



Residentie Eucalyptus

13 appartementen
Broeke te Ronse





Interieur impressie

Inhoud

2 Situatie

4 Parking

6 Plattegronden

32 Lastenboek

Situatie



Omgeving

Ronse ...

Wordt wel eens de parel van de Vlaamse Ardennen genoemd en dat is niet toevallig. Omsloten door het landelijke Maarkedal, Brakel, Frasnes en andere pareltjes is thuishomen in Ronse altijd genieten.

Residentie 'Broeke' ligt zeer centraal nabij het centrum van Ronse. Deze omgeving biedt u naast cultuur, sport- en wandelrecreatie uitstekende leefomstandigheden in de onmiddellijke nabijheid van deze hedendaagse nieuwbouw appartementen.

Centrumvoorzieningen en scholen zijn er op loopafstand. Door zijn ideale ligging kort aan de verschillende verbindingswegen is men in geen tijd in Brussel- Gent –Doornik en Kortrijk. In de stad Ronse omgeven door zijn schitterende heuvels met de adembenemende uitzichten, realiseert Landi Projectontwikkeling dit prachtig nieuwbouwproject. Bestaande uit 57 appartementen onderverdeeld in 5 eenheden tussen de 10 en 13 appartementen verbonden door een schitterende tuin met in de ondergrondse parkeergarage autostandplaatsen en privé kelderbergingen per appartement.

Troeven

- Uitstekende ligging
- Nieuwe toegankelijke woonomgeving
- Vlotte bereikbaarheid
- Ervaren ontwikkelaar
- Uitzonderlijke architectuur
- Royaal uitzicht
- Duurzame materialen
- Ruime leefterrassen
- Ondergrondse parking
- Veel inspraak binnen afwerking



Parking

- P 45 13.6m²
- P 46 13.6m²
- P 47 13.6m²
- P 48 13.6m²
- P 49 14.0m²
- P 50 13.8m²
- P 41 13.2m²
- P 42 13.2m²
- P 37 13.6m²
- P 38 13.6m²
- P 43 13.4m²
- P 44 13.3m²
- P 39 27.5m²
- P 40



Kelder

- K 51 10.9m²
- K 50 7.2 m²
- K 52 5.9 m²
- K 53 10.2m²
- K 49 7.4 m²
- K 58 5.0 m²
- K 54 5.0 m²
- K 55 4.9 m²
- K 45 5.3 m²
- K 46 5.6 m²
- K 56 4.9 m²
- K 57 5.2 m²
- K 47 17.1m²
- K 48

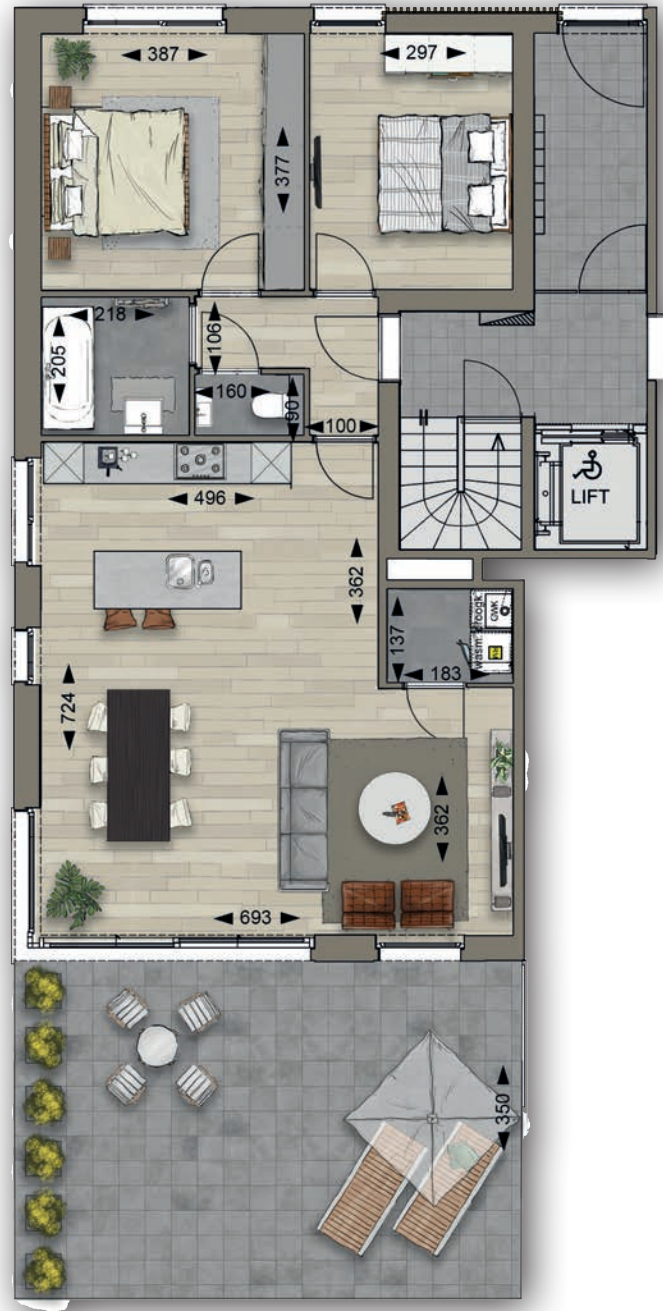


Gelijkvloers

- Appartement B 0.1
- Appartement B 0.2
- Appartement B 0.3
- Appartement B 0.4

Woonoppervlakte	96 m ²	Terras	26m ²
Woonoppervlakte	85 m ²	Terras	26m ²
Woonoppervlakte	95 m ²	Terras	25m ²
Woonoppervlakte	86 m ²	Terras	25m ²



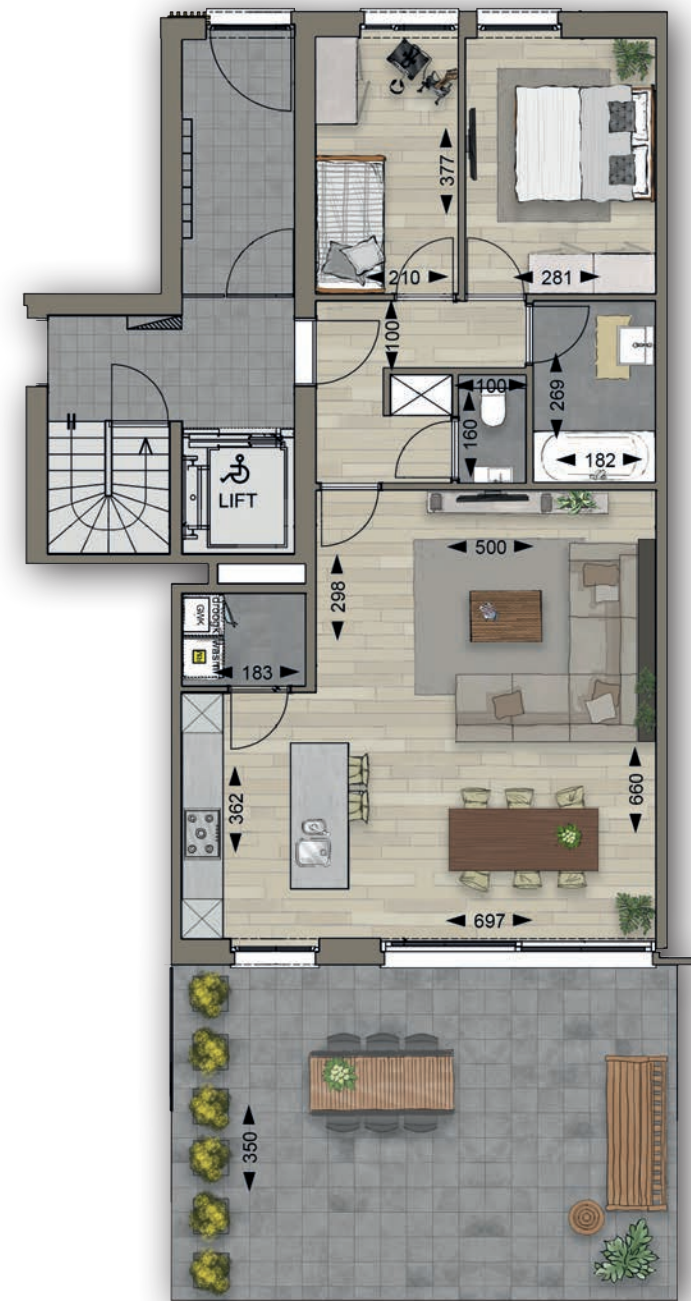


Appartement B 0.1

2 slaapkamer

96 m2 woonoppervlak

26 m2 terras



Appartement B 0.2

2 slaapkamers

85 m2 woonoppervlak

26 m2 terras





Appartement B0.3

2 slaapkamers

95 m2 woonoppervlak

25 m2 terras



Appartement B0.4

2 slaapkamers

86 m2 woonoppervlak

25 m2 terras





Uniek Wonen

Duurzaam wonen is steeds belangrijker geworden, daarom kiezen we voor onze appartementen een uitstekend wooncomfort met hedendaagse installaties en isolatie in harmonie met de huidige milieunormen.

Het project Broeke te Ronse is met zijn unieke bouwvorm en inplanting bijzonder vernieuwend. U betreedt de diverse Residenties via een priveweg welke u tot aan uw appartement brengt. U parkeert uw auto in de ondergrondse garage, of stalt uw fiets in de gemeenschappelijke fietsenstalling of in uw individuele berging.

De afzonderlijke wooneenheden met lage bouwvolumes bieden u als eigenaar van een appartement veel openheid en dus een heel ruimtelijk gevoel, met veel privacy en uitzicht op een groene omgeving.

Snelle beslissers hebben de mogelijkheid om de indeling van het appartement aan te passen aan uw persoonlijke wensen. Bekijk de diverse optie plattegronden verderop in de brochure en informeer naar de mogelijkheden!





Eerste Verdiep

Woonoppervlakte 96 m ²	Terras 22 m ²	Appartement B 1.1
Woonoppervlakte 94 m ²	Terras 17 m ²	Appartement B 1.2
Woonoppervlakte 95 m ²	Terras 22 m ²	Appartement B 1.3
Woonoppervlakte 96 m ²	Terras 18 m ²	Appartement B 1.4

*Appartement
B 1.1*

2 slaapkamer

96 m2 woonoppervlak

22 m2 terras



*Appartement
B 1.2*

2 slaapkamers

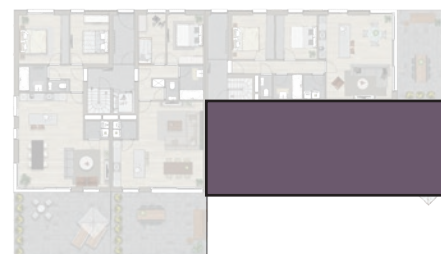
94 m2 woonoppervlak

17 m2 terras



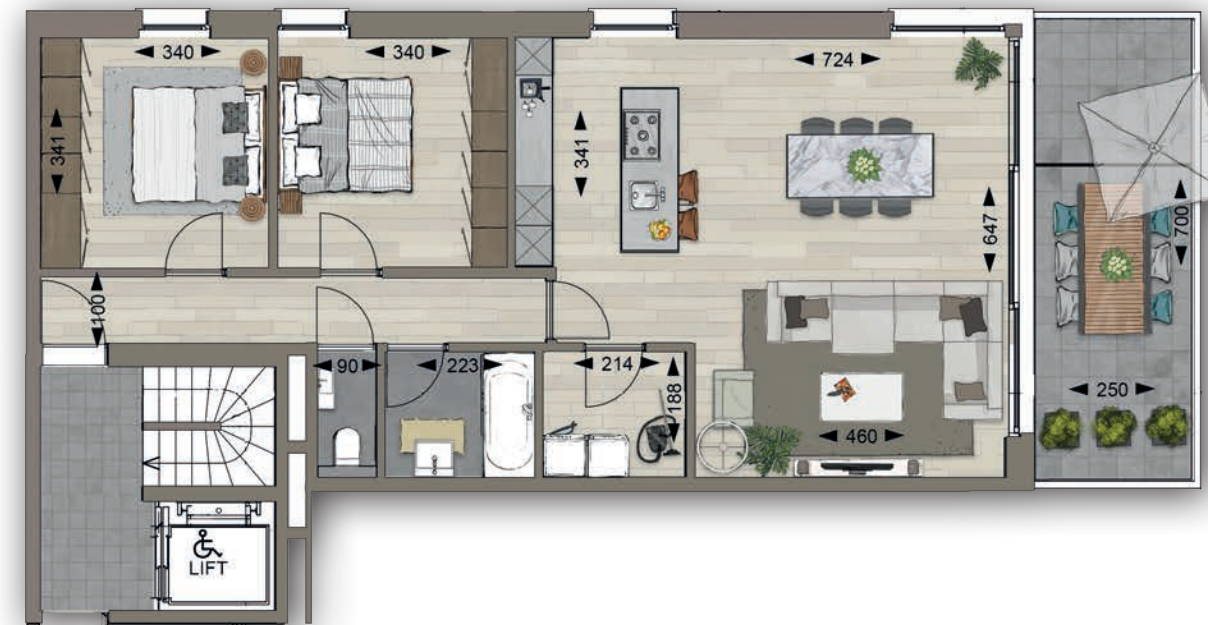
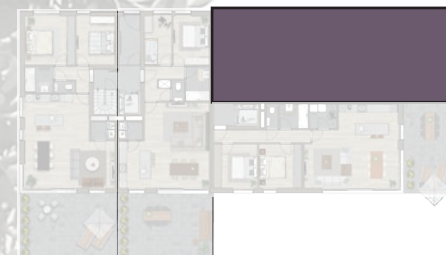
*Appartement
B 1.3*

2 slaapkamers
95 m2 woonoppervlak
22 m2 terras



*Appartement
B 1.4*

2 slaapkamers
96 m2 woonoppervlak
18 m2 terras

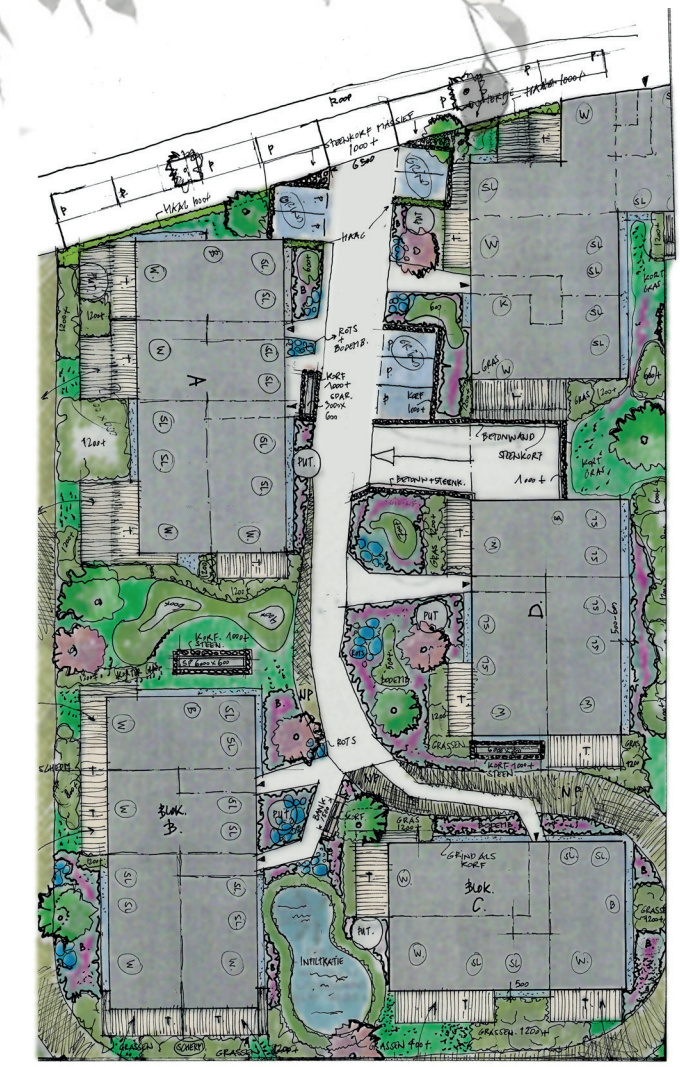




Interieur impressie



Schetsontwerp tuin





Tweede Verdiep

- Appartement B 2.1
- Appartement B 2.2
- Appartement B 2.3
- Appartement B 2.4

Woonoppervlakte	96 m ²	Terras	17 m ²
Woonoppervlakte	94 m ²	Terras	17 m ²
Woonoppervlakte	95 m ²	Terras	17 m ²
Woonoppervlakte	96 m ²	Terras	17 m ²





*Appartement
B2.1*

2 slaapkamers
96 m2 woonoppervlak
17 m2 terras



*Appartement
B2.2*

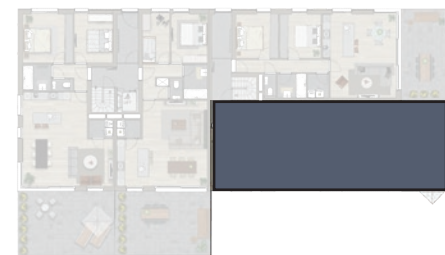
2 slaapkamers
94 m2 woonoppervlak
17 m2 terras





Appartement B2.4

2 slaapkamers
96 m2 woonoppervlak
17 m2 terras



Appartement B2.3

2 slaapkamers
95 m2 woonoppervlak
17 m2 terras





Derde Verdiep

Appartement B 3.1

Woonoppervlakte 168 m2

Terras 224 m2





Exterieur impressione

LASTENBOEK

Exterieur

Gevelafwerking

De gevels worden afgewerkt conform de plannen in gevel stenen, doch de promotor houdt zich het recht voor bepaalde materialen te wijzigen in het kader van de uitvoering of na bouwvergadering . De kwaliteit van de gewijzigde materialen zal zeker nooit minderwaardig zijn ten opzichte van de voorziene materialen.

Ramen en sectionale Poort

De ramen worden uitgevoerd in aluminium, thermisch onderbroken. Per ruimte wordt er minimum een draaikiep raam voorzien en de ramen hebben ook de nodige ventilatieroosters. Een dubbele beglazing 5/15/33.2 geeft de nodige thermische en akoestische isolatie gekozen volgens EPB-wetgeving. De poort die toegang biedt naar de garage is een geïsoleerde toegangspoort met loopdeur.

De poort wordt uitgevoerd in gegalvaniseerde spijlen, gespoten in de RAL kleur van de ramen en elektrisch bedienbaar. Per appartement is een handzender voorzien voor de poort en een sleutel voor de manuele loop-deur die voorzien is in de poort .

Raam - en deurorpels

De raamorpels in arduin of aluminium. Voor de deuren tot op de grond, zijn dorpels in arduin voorzien met op-kant, de voorkant en de bovenzijde zijn glad geschuurd.

Daken

De daken worden waterdicht afgewerkt met een kunststof dakbedekking met zinken afvoerbuizen.

Terras

We spreken over klinkers op het gelijkvloers. De terrassen op de verdiepingen worden waterdicht afgewerkt met een kunststofdakbedekking die aansluit op slabben in de spouwmuur van hetzelfde materiaal. Deze terrassen worden voorzien van terrastegels op tegel dragers aangepast aan de kleurstelling van het gebouw.

Vloer- en Wandafwerking

De venstertabletten zijn voorzien in composiet. Bepleistering: Wanden en plafond worden gepleisterd. De wanden van de badkamer en WC- ruimte (s) worden ruw gepleisterd t.b.v. de betegeling.

De tegels kunnen gekozen worden voor kleinhandelswaarde € 21,- per vierkante meter inclusief BTW. Voor de 3 vierkante meter tegels tussen de keukenkasten wordt hetzelfde budget voorzien. De plaatsing ervan is voorzien door de promotor. Indien u in genoemde ruimtes de wanden wenst te schilderen, verzoeken wij u om ons dit tijdig door te geven.

De schilderbare pleisterwerken worden dan zonder meerprijs uitgevoerd. Indien u ons dit gegeven echter te laat doorgeeft, dan zijn wij genoodzaakt om hiervoor een meerprijs aan te rekenen.

Als opbouw van de vloer wordt op de verdieping eerst een isolerende ondervloer met een akoestische isolatie voorzien en daarop de chape en de afwerking.

Indien u een andere afwerking wil laten plaatsen, vragen we u dit tijdig aan ons door te geven zodanig dat we de hoogte van de chape nog kunnen aanpassen, ook graag doorgeven om welke ruimtes het gaat, eveneens de dikte van het materiaal en om welk materiaal het gaat.

Sanitair

Toilet: Hangend WC in porselein met spaartoets en wc-bril. Fonteintje met koudwaterkraan. Badkamer: Bad wit acryl 170 cm – 75 cm of een douche met bak, inloophoogte 15 mm met een glazen wand, ééngreepsmengkraan met keramische dichting en bad-garnituur Bad-meubel lengte 120 cm, ingebouwde wastafel in plaatstaal, spiegel en wandlamp. Eéngreepsmengkraan met keramische dichting.

De voorziene prijs voor bovengenoemde toestellen bedraagt € 3.000,-incl.BTW (21%). Let op, betegelde inloepdouches worden niet toegestaan. De werken worden uitgevoerd volgens de reglementen van de watermaatschappij. Al de kranen en wateraansluitpunten zijn Belaqua gekeurd. De collector wordt zichtbaar geplaatst in de berging. De plaatsing van deze toestellen samen met zes water- en 4 afvoerpunten is inbegrepen.

Er wordt een meerprijs aangerekend:

- per extra waterpunt en afvoerpunt
- voor het plaatsen van inbouwkransen
- voor het plaatsen van kranen op de badrand of tegelrand
- voor het plaatsen van inbouwreservoir voor hangtoilet

Keuken

De keuken kan gekozen worden bij de opgegeven leverancier die de voorziene opstelling in zijn showroom heeft staan. Het budget hiervoor is € 4.800,- inclusief BTW. en bevat een ijskast, oven, keramische kookplaat, inox roestvrijstalen met kraan afzuigkap en een vaatwasser. Genoemde prijzen zijn particulieren aankooprijzen inclusief btw bij de aangegeven leverancier.

De aanvoerleidingen van het warm en koud water zijn uitgevoerd in Alpex buizen. De afvoerleidingen in PVC buizen. Volgende leidingen zijn voorzien:

Berging: 1 aanvoerleiding koud water afvoer voor wasmachine. Afvoerleiding voor condenswater van de verwarmingsketel. Aanvoer water voor de verwarmingsketel.

Keuken: Aanvoerleiding koud en warm water en afvoerleiding voor het aanrecht en de vaatwasser.

Bad/WC: 1 aanvoerleiding koud en warm water en afvoer voor wastafel. Aanvoerleiding koud en warm water en afvoer voor bad. Aanvoerleiding koud water en afvoer voor toilet en fontein.

Veiligheid

Het project wordt beveiligd middels camerabewaking op het terrein van de algemene delen die wordt opgenomen met elektrische toegangspoorten met Bekaert omheining, Elektrische sectionale poorten en Parlofoon.

Technieken

Verwarming

Iedere woongelegenheden heeft een aparte verwarmingsinstallatie op gas met een ketel van het gesloten type. Het warm water wordt direct door de ketel gemaakt, zonder boiler. Bij een buitentemperatuur van -10 graden en een windsnelheid van 5 m/sec zijn volgende temperaturen in de woning gegarandeerd. Living en keuken 22 graden, slaapkamers en hal 18 graden, badkamer 24 graden, WC en berging geen verwarming.

De standaard plaats van de radiatoren is aangeduid op een plannetje, indien u deze graag anders ziet kan dat besproken worden met de installateur. De collector wordt open geplaatst in de nabijheid van de ketel. De aanvoerleidingen van het warm en koud water zijn uitgevoerd in Alpex buizen. De afvoerleidingen in PVC buizen.



LASTENBOEK

Algemeen

Ventilatie

Elk appartement is aangesloten op een separaat, mechanisch ventilatiesysteem d.m.v. frequentieel gestuurde extractor.

Type C+ EVO met buizenet in de benodigde diameters.

Dit betreft de volgende ruimtes: Extractie in de berging, WC, badkamer, slaapkamer en keuken. De invoer van verse lucht werkt in combinatie via de daarvoor voorziene roosters in de ramen en dit volgens de opgelegde EPB wetgeving.

Aansluiting

De woongelegenheden worden aangesloten op het leidingnet voor riolering, gas, water, elektriciteit, telefoon en centrale antenne systeem. De aansluitkosten voor riolering, gas, water, elektriciteit, telefoon en de kabelaansluiting zijn NIET in de koopsom inbegrepen.

Elektriciteit - Domotica

Iedere woning heeft een afzonderlijke meter (220V-40A). De stopcontacten en schakelaars zijn van het merk PRO Hager. Een aansluiting voor TV- telefoon- en internetaansluiting wordt in iedere leefruimte voorzien. Elektrapunten, tv en telefoon en internetaansluiting in overleg en samenspraak met de installateur. Domotica van het merk Dobiss Ambiance.

Schouwen en kanalen

De nodige kanalen en schoorstenen zijn voorzien om enerzijds de leidingen tot in de woningen te brengen en anderzijds de rookgassen af te voeren en verse lucht aan te voeren. Zowel in de WC, badkamer als in de berging wordt verluchting voorzien.

Thermische isolatie

Spouwmuurisolatie buitenmuur: Pir platen 12 cm dikte met aluminium folie.

Spouwmuurisolatie binnenmuur: Geluidwerende minerale wol 3 cm dikte.

Dakisolatie: Pir platen 20 cm dikte met aluminium folie.

Vloerisolatie boven de kelder: Isobet 8 cm met Thermofloor en 8 cm Isotherm.

Vloerisolatie verdiepingen Isobet 6 cm dikten en Thermo-floor.

Parking ondergronds met afgesloten garageboxen

Het betreft een parkeergarage op niveau -1, individuele staanplaatsen en een aantal individuele garage boxen. Per appartement is er een aparte berging voorzien in de kelder bij de ondergrondse parkeerplaats of box. Gemeenschappelijke berging en technische lokalen: De vloeren zijn in grijs gepolierd beton, de wanden in vlak beton zichtmetselwerk. Alle appartementen hebben direct toegang tot de parking via trap en via lift.

Lift

Dit wordt een rolstoeltoegankelijke personenlift met stopplaatsen op iedere etage van het gebouw.

Trappen en overloop

De trappen worden uitgevoerd in beton bekleed met keramische tegels.

Timmerwerken

De timmerwerken die nodig zijn worden uitgevoerd naar inzicht van de promotor.

Binnen- schrijnwerkerij

Voor de deur, de omlijsting, het hang- en sluitwerk en de plaatsing van de deur is een budget van € 150,- inclusief BTW per deur voorzien.

Leuningen

De doorloopbeveiliging is gemaakt van veiligheidsglas,

gekaderd in een gegalvaniseerde metaal kader in de RAL kleur van de ramen.

Keuze van leveranciers en onderaannemers

In bijlage kan U een lijst vinden met de onderaannemers en leveranciers betreffende dit project. Om vertraging te voorkomen verzoeken wij u om voor een bezoek aan de toonzalen steeds op voorhand telefonisch een afspraak te maken met de betreffende leverancier.

Voor iedere post van afwerking wordt een leverancier of onderaannemer door de promotor gekozen. Deze firma’s zijn op de hoogte van de standaardvoorzieningen. Indien de koper wijzigingen wil aanbrengen, onderhandelt hij rechtstreeks met de onderaannemer en rekent de eventuele meer-werk- en rechtstreeks met hem af. De promotor neemt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid. Indien de koper een andere leverancier of onderaannemer wenst te nemen, dan zal er een schadevergoeding van 10% aan de promotor verschuldigd zijn ter compensatie van het risico en de winstderving. Bouwkundige wijzigingen gebeuren altijd in samenspraak tussen architect en de constructeur. Meer- en minderwerken die hier verband mee houden worden rechtstreeks met JANSEN –LANDI bvba verrekend.

Hier trachten we een opsomming te geven van de werken of diensten die niet voorzien zijn in bovengenoemde posten
a. Aansluitingen: de aansluitingen van water, gas, elektriciteit, telefoon en TV zijn niet in de prijs inbegrepen.

b. Er zijn geen gordijnkasten voorzien.

c. Er zijn geen schilderwerken in het appartement voorzien, het appartement wordt naakt opgeleverd.

d. De verlichtingstoestellen in de appartementen worden door de koper zelf voorzien.

e. De appartementen en gemeenschappelijke delen worden enkel bezemschoon opgeleverd.

Oplevering en schoonmaak

Minimaal 2 weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en tijdstip. Het gebouw wordt bezemschoon opgeleverd. De definitieve sleutels zullen na deze oplevering en na de betaling van alle afrekeningen overhandigd worden aan de koper.

Krimpverschijnselen

Door de toepassing van verschillende materialen met verschillende eigenschappen kunnen mede door droging, voornamelijk bij aansluitnaden, krimpscheuren ontstaan. De verkoper kan voor dergelijke krimpscheuren niet aansprakelijk worden gesteld. Deze krimpscheuren kunnen bij onderhoud van de woning worden gedicht m.b.v. hiervoor aangepaste, flexibele materialen.

Bouwvocht

Onmiddellijk na de oplevering zal er in de woongelegenheden sprake zijn van bouwvocht. Vanwege dit zal het noodzakelijk zijn de lokalen veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog te zetten. Het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen door de koper zou, wanneer dit kort na de oplevering zou plaatsvinden, kunnen leiden tot schade door opgesloten bouwvocht. De verkoper kan voor dergelijke schade niet aansprakelijk worden gesteld. Deze werkzaamheden kunnen in principe pas na een jaar na oplevering worden uitgevoerd.

Cementsluier

Na de oplevering van het appartement zal er door de koper zelf goed gepoetst moeten worden. Vooral de cementsluier op de betegelde delen in het gehele appartement zal zelf verwijderd moeten worden. Hiervoor zijn verschillende producten in de handel verkrijgbaar. Dit is voor eigen verantwoording en kan nooit verhaald worden op de verkopende partij.

Wijzigingen en werken uitgevoerd door derden

lastens de koper of door de koper zelf.

In principe zijn er geen wijzigingen toegestaan. Indien de eigenaar toch niet-constructieve ruwbouwwijzigingen wil aanbrengen, dient hij dit tijdig aan te vragen en zal hij alle kosten die dit met zich meebrengt zelf moeten dragen.

Wijzigingen die een nieuwe bouwaanvraag vergen, zijn niet toegelaten. Meer- en minderwerken worden zoals reeds vermeld, rechtstreeks met de leverancier en onderaannemer verrekend. Indien de koper beslist om zelf werkzaamheden te laten uitvoeren, of zelf uitvoert kunnen deze slechts uitgevoerd worden na oplevering van het desbetreffende appartement en na het verlijden van de akte en betaling van de volledige koopsom en de kosten.Deze werken mogen in geen enkel geval de voortgang van de totaliteit der werken hinderen.

Plannen

De uitvoering is gebaseerd op de uitvoeringsplannen. De opgenomen tekeningen zijn slechts voorbeelden om de binnen- en buitenmaten aan te geven. De in de tekening aangegeven inventarismeubelen, keukenapparaten enz. zijn slechts bij wijze van voorbeeld ingetekend en niet in de koopprijs inbegrepen.

Diversen

De uitvoeringsplannen plannen hebben steeds voorrang op de kleine verkoopplannen.

De getekende kasten, meubels, keukenindeling, enz. zijn enkel ter van indicatie. Zodra de lijst der leveranciers en onderaannemers bekend is, zal de koper zo snel mogelijk de nodige keuzes maken bij deze opgegeven leveranciers en onderaannemers en dit om de uitvoering van de werken niet in gedrang te brengen.

Voorrang bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de beregeling, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd er voorgeschreven door de nuts bedrijven en overheden, ingeval enige bepalingen in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mochten zijn, ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper.

Verzekeringen

Vanaf de dag van oplevering dient de koper het aangekochte appartement voor zijn inboedel zelf te verzekeren tegen brand of andere schade. Tot aan de totale oplevering van het gebouw is JANSEN -LANDI bvba verzekerd voor het gebouw door middel van een blokpolis. Deze blokpolis gaat over naar de door de kopers aangestelde syndicus van het gebouw. Contacteer de syndicus van het gebouw i.v.m. eventuele vragen hierover.
Betreffende inlichtingen over de blokpolis die loopt tot aan de oplevering kan u contact opnemen met JANSEN-LANDI bvba om een kopie van deze polis op te vragen, mocht u hem nodig hebben.

Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen, mag de koper of zijn vertegenwoordiger enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld in van de bouwheer, een vertegenwoordiger van de bouwheer en / of van de werfleider. De bezoeken zijn steeds op eigen risico.

Betaling

Wet Breyne

De registratie op de grond

De notariskosten

De grondprijs

De constructiewaarde

De BTW over deze constructiewaarde

