn op een onuitwisbare wijze voorzien van het BENOR-merk van overeenkomstigheid met de Belgische Norm NBN EN 1401-1 en behoren tot de klasse SN 2 of hoger. Zij kunnen glad zijn of voorzien van een aangevormde mof, waarin een dichtingsring die voldoet aan NBN EN 681-1 of NBN EN 681-2 werd gemonteerd.
De hulpstukken zijn eveneens voorzien van het BENOR-merk van overeenkomstigheid met de Belgische Norm NBN EN 1401-1. Zij moeten maatvast zijn, met toleranties zoals vastgelegd in hogervermelde norm. Het hulpstuk moet, in gelijk welke stand gemonteerd, waterdicht zijn. Zelfs bij een opgelegde vervorming en hoekverdraaiing treedt er geen lek op bij 0,5 bar inwendige druk. De luchtdichtheid wordt getest bij -0,3 bar.

2.7 DRAGEND METSELWERK
De metselwerken, in combinatie met de betonconstructie, worden op traditionele bouwwijze uitgevoerd, bepaald door de verantwoordelijke ingenieur. De scheidingswanden met de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in thermische snelbouwstenen van gebakken aarde of betonwanden en dit volgens de dikte aangeduid op de plannen in dimensionering overeenkomstig de Belgische normen NBN.

2.8 NIET-DRAGENDE BINNENWANDEN
De niet-dragende binnenwanden of scheidingsmuren van het gelijkvloers en van de verdiepingen worden uitgevoerd in snelbouw metselwerk, volgens dikte vermeld op de bouwplannen en bepaald door de verant-woordelijke ingenieur en architect. Aanpassingen van de binnenwanden ow. technische redenen zijn mogelijk.

2.9 GEWAPEND BETON
Alle funderingen, lintelen, balken en kolommen worden uitgevoerd volgens de normen en onder de verant-woordelijkheid van een gespecialiseerd studiebureau stabiliteit. Het beton is van rijke samenstelling, volgens studie ingenieur. De vloerplaten zijn van het type groot formaat platen (predallen), dikte en bewapening volgens studie ingenieur. Een nuttige overlast is voorzien van 250 kg/m² voor de horizontale draagstructuren. Voorziene werken in beton: funderingsbalken, funderingsplaten, vloerplaten, trapslede (gemeenschappelijke delen), kolommen, lintelen, dit overeenkomstig de Belgische normen NBN. Koude bruggen worden onderbroken volgens de regels van de kunst.

2.10 BALKONTERRASSEN
De terrassen worden uitgevoerd overeenkomstig de materialen zoals vermeld op het definitief weerhouden gevelontwerp van de architect. Hiervoor verwijzen we naar de variante plannen met materiaalaanduiding.

2.11 GEVELBLAD KANT DIJK EN DUINENSTRAAT
Het gevelblad wordt uitgevoerd overeenkomstig de materialen zoals vermeld op het definitief weerhouden gevelontwerp van de architect. Hiervoor verwijzen we naar de variante plannen met materiaalaanduiding.

2.12 GEVELBLADEN ACHTERKANT
Combinatie van gevelelementen in baksteen, esthetisch passend in de omgeving, overeenkomstig de materi-aalkeuze van de architect.

2.13 ISOLATIE
De integrale isolatiestudie wordt toevertrouwd aan de EPB-verslaggever. Uiteraard dient het gebouw isolatie-technisch te voldoen aan de huidige vigerende norm van energiepeil.
- Hydro: alle muren op en onder het peil van het gelijkvloers zijn tegen opstijgend vocht voorzien door mid-del van een roofing of gelijkaardig folie (DPC). De ondergrondse bouwdelen zijn voorzien van betonblok-ken met dichtingslagen of waterdichte beton om bescherming te bieden tegen mogelijke waterinfiltraties.
- Thermische: alle spouwmuren worden geïsoleerd met min. 6 cm dikke isolatieplaat, harde glaswolplaat of PUR-plaat. Het glaswerk wordt uitgevoerd met thermisch isolerende gelaagde (conform vigerende glasnorm) dubbele glaspartijen (dubbel glas type superlite met K-waarde van max. 1.0). Alle platte daken worden afgewerkt met een hellingsbeton, geïsoleerd met min. 6 cm dikke polyurethaanplaten en voorzien van een dampmembraan en een meerlaagse roofing (EPDM). Alle dakvormen die in contact komen met de buitenlucht worden thermisch geïsoleerd. De dikte van de isolatie voldoet steeds aan de opgelegd EPB-normen.
- Akoestische: de horizontale draagstructuren worden zo voorzien dat de contactgeluiden maximaal worden vermeden; op iedere verdieping wordt tussen de vloerplaat in gewapend beton en de isolerende uitvullingschape een akoestische uitvullingslaag aangebracht (klasse 1A); tegen de wanden zijn er isolerende randstroken voorzien. Principe van de vlottende chape.

2.14 DAKBEDEKKING
- Platte daken: ..dakverdichting volgens de nieuwste normen. Alle platte daken worden afgewerkt met een hellingsbeton, geïsoleerd met 6 cm dikke polyurethaanplaten en voorzien van een dampmembraan en meerlaagse roofing (EPDM). Alle aangewende materialen bezitten een Benor keurmerk. De 10-jarige waarborg van de dakverdichting is gelijk aan deze van de gespecialiseerde aannemer. De dikte van de dakisolatie voldoet aan de opgelegd EPB-normen.
- Schuine daken: ..bekleed met dakpannen in gebakken aarde, onderdak en dakisolatie min. 10 cm dikte (glas-of rotswol). De dikte van de dakisolatie voldoet aan de opgelegd EPB-normen.

2.15 VENTILATIE
De installatie bestaat uit een samenstelling van kanalen en buiten- en binnenroosters plus één of meerdere groepen welke er voor zorgen dat het gebouw op een goede en wettelijke manier wordt voorzien van verse lucht en dat de afvoer van bedorven lucht gegarandeerd is.
De ventilatie van het gebouw moet voldoen aan de EPB-regelgeving. Het systeem is zo opgevat dat de rookgassen van de individuele ketels, de verluchtingen van badkamers, de toiletten, de bergingen, de dampkappen, de doucheruimten en alle ingesloten lokalen worden geventileerd. De extractie gebeurt d.m.v. ventilatiegroepen en extractoren. Comform de studie EPB wordt gekozen voor een D-systeem.

3. AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN
3.1 GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMHALLEN
De architect maakt voor de gemeenschappelijke inkomhal een eigentijds ontwerp volledig in harmonie met de architectuur van het gebouw:
- stijlvolle buitendeur met glas, voorzien van inox deurtrekker en zelfsluitende deurveer
- tussendeur in houten schrijnwerk met glas of integraal gehard glazen deur voorzien van een elektrisch slot te bedienen vanuit elk appartement via de videofoon
- smaakvol uitgevoerd brievenbusensemble met ingebouwde belplaat en appartementnummering met videofooninstallatie
- vloer in duurzame keramische of natuurstenen betegeling formaat min. 40x40, in combinatie met stijlvolle wandspiegel(s)
- wandafwerking volgens ontwerp architect
- vloertapijt ingebouwd in vloerkaderprofiel

Old-Brussels_brochure_v5.indd 36 24/06/19 15:45

- verlaagd plafond met stijlvolle verlichting, bediend met een infrarood bewegingsschakelaar, overeenkomstig ontwerp van de architect
- een sleutelplan wordt opgemaakt en uitgewerkt door een erkende firma (Litto of gelijkaardig) om het aantal sleutels te beperken en de veiligheid te garanderen.

3.2 DE TRAPHALLEN
Evacuatietrappen met de nodige trapleuningen zijn voorzien in het gebouw zoals voorgeschreven door de bevoegde instanties. Trapsleden in beton, treden bekleed met keramische of natuursteen betegeling.
De bor-desbevloering wordt uitgevoerd met bijpassende vloertegels.
Gemeenschappelijke verlichting op minuterie in combinatie met noodverlichting. De lichtpunten in de traphallen zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop of door infrarood-bewegingsdetector en staan op minuterie. De schakelaars zijn van het inbouwtype NIKO ORIGINAL witte kleur of gelijkwaardig. Waar nodig worden brandwerende zelfsluitende deuren RF ½ uur voorzien.

3.3 LIFT & TRAPPEN
Een personenlift bedient de verschillende verdiepingen aangeduid op de plannen en voldoet aan de NBN 52-014.
De afwerking van de lift gebeurt met aangepaste materialen en is uitgerust met telescopische deuren, automatische knopstuurinrichting, bevelknoppen, stop, alarmbel en indirecte verlichting, enz….alles volgens de in voege zijnde veiligheidsvoorschriften.
Alle gemeenschappelijke trappen worden uitbekleed in keramische tegels of natuursteen. De trappen hebben ter beveiliging een stalen traprooster. De muren worden geschilderd.
In het duplex appartement wordt een houten trap (rubberwood, beuk of gelijkaardig) met open treden voorzien met bijhorende leuning en/of borstwering.

3.4 BRANDVOORZIENINGEN
Brandblusapparaten en brandhaspels worden geplaatst volgens de vigerende normen en voorschriften inzake brandveiligheid en opgelegd in de bouwvergunning.

3.5 BALUSTRADES EN LEUNINGEN
- Balustrades: deze worden uitgevoerd overeenkomstig de materialen zoals vermeld op het definitief weerhouden gevelontwerp van de architect. Hiervoor verwijzen we naar de variante plannen met materiaalaanduiding. Aan de achterzijde worden, voor zover op het plan voorzien, moderne aluminium balustrades voorzien, vormgeving te bepalen door de architect.
- Trapleuning: volgens aanduiding op plan wordt een praktische trapleuning geplaatst.

3.6 VLOERBEKLEDING
Vloerbekleding op de verdiepingen aan de lifthal en in de gemeenschappelijke hallen wordt voorzien in een stijlvolle en duurzame keramische of natuurstenen betegeling formaat min. 40x40 cm. Bijpassende plinten zijn voorzien.

3.7 PLEISTERWERKEN
Alle verticale wanden worden afgewerkt met een éénlagig Knaufpleisterwerk, of gelijkaardig, behangklaar. Uitspringende hoeken worden verstevigd door middel van hoekbeschermers. De ramen worden zijdelings uitgeplakt. Uitvoering volgens de regels der kunst.
De plafonds worden bedekt met een pleisterwerk op de onderkant van de betonnen predallen in gladde effen afwerking. De muren en plafonds in de appartementen zullen vlak en zuiver afgewerkt worden.

Eventuele voegen tussen geprefabriceerde vloerplaten (predallen) worden deskundig opgevoegd en geëgaliseerd en nadien met spuitpleister afgewerkt.
Ondergronds is geen pleisterwerk voorzien en wordt het metselwerk meegaand gevoegd.

3.8 BINNENSCHRIJNWERK
Alle binnendeuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke schilderdeuren. Zelfsluitende brandwerende deuren RF ½ uur zijn voorzien aan de lokalen vereist volgens de brandweervoorschriften. Alle deuromlijstingen worden uitgevoerd in multiplex of MDF om te schilderen. De inkomdeuren van de appartementen zijn eveneens voorzien met slot security veiligheidscylinder met 4-puntsluitingen.
Verlaagde plafonds worden voorzien waar nodig voor de doorvoer van verluchtingsbuizen of leidingen (uit-gezonderd in de kelderverdieping).
Alle binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

3.9 BUITENSCHRIJNWERK
De ramen en deuren op de voorgevel zijn vervaardigd uit aluminium, kleur volgens keuze van architect. Op de achtergevel zijn de ramen voorzien in witte PVC. Op alle buitendeuren zijn cilindersloten voorzien. De plaatsing van het buitenschrijnwerk zal gebeuren volgens de regels van de kunst. Aan de buitenzijde zullen deze ramen en deuren opgespoten worden met een elastische kit. Aan de binnenzijde worden de dagkanten van de ramen en deuren uitbekleed. Alle buitenramen zijn minimum voorzien van een isolerende dubbele beglazing.

3.10 SCHILDERWERKEN
De gemene delen van het gelijkvloers en de verdiepingen zoals muren, plafonds, inkomdeuren (buitenzijde), tussendeuren, houtwerk, liftdeuren … enz. worden op aangeven van de architect geschilderd in kleuren die de standing van het project ten goede komen. De privatieve gedeelten, t.t.z. de appartementen zelf, worden niet geschilderd, noch behangen en zijn ten laste van de koper.

4. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN
4.1 PLEISTERWERKEN
De pleisterwerken worden eveneens afgewerkt zoals uitvoerig omschreven in punt 3.7 van de gemene delen.

4.2 VLOER- EN MUURBEKLEDINGEN
De keuze van vloer- en muurbetegeling dient te geschieden in de toonzaal bij een door de promotor-verkoper aangeduide aannemer van de vloerwerken. In de hieronder vermelde particuliere handelswaarde is een grote keuze van vloeren en wandtegels voorzien. De koper heeft de keuze tussen keramiek, natuursteen of parket (afhankelijk van het lokaal). De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst. De voegen hebben een gelijkmatige breedte in functie van het gekozen type vloer.
Alle vloerbekledingen worden op een chape gekleefd (uitgezonderd bij laminaat of ander zwevend parket).
Bijpassende plinten in tegelmateriaal of hout worden voorzien.
Bij plaatsing van parket dient rekening gehouden te worden met een lange droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoe-ringstermijn overschreden wordt, zal dit feit nooit ten nadele van de bouwpromotor mogen gebruikt worden en zal de koper nooit schadevergoeding kunnen vragen voor overschrijding van de uitvoeringstermijn.
Standaard wordt volgende bevloering voorzien:
De prijzen hieronder vermeld zijn particuliere handelswaarde, exclusief BTW, plaatsing inbegrepen.
De plaatsing is bij een normaal legverband ten laste van de promotor.
Voor tegels kleiner dan 30cm x 30cm en groter dan 60cm x 60cm kan een supplement worden aangerekend voor de plaatsing.
Een bijpassende plint wordt steeds voorzien.
- voor inkom, nachthal, keuken, badkamer, berging en toilet: keramische vloertegels: appartementen Duinenstraat : 45,00 €/m²
  appartementen Zeedijk. : 50,00 /m2
- voor living: parket of vloertegels :
  appartementen Duinenstraat : 80,00 €/m²
  appartementen Zeedijk : 90,00 €/m²
- voor slaapkamers: laminaat: 45,00 €/m² (Duinenstraat en Zeedijk)

Nota: Gelijk welke bevloering of vloerbedekking, indien anders dan deze hiervoor voorzien per lokaal, kan op eenvoudig verzoek en afhankelijk van de uiteindelijke keuze van de koper worden gewijzigd, daar waar wenselijk geacht.

Muurbekleding of wandtegels (excl. BTW en incl. plaatsing) :
badkamer, douche: 45,00 €/m² - Duinenstraat
50,00 €/m² - Zeedijk
er wordt 10 m² per badkamer voorzien voor plaatsing in douche of boven badkuip. Badkuip en/of douche wordt uitbekleed. Plaatsingskost voorzien voor normaal formaattegels (bijv. 15x15 cm, 20x20 cm tot 30x30 cm)

4.3 RAAMTABLETTEN
Alle ramen met borstwering worden voorzien van een venstertablet in bleke natuursteen, 2 cm dikte. Alle zichtbare vlakken worden afgewerkt.

4.4 TIMMER- EN SCHRIJNWERKEN
- Binnendeuren: De binnendeuren zijn van het type vlakke tubespaan schilderdeuren met inox scharnieren type Argenta of gelijkaardig en voorzien van een inoxlook deurkruk. De draairichting is zoals aangeduid op de grondplannen van de architect. De omlijsting wordt uitgevoerd in multiplex of MDF, te schilderen.
- Inkomdeur appartementen: inbraakvertragend deurgeheel voorzien van meerpuntssluiting, spionnetje en cilinderslot (aansluitend op het sleutelplan).

Old-Brussels_brochure_v5.indd 37 24/06/19 15:45

- Trappen: (enkel geldig voor de duplex appartementen). Een houten trap (rubberwood, beuk of gelijkaardig) voorzien met bijhorende leuning en/of borstwering.
- Verlaagde plafonds worden voorzien daar waar noodzakelijk voor de doorvoer van verluchtingsbuizen of ..technische leidingen. Om technische redenen tijdens de uitvoering van de technische loten zijn deze niet steeds op het verkoopsplan reeds aangeduid en noopt de plaatselijke toestand tot wijzigingen. In bergingen worden geen verlaagde plafonds geplaatst.

4.5 SLUITWERK
De inkomdeur op het gelijkvloers is voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt d.m.v. het videofoon-systeem in de appartementen. Veiligheidscilinders zijn voorzien voor de gemeenschappelijke bergingen, de brievenbussen en de privatieve bergingen. Voor het geheel zal een sleutelplan opgemaakt worden door een gespecialiseerde firma (Litto of gelijkwaardig).

4.6 KEUKEN
De keukenkasten zullen uitgevoerd worden volgens de detailtekeningen die hiervoor zullen opgemaakt worden, met ingebrip van al de bijhorigheden, zoals aansluitstukken, plinten, voegen, enz… De meubelen zelf zullen geprefabriceerd zijn in geagglomereerde houtpanelen. De twee zijden der panelen zullen bedekt zijn met melamine platen. Al de scharnieren van de deuren zullen regelbaar zijn.
De werktablet zal bestaan uit een voorgevormd gestratifiëerd paneel met afgeronde hoeken.
De schuiven zullen glijden op rolletjes. Alle deuren en laden zullen respectievelijk voorzien worden van dempers en remmen om geluidsoverlast te beperken.
Al de keukens zullen uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst.
De handelswaarde van de keuken, inclusief plaatsing en exclusief BTW, is berekend op een handelswaarde van 100 €/M2 leefruimte (verkoopsoppervlakte) zonder terras voor de appartementen in de Duinenstraat en op 110 €/M2 leefruimte (verkoopsoppervlakte) zonder terras voor de appartementen op de Zeedijk.

4.7 SANITAIRE INSTALLATIE EN TOESTELLEN
Sanitaire installatie
De sanitaire installatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma in overeenstemming met de in voege zijnde reglementen. Deze installatie zal uitgevoerd worden, rekening houdend met de huidige normen van modern comfort. De waterleidingen zullen uitgevoerd worden in PE-XC (vernette polyethyleen). De afvoerleidingen zullen uitgevoerd worden in PE of PVC. Alle apparaten debiteren warm en koud water, uitgezonderd de wc's en fonteintjes enkel koud water.

Sanitaire toestellen
De sanitaire toestellen zijn deze, voorzien op de plannen. Alle apparaten zullen wit zijn, van eerste kwaliteit en van een esthetische keuze.
De handelswaarde van de sanitaire toestellen exclusief BTW en inclusief plaatsing, is berekend op 50 €/m2 voor de Zeedijk (leefruimte zonder terras) en voor de Duinenstraat (leefruimte zonder terras).

4.8 ELEKTRICITEIT
1. ALGEMEEN
De installatie voldoet aan de laatste technische voorschriften. De instelling is conform aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij. De toebehoren, zoals schakelaars, stopcontacten, enz. zullen ingebouwd zijn, van het merk Niko, Legrand of gelijkwaardig, standaard kleur geruisloos type. De instelling is zonder inbegrip van lampen, kappen of armaturen met uitzondering van het lichtpunt op de voorgevel. Een buizennet van de aansluiting van telefoon en distributie is voorzien volgens plan. De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaar en wordt door een erkend organisme gekeurd.
Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd met uitzondering van de kelders. De sectie van de leidingen voldoet aan de Belgische normen.
De aansluiting en plaatsing van de elektriciteitsteller is ten laste van de ruiler.

2. GEMENE DELEN
Verlichte deurknoppen in de gemene delen en trapzalen zijn ingesteld op minuterie met bewegingsdetector (niet in gang kelder en traphal). Een videofoon bedient vanaf de inkom alle respectievelijke appartementen, evenals de elektrische deuropener. De armaturen volgens het detailplan van de architect.

3. PRIVATIEVEN
Living
- 1 lichtpunt dubbele richting boven de eethoek
- 7 stopcontacten
- klokthermostaat
- 1 aansluitpunt voor tv distributie
- 1 aansluitpunt voor data

Keuken
- 1 lichtpunt enkele richting aan plafond
- 1 lichtpunt enkele richting voor indirecte verlichting onder de hangkastjes
- 1 aansluiting kookplaat
- 1 stopcontact frigo
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine
- 3 stopcontacten op werkbladhoogte

Inkom
- 1 lichtpunt in dubbele richting
- 1 stopcontact
- videofoon-installatie volledig afgewerkt, werkend op beldrukknoppen hoofdinkom en inkomdeur appartement in liftsas

WC
- 1 lichtpunt enkele richting

Badkamer
- 2 stopcontacten
- 1 centraal lichtpunt enkele richting aan plafond
- 1 lichtpunt enkele richting boven lavabo

Slaapkamers
Standaarduitrusting
- 1 lichtpunt met dubbele richting
- 3 stopcontacten

Supplementair in hoofdslaapkamer
- 1 aansluitpunt voor tv distributie
- 1 aansluitpunt voor data

Nachthal + traphal
- 1 lichtpunt dubbele richting
- 1 stopcontact

Berging
- 1 lichtpunt enkele richting
- 1 stopcontact of voeding voor de cv ketel
- 3 stopcontacten waarvan 1 voor wasmachine en 1 voor droogkast
- leiding en bedrading naar thermostaat living
- verdeelkast met automatische zekeringen voor alle kringen en de verliesstroomschakelaars
- voeding mechanische ventilatie

Andere
- Iedere privatieve berging in de kelder wordt voorzien van een TL-lamp en 1 stopcontact

4. DIVERSEN ELEKTRICITEIT
- Videofooninstallatie: een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen in combinatie met een belknop welke zich bevindt in de bijhorende gelijkvloerse inkomhal van de gebouwen. Ieder appartement beschikt over een drukknop die het elektrisch slot van de bijhorende sasdeur in de gebouwen aandrijft. Via de parlofoon (combinatietoestel) kan met elkaar gesproken worden.
- Teledistributie en telefoon: het buizennet met standaardbekabeling voor de aansluiting van teledistributie en telefoon is voorzien in elk appartement. De kosten evenwel van aansluiting, van aanvraag tot aansluiting en abonnement zijn ten laste van de gebruikers die op eigen initiatief of door tussenkomst van de syndicus op hun verzoek, de nodige stappen terzake zullen ondernemen.
- Gemeenschappelijke hal:
  - 1 schakelaar of bewegingsdetector voor de verlichting van de gemeenschappelijke hal op minuterie
  - de verlichting zelf zit geïntegreerd in het algemeen ontwerp van de hal opgemaakt door de architect
  - noodverlichtingstoestel
  - elektrische aandrijving van het brandraam is voorzien
  - de kosten van het gemeenschappelijke elektrisch verbruik met de inhuurname van de meters worden vastgesteld door de distributiemaatschappij inzake elektriciteit en verrekend door de syndicus.

4.9 CENTRALE VERWARMING
De appartementen worden individueel verwarmd door middel van een individuele gaswandketel op aardgas van hoog rendement. De gaswandketel wordt gestuurd door een centrale digitale kamerthermostaat met dag-en nachtregeling, geplaatst in de living. De installatie is van het type 2-pijps systeem.

Old-Brussels_brochure_v5.indd 38 24/06/19 15:45

De leidingen worden uitgevoerd in PE-Alu meerlagige kunststofbuis in een beschermmantel. De radiatoren worden uitgevoerd in duurzaam plaatstaal, witte kleur, voorzien van zijdelings afkasting voor verbergen van buizen en bovenaan voorzien van een rooster. In badkamers en douchekamers wordt telkens een witte vertikale sierradiator met handdoekrek (type Jaga of gelijkaardig) voorzien.
Er worden voldoende radiatoren voorzien zodanig dat volgende temperaturen worden bekomen bij een bui-tentemperatuur van -10 °C:

- living: 22 °C
- keuken: 22 °C
- badkamer: 24 °C
- slaapkamers: 20 °C

Er worden geen radiatoren voorzien in toiletten, bergingen, hal en gemeenschappelijke ruimten.
De studie met betrekking tot het warmteverlies wordt berekend volgens de oppervlakte van het individuele appartement en de algehele situering van het gebouw. Deze studie wordt uitgevoerd door de aangestelde aannemer Centrale Verwarming.

4.10 DECORATIEWERKEN

Privatieve decoratiewerken zijn niet inbegrepen in de standaard voorziene afwerking. De ruiler kan zijn eigendom naar eigen keuze afwerken binnen de voorschriften opgenomen in de basisakte.
Met privatieve decoratiewerken wordt bedoeld het schildervlak maken van muren en plafonds, het schilderen of behangen, meubilering, gordijnen, verlichtingsarmaturen, …

5. OPMERKINGEN

5.1 PLANNEN

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd, zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect. Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welkdanige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.

5.2 LASTENBOEKEN EN PLANNEN

De bouwheer-verkoper behoudt zich het recht voor detail aanduidingen van het lastenboek en plannen te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect, of voorgesteld worden door de bevoegde overheden.

5.3 WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn.
Op advies van de architect behoudt de verkoper 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 lastenboek voorziene kwaliteit.
Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen: nl. verdwijning van de markt voor de voorziene materialen, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang der werken, enz...
Alle wijzigingen van de plannen worden in functie van hun impact omgezet in werkdagen die bij de totale uitvoeringstermijn worden geteld.

5.4 ERELONEN VAN DE ARCHITECT - COÖRDINATIEKOSTEN – KLANTENBEGELEIDING - ADMINISTRATIEKOSTEN

De erelonen van de architect, de coördinatiekosten veiligheidsadviseur, klantenbegeleiding en andere administratiekosten zijn inbegrepen in de verkoopprijs.
Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect en veiligheidscoördinator.
De klanten hebben recht op één gratis door de architect uit te voeren geringe planwijziging. Alle volgende wijzigingen zullen door de architect/klantenbegeleiding aangerekend worden aan € 70/uur, nadat de architecten/klantenbegeleiding van de promotor schriftelijk de opdracht verkregen hebben deze opdracht uit te voeren. De gepresteerde erelonen worden door de architecten/klantenbegeleiding gefactureerd aan de promotor, die deze verrekent aan de kopers/ruilers.
Alle wijzigingen van de plannen worden in functie van hun impact omgezet in werkdagen die bij de totale uitvoeringstermijn worden geteld.

5.5 TELLERS - TAKSEN

Het aansluiten en huren van tellers (elektriciteit - gas - water - enz.) en bouwtaksen worden afzonderlijk aan de ruilers aangerekend.
De voorlopige aansluitingen op water, gas, elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluiting op water, gas, elektriciteit, rioleering, radio en T.V. distributie en telefoon vallen ten laste van de ruiler.

5.6 WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN

Het is de ruiler niet toegelaten werken, van om het even welke aard voor de voorlopige overname van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de promotor. Ingeval de ruiler hiertoe van de promotor de toelating krijgt, dient hij tijdens de uitvoering van zijn werken alle regels in acht te nemen m.b.t. veiligheid, verzekering, verwijderen van alle bouwafval, enz. Bij gebrek hieraan heeft de promotor het recht onmiddellijk alle maatregelen hiertoe te nemen op kosten van de ruiler.
Het is de ruiler niet toegelaten de werf te betreden zonder begeleiding van de promotor. Alle opgelegde veiligheidsmaatregelen dienen tijdens het bezoek gerespecteerd te worden.
Ingeval de ruiler "werken in eigen beheer" laat uitvoeren, zal hij het voorziene standaardbudget terugkrijgen minus 30% (= handelswaarde -30%).

5.7 OPKUIS

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis. Het grondig opkuisen der ruiten, vloeren en sanitaire toestellen is ten laste van de kopers.

5.8 ZETTING VAN HET GEBOUW

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.
Schade voortkomend door vroegtijdige schilderwerken zijn ten laste van de koper en kunnen niet verhaald worden op de promotor, architect of aannemer.

5.9 MEUBILERING

De meubilering is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.

5.10 DROOGKAST

Op het appartement mogen enkel droogkasttoestellen van het condensatie-type aangewend worden.

Old-Brussels_brochure_v5.indd 39 24/06/19 15:45

RESIDENTIE

OLD BRUSSELS

KNOKKE HEIST

IN ÉÉN OOGOPSLAG

- 20 comfortabele appartementen
- Topligging aan de zeedijk
  en in de Duinenstraat van Heist
- Hedendaagse architectuur
- Royale lichtinval en ruimtegevoel
- Ervaren projectontwikkelaar
- Uitstekende bereikbaarheid

Bouwheer:

HPLUS vastgoed en meer

www.hplus.be
089 209 469

VANDERSANDEN

Verkoop:

Immo Cauwe
Een zee aan vastgoed

www.immo-cauwe.be
050 51 07 01

Old-Brussels_brochure_v5.indd 40 24/06/19 15:45