RESIDENTIE BEIAARD

INLEIDING

Deze residentie is een kleinschalig appartementsgebouw met 5 woningen en situeert zich in het dorpscentrum van Nieuwkerke, in Heuvelland, recht tegenover de kerk.

De naam van de bestaande feestzaal wordt overgenomen als naam voor de nieuwe residentie en als herinnering aan het verleden

Dit bouwproject wordt gerealiseerd door aannemer Marc Demeulenaere.

Hij voert alle ruwbouwwerken uit met eigen personeel, coördineert de bouwwerf en volgt er alle werken nauwgezet op, om zodoende een degelijke, kwaliteitsvolle uitvoering te realiseren met persoonlijke service. Hier dus geen meerdere werfleiders, directeurs, projectcoordinatoren of dgl.

Er wordt in dit project, buiten de wettelijk verplichte bepalingen inzake thermische isolatie en bouwtechnieken, ook speciale aandacht geschonken aan de geluidsisolatie:

- Zware draagvloeren in beton en zware binnenmuren in silikaatsteen of beton tussen de verschillende woningen voor een optimale luchtgeluidsisolatie (welke niet haalbaar is met snelbouwbakstenen)
- Een goede contaktgeluidsisolatie door geluidsabsorberende minerale wol in de tussenmuren en geluidsdempende matten in de vloeropbouw.
- Door het voorzien van verlaagde plafonds zijn er geen doorboringen nodig door de gewelven voor de aanleg van electriciteitsleidingen en/of inbouwspots.
- Gipswanden worden geplaatst op een geluidsdempende rubbermat

Andere aandachtspunten zijn de volgende :

De woningen presteren energetisch beter dan de huidige eis van E 40 en halen reeds de normen voor 2021. Het zijn BEN woningen, met een E peil van E30 of minder.
Er staan zonnepanelen op de garages achteraan en er wordt ook een blowerdoor test uitgevoerd om de luchtdichtheid te staven.
De verwarming werkt op lage temperatuur met vloerverwarming zonder radiatoren.
Het plat dak achter de dakterrassen op de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een extensief groendak met stroken keien of grind.
De dakterrassen op het eerste verdiep zijn afgescheiden met een zichtscherm en komen niet tot aan de dakrand omwille van de privacy van het terras van de woningen op het gelijkvloers.

DE WONINGEN

Gelijkvloerse patio woning links

Ruime gezinswoning met 3 grote slaapkamers en eigen voordeur
Afzonderlijk toilet en ruime berging + badkamer
Brede inkom/gang met plaats voor meubilering en decoratie
Zijdelingse lichtinval achteraan via patio (westzon living)
Terras en ramen achteraan over de volle breedte + grote tuin
Dubbele garage achteraan met deur vanuit de private tuin.

Deze woning heeft als enige een eigen regenwaterput met pompinstallatie, maar staat zelf in voor het onderhoud en bijvullen van deze put.

Gelijkvloerse woning rechts

Ruime gezinswoning met 3 slaapkamers en een eigen voordeur
Bijkomende zijdelingse lichtinval via het steegje, (oost)
Afzonderlijk toilet en ruime berging + badkamer
Terras en ramen achteraan over de volle breedte + grote tuin
Dubbele garage achteraan met deur vanuit de private tuin.

Gemeenschappelijke inkomhal gelijkvloers

Ruime inkomhal met kastenwand voor alle tellers
Brievenbussen voor 3 appartementen.
Voldoende plaats voor 3 privatieve bergkasten.
De bergingen in de privatieven zijn voldoende groot voor de sortering van afval, zodat een gemeenschappelijk lokaal hier niet echt nodig is.
Er is gemeenschappelijke berging mogelijk onder de trap.
Voor fietsen is er plaats genoeg in de ruime achterliggende garages.

Links appartement 1° verdieping

Doorkijk appartement met een woonruimte over de volledige bouwdiepte
Er is een slaapkamer aan tuinzijde en een slaapkamer aan straatzijde.
Er zijn 2 bergingen
Dakterras achteraan zonder opstap.
Uitzicht achteraan op groendak en het landschap.
Uitzicht op het marktplein aan straatzijde.

Rechts appartement 1° verdieping

Doorkijk appartement met een woonruimte over de volledige bouwdiepte
Er is een slaapkamer aan tuinzijde en een slaapkamer aan straatzijde.
Er is 1 berging en een bureau hoekje
Uitzicht achteraan op groendak en het landschap.
Uitzicht op het marktplein aan straatzijde.

Appartement dakverdieping

Dit appartement beslaat de volledige dakverdieping en is qua oppervlakte een volwaardige ruime woning.
De lift geeft rechtstreeks uit in het appartement (met een extra deur natuurlijk)
Twee slaapkamers hebben een gemeenschappelijk dakterras achteraan.

De dakhelling is zichtbaar gelaten in de open woonruimte, waardoor een sterk ruimtelijk effect ontstaat.
Het plafond is er effen hedendaags afgewerkt en er zijn geen zichtbare balken, spanten of liggers.

Deze woonruimte heeft een terras aan straat- en tuinzijde met ongehinderd zicht op de het landschap en de Kemmelberg, zonder tegenlicht.
Aan het terras aan straatzijde zijn er treden aanwezig.

Wegens de steile dakhelling vooraan wordt er geen plaats verloren. De standvensters zorgen voor extra ruimte en de nodige privacy.

Er is een ruimte inkomhal en berging aanwezig, alsook een bergkast op het dakterras.

DE ARCHITECTUUR

De afzonderlijke inkompartijen van de gelijkvloerse woningen dragen bij tot de herkenbaarheid van beide grondgebonden woningen.

Het gaat hier duidelijk om 2 gelijkvloerse woningen en 3 bovenliggende appartementen.
(geen 5 appartementen met 1 voordeur)

De inhammen van de woningen vormen een overgangszone tussen het openbare voetpad en de private woning. Hierdoor ontstaan mogelijkheden tot ontmoeting en sociaal contact.

Het is een plaats om - ongehinderd voor voorbijgangers - te schuilen, een praatje te slaan, in de zon te zitten,..een bloembak te zetten of een fiets te parkeren.

Dit brengt meer leven in de straat dan een gesloten voordeur en betekent zodoende een meerwaarde voor de omgeving.

Er wordt gestreeft naar een kleinschalige architectuur met streekgebonden materialen zoals deze in de omgeving en het verleden voorkomen :
Handvormbaksteen in steens verband, rustieke rode dakpannen, arduin dorpels en plint,
zinken afleiders, een houten kroonlijst en eenvoudige matzwarte ramen

De verticale ramen in de voorgevel geven het gebouw een menselijke schaal welke verwijst naar het verleden en het traditioneel bouwen.

De nokhoogte, de kroonlijsthoogte en de dakvorm van de aanpalende woning worden doorgetrokken in dit nieuw gebouw.

De uitbouwen in het dak aan straatzijde zijn beperkt tot smalle standvensters en bedragen minder dan 20 % van het dakoppervlak, zoals gevraagd in de bouwvoorschriften van het RUP

De geplande nieuwe bijgebouwen achteraan staan lager en volgen de bestaande helling.
Hierdoor belemmeren ze het uitzicht niet vanuit de woningen (men kijkt er over heen)

Achter deze garages wordt een groenscherm aangelegd, zodat ze minder zichtbaar zijn vanuit het achterliggend landschap.

BOUWHEER + AANNEMER + COORDINATIE

BVBA Marc Demeulenaere, Krommebeekpark 33, 8800 Roeselare.
Tel. 051 / 20.95.47 Mobiel : 0475/66.35.50
Fax 051 / 24.92.51
Email:
Website: www.marc.demeulenaere.be

ONTWERP + STUDIES + VERKOOP

Architect :
Schaubroeck Guido architectenbureau bv/bvba , Veldstraat 5, 8800 Roeselare
Tel : 051 / 21.05.19 Fax 051 / 24.78.89 e-mail: guido.schaubroeck@skynet.be

Ingenieur stabiliteit :
Sileghem en partners uit Zwevegem, Winkelstraat 2

Epb verslaggeving en veiligheidscoordinatie :
Marius Misplon VDC 0479 280 140

Verkoop : Immo Francois

WEBSITE

meer info over dit project is te vinden op volgende websites : www.marcdemeulenaere.be

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

Ligging : Nieuwkerke Markplein nr 53
Kadastraal bekend : 3° afdeling, sectie A nrs. 71H en 71K
Stedenbouwkundig : RUP kern Nieuwkerke oktober 2011

Oppervlakte grond totaalproject ongeveer: 1355.21 m²
Oppervlakte bebouwd : 554,80 m²

Bouwvergunning afgeleverd op ..;;;;;;;;;;
EPB nr. ……

HET GEBOUW BESTAAT UIT :

Gelijkvloers :
- Gemeenschappelijke inkom met gang, tellerkasten, brievenbussen, traphal en lift
- 2 grondgebouwen woningen met eigen voordeur, 3 kamers, terras + tuin
- Gemeenschappelijke inrit (erfdienstbaarheid) naar de garages achteraan
- Garagecomplex achteraan met 5 garages voor 9 wagens
- Waterbuffer / wadi achter de garages
- Parking langs oprit

Eerste verdieping
- Gemeenschappelijke overloop met trap en lift
- 2 doorzon appartementen met 2 slaapkamers en dakterras

Tweede verdieping
- Dakappartement met zichtbare dakhelling, 3 slaapkamers en 3 dakterrassen.

GEMENE DELEN

De gemene delen van het gebouw omvatten onder andere (niet-limitatieve opsomming) volgende zaken :

- Het opmaken van de bouwplannen, de stedenbouwkundige vergunningen
- De stabiliteitsstudie, de veiligheidscoördinatie, de energieprestieverslaggevingen
- Alle grondwerken, funderingen, metselwerken, gewapend beton, vloerplaten, dorpels,
- De rioleringen, rioolputten, valbuizen,
- De regenwaterput en 1 regenwaterpomp voor de gemene delen en garages
- Het dakgebinte, dakbedekking, dakisolatie, schouwen, goten, afleiders
- De traphal, lift, overloop met verlichting en signalisatie + brandblussers
- Alle buitenschrijnwerk en glas van ramen en deuren
- De kokers en kanalen naar de privatieve delen met inbegrepen de aanvoerleidingen voor electriciteit, gas, water, telefoon, tv-distributie, …
- De aan- en afvoerleidingen voor lucht en water in kokers en door daken of muren
- De regenwaterkranen, schakelaars, stopcontacten, verlichting en leidingen hiervoor en geplaatst in de gemene delen
- De vloeren, plinten, binnenschrijnwerken, pleisterwerken en schilderwerk van de gemene delen
- De tellerkasten en tellerlokalen, brievenbussen, elektrische deuropeners en parlofoon installatie
- Alle buitenaanleg en omgevingswerken dienstig voor gemeenschappelijk gebruik
- Alle Verharding aan de garages achteraan
- Omheiningen op de perceelsgrenzen
- Alle groenaanleg van de gemene delen
- Wadi (infiltratie/bufferbekken) achteraan
- Aansluitingskosten elektriciteit van de gemene delen

PRIVATIEVE DELEN

De privatieve delen omvatten de afwerking van de privatieven, o.a. volgende zaken zijn inbegrepen (vermelding louter ter verduidelijking / definitief te bepalen in de akte van medeëigendom) :
- De dekvloeren en pleisterwerken, vloerafwerkingen, faience, raam tabletten en plinten
- De verlaagde plafonds
- Alle binnenschrijnwerken en private inkomdeuren
- De binnen installaties en uitrusting inzake electriciteit, sanitair, verwarming, ventilatie, badkamer + keuken (zie hiervoor “afwerking van de privatieve delen van de appartementen).
- Terrasvloeren
- Private tuinen en afsluitingen
- Private rw pomp en put woning gelijkvloers links.

BOUWSTRUCTUUR WINDDICHT

De riolen zijn in dikwandig PVC voorzien van het Benor-keurmerk, afwateringsstelsel met de nodige controleputten en de aansluiting ervan op het openbaar rioolnet volgens de voorschriften van de technische dienst van de stad en de vigerende wetgeving dienaangaande.

De funderingen worden uitgevoerd volgens het ontwerp en de voorafgaande studie van het studiebureel. Deze worden opgemaakt op basis van de bodemsondering (= onderzoek van de draagkracht van de grond) en volgens de recentste Belgische en Europese normen. Dezelfde ingenieurs maken ook de studie van de stabiliteit van het gebouw: dragend metselwerk; gewapend beton, poutrels, draagvloeren, kapspanten, enz

De draagvloeren tussen de appartementen bestaan uit vol beton (predals)
De dragende binnenmuren en scheidingsmuren zijn opgebouwd in zware silicaatsteen of gewapend beton volgens de studie van de ingenieur.

Voor de niet dragende binnenwanden wordt gebruik gemaakt van massieve gipsblokken.

De dorpels in de gevelsteen bestaan uit blauwe hardsteen. De gevelsteen is een genuanceerde baksteen met aangepast voegwerk.
De plintsteen aan straatzijde bestaat uit ook blauwe hardsteen.

Alle buitenmuren worden thermisch geïsoleerd met 120 mm polyurethaan (PUR) isolatie.
De vloer van het gelijkvloers wordt thermisch geïsoleerd door middel van een 100 mm gespoten PU schuim.
Tussen de appartementen onderling, worden de betonnen vloeren afgewerkt met een isolerende uitvulling en een hoogwaardige geluidsdempende mat van minstens 7 mm .

De scheidingsmuren tussen de appartementen onderling, het trappenhuis, de gemeenschappelijke hallen en de lift worden uitgevoerd met dubbele massieve muren met ertussen 50 mm geluidsisolatie.

Het gebinte wordt uitgevoerd met kaphout in gedrenkt Douglas- hout volgens studie stabiliteit.

De hellende daken worden afgewerkt met dakpannen of leien in rustieke rode kleur geplaatst op een dubbel gedrenkt houten latwerk. Het onderdak bestaat uit ademende vezelcementplaten of een dampdoorlatende winddichte onderdakfolie .

De hanggoten en afleiders aan de buitenzijde worden uitgevoerd in zink. De gootplanken en de dakoversteken worden afgewerkt met behandeld cederhout en/of rockpanel panelen volgens de richtlijnen van de architect.
Het hellend dak wordt tevens geïsoleerd volgens de huidige isolatie-eisen en het epb verslag.

De zichtbare zijden van de dakhelling aan de binnenzijde worden afwerkt met een een extra dikke gips- of pleisterlaag omwille van de geluidsisolatie en de brandveiligheid.

De platte daken worden geïsoleerd met 16 cm harde PU dakisolatieplaten en afgewerkt met een meerlaagse dakverdichtingslaag zodat de opbouw voldoet aan de brandnorm en isolatienorm

De balustrades van de terrassen bestaan uit gemoffelde metalen kaders met of zonder helder veiligheidsglas of vertikale spijlen volgens geveltekeningen en instructies van de architect.

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien uit geisoleerd aluminium of hoogwaardig PVC en is voorzien van een “verbeterde” isolerende dubbele beglazing. (uitgezonderd de garagedeuren)
De U-waarde van deze beglazing bedraagt hoogstens 1.0 WK/m² . Overal waar nodig is veiligheidsglas voorzien en geplaatst volgens de recente normering en wetgeving dienaangaande.

De gemeenschappelijke inkom sas deur wordt uitgerust met een motorslot met automatische meerpuntssluiting.

AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

De muren en plafonds van de gemene delen op het gelijkvloers en de verdiepingen worden bepleisterd en afgewerkt met een acrylaatverf op een glasvezelbehang. Het kleur ervan wordt bepaald door de architect.
De inkomvloer op het gelijkvloers, de trappenhal en de overlopen van de verdiepingen is gepland in groot formaat gerectificeerde keramiektegels met bijhorende plinten naar keuze van de architect. De trappen worden uitgevoerd in natuursteen of kunstnatuursteen en aan de muren worden de nodige metalen leuningen voorzien.

Er zijn gladde, geschilderde binnendeuren voorzien met geschilderde omlijstingen, inox deurkrukken en bijhorende scharnieren. Deurpompen zijn in een natuurkleurig aluminium.
De verlichtingsarmaturen in traphal, inkomhal, en overlopen worden bedient door middel van verlichte drukknoppen en/of infrarood bewegingsschakelaars.

Noodverlichtingen en -signalisatie, rookmelders en brandblussers worden geplaatst conform het advies van de brandweer en de bestaande normen.
De lift heeft automatische schuifdeuren en is voorzien van alarmbel en gsm-telefoonverbinding in geval van nood.

De tellers bevinden zich in een gemeenschappelijke wandkast in de inkomhal.
Elk appartement op de verdieping heeft een private bergkast in de inkomhal, alsook een brievenbus.

AFWERKING VAN DE PRIVATE DELEN VAN DE APPARTEMENTEN

Wanden en plafonds

- De wanden van de woonlokalen worden glad bepleisterd of geplamuurd.
- De verlaagde plafonds worden afgewerkt met gipskartonplaten, geplamuurd
- Verder zijn geen schilderwerken noch voorbereiding voor schilderwerken inbegrepen.

Vloeren en muurbetegeling

De faience en de plinten worden gekozen bij een leverancier van de aannemer, dit voor volgende particuliere handelswaarden (= normale verkoopprijs inclusief BTW zonder korting en zonder plaatsing, geleverd op de werf):

- Keramiek vloeren 60x60 cm : handelswaarde 50 euro/m² BTW in
- Bijhorende plinten 10 € / lm incl. BTW
- Faience badkamer op volledige hoogte, wc op halve hoogte formaat 20/30 cm: handelswaarde 36,30 €/m² incl BTW
- Vloeren slaapkamers: klik-laminaat Quick-step 700 of gelijkwaardig met bijhorende plinten
- Venster- en muurtabletten in beige natuursteen van 2 cm of kunstnatuursteen

Terrassen

- De dakterrassen op verdieping 1 en 2 worden afgewerkt met keramische tegels met open voegen
- Terrassen op het gelijkvloers worden afgewerkt met gelijkwaardige betegeling met gesloten voegen.

Binnendeuren

- De binnendeuren bestaan uit een volle kern (geen hol karton) en zijn bestemd om te schilderen. Ze worden voorzien van inox krukken en bijhorende scharnieren.
  De deuren van badkamer en toilet worden voorzien van een “bezet”-slotje.
  De andere deuren hebben een gewoon slot of kunnen voorzien worden zonder slotopening.
- De individuele inkomdeur van elke appartement is brandvertragend en is voorzien van een meerpuntssluiting, een kruk aan de binnenzijde, een vaste trekker aan de buitenzijde en een cilinderslot met meerpuntssluiting.
- De afwerking van de deuropeningen gebeurt met deklijsten in MDF of meranti om te schilderen.

Keukens

De keukeninstallatie volgens detail plan keuken is inbegrepen
De particuliere handelswaarde van deze keuken bedraagt 11 000 euro incl.btw
Alle zichtbare zijden zijn afgewerkt met hpl laminaat (type formica) en alle zijkanten van de deuren worden afgeboord met stootbestendig abs van 2 mm
Corpussen en legplanken in melamine plaat
Opstop tussen bovenzijde kasten en plafond met schilderbare mdf
Laden van het merk GRASS en scharnieren van het merk BLUM (minstens 3/deur) of gelijkwaardig.
Toestellen van het merk Siemens of gelijkwaardig : frigo, kookplaat, oven, vaatwas, dampkap
Gootsteen en kraan : Franke
Deze keuken wordt gekozen bij een – door de aannemer- aangeduide keukenbouwer.

Sanitaire toestellen

- Voor de sanitaire apparaten, kranen, garnituren, meubilering, kasten, spiegels, douchedeur, zeephouders en andere aanhorigheden, is een globale handelswaarde van 4840 euro (inclusief BTW) per appartement inbegrepen.
- Deze toestellen worden gekozen bij NV Vanmarcke op naam van de aannemer.
- Voor alle WC’s is er een inbouwspoelbak voorzien voor hang-wc’s
- Er is een electrische (design) handdoekdroger in de badkamer voorzien.

Sanitaire installatie

- De waterdistributie gebeurt via collectoren en vpe-leidingen in mantelbuis (type alpex / rapex).
- Warm waterproductie is voorzien door een gesloten wandgasketel (doorstroomtype).
- Geen koppelingen van waterleidingen onder de vloer.
- Er is voeding en afvoer ingepland voor volgende toestellen: wc, douche, lavabo, keukengootsteen, vaatwas, wasmachine, bad waar dit ingetekend staat
- De keuring voor de openstelling van het leidingwater is eveneens inbegrepen.

Elektrische installatie (zie ook detail plan elektriciteit per appartement)

- Schakelaars en stopcontacten zijn van het type “Nikko” wit.
- Tijdelijk zijn er 8 lamphouders met lamp in elk appartement voorzien.
- Op het terras zijn er inbouw spots in het buitenplafond of een wandarmatuur
- Hermetisch stopcontact op terras

- 1 lichtpunt in toilet, bergingen en slaapkamers,/bureel
- dubbele lichtpunten in living, keuken, badkamer, inkom
- 1 schakelaar per lichtkring in wc, berging, slaapkamers, keuken
- 2 of meer schakelaars per lichtkring in living, slaapkamer 1, inkom en hall
- Bel aan de private inkom
- Videoparlefoon met bediening voor de inkomdeur op het gelijkvloers
- 1 aansluiting: voor electrisch fornuis
- voorziene stopcontacten : 12 stuks in woonkamer, 10 stuks in de keuken, 1 stuk in inkom, 6 stuks in alle slaapkamers, 2 stuks in badkamer, 4 stuks in berging, voeding voor CV-installatie/ventilatie
- 1 utp/tel en 1 telenet aansluiting in elke slaapkamer en in elke living
- Installatie zonnepanelen op daken garages
- Voedingskabel vanaf private teller naar eigen garage
- Voeding electrische poort in garage, 2 lichtpunten met schakelaar en 2 dubbele stopcontacten
- Keuring electriciteit is inbegrepen

Ventilatie

- Energiezuinig ventilatiesysteem met warmte recuperatie (geen roosters in de ramen) volgens het type “D” met een individuele installatie regelbaar per appartement.
- De koude vers aangezogen lucht wordt opgewarmd door de warmte gehaald uit de afgezogen lucht, via een warmtewisselaar in de berging
- Onder de binnendeuren zijn hiervoor “doorstroomopeningen” (spleet van 9 mm) voorzien daar deze noodzakelijk en verplicht zijn voor elk ventilatiesysteem van het voorziene type.
- Er is geen ventilatiemogelijkheid binnen in het gebouw voorzien voor een droogkast. Bijgevolg dient –indien gewenst- gebruik gemaakt te worden van een droogkast van het condenserende type.
- Er is geen buiten afvoer voorzien voor een dampkap gezien deze niet goed werkt in een luchtdicht gebouw.

Verwarmingsinstallatie

- Centrale verwarming met condenserende gaswandketel in de berging
- Overal vloerverwarming op lage temperatuur
- Regeling via een kamerthermostaat en een buitenvoeler met digitale dag- en nacht klok.
- Extra thermostaten worden voorzien in badkamer en slaapkamers
- Warm waterverdeling door middel van collectoren en kunststofleidingen (vpe diffu-stop in mantelbuis of alpex) zonder koppelingen in de vloer.
- Vermogen en warmte-afgifte volgens Belgische normering en wetgeving dienaangaande.

Garages

- Vloer in een grijs, gepolierd beton
- Wanden : glad beton of gelijmde snelbouwsteen
- Plafond : grijs, glad beton of gagalvaniseerde geisoleerde steeldeck
- 2 lichtpunten en 2 stopcontacten, aangesloten op de eigen teller van het appartement
- Sectionaal poort, electrische bediening met motor, met 2 afstandsbedieningen
- Kraantje met regenwater uit de gemeenschappelijke rw put

Aansluitingskosten

De aansluitingskosten van de privatieven zijn in de prijs inbegrepen.
(Dus hieral geen meerprijs meer achteraf)

BUITENAANLEG

De site wordt omheind en afgesloten aan de perceelsgrenzen.
Het “straatje” wordt heraangelegd met beton of asfaltering.
De inrit van de garages wordt uitgevoerd met polierbeton, de helling met betonklinkers.
Waar nodig worden keermuren voorzien in glad prefabbeton.

.

OPMERKINGEN :

De aannemer behoudt zich het steeds recht voor om beperkte wijzigingen aan te brengen aan de plannen en hier boven vermelde materialen en uitrusting, voor zover deze de kwaliteit van de constructies niet in het gedrang brengen.

Alle onkosten, verzekeringen, lasten en taksen tijdens de bouwfase zijn ten laste van de promotor tot en met de voorlopige oplevering en of sleuteloverhandiging.

Meerprijzen naar aanleiding van meerwerken, andere materiaalkeuzes en/of handelswaarden worden rechtstreeks geregeld met de betreffende onderaannemers, en enkel mits voorafgaandelijke en schriftelijke overeenkomst dienaangaande. Minwerken zijn enkel mogelijk mits voorafgaandelijke schriftelijke afspraak met de promotor.

De voorlopige oplevering van de werken gebeurt tegensprekelijk in het bijzijn van de bouwheer en de architect bij het einde van de werken en voorafgaandelijk aan de overhandiging van de sleutels van het privatief appartement. De 10-jarige waarborg in het kader van de Wet Breyne neemt haar aanvang bij deze voorlopige oplevering. Op dat ogenblik wordt tegelijk de helft van de door de aannemer gestelde borgstelling vrijgegeven. Vanaf dit moment is de aannemer ook niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken welke niet vermeld zijn op het proces verbaal van voorlopige oplevering. Alle kosten, verzekeringen, lasten en taksen van welk aard ook zijn vanaf dan volledig ten laste van de nieuwe eigenaar.

Eén jaar na de voorlopige oplevering gebeurt vervolgens de definitieve oplevering.
De oplevering van de gemene delen gebeurt op dezelfde wijze door de syndicus, in naam en voor rekening van de eigenaars.

Niet in de koop inbegrepen zijn uitdrukkelijk :

- Alle schilderwerken en voorbereidende werken van de private delen, plafonds en wanden
- Lichtarmaturen, zonwering, gordijnen in de private delen
- De op te plannen getekende meubels, inrichtingen en toestellen zijn indicatief en ter illustratie.