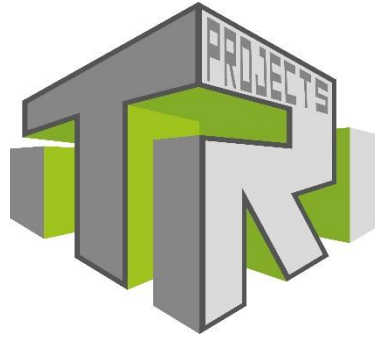




RESIDENTIE 'BERGSTRAATJE'

*Bouwen van een meergezinswoning met 3 appartementen.
Bergstraatje 1B – 2580 Beerzel-Putte*



INHOUDSTABEL

DEEL A: ALGEMEEN LASTENBOEK.....	2
1. REALISATIE.....	2
2. ALGEMENE OMSCHRIJVING	3
3. ONDERGRONDSE BOUWWERKEN.....	3
4. BOVENGRONDSE BOUWWERKEN	3
5. BINNENAFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.....	5
6. LIFTINSTALLATIE	5
7. OMGEVINGSAANLEG	5
8. BRANDVEILIGHEID	5
9. KLANTENBEGELEIDING	5
DEEL B: PRIVATIEVE DELEN	7
1. AFWERKING WANDEN EN PLAFONDS	7
2. AFWERKING VLOEREN	7
3. BINNENDEUREN	8
4. KEUKEN.....	8
5. SANITAIRE INSTALLATIE.....	8
6. CENTRALE VERWARMING	9
7. ELEKTRISCHE INSTALLATIE.....	9
8. VENTILATIESYSTEEM	10
9. VARIA.....	10
DEEL C: ALGEMENE VOORWAARDEN	11



DEEL A: ALGEMEEN LASTENBOEK

1. REALISATIE

Het woonproject wordt gerealiseerd door een team van professionals waarbij kwaliteit centraal staat.

Volgende partijen zijn betrokken bij de realisatie:

Ontwikkelaar	TR Projects bvba Oude Schrieksebaan 10 2820 Bonheiden	T. 015 75 32 72 E. rudytielemans@hotmail.com
Architect	Architectenbureau Mossoux bvba Berlaarbaan 167 2860 Sint-Katelijne-Waver	T. 015 55 40 86 E. info@mossouxarchitecten.be
Ingenieur stabiliteit	Christiaan Claes bvba Dorpsstraat 35 2590 Berlaar	T. 03 298 86 01 E. info@christiaanclaes.be
VC & EPB	Adviesbureau Dirk De Groof bvba Mechelbaan 657 2580 Putte	T. 015 23 57 67 E. info@dirkdegroof.be
Verkoop	Wijns Vastgoed; Johan Steenbergen Dorpsstraat 34/1 2590 Berlaar	T. 0473 33 33 39 E. johan@wijns.be



2. ALGEMENE OMSCHRIJVING

Nabij het centrum van Beerzel - Putte realiseert TR Projects een modern en energiezuinig nieuwbouwproject. Het woonproject 'Bergstraatje' omvat 3 ruime appartementen.

Het project is rustig gelegen en biedt eveneens het genot nabij de dorpskern van Beerzel te wonen. West georiënteerde terrassen bieden licht en lucht in een stedelijke omgeving. Alle nodige faciliteiten zijn op wandelafstand bereikbaar.

Om een optimaal wooncomfort te garanderen worden de appartementen afgewerkt volgens de hedendaagse energie-eisen naar isolaties en technieken. Residentie 'Bergstraatje' is een energiezuinig project, voorzien van de vereiste isolaties, dubbele beglazing, een warmtepomp lucht-water en een ventilatiesysteem C. De appartementen zijn in optie uit te breiden tot de BEN-normen (Bijna Energie Neutraal). Dit kan mits het plaatsen van PV-panelen voor opwekking van elektriciteit.

Stijlvolle moderne baksteenarchitectuur wordt gecombineerd met hoogwaardige materialen zoals hout en aluminium. Grote ramen garanderen een ruime lichtinval. De aansluitende terrassen vormen een uitbreiding van de leefruimte.

Mossoux Architecten uit Sint-Katelijne-Waver staat in voor het ontwerp en de coördinatie van het volledige bouwproces. Eveneens staan zij in voor de koperbegeleiding met betrekking tot de afwerking van alle appartementen.

Het project bevat 3 appartementen, verspreid over 3 bouwlagen. Op elke verdieping bevindt zich de toegang tot 1 appartement. Alle appartementen worden voorzien van 2 of 3 slaapkamers, telkens met privatieve terrassen. Het appartement op het gelijkvloers geniet van een privatieve tuin en aansluitende tuinberging. De appartementen op eerste en tweede verdieping bevatten een dakterras achteraan. Alle leefruimten, tuinen en terrassen zijn west georiënteerd waarbij men kan genieten van de avondzon.

3. ONDERGRONDSE BOUWWERKEN

Voorafgaandelijk aan de funderingswerken werden diepsonderingen uitgevoerd, ter bepaling van het draagvermogen van de grondmassieven. De fundering is aangepast aan de plaatselijke toestand na de stabiliteitsstudie van het ingenieursbureau.

De fundering en draagstructuur worden uitgevoerd in gewapend beton. Het gebouw wordt volledig voorzien van een plaat op volle grond.

Het rioleringsnet wordt uitgevoerd in PVC-buizen met de nodige controle-, sifon- en filterputten. De aansluiting op het gescheiden openbare rioleringsnet wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke voorschriften. Fecaal water, afvalwater en regenwater worden gescheiden afgevoerd. Een regenwaterput met regenwaterrecuperatiepomp wordt voorzien. Eveneens een infiltratiezone om het overtollige water te laten infiltreren in de bodem.

De aanduiding van de tracés van de technieken op de plannen, zijn louter indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de verantwoordelijken. De tracés worden op de meest gunstige wijze geplaatst.

4. BOVENGRONDSE BOUWWERKEN

Vloeren:

De constructieve vloeren worden uitgevoerd met betonnen breedvloerplaten of welfsels in combinatie met ter plaatse gestort gewapend beton. Vloerisolatie van 10 cm ter plaatse gespoten PUR of gelijkwaardig (λ -waarde 0,028 W/mK) voorzien op de gelijkvloers, 8 cm isolatiechape voorzien op eerste en tweede verdieping. Vervolgens chape met vloerafwerking.

Wanden:

Wanden worden uitgevoerd in overeenstemming met de plannen van de architect en ingenieur stabiliteit. Deze kunnen worden uitgevoerd in één van volgende materialen: geperforeerde baksteen, beton(blokken) of cellenbeton. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter indicatief en kunnen in functie van uitvoeringstechnische- of stabiliteitsnoodzaken wijzigen naar materiaal of afmeting.

Isolatie:

Woning-scheidende wanden worden ontdubbeld uitgevoerd en hebben een akoestische en een thermische isolatiewaarde. Deze zijn voorzien van 4 cm minerale wol (λ -waarde 0,036 W/mK).

Het beschermd volume (omsloten door vloer, gevel en dak) zal een maximaal S-peil hebben conform de vigerende EPB-regelgeving. Elk appartement zal een maximaal E-peil hebben conform de vigerende EPB-regelgeving. Daarenboven dient deze te voldoen aan de opgelegde ventilatie-eisen.

Alle werken met betrekking tot thermische en akoestische isolatie, moeten bij alle appartementen verplicht worden uitgevoerd. Er worden geen minwerken toegestaan.

Gevel:

De gevels worden uitgevoerd in kwalitatieve materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels worden door de bouwdirectie bepaald om hiermee tot een architecturaal geheel te komen.

De buitengevels worden uitgevoerd met een dragend binnenspouwblad, een geïsoleerde verluchte spouw en een buitenspouwblad in vermetst of verlijmd parementmetselwerk.

De raamgehlen bestaan uit thermisch onderbroken aluminium profielen die beantwoorden aan de algemene prestatiecriteria. Er worden geen rolluiken of screens voorzien.

Technische specificaties gevel:

- snelbouwmetselwerk: Ploegsteert thermoblok of gelijkwaardig
- isolatie: PIR; 12 cm; λ -waarde 0,023 W/mK of gelijkwaardig
- gevelsteen: licht grijs-beige genuanceerde gevelsteen te vermettelen of te verlijmen
- gevelbekleding: verticaal houten latwerk, type te bepalen
- buitenschrijnwerk: aluminium thermisch onderbroken; kleur brons; RAL-kleur nog te bepalen; hoogrendementsbeglazing, U-waarde 1,0
- raamdorpels: blauwe hardsteen glad geschuurd en aluminium; RAL-kleur te bepalen
- deurdorpels: blauwe hardsteen glad geschuurd
- borstweringen: verticale profielen in gegalvaniseerd gelakt staal; RAL-kleur nog te bepalen
- dakrandprofiel: zink of aluminium; natuurkleur of kleur nog te bepalen
- regenwaterafvoer: zink; natuurkleur of kleur nog te bepalen

Dakwerken:

De platte daken worden uitgevoerd volgens het warm-dak-principe. De constructieve betonplaat wordt voorzien van een uitvullingslaag ter bekomen van de afwatering. Het dak wordt geïsoleerd conform de vigerende EPB-regelgeving en voorzien van een 1- of 2-laagse dakdichting.

Technische specificaties plat dak:

- breedvloerplaten of welfsels + ter plaatse gestort beton
- dakuitvulling
- dampscherm
- isolatie: PIR; 16 cm; λ -waarde 0,027 W/mK of gelijkwaardig
- waterdichting: roofing of gelijkwaardig

Vrijstaande berging:

De vloer van de bergingen wordt voorzien van een gepolierde betonplaat. De bergingen worden opgebouwd in houtconstructie. De gevelbekleding wordt afgewerkt in een verticaal houten latwerk. De type afwerking wordt bepaald door de bouwdirectie.

5. BINNENAFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Bovengronds:

De bovengrondse gemene delen zijn verzorgd en stijlvol afgewerkt op aanwijzingen van de architect.

Alle wanden en plafonds worden bepleisterd en geschilderd.

Inkomhal, trappen en bordessen worden bekleed met natuursteen of composiet tegels en bijhorende plinten.

Trapleuningen met platte handgreep in gelakt gegalaniseerd staal, RAL-kleur nog te bepalen.

De tellerkast in de inkomhal bevat de watermeter, elektriciteitsmeter, telefoon- en distributieaansluiting per appartement en de elektriciteits- en watermeter voor de gemene delen. Het binnenbrengen, aansluiten, openstellen en verbruik van alle meters vallen ten laste van de koper.

Ter hoogte van de inkomdeur bevindt zich een videofooninstallatie. Een brievenbusgeheel wordt voorzien aan de straatzijde.

6. LIFTINSTALLATIE

Het project beschikt over een moderne liftinstallatie in overeenstemming met de vigerende Europese normering. De lift beschikt over een telefooninstallatie die 24/24 uur in rechtstreekse verbinding staat met een oproepcentrale. De liftinstallatie 'Schindler 3300' of gelijkaardig wordt voorzien van kwalitatieve vloer-, wand- en plafondafwerking volgens keuze bouwdirectie. De bordesdeuren worden uitgevoerd in gelakte staalplaten.

De lift bedient gelijkvloers, eerste en tweede verdieping.

7. OMGEVINGSAANLEG

De privatieve terrassen op de gelijkvloers zullen voorzien worden van terrastegels of terrasdals. Terrassen op de verdiepingen worden voorzien van vloertegels op tegel dragers of houten vloerbekleding. Materiaal en afmeting te bepalen door de bouwdirectie.

Tuinen worden van een paal- en draadafsluiting voorzien.

Het gemeenschappelijk groen wordt ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen, na voorlopige oplevering, aangelegd met onderhoudsvriendelijke streekeigen beplanting.

Privatieve tuinen worden voorzien van zwarte aarde en genivelleerd. Aanleg en beplanting is ten laste van de koper.

8. BRANDVEILIGHEID

Het gebouw voldoet aan de vigerende wetgeving van brandveiligheidsvoorschriften.

De gemene delen worden voorzien van noodverlichting. Poederblussers op elk niveau en in de tellerkast. Indien nodig volgens brandweeradvies worden brandhaspels voorzien. Branddeuren worden voorzien volgens wetgeving. Optische rookmelder en automatische brandkoepel boven traphal, handmatige bediening op gelijkvloers. Drukknoppen met brandsirene worden voorzien indien gevraagd door brandweer.

De inkomdeuren van de appartementen hebben een brandweerstand volgens wetgeving. In elk appartement wordt tevens 1 optische rookmelder voorzien

9. KLANTENBEGELEIDING

Alle appartementen zijn voorzien van een basisuitrusting zoals beschreven in dit verkooplastenboek. De koper krijgt de keuzemogelijkheden binnen deze basis aangeboden en heeft tevens de mogelijkheid wijzigingen door te voeren zover de planning der werken dit toelaat. Wijzigingen worden met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de koper verrekend. Hierbij heeft de koper recht op professionele begeleiding.

Indien de aankoopwaarde der voorziene materialen en toestellen hoger ligt dan voorzien, geeft dit aanleiding tot een meerprijs op de overeengekomen verkoopprijs. Van zodra de bestelbon door de koper bij de leverancier ondertekend is, zal de meerprijs door de bouwheer aan de koper aangerekend worden. Een goedkopere aankoopwaarde geeft echter geen aanleiding tot een minprijs.

De koper zal tijdig gecontacteerd worden door de bouwdirectie voor het bespreken van de inrichting en materiaalkeuzes.

De koper heeft de mogelijkheid om zich voor de inrichting van zijn appartement bij te laten staan door een interieurarchitect. De kosten hieraan verbonden zijn volledig ter zijne lasten en staan los van deze overeenkomst.

De koper kan zich wenden tot de door de verkoper aangeduide aannemers voor de keuze van:

Sanitair	Van Marcke Jubellaan 80 2800 Mechelen	Hilde Sweert (<i>woensdag afwezig</i>) T. 015 43 32 12 E. expo.mechelen@vanmarcke.be
Vloer-, wandtegels, parket	Tegeldesign bvba Putsesteenweg 91 2820 Bonheiden	T. 015 55 24 32 E. info@tegeldesign.be
Keuken en binnendeuren	Groep F&S Industriepark zone B, nr. 22A 2220 Heist-op-den-Berg	Matti Feijaerts T. 015 75 75 06 E. info@groep-fns.be



DEEL B: PRIVATIEVE DELEN

1. AFWERKING WANDEN EN PLAFONDS

De wanden en plafonds worden voorzien van een vlakke witte gipspleisterbezetting. Schilderklaar-maken en schilderen van wanden en plafonds valt ten laste van de koper.

Het is mogelijk dat er zich de eerste jaren, ter plaatse van de voegen in breedvloerplaten en daar waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, lichte krimpscheurtjes kunnen voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze scheurtjes hebben te maken met de gebouwzetting en dienen bijgevolg aanvaard te worden door de kopers. Bij een volgende schilderbeurt kunnen deze scheurtjes op een eenvoudige manier gedicht worden.

In de berging zijn leidingen tegen muren en plafond zichtbaar met betrekking tot de werking van de aanwezige technische installaties. Eveneens zijn technische schachten mogelijk in de appartementen. Deze worden akoestisch geïsoleerd en voorzien van een brandwerende afkasting.

In badkamers worden de wanden aansluitend aan douchebak en bad betegeld tot plafond. Voordien worden deze wanden voorzien van een cementbepleistering en vochtwerende folie ter hoogte van de douche. In toiletten worden de inbouwelementen betegeld. Het aanrecht in de keukens tussen kookvuur en dampkap wordt eveneens betegeld.

Het betegelen van alle wanden in badkamer en toilet is mogelijk mits voorafgaand schriftelijk akkoord over de meerprijs. Het weglaten van de voorziene tegels geeft echter geen aanleiding tot een minprijs.

De wandtegels worden gekleefd volgens een orthogonaal patroon en ingevoegd met een geprefabriceerde voegmortel.

Voorziene handelswaarde levering keramische wandtegel: 35 euro / m²

2. AFWERKING VLOEREN

De ondervloer bestaat uit een gewapende cementchape, zwevend geplaatst op een akoestische mat en een thermisch isolerende spuitisolatie, conform de bepalingen van de EPB-regelgeving.

Alle ruimten worden als basis voorzien van een keramische vloertegel. De tegels worden gekleefd op de cementchape in een orthogonaal patroon en ingevoegd met een geprefabriceerde voegmortel.

Het is eveneens mogelijk bepaalde ruimten, zoals leefruimte en slaapkamers, te voorzien van laminaat of parket. Dit dient tijdig doorgegeven te worden aan de bouwdirectie.

Voorziene handelswaarde levering keramische vloertegel: 35 euro / m²

Voorziene handelswaarde levering keramische plinten: 10 euro / lm

Voorziene handelswaarde levering laminaat / parket, inclusief onderfolie: 35 euro / m²

Voorziene handelswaarde levering plinten laminaat / mdf: 10 euro / lm

Alle types plinten worden ter hoogte van de aansluiting met de vloer voorzien van een siliconevoeg. Als gevolg van de geplaatste en in werking gestelde vloerverwarming zal de siliconevoeg op termijn kunnen scheuren. De siliconevoeg dient 2 jaar na voorlopige oplevering vernieuwd te worden op kosten van de koper.

Raamtabletten worden voorzien in natuursteen of composiet.

Tussendeurdorpels van inkomdeuren worden voorzien in identieke natuursteen- of composietbekleding als traphal gemene delen.

3. BINNENDEUREN

De inkomdeuren van de appartementen bestaan uit verfdeurbladen met een brandweerstand van 1/2h. Dit met een bekasting en omlijsting in meranti, voorzien van inbraakwerend cilinderslot, rubberen aanslag, deurkruk, scharnieren en rosassen. Allen voorzien in inox.

De binnendeuren van de appartementen zijn vlakke schilderdeuren met tubespaan deurblad, aan weerszijde afgewerkt met een vlak hardboardpaneel. De keuze van de niet-brandwerende deuren moet gebeuren in de toonzaal van de leverancier toegewezen door bouwheer. De deurkruk, rosassen en scharnieren zijn voorzien in inox.

Schilderwerk van de deuren in privatieve delen valt ten laste van de koper.

4. KEUKEN

Het basisbudget voor levering en plaatsing van de keuken omvat het leveren en plaatsen van een afgewerkt keukenmeubel.

Inbegrepen in het standaard pakket zijn volgende elektrische toestellen: kookplaat, dampkap, combi-oven, ijskast met vriesvak en vaatwasmachine.

De koper is vrij zijn keuken en toestellen naar zijn wensen aan te passen en dit in zoverre het technische mogelijk is. Het is niet mogelijk enkel toestellen zonder meubilair te kiezen.

Voorziene handelswaarde levering en plaatsing keuken:

- 9.000 euro voor alle appartementen

5. SANITAIRE INSTALLATIE

Elk appartement is voorzien van een eigen waterteller van de nutsmaatschappij, opgesteld in de gemeenschappelijke tellerkast in de inkomhal op het gelijkvloers. De sanitaire installatie is van goede en duurzame kwaliteit.

Alle leidingen zijn voorzien naar de sanitaire toestellen. Op de verkoopplannen staat de positie van de sanitaire toestellen indicatief ingetekend. De positie van de toestellen kan gewijzigd worden indien de koper kiest voor een afwerking op maat en in zoverre deze technisch mogelijk is. De badkamers worden volledig afgewerkt volgens de gedetailleerde offertes van de leverancier.

De voedings- (koud en warm water) en afvoerleidingen voor de sanitaire toestellen worden ingewerkt in de isolatie en chape. Aanvoerleidingen in Alupex of soortgelijk. Afvoerleidingen in hittebestendige PPC.

Eén buitenkraan op regenwater wordt voorzien op het gelijkvloerse terras van appartement 0.1. Daarnaast wordt ook 1 buitenkraan voorzien voor gemeenschappelijk gebruik ter hoogte van de overdekte parkeerplaatsen. De regenwater-recuperatiepomp met filter wordt voorzien in technische ruimte onder de trap.

Volgende sanitaire toestellen zijn voorzien in het standaard pakket:

- WC: hangwc, lavabo met nodige kraanwerk, spiegel, wc-rolhouder, handdoekhanger
- badkamer: lavabomeubel met ingewerkte enkele of dubbele lavabo, bad of douche met douchedeur, nodige kraanwerk, handdoekhanger, elektrische sierradiator
- berging: uitgietsbak met koud- en warmwaterkraan, voorzieningen voor aansluiting wasmachine en droogkast
- terras: vorstbestendige buitenkraan (bij gelijkvloers appartement 0.1)

Voorziene handelswaarde levering en plaatsing sanitaire toestellen:

- 4.500 euro voor alle appartementen

6. CENTRALE VERWARMING

De appartementen worden individueel verwarmd met een warmtepomp lucht-water. De warmtepomp zal voorzien worden in de berging van elk appartement. Een gelijkwaardig systeem dat voldoet aan de vigerende EPB-wetgeving is mogelijk.

In de appartementen worden alle ruimten voorzien van vloerverwarming. De capaciteit van de vloerverwarming wordt bepaald in functie van de warmteverliezen per ruimte. Er wordt een programmeerbare kamerthermostaat (met dag/nachtregime en indien nodig buitenvoeler) geplaatst in de leefruimte. Alle verwarmingsleidingen worden verdoken in de chape weggewerkt.

De installateur garandeert de volgende temperaturen bij een buitentemperatuur van -8 °C:

- leefruimte en keuken 22 °C
- badkamer 24 °C
- slaapkamers 20 °C
- inkomhal en nachthal 18 °C

Evenwichtscollectoren voor vloerverwarming en sanitaire warmwaterproductie worden eveneens voorzien in de technische berging. Deze zijn zichtbaar in opbouw geplaatst onder de verwarmingsinstallatie.

7. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Elk appartement is voorzien van een eigen elektriciteitsmeter en een telefoon- en distributievoorziening van de nutsmaatschappij, opgesteld in de gemeenschappelijke tellerkast in de inkomhal.

De elektrische installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische installaties (AREI). De installatie zal gekeurd worden door een erkend controlebureau.

Bedrading, stopcontacten, schakelaars, lichtpunten

Alle leidingen worden ingewerkt. Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het type Niko Original.

Voor elk appartement is een basisaantal stopcontacten, schakelaars en lichtpunten voorzien volgens de bouwdirectie. De positie en het aantal kunnen wijzigen naarmate de keuze van de koper. In samenspraak met de aannemer elektriciteit zal het uitvoeringsplan worden opgemaakt. Indien de koper meer stopcontacten, schakelaars, lichtpunten,... wenst dan voorzien in basis, zal dit resulteren in een meerprijs. Het basisaantal wordt vastgelegd door de architect.

Indien inbouwspots worden voorzien in de plafondconstructie, zal dit resulteren in een meerprijs van 30 euro / betondoorboring.

De aansluiting op het telefoon- en distributienetwerk is niet inbegrepen. De bouwheer voorziet enkel de bekabeling voor telefoon en distributie van het tellerlokaal tot in de berging van de appartementen. TV-, telefoon- en internetaansluitpunten worden voorzien.

Verlichtingsarmaturen

In de appartementen zijn geen verlichtingsarmaturen voorzien. Op het terras aan de achtergevel wordt één lichtarmatuur met binnenschakelaar per appartement voorzien. Het type armatuur en de positie wordt bepaald door de bouwdirectie.

Videofooninstallatie

Het gebouw is uitgerust met een videofooninstallatie. Met deze installatie kan de gemeenschappelijke inkomdeur gecontroleerd geopend worden vanuit elk appartement. Aan de inkomdeur van de wooneenheid is een afzonderlijke bel voorzien, die eveneens is aangesloten op de videofooninstallatie.

Fotovoltaïsche zonnepanelen

De appartementen worden standaard NIET uitgerust met fotovoltaïsche zonnepanelen. Indien gewenst kunnen fotovoltaïsche zonnepanelen mits meerprijs worden aangekocht. Het aantal beschikbare panelen wordt bepaald door de bouwdirectie. De zonnepanelen worden onder een hellingsgraad op het platte dak geplaatst. De omvormer bevindt zich onder de panelen of in de berging van de appartementen.

8. VENTILATIESYSTEEM

De verluchting wordt gerealiseerd door een individueel ventilatiesysteem type C+ per appartement. Deze bestaat uit een individuele, op vraag gestuurde ventilator, overeenkomstig de EPB-regelgeving.

Verse lucht wordt in de droge ruimten (zitruimte, eetruimte, slaapkamers, bureel) toegevoerd via raamroosters. Vervuilde natte lucht wordt in de natte cellen (keuken, badkamer, toilet, berging) afgevoerd via het ventilatiesysteem. Een afvoerrooster wordt aangesloten op een kanaalsysteem. Deze kanalen kunnen plaatselijk weggewerkt worden via verlaagde plafonds of schachtomkastingen in overschilderbaar materiaal. In bergingen blijven de kanalen in het zicht. Het ophangen/doorvoeren van verluchtungsleidingen ter hoogte van de berging kan geen aanleiding geven tot discussies.

De ventilatie-unit wordt aan het plafond in de berging geplaatst. Het systeem is eveneens voorzien van een standenschakelaar. Ventilatie-unit is een Renson C+ EVO II of DUCO Comfort Plus, naar keuze van de bouwdirectie.

Er wordt geen droogkastafvoer voorzien. Het is aangewezen een droogkast van het condensatietype te plaatsen.

Dampkap in keuken wordt voorzien met afvoerkanaal of met koolstoffilter (recirculatiedampkap).

De koper dient zich ervan bewust te zijn dat eventuele toezichtsluiken van de technieken steeds bereikbaar moeten zijn. Dit kan invloed hebben op het ontwerp en de indeling van de keuken, badkamer, berging,...

9. VARIA

Er wordt geen vast meubilair voorzien. Op eenvoudige vraag aan de bouwdirectie kan deze voorziening mits meerprijs worden getroffen alvorens de voorlopige oplevering.

Er worden geen gordijnkasten of gordijnrails voorzien.

Er worden geen schouwen voor kachels of haarden voorzien.

Er kunnen geen bijkomende individuele doorvoeren worden voorzien, noch door de gevel, noch door de dakplaat.

Er kunnen geen bijkomende dakkoepels worden voorzien.

De vermelde handelswaarden zijn exclusief BTW. In de aankoopprijs van de wooneenheid is de plaatsing van de standaard basisopstellingen inbegrepen.



DEEL C: ALGEMENE VOORWAARDEN

Artikel 1

De door de koper uitgevoerde werken mogen de in het lastenboek beschreven prestaties met betrekking tot de technische eigenschappen niet nadelig beïnvloeden. Het betreft hier het draagvermogen van structuren, thermische en akoestische isolatie. Hetzelfde geldt voor de goede werking van de elektrische, sanitaire en luchttechnische installatie zowel van de appartementen als van de gemene delen van het gebouw. Voor wat betreft het op de plannen ingetekende meubilair, sanitair- en keukeninrichting, zijn de aanduidingen als louter indicatief te beschouwen.

Artikel 2

Het is de koper niet toegelaten om rechtstreeks contact op te nemen met de verschillende onderaannemers die werken uitvoeren in opdracht van de verkoper.

Artikel 3

Indien bepaalde materialen niet meer voorradig zijn of indien de prijs van de materialen gestegen is met meer dan 100% tussen het moment van de keuze van de materialen en de levering en de plaatsing ervan, zal de verkoper een nieuwe lijst van materialen voorleggen aan de koper. Deze materialen moeten passen in het algemene architecturale concept en bouwkundig en technisch verenigbaar zijn met de reeds aanwezige materialen.

De koper erkent het recht van de verkoper om de lijst van leveranciers te wijzigen en een nieuwe lijst voor te leggen.

De verkoper heeft het recht plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen opgelegd worden door architect, ingenieur en nutsvoorzieningsmaatschappijen.

Artikel 4

De koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn appartement, handelsruimte of parking na voorlopige oplevering en wanneer de aankoopssom voor 100% werd betaald. Indien de koper zijn appartement in tussentijd wenst te bezoeken, dient een afspraak gemaakt te worden met de verkoper. Tijdens het bezoek is de koper steeds vergezeld door de verkoper, de bouwheer, de architect, de aannemer of diens vertegenwoordiger.

Artikel 5

Het is niet toegelaten dat de koper het goed betreedt en op zijn kosten werken laat uitvoeren voor de voorlopige oplevering van de werken. Indien deze koper deze regel overtreedt, ontslaat de koper de verkoper van zijn verantwoordelijkheid en garantie met betrekking tot de reeds uitgevoerde werken.

Artikel 6

Het staat de koper vrij zich bij de oplevering van de werken te laten bijstaan door een architect, juridische of technische raadgever en expert. Echter, de hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper. De verkoper zal zich niet binden aan een uitspraak van de aangeduide persoon.

Artikel 7

De verkoper kan de oplevering van de gemene delen op een ander tijdstip plannen dan de oplevering van de appartementen.

Artikel 8

Maat- en oppervlakteaanduidingen op de plannen en contractuele documenten zijn aangeduid ter titel van inlichting en laten een verschil toe ten opzichte van de werkelijke toestand ter plaatse. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van architectonische, constructieve of technische redenen. Losse inrichting en ingemaakt meubilair zijn louter illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst. Inrichting keuken en sanitair volgens keuze van de koper. Visualisaties van het betreffende project zijn indicatief.

Meeteenheid: vierkante meter (m²)

Toepassing: Oppervlaktebepaling van een appartement.

Meetcode appartement:

In de oppervlakte van een appartement met een minimum vrije hoogte van 1,00 meter zijn voorzien:

- De buitenzijde van de buitengevels;
- De buitenzijde van de muurscheiding op de perceelsgrens;

- De as van de muurscheiding tussen 2 of meerdere appartementen;
- De as van de muurscheiding met de gemeenschappelijke ruimtes (lift, trap, gang)

Inbegrepen:

- Alle muren, scheidingswanden en structurele elementen;
- De schacht t.b.v. gemeenschappelijke en private technieken van de appartementen;
- De open ruimtes tussen de niveaus kleiner dan 4 m²

Niet inbegrepen:

- Alle gemeenschappelijke delen zoals trappen, gangen, kokers van gemeenschappelijke liften;
- De privatieve terrassen

Meetcode terras:

De oppervlakte van terrassen wordt gemeten van de buitenzijde van de gevel tot het vlakke buitendeel van de vloerplaat van het terras.

Artikel 9

Weerverletdagen worden bepaald door de officiële tabellen van het KMI, gepubliceerd door het WTCB. Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare dagen wordt beschouwd: dagen met en/of minimum-temperaturen onder de 0°C, en/of meer dan 2 uur regen per etmaal en/of maximum windsnelheden boven 60 km/u.

Artikel 10

Verletdagen veroorzaakt buiten de wil van de aannemer, zoals onwerkbaar terrein – verletdagen archeologisch onderzoek,... kunnen de uitvoeringstermijn beïnvloeden. Deze verletdagen zijn niet mee opgenomen in de voorziene uitvoeringstermijn.

Artikel 11

Gezien het gebouw nieuw is, kunnen zich bijgevolg lichte algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen, alsmede kunnen er door krimp- en drogingsverschijnselen, kleine barsten optreden. Noch de verkoper, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld worden. De verkoper is tevens niet verantwoordelijk voor schade teweeggebracht door vroegtijdige schilder- of andere werken door de koper.

Artikel 12

Het appartement wordt voor de voorlopige oplevering schoongemaakt, met verwijdering van al het puin en bouwafval. De grondige opkuis is ten laste van de koper.

Artikel 13

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

Kosten en lasten: registratierechten, BTW, basisakte, notariskosten, nutsvoorzieningen (binnenbrengen, aansluiten, openstellen en verbruik i.f.v. opstart technieken en droogstookkosten) en eventuele meerkosten bij bouwkundige wijzigingen of variante keuzes in toonzalen.

Artikel 14

In geval van tegenspraak tussen de onderscheiden documenten, geldt de volgende hiërarchie :

- Basisakte
- Notariële aankoopakte
- Verkoopovereenkomst
- Uitvoeringsplan
- Verkooplastenboek
- Verkoopplan

De vermelde handelswaarden zijn exclusief BTW.

Opgemaakt te, op datum van, in twee exemplaren waarvan iedere partij erkent een origineel ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

De Verkoper,

De Koper,