VERKOOPSLASTENBOEK

MAISON

RESIDENTIE



een project van

IMMOGRA

VERKOOPSLASTENBOEK

MAISON

RESIDENTIE

een project van

IMMOGRA

6 1. INLEIDING

9 1.1. Project M
9 1.2. Over Immogra, de ontwikkelaar
10 1.3. Over UAU Collectiv & Jaspers-Eyers Architects – De architecten
11 1.4. Partners

12 2. ALGEMENE BESCHRIJVING

14 2.1. Ligging
15 2.2. Bijzondere troeven
15 2.3. Samenstelling 'MAYOR'

16 3. TECHNISCHE BESCHRIJVING

19 3.1. Beschrijving van de ruwbouwwerken
- 3.1.1. Terrein bouwrijp maken
- 3.1.2. Inrichting bouwplaats
- 3.1.3. Verzekering van de bouwplaats
- 3.1.4. Grondwerken en funderingen
- 3.1.5. Ondergronds metselwerk
- 3.1.6. Aardingen
- 3.1.7. Rioleringswerken
- 3.1.8. Nutsleidingen
- 3.1.9. Bouwwerken in beton
- 3.1.10. Bouwwerken in staal
- 3.1.11. Gevels
- 3.1.12. Buitenschrijnwerk
- 3.1.13. Terrassen
- 3.1.14.Binnenwanden
- 3.1.15. Isolatie
- 3.1.16. Technische leidingschachten
- 3.1.17. Dakbedekking

25 3.2. Afwerking van de gemeenschappelijke delen
- 3.2.1. Gemeenschappelijke inkomhal
- 3.2.2. Gemeenschappelijke gangen en liftassen
- 3.2.3. Liftinstallatie
- 3.2.4. Ondergrondse parking
- 3.2.5. Fietsenstallingen
- 3.2.6. Schoonmaaklokaal
- 3.2.7. Brandweer
- 3.2.8. Pleisterwerken
- 3.2.9. Verlaangde plafonds

3.2.10.Binnenschrijnwerk
3.2.11. Sanitaire installaties
3.2.12. Elektrische installatie
3.2.13. Ventilatie
3.2.14. Schilderwerken
3.2.15. Omgevingsaanleg

30 3.3. Afwerking van de privatieve delen
3.3.1. Pleisterwerken binnenwanden en plafonds
3.3.2. Verlaagde plafonds
3.3.3. Vloer- en wandbekleding
3.3.4. Binnenschrijnwerk
3.3.5. Keukens
3.3.6. Sanitaire installatie
3.3.7. Elektrische installatie
3.3.8. Centrale verwarming en warmwater productie
3.3.9. Ventilatie
3.3.10. Schilderwerken
3.3.11. Pictogrammen

38 4. KLANTENBEGELEIDING, KEUZES EN WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS

42 5. ALGEMENE BEPALINGEN

45 5.1. Voorschriften en richtlijnen
45 5.2. Plannen, meetcode, verschillen en andere vermeldingen op plannen
46 5.3. Materialen en merkaanduidingen
46 5.4. Renders, 3D beelden, afbeeldingen en simulaties
46 5.5. Handelswaarden
46 5.6. Erelonen
47 5.7. EPB
47 5.8. Tegenstrijdigheden
47 5.9. Verkoopprijs
48 5.10. Registratie, btw, ereloon notaris, kosten basisakte
48 5.11. Bouwtaksen
48 5.12 Diverse aansluitingskosten
48 5.13. Werken uitgevoerd door de koper
48 5.14. Toegang tot de werf
49 5.15. Verzekering en risico-overdracht
49 5.16. Garanties
49 5.17. Zettingen
49 5.18. Uitvoeringstermijn
50 5.19. Oplevering en ingebruikname

1

INLEIDING

1.1. PROJECT M

Project M is een uniek woonproject pal in het vernieuwde stadscentrum van Beringen. Het project combineert verrassende architectuur, een groene omgeving, en de dynamiek van een stad in bloei.

Op deze plek wonen is een waar privilege. Project M ligt in het historische centrum van Beringen, vlakbij het stadhuis, de bibliotheek, winkels en restaurants. Het project profiteert zo mee van een aantrekkelijke, groene stadsomgeving in een autoluwe zone.

Project M bestaat uit 3 unieke en samenhangende gebouwen rondom een centraal binnenplein. Elk gebouw heeft zijn eigen identiteit, materialisatie en uitstraling. Ieder appartement is
ontworpen vanuit de grootste zorg en speelt maximaal in op
de troeven van deze unieke locatie.

Project M wordt een plek waar het goed wonen is. Een opportuniteit die je niet wil missen.

1.2. OVER IMMOGRA, DE ONTWIKKELAAR

Project M is een realisatie van Immogra. Immogra is een professionele en vooruitstrevende vastgoedontwikkelaar en -investeerder. Als familiale groep zijn we sinds meer dan 50 jaar verankerd in de Belgische bouw- en vastgoedsector. We zijn actief in de markt van kantoren, retail en residentieel vastgoed.

Immogra staat in voor het volledig ontwikkelingstraject, vanaf acquisitie tot en met de marketing en de verkoop. De klant en eindgebruiker zijn het hoofduitgangspunt bij elk project. Vanuit het hoofdkantoor in Gent werken we elke dag met een 20-tal gemotiveerde medewerkers aan de projecten van morgen.

Onze strategie is duidelijk. Wij investeren in strategische toplocaties die een meerwaarde zijn voor mens en omgeving. We creëren plekken waar het goed wonen is.

1.3. OVER UAU COLLECTIV & JASPERS-EYERS ARCHITECTS DE ARCHITECTEN

De Architectuur van Project M is van de hand van het architectenbureau UAU Collectiv, in samenwerking met Jaspers-Eyers Architects.

Over het project M schrijven zij het volgende:
Door de herontwikkeling van de voormalige Collegesite komt er in het midden van het stadscentrum een zeer kwalitatieve open ruimte vrij welke dient te fungeren als een bindende factor.

Deze open ruimte wordt vormgegeven als een groen binnenplein dat omkaderd wordt door verschillende gebouwen: het nieuwe stadhuis, de bibliotheek, het Grand Café en ten slotte de 3 private gebouwen: **Markant, Maison en Mayor**. Door de gebouwen aan de randen van de site te positioneren ontstaat er een gemeenschappelijke groene binnenruimte die voor iedereen toegankelijk is.

De gebouwen zijn vormgegeven als een samenhangend geheel en bieden tegelijkertijd ook een antwoord op de omliggende bestaande bebouwing:

Mayor en Maison situeren zich aan de Graaf van Loonstraat en kenmerken zich door een baksteenarchitectuur die zich aansluit bij het woonkarakter van de tegenoverliggende straten. De twee gebouwen worden opgetrokken uit dezelfde gevelsteen, maar verschillen van elkaar en krijgen een eigen identiteit door subtiele wijzigingen in detaillering. Aan de binnenzijde van de site worden de gevels opengetrokken zodat elk appartement een optimaal zicht naar het groene binnenplein krijgt.

Markant situeert zich aan de Markt en kenmerkt zich hier ook echt als een markant gebouw. Op gelijkvloers bevindt zich een glazen sokkel met een commerciële activiteit; hierboven wordt een uniform 3-lagig bouwvolume geplaatst met een levede groene gevel welke het gebouw altijd een andere uitstraling geeft naar zijn omgeving. We kunnen het omschrijven als wonen in een oase van groen.

Achter een levende gevel van klimplanten bevinden zich 12 unieke appartementen op verdieping met elk een west- of oost terras dat rondom doorloopt en overgaat in balkons. Door de klimplanten krijgen de appartementen de nodige privacy, maar met voldoende doorzicht naar haar omgeving. Wonen wordt hier opgevat als een unieke beleving en het exclusieve karakter wordt versterkt door het beperkte aanbod.

1.4 PARTNERS

ONTWIKKELAAR

IMMOGRA
Kortrijksesteenweg 1052 D, 9051 Gent
T +32 9 243 41 40

AANNEMERS

DEMOCO HASSELT
Herkenrodesingel 4b, 3500 Hasselt

WILLEMEN CONSTRUCT
Boerenkrijgstraat 133, 2800 Mechelen

ARCHITECTEN

UAU COLLECTIV
Kunstlaan 18b3, 3500 Hasselt

JASPERS-EYERS ARCHITECTS
Thonissenlaan 75, 3500 Hasselt

LANDSCHAPSARCHITECT

BURO LANDSCHAP
Tomstraat 69, 3700 Tongeren

STABILITEIT

ARCADIS
Koningsstraat 80, 1000 Brussel

EPB

ACK
Heikantstraat 89, 9290 Berlare

VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

MACOBO

Industrieweg 45, 3980 Tessenderlo

NOTARIAAT

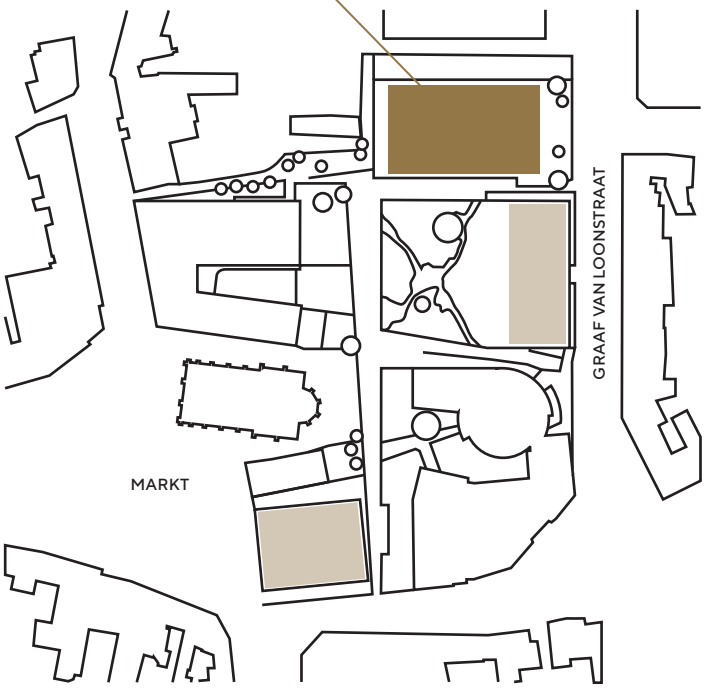
JOOST EEMAN
Oudenaardsesteenweg 50, 9000 Gent

2

ALGEMENE BESCHRIJVING

MAISON

55 appartementen die kunnen
meegroeien van starterswoning
tot assistentiewoning



2.1. LIGGING

Residentie MAISON is gelegen dwars op de Graaf Van Loonstraat. Vanuit de ondergrondse parkeergarage is er via de lift een rechtstreekse toegang tot het gebouw.

2.2. BIJZONDERE TROEVEN

In Maison geniet u van alle rust op een unieke ligging vlakbij het stadscentrum. Er is aan alles gedacht om de omgeving van Maison zo aangenaam mogelijk te maken. Rondom het gebouw is het fijn om te wandelen of bij te praten met medebewoners of vrienden. De groene parkjes zijn zalig om te verpozen en het autovrije pleintje is oase van rust.
De gemeenschappelijke ruimte op het gelijkvloers is ideaal voor activiteiten met medebewoners of in privékring.

2.3. SAMENSTELLING 'MAISON'

Residentie Maison bestaat uit 5 bouwlagen (gelijkvloers tot verdieping +4). Het gebouw telt 55 unieke appartementen, waarvan 35 met één slaapkamer en 20 tweeslaapkamerappartementen. De appartementen hebben ruime terrassen waarvan sommige uitgeven op het groene binnenplein.

3

TECHNISCHE BESCHRIJVING

De technische beschrijving heeft tot doel de koper te informeren over de voorziene bouwwerken en de gekozen bouwmaterialen. Deze beschrijving in niet limitatief.

Dit lastenboek vormt een ondeelbaar geheel met de verkoopovereenkomst en de verkoopplannen. Indien in de bijzondere voorwaarden geen afwijkingen zijn bepaald, blijft dit lastenboek integraal van toepassing. De plannen zijn met de meeste zorg en te goeder trouw opgemaakt door de architect. Mochten er verschillen voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen die beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze kunnen wijzigen. Het commerciële lastenboek heeft niet de bedoeling om alle verwerkingsmethoden weer te geven. De individuele kopers kunnen bij de ontwikkelaar of architect alle nuttige informatie bekomen omtrent het project.

De materialen, van eerste keus, zijn vrij van alle gebreken en waarborgen het architecturale uitzicht van het project.

De ontwikkelaar, de architect en de studiebureaus kunnen, al dan niet in samenspraak, in alle omstandigheden en te allen tijde wijzigingen aanbrengen of aanpassingen doen daar waar zij dit nodig achten. Deze wijzigingen kunnen betrekking hebben op de keuze van de bouwmaterialen (merken, materialen, kleuren, formaten, ...) en/of op de uitvoering van de werkzaamheden (detaillering, ...), zolang dit de voorziene prijs noch de voorziene kwaliteit in negatieve zin beïnvloedt. Alle afbeeldingen die in dit document zijn opgenomen zijn niet-bindend en louter informatief.

3.1. BESCHRIJVING VAN DE RUWBOUWWERKEN

3.1.1. Terrein bouwrijp maken

Voor de start der werken zullen boven- en ondergrondse massieven verwijderd worden. Deze werken omvatten onder meer het rooien van de bomen en het struikgewas, het opruimen van alle bouwafval en het bouwrijp maken het terrein.

3.1.2. Inrichting bouwplaats

De aannemer zorgt voor het bouwrijp maken van het terrein en het inplanten van de werken met de bijhorende werfinrichting. Hiertoe wordt een voorlopige afsluiting van de bouwplaats voorzien die voldoet aan de voorschriften van de stad en die moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werf. Haar onderhoud en de verwijdering ervan bij het beëindigen van de werken valt ten laste van de aannemer.

De werf zal worden voorzien met een werfbord.

De ontwikkelaar en/of de door de ontwikkelaar aangeduide vastgoedmakelaar heeft het recht om op de werfafsluiting en de gebouwen publiciteit aan te brengen.

3.1.3. Verzekering van de bouwplaats

Gedurende de duur van de werken voorziet de aannemer in een ABR-verzekeringspolis afgesloten bij een erkend verzekeraar met hoge kredietwaardigheid. De aannemer zal de werken niet kunnen aanvatten zonder het voorleggen van een afgesloten en betaalde polis Algemene Bouwplaats Risico's (ABR).

3.1.3. Grondwerk en funderingen

De grondwerken bevatten de uitgravings- en aanvullingswerken volgens de afmetingen en aanduidingen op de architectuurplannen voor het uitvoeren van funderingen, kelders en rioleringselementen. De overtollige aarde wordt van de werf verwijderd. Alle aan- en afvoer van grond gebeurt in overeenstemming met de vigerende milieuwetgeving.

De uitgravingsdiepte wordt aangepast aan de te maken funderingen en om tevens het aanleggen van sleuven, riolering en onderzoekskamers mogelijk te maken. Indien nodig wordt het grondwaterpeil verlaagd door middel van bemaling teneinde de werken te kunnen uitvoeren in een droge bouwput.

De funderingswerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid in overeenstemming met de adviezen van de grondsonderingen. De keuze van het type van de funderingen en de effectieve plannen worden opgemaakt overeenkomstig de studie van de ingenieur stabiliteit.

3.1.5. Ondergronds metselwerk

Alle ondergrondse constructies in aanraking met de grond zullen uitgevoerd worden in beton en in vol betonmetselwerk. De uitvoering gebeurt conform de instructies van het studiebureau stabiliteit.

3.1.6. Aardingen

De aardingslus wordt geplaatst in overeenstemming met de vigerende wetgeving.

3.1.7. Rioleringswerken

Deze omvatten alle afvoerleidingen bestemd voor de afvoer van afvalwater, fecaal water en regenwater.

De rioleringen worden aangelegd overeenkomstig de vigerende wetgeving, studie en/of voorschriften met inbegrip van de nodige grondwerken, beton-, metsel-, bezettings- en asfalteringswerken.

Toezichtsputten en deksels worden geplaatst volgens de studie van de riolering en omgevingswerken, rekening houdende met de toekomstige belastingen zijnde type licht of zwaar verkeer.

Buizen kunnen zichtbaar worden opgehangen aan het plafond van de parkeergarage. Waar nodig doorkruisen de buizen de privatieve boxen en/of bergingen.

3.1.8. Nutsleidingen

Voorafgaand aan de werken zal de aannemer erop toezien dat alle bestaande nutsleidingen op het terrein in kaart worden gebracht en dat een hoogtepeiling wordt gemaakt van de bestaande rioleringen.

Tijdens de werken voorziet de aannemer op eigen kosten een tijdelijke installatie voor de aansluiting van elektriciteit, water, rioleringen en telefonie voor zover noodzakelijk.

De definitieve leidingen worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken nuts-maatschappijen voor de aansluiting van water, gas, elektriciteit, distributie en telefoon/data. In samenspraak met de bevoegde diensten worden alle nutsvoorzieningen via waterdichte doorgangen binnengebracht.

Alle aansluitingskosten voor de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, tv-distributie, telefoon, ...) met inbegrip van het plaatsen van alle tellers zijn ten laste van de koper.

3.1.9. Bouwwerken in beton

Alle betonnen constructies worden uitgevoerd volgens de opgestelde plannen, meetstaten en beschrijvingen van de ingenieur stabiliteit. Het werk moet beantwoorden aan alle eisen van goed en degelijk werk.

Waar mogelijk kunnen betonnen constructies in prefab-elementen uitgevoerd worden zoals wanden, platen, balken, trappen, bordessen, ...

De wapening wordt uitgevoerd in overeenstemming met de plannen en borderellen van het studiebureau. Ze moet op afstand van de bekisting worden gehouden met behulp van speciale afstandshouders, zodat een correcte betondekking verzekerd is.

Voor alle betonwerk is de aannemer vrij de bekistingswijze toe te passen die hij verkiest, in samenspraak met architect en ingenieur stabiliteit. Voor wanden en vloeren zal de aannemer vrij kiezen welke soort bekisting hij wenst te gebruiken.

Er mogen geen boringen of uitsparingen gebeuren in de betonwanden of dragende wanden zonder akkoord van de ingenieur stabiliteit.

De vloerplaat en de buitenwanden van de kelder worden uitgevoerd volgens de waterdichtheidsklasse bepaald door de ingenieur stabiliteit.

Daar waar nodig zullen de koudebruggen onderbroken worden bij middel van thermische ankers (isotec) volgens de richtlijnen van de EPB -adviseur.

3.1.10. Bouwwerken in staal

De berekeningen, het ontwerp, de fabricage, de montage en de oppervlaktebehandeling van de structurele elementen in staan zijn volgens de studie van de ingenieur stabiliteit en overeenkomstig de wetgeving, normen en voorschriften ter zake.

3.1.11. Gevels

De buitengevels worden uitgevoerd conform het ontwerp en de aanwijzingen van de architect. De samenstelling van de buitengevels en het formaat, het type en de kleur van de verschillende gevelonderdelen worden bepaald door de architect in samenspraak met de ontwikkelaar. De mortels zijn aangepast aan de aard van het metsel- en voegwerk. Spouwankers worden mee ingewerkt in geval van spouwmuren. Alle metselwerk is pas, vlak en in het lood, met de nodige open stootvoegen.



Voor residentie Maison wordt in hoofdzaak gewerkt met een lichtgrijs genuanceerde gevelsteen in een metselwerkverband dat wordt uitgevoerd volgens de architectuurplannen. Een bronskleurige metalen plooiwerk in het gevelvlak onderbreekt het metselwerk. De horizontale lijnen sluiten aan op de hoeken van de terrasranden.

In de zijgevel worden, onder de horizontale lijnstrook, lichtgrijs genuanceerde nestkastjes voor gierzwaluwen ingebouwd.

3.1.12. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk zal bestaan uit hoogwaardige aluminium profielen voor een optimale warmte-isolatie. Het type en de kleur worden bepaald door de architect conform het totaal-concept van het gebouw. De dimensionering en de berekeningen zijn overeenkomstig de geldende voorschriften van toepassing op het buitenschrijnwerk (kwaliteit, windbelasting, ventilatie, enz.)
De beglazing bestaat uit superisolerend glas en heeft een U-waarde zoals bepaald door

EPB-adviseur in het EPB-rapport. Het type (kleur, reflectie, ...) en de samenstelling (glasdikte, ...) van de beglazing wordt bepaald door de architect in nauwe samenspraak met de EPB-adviseur en overeenkomstig de geldende normen en voorschriften ter zake.

Alle ramen worden aan de buitenzijde voorzien van aangepaste dorpels (behoudens in geval van een gordijngevel) in hetzelfde materiaal als het buitenschrijnwerk, met uitzondering van de ramen die uitgeven op de terrassen.

De ramen zijn schuif-, draai-, draai-kip- of vaste ramen. De exacte raamindeling en/of het raamtype kunnen nog gewijzigd worden volgens de keuze van de architect, in functie van het totaalconcept van het gebouw.
Met betrekking tot het schrijnwerk en de aansluitende gebouwdelen (terrassen, gevelbekleding, ...) kunnen wijzigingen aangebracht worden om esthetische en/of stabiliteitstechnische redenen op verzoek van de architect en/of de ingenieur stabiliteit.

3.1.13. Terrassen

Alle appartementen beschikken over een ruim terras. De aansluitingen tussen de terrassen en leefruimtes worden in regel drempelloos of drempelarm uitgevoerd, t.t.z. met een maximaal hoogteverschil van 4 cm, tenzij om stabiliteitsredenen of andere technische redenen hiervan moet worden afgeweken.

De terrassen op de verdiepingen zijn vervaardigd in beton in het zicht. Alle aanhorende details zoals regenwaterafvoeren/of spuwers worden ingewerkt in de terrassen volgens detaillering van architect.

De terrassen worden aan de bovenzijde afgewerkt met terrastegels (60 x 60 cm) waarvan het type, de kleur en de structuur bepaald worden door de architect naar uniformiteit en de esthetische opvattingen binnen het complex. De onderkant van de terrassen blijft zichtbaar.



De terrassen zijn voorzien van de nodige balustrades/borstweringen in metaal waarvan de kleur, vorm en detaillering worden bepaald door de architect.

Alle borstweringen worden uitgevoerd volgens de geldende veiligheidsvoorschriften ter zake. Het geheel is stevig verankerd in de omliggende constructies.

Op de bovenste verdieping wordt eveneens een glazen borstwering voorzien.

Voor dit gebouw wordt 1 uplighter per appartement voorzien, dewelke kan worden bediend via een schakelaar in het appartement. Het type verlichtingsarmatuur dat op de terrassen is voorzien, wordt bepaald door de architect en is van het type up- of downlighter.

De terrassen zijn berekend op een normale gebruikslast van personen en tuinmeubilair.

3.1.14. Binnenwanden

Alle dragende binnenmuren worden uitgevoerd volgens de hedendaagse bouwmethode en overeenkomstig de regels van het goede vakmanschap en de goede constructie. De dragende muren worden uitgevoerd in metselwerk, cellenbetonblokken, silicaatsteen of gewapend beton, waar nodig in combinatie met kolommen, volgens de richtlijnen en berekeningen van de ingenieur stabiliteit en keuze van de architect. Alle zichtbaar blijvend metselwerk wordt meegaand opgevoegd en in geval van silicaatsteen vol verlijmd.

Alle niet-dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden bestaande uit gipsblokken of cellenbetonblokken. Bij gipsblokken worden de niet-betegelde wanden afgewerkt met een microfilmlijm en glad opgeleverd. Bij cellenbetonblokken worden deze voorzien van een dunne pleisterlaag.

3.1.15. Isolatie

Alle voorzieningen qua thermische isolatie worden uitgevoerd conform de EPB-normen en de richtlijnen van de EPB-adviseur. Alle appartementen voldoen minimaal aan de **S31** – eis en de **E40** – eis.

Alle platte daken worden afgewerkt met harde isolatieplaten (of gelijkwaardig) zoals bepaald in de EPB-studie.

Qua geluidsisolatie worden de horizontale draagstructuren zo voorzien dat de contactgeluiden maximaal worden vermeden. Een isolerende uitvullingslaag wordt aangebracht over de volledige vloeroppervlakte van de privatieve delen. Een akoestische mat wordt als contactgeluidsisolatie tussen de uitvullingslaag en de dekvloer geplaatst met het oog op het bekomen van een normaal akoestisch comfort conform de geldende normen. De akoestische mat wordt voorzien op alle tussenvloeren van de privatieve delen. De woningscheidende wanden worden eveneens uitgerust met een akoestische isolatie in Minerale Wol of Glaswolplaten volgens de richtlijnen van de ingenieur akoestiek.

3.1.16. Technische leidingschachten

De aannemer kan beschikken over de leidingschachten dewelke op plan zijn aangeduid.

Daarbinnen mag hij naar eigen goeddunken, op de meest efficiënte wijze, verschillende kanalen of buizen installeren en aansluitingen van toestellen of lokalen erop combineren met dien verstande dat voldaan is aan de voorschriften en de normen dienaangaande opgelegd.

3.1.17. Dakbedekking

De platte daken worden uitgevoerd als extensief groendak.

Voor elke uitvoering levert de aannemer schriftelijk een 10-jarige waarborg af voor volledige waterdichtheid van de dakbekleding. De aannemer kan de werken slechts laten uitvoeren door een onderaannemer die een erkend dakdichter is.

De platte daken worden voorzien van een dampscherm, isolatie conform de EPB-richtlijnen en een waterdichtingsmembraan, zijnde een totaalsysteem met technische goedkeuring en als dusdanig uitgevoerd.

De dakranden en muurkappen wordt uitgevoerd in aluminium zoals aangeduid op plan.

De hemelwaterafvoer van alle platte daken gebeurt via tapbuizen, combineerbaar met enerzijds het dakdichtingssysteem en anderzijds het afvoerleidingenstelsel. Een mogelijke overvloed van hemelwater op het dak zal worden afgeleid via waterspuwers.

Regenafvoerbuizen worden voorzien in de technische schachten en in/op de gevels in aangepaste diameter en materialen. Van hieruit wordt het regenwater van de daken afgevoerd naar een bodeminfiltratiebekken, met een overloop aangesloten op de openbare riolering. Voor alle hemelwaterafvoer van de balkons wordt gebruik gemaakt van een aangepast afvoerrooster ingewerkt in het beton. Deze zijn rechtstreeks ingestort en gekoppeld aan de afvoerbuizen die zowel het regenwater als het water afkomst van de balkons afvoeren.

Ter hoogte van de trappenhuizen worden aangepaste rookkoepels voorzien ten behoeve van de evacuatie van rookgassen in geval van brand.

De nodige voorzieningen worden getroffen om de veiligheid van het onderhoudspersoneel te garanderen, overeenkomstig de normen inzake veiligheid en gezondheid.

3.2. AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

3.2.1. Gemeenschappelijke inkomhal

De gemeenschappelijke inkomhal van het gebouw wordt conform de standing van het gebouw ingericht. Een eigentijds interieurontwerp van de inkomhal met een keramische vloer en lambrisering in het zelfde materiaal geven de inkomhal de passende luxe uitstraling.

In de inkomhal bevinden zich alle brievenbussen en deurbellen. De inkomhal is tevens uitgerust met een cameraoog voor de videofooninstallatie, een ingebouwde wandspiegel,

een ingewerkte vloermat, decoratieve verlichting met bewegingssensor en timer, en een tussendeur met elektrisch slot en bijhorende video-parlofonie.

De tussendeuren worden voorzien in een samengesteld glazen geheel in een aluminium kader.

De verlichtingsarmaturen zijn van het type LED en worden gekozen door de architect.

3.2.2. Gemeenschappelijke gangen en liftsassen

De gemeenschappelijke gangen en liftsassen worden afgewerkt met keramische tegels, net zoals in de inkomhal.

De verlichtingsarmaturen zijn van het type LED en worden gekozen door de architect.
De vloer van het liftsas in de kelder wordt uitgevoerd in gepolierde beton, conform de vloerafwerking van de parking.

3.2.3. Liftinstallatie

Het gebouw wordt uitgerust met een moderne, geruisloze en rolstoel- en brancardtoegankelijke lift conform alle voorschriften inzake veiligheid.

De liftvan het merk KONE is tevens uitgerust met lichtgevende bedieningsknoppen, aangename verlichting, wandpanelen, wandspiegel, een alarmsysteem en een knop voor het heropenen van de liften.

De lift heeft een hefvermogen voor 8 personen of maximaal 630 kg.

De vloer van de liftcabine wordt afgewerkt met dezelfde tegels als deze in de inkomhal en de gangen.
In het gebouw zijn evacuatietrappen voorzien conform de voorschriften van de bevoegde instanties. Alle binnentrappen en bordessen worden uitgevoerd in beton in het zicht, en zijn voorzien van antisliptredes en trapneuzen in zwarte PVC. De trapleuning bestaat uit verticale spijlen en aluminium handgrepen, die doorlopen over de verschillende verdiepingen. Deze bevinden zich in de schalmgaten van traphallen, met inbegrip van de afwerking van het bordes op de hoogste verdieping.

De bordesvloeren in het trappenhuis, zowel het verdiepings- als het tussenbordes, worden uitgevoerd in prefabbeton met een zichtbaar betonnen afwerking.
De lichtpunten worden bediend met een bewegingsschakelaar en zijn voorzien van een minuterie.

Voor de verlichting van de traphallen wordt er gewerkt met wand- en/of plafondarmaturen in opbouw. De noodverlichting wordt geïntegreerd in de verlichtingsarmaturen.

3.2.4. Ondergrondse parking

Aan de ingang van de ondergrondse rotatieparking wordt een speedgate of een metalen

hekken voorzien, bestaande uit verticale spijlen in platstaal in bronzen kleur, naar analogie met de spijlerbalustrades van de terrassen. Een gedeelte is vast, een ander deel is open-schuivend als toegang en uitgang van de parking. De bediening gebeurt automatisch, rekening houdend met voetgangers en voertuigen. Het bedieningssysteem omvat o.a. volgende elementen: afstandsbediening, sleutelschakelaar, signalisatielichten en tijdsrelais.

Via een bewegingsschakelaar wordt de gemeenschappelijke verlichting met minuterie bediend in combinatie met noodverlichting. De eventuele schakelaars zijn van het opbouwtype.

Het volledige vloeroppervlak van de ondergrondse parking (incl. alle aldaar gelegen lokalen, sassen en kelders) alsook alle overige technische lokalen worden afgewerkt in grijze gepolijste betonvloer. De autostaanplaatsen worden aangeduid en genummerd met witte vloerverf.

Voertuigen met LPG zijn niet toegestaan in de ondergrondse parking.

3.2.5. Fietsenstallingen

Er zijn privatieve fietsenstallingen voorzien in de ondergrondse parkeergarage gelegen in de nabijheid van de residentie. Deze zijn toegankelijk via het privatieve gedeelte van deze rotatieparking. Alle fietsplaatsen worden toegewezen aan de gebruikers door de syndicus. De fietsenstalling is voorzien van beugels.

Voor de gemeenschappelijke verlichting in de fietsenstalling is een tijdschakelaar voorzien in combinatie met noodverlichting.

3.2.6. Schoonmaaklokaal

In het poetslokaal op het gelijkvloers, onder de trap van één der trapkernen, wordt een uitgietbak en koud-water kraan voorzien voor het poetsen van de gemene delen.

3.2.7. Brandweer

Conform de instructies van de brandweer en de regelgeving ter zake worden volgende zaken voorzien:

- Een brandhaspel per trapkern per verdieping;
- Een rookdetector, een brandrukknop en een sirene die gekoppeld is aan de brandcentrale per overloop van iedere verdieping;
- Een rookkoepel met elektrische aandrijving boven elk trappenhuis conform de normen en voorschriften inzake brandveiligheid;
- De nodige pictogrammen conform de brandweernormen.

Het huren en onderhouden van de brandblusapparaten (eveneens conform de instructies van de brandweer) is ten laste van de gemeenschap van eigenaars.
Volgens de voorschriften van de brandweer worden tevens brandwerende deuren (EI 30) voorzien met zelfsluitende deurveren daar waar nodig.

3.2.8. Pleisterwerken

Pleisterwerken zijn van toepassing op alle glad bekiste beton, silicaatsteen en gipsblokken in de inkomhallen, gangen en liftsassen. In alle andere (technische) lokalen of lokalen van gemeenschappelijk nut blijven de wanden in beton of metselwerk in het zicht. Hetzelfde geldt voor de wanden in trappenhuizen.

De kelderverdieping is niet voorzien van pleisterwerk. In de technische lokalen en de parking worden de plafonds uitgevoerd in gladde beton. De muren worden uitgevoerd in gladde meegaand gevoegde betonsteen of silicaatsteen of zichtbaar metselwerk.

De bepleistering wordt uitgevoerd overeenkomstig de regels van de kunst, met een normale afwerkingsgraad volgens "TV 199 – binnenbepleistering deel 1" en omvat alle mogelijke werken ter voorbereiding van de ondergrond (verwijderen van losse delen, voorbehandeling met primer, waar nodig wordt een wapeningsweefsel aangebracht).

In de regel worden de pleisterwerken voorzien zoals hieronder:

wanden in silicaat	micro pleister
wanden in gipsblokken	microfilm/afgefilmd
wanden in beton	micro pleister
plafonds in betonelementen	micro pleister
plafonds in gewapend beton	micro pleister

Alle verticale wanden, niet uitgevoerd in volle gipsblokken, worden bedekt met 2mm spuitpleister in gladde effen afwerking. Alle verticale wanden in gipsblokken worden afgefilmd. De plafonds worden bedekt met 2mm spuitpleister in gladde effen afwerking. Eventuele voegen tussen geprefabriceerde vloerplaten (predallen) worden versterkt, opgevoegd en geëgaliseerd en nadien met spuitpleister afgewerkt.

Kleine scheurtjes ten gevolge van zettingen en/of temperatuurschommelingen zijn inherent aan het bouwproces en kunnen niet ten laste worden gelegd van de ontwikkelaar en/of aannemer.

3.2.9. Verlaagde plafonds

In de nobele ruimtes kunnen plaatselijk valse plafonds voorzien in gipskarton in functie van het wegwerken van technieken. Er worden geen verlaagde plafonds voorzien in de kelderverdieping en in de technische lokalen of in lokalen van gemeenschappelijk nut.

3.2.10. Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen zijn vlakke schilderdeuren. Ze zijn brandwerend en uitgerust met een 3-puntsluiting, dievenklauwen, spionoog en veiligheidsrosas. Het deurbeslag is in inox.

De binnendeuren in de kelderverdieping en in het trappenhuis zijn schilderdeuren met tubespaanvulling. Waar nodig zijn de deuren brandwerend en voorzien van een deurdranger (type Dorma of gelijkwaardig).

3.2.11. Sanitaire installaties

Er zal één gemeenschappelijke teller zijn waarop de waterverdeling van de gemene delen zal aangesloten worden. Deze teller wordt geplaatst in een gemeenschappelijk tellerlokaal. Alle afvoerbuizen en de volledige binnenriolering worden uitgevoerd in de benodigde diameters en voorzien van de benodigde verbindingen, steunen, beugels, toezichtstukken, ...

Onder de gemeenschappelijke sanitaire installatie worden begrepen:

- 1 aansluiting verbruikswater
- 1 aansluiting bluswater
- 1 verdeelleiding brandweerwater
- 1 verdeelleiding verbruikswater
- brandhaspels
- 1 uitgietbak in de poetsberging met roosterelement incl. KW-kraan

Alle kosten van aansluiting (individueel en gemeenschappelijk) zullen worden doorgerekend aan de kopers.

3.2.12. Elektrische installatie

De kosten van het gemeenschappelijk elektrisch verbruik en de huur van de tellers zal worden vastgelegd door de distributiemaatschappij elektriciteit en verrekend worden via de syndicus.

Er zal één gemeenschappelijke teller en één verdeelbord zijn waarop elektriciteitsverdeling van de gemene delen zal aangesloten worden. Deze teller en verdeelbord worden geplaatst in een gemeenschappelijk tellerlokaal.

De installatie is conform de technische voorschriften van toepassing volgens de plaatselijke energiemaatschappij, de geldende normen en voorschriften van toepassing op de elektrische installaties en het AREI. Schakelaars, stopcontacten en aansluitdozen worden uitgevoerd volgens aanduidingen op het elektrisch plan. De installatie wordt gekeurd door een erkende controle organisme.

De installaties inzake brandmelding en -detectie worden uitgevoerd in overeenstemming met de normen en regelgeving ter zake en de richtlijnen van de brandweer.

3.2.13. Ventilatie

De ondergrondse parkeergarage en bijhorende lokalen (bergingen, ...) wordt geventileerd in overeenstemming met de toepasselijke noren en regels der kunst.

3.2.14. Schilderwerken

De gemeenschappelijke delen van het gelijkvloers en de verdiepingen zoals muren, plafonds, inkomdeuren, tussendeuren, houtwerk, liftdeuren,... worden geschilderd in de kleuren volgens de keuze van de architect met uitzondering van de trappenhuizen en (technische) lokalen van gemeenschappelijk nut.

In de ondergrondse verdiepingen wordt enkel de zone t.h.v. het trappenhuis en de liftsas (incl. de deuren en omkastingen) geschilderd. Er worden in de ondergrondse en bovengrondse gemeenschappelijke lokalen waar de muren worden uitgevoerd in zichtbaar blijvend metselwerk of beton geen schilderwerken voorzien (bijvoorbeeld in de tellerlokalen, vuilnislokaal, bergingen, kelders, ...).

De autostaanplaatsen worden aangeduid en genummerd.

3.2.15. Omgevingsaanleg

De inrichting van het gemeenschappelijkede Broeltuin omgeving gebeurt door de landschapsarchitect (burO Groen) in nauw overleg met de architect en de landschapsarchitect.

3.3. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

De afwerkingsmaterialen zoals hieronder toegelicht zijn inbegrepen in de basiskoopprijs. Alle kosten met betrekking tot keuzes verschillend van de voorziene standaardmaterialen of de voorziene indeling van het appartement zijn niet inbegrepen. Het tentoonstellen van stalen van materialen of de bezichtiging van een modelappartement hebben louter een informatief karakter.

Alle maatwerk aangeduid op de verkoopplanen zoals kledingkasten, vestiairekast, tv meubels, ... is louter illustratief en niet inbegrepen in de koopprijs.

Alle maten op de verkoopplannen zijn indicatief. De intekening op de verkoopplannen van meubilair, vloeren, keuken en sanitair is louter informatief.

3.3.1. Pleisterwerken binnenwanden en plafonds

De bepleistering wordt uitgevoerd overeenkomstig de regels van de kunst, met een normale afwerkingsgraad volgens “TV 199 – binnenbepleistering deel 1” en omvat alle mogelijke werken ter voorbereiding van de ondergrond (verwijderen van losse delen, voorbehandeling met primer, waar nodig het aanbrengen van wapeningsweefsel).

In de appartementen wordt pleisterwerk voorzien op alle glad bekiste beton, silicaatsteen en gipsblokken. Wanden in silicaat of beton krijgen een micro pleister. Wanden in gipsblokken worden afgefilmd. Plafonds in beton krijgen een micro pleister.

Kleine scheurtjes ten gevolge van zettingen en/of temperatuurschommelingen zijn inherent aan het bouwproces en kunnen niet ten laste worden gelegd van de ontwikkelaar en/of aannemer.

3.3.2. Verlaagde plafonds

De technische leidingen met inbegrip van de ventilatiekanalen worden ingewerkt in de betonplaat of verdeeld via verlaagde plafonds. Er worden enkel verlaagde plafonds voorzien t.h.v. natte ruimtes of gangen waardoor de vrije hoogte in de leefruimtes en slaapkamers maximaal blijft.

3.3.3. Vloer- en wandbekleding

Het gamma van de vloer- en wandbekleding wordt voorgesteld in het verkoopkantoor of in de toonzaal van de door de ontwikkelaar aangeduide handelaar. De vloer- en wandbekleding wordt geplaatst in overeenstemming met de individueel besproken keuze. De keuzemogelijkheid vervalt op het ogenblik dat het vorderen van de werkzaamheden de ontwikkelaar verplicht tot bestelling over te gaan. Indien de koper een vloer- of wandafwerking kiest buiten de standaard, kan naast een verrekening in handelswaarde ook een verrekening in plaatsing worden doorgerekend. Dit naargelang de plaatsingsmodaliteiten van de gekozen tegels of materialen.



In de leefruimte, keuken, hal en slaapkamers wordt halfmassief samengestelde parket voorzien met een handelswaarde van **69 €/m²** (excl. btw en incl. plaatsing).
De plinten worden uitgevoerd in MDF.
De hoogte van de plinten wordt bepaald door de architect.

In de andere (natte) ruimtes (toilet, badkamer(s), berging(en) wordt een hoogwaardige, gerectificeerde, keramische vloertegel (formaat 40/40, 50/50, of 60/60) voorzien met een handelswaarde van **45 €/m²** (excl. btw en plaatsing). De bijhorende plinten hebben een handelswaarde van **10 €/lm** (excl. btw en plaatsing). De tegels en de plinten worden verlijmd op de chape en opgevoegd.

Er worden overgangsprofielen voorzien tussen het parket en de harde bevloering.
In de lokalen waar wandbekleding is voorzien, worden geen plinten geplaatst.

In de badkamer worden de opgaande wanden grenzend aan de baden en douches betegeld op volle hoogte met hoogwaardige, gerectificeerde keramische tegels met een handelswaarde van **45 €/m²** (exclusief btw en plaatsing). Ze worden geplaatst op een waterdichte ondergrond (bvb Kerdi-doek of gelijkwaardig) volgens de richtlijnen van de architect en volgens de regels van de kunst.
In de toiletten wordt de muur waaraan de toilet is opgehangen betegeld tot op een hoogte van 1,20m.

In de overige lokalen is er geen wandbetegeling voorzien.

Raamtabletten en omlijstingen worden uitgepleisterd en watervast afgewerkt. Er worden geen raamtabletten voorzien.

3.3.4. Binnenschrijnwerk

De appartementen zijn voorzien van vlakke schuifdeuren en tubespaan deuren, te schilderen door de koper, zoals voorkomend op het plan.

- Het beslag is in inox. De railkasten en omlijstingen zijn in onbehandelde MDF.
- Tussen de inkomhal en de leefruimte wordt een vlakke schuifdeur voorzien met inox inbouwkommen.

Het plaatsen van andere types binnendeuren is maatwerk en is niet in de basiskoopprijs inbegrepen.

3.3.5. Keukens

Voor de keukens wordt er samengewerkt met de ervaren keukenbouwer Siematic/keukenontwerpers uit Hasselt.

In de totaalprijs van het appartement is de levering van de keuken voor de vermelde handelswaarde en de plaatsing ervan inbegrepen en bevat tevens alle keukenmeubelen, toestellen, accessoires en werkblad(en), zoals voorzien en hier verder beschreven. De verrekening van de definitieve keuze van de koper gebeurt ten opzichte van de voorziene particuliere handelswaarde.

Er wordt bijzondere aandacht op gevestigd dat wijzigingen in de opstelling van het meubilair eveneens aanleiding kunnen geven tot wijzigingen in de elektriciteit en/of sanitair (positie af- en aanvoeren). De klant zal ten gepaste door de keukenbouwer worden uitgenodigd ter bespreking van het ontwerp en de uitvoering van de keuken.

De configuratie en de maten op de verkoopplannen en op de verkoopbeelden zijn louter indicatief. Ze geven enkel de locatie en een mogelijke opstelling van de keuken weer.

Volgende toestellen zijn voorzien in het keukenbudget, alle toestellen zijn van een gekend handelsmerk WHIRPOOL of gelijkwaardig, kleur inox:

- Gootsteen in inox voorzien van een grote spoelbak en verlek, voorzien van een kwali-

teitsvolle 1-greeps mengkraan (Type Spider chrom).
- Inbouw vitro-keramische kookplaat met 4 zones en tiptoetsbediening.
- Recirculatiedampkap 60cm breed in inox met ingebouwde LED verlichting en minimaal 3 afzuigsnelheden (maximaal 280 m³/h), met uitneembaar rooster.
- Geïntegreerde koelkast van 131L met diepvriesvak 18L en LED verlichting.
- Geïntegreerde multifunctionele oven 40L
- Geïntegreerde vaatwasser

De voorziene handelswaarde (exclusief btw, inclusief plaatsing) is **€ 5.400**.

3.3.6. Sanitaire installatie

De productie van sanitair warm water gebeurt door middel van een individuele gesloten gaswandketel zoals verder beschreven onder punt 3.3.8. "Centrale verwarming en warmwater productie". De hoofdmeters evenals de individuele meters worden voorzien in het gemeenschappelijk tellerlokaal van waaruit de leidingen met aangepaste diameter vertrekken. De volledige installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de watermaatschappij en de regelgeving ter zake.

Elke appartement beschikt over zijn eigen waterteller zodat het individuele verbruik kan afgerekend worden door de watermaatschappij.

De sanitaire installatie omvat het leveren en plaatsen van alle sanitaire leidingen en alle sanitaire toestellen.

De sanitaire toestellen zijn van het merk VILLEROY & BOCH of gelijkwaardig. Het kraanwerk is van het merk HANSGROHE of gelijkwaardig. De badkamermeubels worden geleverd en geplaatst door FACQ.

De toestellen worden voorzien zoals voorkomend op plan:
- hangtoilet - type Novo
- toiletaccessoires: opklapbare greep + vaste greep
- handenwasser - type Novo
- douche 90/90, incl. glazen wand – Type Architectura
- onderrijdbare lavabo – merk Durastyle
- spiegel met LED-verlichting – type Reflet Sens
- Doucheaccessoires: vaste greep en douchezitje

Op sommige plaatsen kan in functie van de voorziene ruimte en de beschikbare standaardmaten gekozen worden voor een ander type of merk van toestel, in overleg met de architect. In het gastentoilet wordt standaard een wastafel of handenwasser, wastafelkraan en rechthoekige spiegel voorzien.
De voorziene totale handelswaardes (exclusief btw, exclusief plaatsing) zijn:
- Appartementen 1-2-11-12-13-22-23-24-25-34-35-36-37-46-47-48-49-55:
  € 6.035

- Appartementen 3-7-8-9-10-14-18-19-20-21-26-30-31-32-33-38-42-43-44-45-50-52-53-54: **€ 4.097**
- Appartementen 4-5-6-15-16-17-27-28-29-39-40-41: **€ 4.930**

De vermelde handelswaarden zijn particuliere bruto prijzen zoals geafficheerd in de showroom van de groothandelaar. De koper kan zelf zijn keuze maken in de showroom van de opgegeven groothandel waarbij een verrekening t.o.v. het voorziene budget mogelijk is. Er zal een gepersonaliseerde en gedetailleerde offerte worden overgemaakt aan de koper volgens de individuele keuzes. De plaatsing van de basistoestellen is voorzien in de basis-koopprijs.

In de berging van elk appartement zijn de nodige aansluitingen en afvoer voorzien voor een wasmachine. Indien de koper een droogkast wenst te plaatsen dient deze van het type ingebouwde condensatie te zijn.

In de berging van elk appartement zijn de nodige aansluitingen en afvoer voorzien voor een wasmachine. Indien de koper een droogkast wenst te plaatsen dient deze bij voorkeur van het type ingebouwde condensatie te zijn.

3.3.7. Elektrische installatie

De installatie is conform de technische voorschriften van toepassing volgens de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij, de geldende normen en voorschriften van toepassing op de elektrische installaties en het AREI. Schakelaars, stopcontacten en aansluitdozen worden uitgevoerd volgens aanduidingen op het elektrisch plan. De installatie wordt gekeurd door een erkende controle organisme.

In elke leefruimte, alsook in de hoofdslaapkamer, worden aansluitingen voor TV & data voorzien. Het betreft hier telkens 1xUTP en 1xCOAX.

Elke leefruimte wordt voorzien van een videofoon-installatie waarvan de camera en belknoppen zijn opgesteld in de gelijkvloerse inkomhal van het gebouw. Dankzij deze videofoon heeft de gebruiker steeds visuele controle op de toegang van het gebouw. Tevens is elke private inkomdeur voorzien van een individuele deurbel.

De benaderende hoogte van de plaatsing van de schakelaars en drukknoppen bedraagt ongeveer 1.05 m boven de afgewerkte vloer.

Stopcontacten worden op 25 cm van de afgewerkte vloer geplaatst voor zo ver als mogelijk (in de berging kan hiervan afgeweken worden).

De lichtpunten worden voorzien op een logische plaats in de ruimte, volgens de richtlijnen van de architect en de installateur. De koper dient zelf de armaturen te voorzien.

Afhankelijk van de aanwezigheid van het type kamer is volgende elektrische installatie (*)

voorzien:

RUIMTE	stopcontacten	lichtlijn + schakelaar	lichtpunten	schakelaars	videoparlofonie	aansluiting TV	aansluiting telefoon	aansluiting data	stopcontact kookplaat	stopcontact koelkast	stopcontact vaatwas	stopcontact oven	stopcontact microgolfoven	stopcontact dampkap	stopcontact wasmachine	stopcontact droogkast	stopcontact ventilatieunit	stopcontact CV
inkomhal	1		1	1														
living	5		2	3	1	1	1	1										
keuken	3		1	1					1	1	1	1	1	1				
berging	1		1	1											1	1	1	1
wc			1	1														
slk 1	4		1	2		1		1										
slk 2	3		1	1														
badkamer 1	2	1	1	1														
badkamer 2	2	1	1	1														
terras	1		1	1														

(*) : De vermelde aantallen zijn richtinggevend en kunnen verschillen in meer of in min, afhankelijk van de indeling van het appartement.

De plaatsing van schakelaars, lichtpunten en stopcontacten wordt vooraf bepaald door de aannemer en de architect. Omwille van stabiliteitsredenen is het niet mogelijk om schakelmateriaal in betonnen wanden te plaatsen op vraag van de koper. De koper kan in samenspraak met de klantenbegeleider en mits bijhorende verrekening het uitvoeringsplan elektriciteit aanpassen.

Elk appartement wordt uitgerust met (een) autonome rookmelder(s) in overeenstemming met de geldende regelgeving.

Er worden geen stopcontacten voorzien in de privatieve bergingen. Deze kunnen eventueel worden voorzien op verzoek van de koper mits meerprijs.

3.3.8. Centrale verwarming en warmwater productie

Alle werken hieronder opgesomd moeten worden opgevat met inbegrip van alle nodige werken, leveringen en prestaties nodig om een goed functionerend geheel te bekomen. Zij moeten voldoen aan de van toepassing zijnde wetgeving.

Elk appartement wordt voorzien van een gesloten gaswandketel van het merk Vaillant (of gelijkwaardig). Deze ketel staat zowel in voor de verwarming van het appartement als voor de productie van sanitair warm water. De gesloten gaswandketel staat in voor een geruisloze en veilige werking.

De verwarming in de appartementen gebeurt door middel van **vloerverwarming**.
In diverse lokalen zullen volgende temperaturen aangehouden worden bij een buitentemperatuur van -10°C;

- Bad-/douchekamer 24°C
- Leefruimte & keuken 22°C
- Slaapkamers 20°C
- Hall/nachthall 18°C

De sturing en regeling gebeurt door middel van een ruimtethermostaat per zone (leefruimte en nachtgedeelte).
In de hoofdbadkamer/natte cel wordt er naast de vloerverwarming bijkomend een elektrische handdoekradiator voorzien.

3.3.9. Ventilatie

Elk appartement wordt voorzien van een individueel ventilatiesysteem type D, van het merk Renson, DUCO of gelijkwaardig, in overeenstemming met de EPB-vereisten. De ventilatie-unit wordt geïnstalleerd in de berging. Een opening van ongeveer 1 cm onder de binnendeuren is voorzien om een optimale luchtcirculatie tussen de verschillende ruimtes te bevorderen. De ventilatiekanalen worden ingestort in de bovenliggende vloerplaat, , behalve in de berging, waardoor de vrije hoogte in de ruimtes maximaal is. Alle technische leidingen in de berging blijven zichtbaar.

3.3.10. Schilderwerken

Er worden geen schilderwerken voorzien in privatieve delen.

De binnenmuren worden klaar voor de schilder opgeleverd. Het gladplamuren en schuren van de muren is niet inbegrepen en dient te gebeuren door de schilder.

3.3.11. Pictogrammen

De parkeerplaatsen, privatieve bergingen en appartementen worden genummerd.

4

KLANTENBEGELEIDING, KEUZES EN WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS

De plannen van elk appartement werden door de ontwikkelaar, de Architect en de Interieur Architect vanuit hun jarenlange ervaring, ingetekend volgens de meest optimale indeling. Aanpassingen aan de indelingen zijn niettemin mogelijk en kunnen besproken worden met de Klantenbegeleider rekening houdend met de studie- en uitvoeringsplanning van de aannemer.

De koper kiest zelf de materialen voor afwerking bij de leveranciers en de toonzalen voorgesteld door de ontwikkelaar. Elke verandering moet voldoen aan de basisakte, de bouwvergunning, de technische haalbaarheid en de planning van de werf. Zo is het verplaatsen van dragende muren niet mogelijk. Ook wijzigingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen zijn niet mogelijk. De koper is zelf verantwoordelijk voor de gevraagde veranderingen. De extra kosten die wijzigingen met zich meebrengen, met inbegrip van eventuele bijkomende studiekosten of kosten gelieerd aan termijnsverlenging, zijn ten laste van de koper.

Aanpassingen moeten tijdig en schriftelijk aangevraagd worden. Hiervoor stelt de aannemer vaste deadlines per fase van de afwerking. Als projectontwikkelaar houden we zo veel als mogelijk rekening met de wensen en vragen van de koper. Toch is de ontwikkelaar en/of aannemer niet verplicht om extra werken uit te voeren. Het is de architect of technisch adviseur die zijn oordeel velt over de haalbaarheid van de wijzigingen. Deze mogen geen vertraging veroorzaken met betrekking tot de bouwwerken van de andere eigenaars.
Als de aanpassingen gevraagd door de koper een verlenging van de uitvoeringstermijn veroorzaken, zal deze termijnsverlenging worden gecommuniceerd aan de koper en voor akkoord worden voorgelegd samen met de bijhorende verrekening. In ieder geval mag een koperswijziging geen niet de algemene planning van de werf verstoren.

Afhankelijk van de bouwfase en in functie van de planning van de aannemer zullen bepaalde wijzigingen niet meer mogelijk zijn.

De koper is verplicht om binnen de veertien dagen te antwoorden op elk verzoek door de verkoper of aannemer tot hem gericht met betrekking tot de keuze van materialen en de afwerking van zijn privatief. Bij uitblijven van een antwoord van de koper kan de aannemer zelf in naam van en voor rekening van de koper de keuze van afwerkingsmaterialen doen op basis van de materialen vermeld in het lastenboek.

5

ALGEMENE BEPALINGEN

5.1. Voorschriften en richtlijnen

Dit project wordt gebouwd volgens de geldende normen op het ogenblik van de goedkeuring van de bouwvergunning. Het voldoet aan de nodige voorschriften en richtlijnen. Indien normen wijzigen tijdens de bouwfase neemt u als koper de kosten voor eventuele aanpassingen voor uw rekening.

5.2. Plannen, meetcode, verschillen en andere vermeldingen op plannen

De ontwikkelaar, de architect en de studiebureaus hebben elk het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, structurele, wettelijke of esthetische aard, zonder echter de kwaliteit te schaden.

De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect.

De plannen werden opgemeten volgens artikel C.2.4.2 'Gebruiksoppervlakte van een woning' van de norm NBN B06-002 (1983); namelijk vanaf de buitenkant van de buitenmuur tot aan de as van de scheidingsmuur tussen twee appartementen of grenzend aan de gemeenschappelijke centrale kern. Technische kokers gelegen binnen de omtrek van het appartement zijn gerekend in de oppervlakte van het betreffende appartement. Technische kokers gelegen tussen twee verschillende appartementen worden voor 50% bij elk appartement gerekend.

De terrassen worden als volgt opgemeten:

- Uitkragende terrassen: van de buitenkant van de buiten- muur (appartement) tot aan de buitenrand van het terras (betonplaat).
- Inpandige terrassen: van de buitenkant van de buitenmuur (appartement) tot aan de buitenkant van de terrasmuur (gevel).
- Wand tussen 2 terrassen: 50% bij elk appartement.

De opgegeven maten en oppervlaktes zijn benaderend. De verschillen in min of meer die zouden vastgesteld worden, worden als gedoogzaamheden aanzien, en kunnen geen aanleiding geven tot verrekeningen of schadeloosstellingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of supplement te eisen.

De getekende keukens, sanitairen, meubelen, kasten en toestellen op de plannen zijn enkel ten indicatieve titel aangeduid.

De ingenieur stabiliteit bepaalt de kolommen en balken, onder toezicht van de architect. Balken en kolommen maken deel uit van het project, net als niet-vermelde leidingen.
Het buizennet voor de aansluiting op de telefoon, radio en tv-distributie is voorzien in iedere appartement. De kosten evenwel van aansluiting, van aanvraag tot aansluiting en abon-

nement zijn ten laste van de gebruikers die op eigen initiatief de nodige stappen terzake zullen ondernemen. (de configuratie op plan is louter indicatief).

5.3. Materialen en merkaanduidingen

De aannemer heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, de ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, elektriciteit en dergelijke, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der bouwkunst, of omdat de aannemer meent dat deze wijziging de gemeenschappelijke en/of privatieve delen of het nut ervan verbeterd zou worden, of nog, in mate dat de aannemer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijziging nodig of nuttig zijn om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling van de leveranciers of onderaannemers.

Het kan in het lastenboek voorkomen dat er een merknaam vermeld wordt, deze aanduiding is enkel informatief. Zij dient gelezen te worden als " ... of gelijkwaardig "

5.4. Renders, 3D beelden, afbeeldingen en simulaties

De renders, 3D beelden, afbeeldingen en simulaties zijn louter illustratief. De koper kan geen enkel recht halen uit beelden en of afbeeldingen in dit verkoopslastenboek, projectwebsites, verkoopbrochures of andere dragers.

5.5. Handelswaarden

Boven de voorziene standaard materialen kan de klant andere keuzes maken. Deze keuzes zijn beperkt in functie van de vooruitgang van de werken en het moment van de verkoop. De kosten in de gekozen meerwerken maken deel uit van afzonderlijke verrekeningen die niet in de standaard materialen zijn opgenomen. Bij keuze door de koper van goedkopere materialen worden geen minprijzen verrekend. Indien de koper bepaalde werken of materialen niet wenst te laten uitvoeren, wordt een verrekening in min opgesteld op basis van de nettoprijs van de aannemer, verminderd met de gebruikelijke winstmarge. Bij keuze door de koper van duurdere materialen wordt de meerprijs verrekend in functie van de particuliere handelswaarde van de materialen en in functie van de eventuele duurdere plaatsingsmodaliteiten.

In geval van kijkappartement zijn de gebruikte materialen een referentie en deze hebben enkel een indicatieve waarde.

5.6. Erelonen

De erelonen van de architect, ingenieurs en veiligheidscoördinator zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die hen normalerwijze eigen zijn,

met uitzondering van deze die betrekking hebben op alle interieur- of inrichtingswerken of deze werken die voortvloeien uit een aanpassing van de oorspronkelijke plannen aangevraagd door de koper.

Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen, in zoverre mogelijk en toegestaan, zal hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Indien de koper zich laat bijstaan of adviseren door een architect, ingenieur, expert of dergelijke, zijn alle kosten, erelonen, etc. daarvan ten zijne laste. Dit geldt ook in geval van betwisting tussen de koper en de bouwheer, waarbij de door de koper aangestelde raadgever advies uitbrengt. In geen geval zal enige uitspraak of daad van deze derde de bouwheer kunnen binden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen de koper en de verkoper.

5.7. EPB

Het ereloon voor de EPB is inbegrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van wijzigingen gevraagd door de kopers. Hierin zal rekening gehouden worden met de regelgeving inzake isolatie voorschriften volgens de studie van de EPB-verslaggeving en dit op basis van de van toepassing zijnde normen op datum van de bouwaanvraag.

5.8. Tegenstrijdigheden

De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen. De plannen dienen als basis voor het opstellen en tot stand komen van de verkoopovereenkomst. Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. Als er echter tegenspraak is tussen de verschillende documenten, primeren de documenten in de volgende volgorde:

1. Onderhandse verkoopovereenkomst met haar bijlagen
2. Statuten
3. Authentieke verkoopakte

Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen.

5.9. Verkoopprijs

De constructiewerken worden betaald volgens de vooruitgang van de werken. Deze is beschreven in de verkoopovereenkomst die integraal deel uit maakt van de totale overeenkomst.

De verkoopprijs bestaat uit:

A. Een forfaitaire opdracht voor de standaardmaterialen, -afwerking en -posten zoals hierboven beschreven.
B. Een verrekenbare opdracht afhankelijk van gekozen supplementaire materialen en werken.
C. Een verrekenbare opdracht afhankelijk van materialen of werken die uit de aanneming worden gelicht.

5.10. Registratie, btw, ereloon notaris, kosten basisakte

Zijn ten laste van de koper:

- Registratierechten verschuldigd op het grondaandeel
- BTW verschuldigd op de constructies en op de supplementen ten gevolge van maatwerk op vraag van de koper, op de bijdrage in de kosten voor infrastructuurwerken
- De notariskosten, evenals de kosten voor het opmaken van de basisakte

5.11. Bouwtaksen

Eventuele bouw - en overheidstaksen zijn ten laste van de koper die verschuldigd zijn na eenvoudige voorlegging van de stavingsstukken.

5.12. Diverse aansluitingskosten

De kosten van de definitieve aansluiting op de nutsvoorzieningen, waaronder, en indien van toepassing,, de abonnementskosten, de aankoopprijs en de plaatsingskosten van de tellers, tellerkasten en de leidingen en/of vertakkingen te rekenen vanaf de hoofdleidingen zijn ten laste van de koper.

De aannemer voorziet in de nodige overeenkomsten met de betreffende zijnde nutsmaatschappijen en/of energieleveranciers. Bij de voorlopige oplevering zal de koper de nodige overnamedocumenten ondertekenen waarna de koper vrijblijvend van leverancier kan wijzigen.

De aannemer is gemachtigd om de tellers te laten openen met het oog op de verwarming van de diverse privatieven in de fase tot de voorlopige oplevering. De kosten die hieraan verbonden zijn ten laste van de aannemer.

5.13. Werken uitgevoerd door de koper

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard, vóór de inbezitneming (zie verder) van het privatief, door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toestemming van de aannemer.

Indien de koper met het akkoord van de aannemer, zichzelf of een derde gelast met de uitvoering van de geplande werken of een gedeelte ervan, of, volledig of gedeeltelijk van de uitvoering van die werken afziet, verbindt hij zich ertoe de aannemer te vergoeden, voor al zijn uitgaven en werken, alsook voor de gederfde.

5.14. Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen en de wettelijke werfregistratie – meldingsplicht mag de koper of zijn vertegenwoordiger de werf niet betreden. Hij kan enkel de werf bezoeken, mits voorafgaandelijk akkoord, indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de verkoper en/of de werfleiding.

De werfleiding en veiligheidscoördinator zijn de beslissende partijen waarop en onder welke voorwaarden deze bezoeken kunnen plaatsvinden. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

5.15. Verzekering en risico-overdracht

De aannemer onderschrijft tijdens de duur van de bouwwerken boven de wettelijke BA-verzekering een algemene bouwplaats risico- verzekering.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op de datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve delen. De waarborgen beperken zich tot de verborgen gebreken, waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is. Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering, is de ontwikkelaar - aannemer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken.

5.16. Garanties

De aannemer noch de ontwikkelaar kan niet aansprakelijk gesteld worden indien de kopers de onderhoudsvoorschriften zoals opgenomen in het postinterventiedossier niet opvolgen.

5.17. Zettingen

Krimp – of zettingsbarsten veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door de zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar, de aannemer, stabiliteitsingenieur en de architect; en zijn geen reden tot het uitstellen van betalingen. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Hogervermelde partijen kunnen ook niet verantwoordelijk gesteld worden voor schade ten gevolge van te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

5.18. Uitvoeringstermijn

De uitvoeringstermijn wordt opgegeven in de verkoopovereenkomst. Deze termijn kan in onderling overleg verlengd worden naar aanleiding van meerwerken of aanpassingen.

Elke gebeurtenis die vanuit menselijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de ontwikkelaar en aannemer of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijv. wegeniswerken, oorlogen, ongevallen en de daaraan verbonden gevolgen, onderbrekingen in toevoer van materialen, algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, lock-out, onlusten, machinebreuk, brand, schaarste van vervoermiddelen en/of grondstoffen, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst, uitzonderlijke regenperiode, overstromingen, grote droogte, een algemeen bekend tekort aan geschoolde arbeidskrachten, en in het algemeen iedere oorzaak die een schorsing in de normale gang der werken of de leveringen tot gevolg kan hebben). De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee.

Deze verlenging is gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijd die noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

5.1.9. Oplevering en ingebruikname

De voorlopige oplevering van een private kavel kan slechts gebeuren nadat de volledige betaling ervan heeft plaatsgevonden, d.w.z.:

- De overeengekomen prijs voor grond, constructies en bijdrage infrastructuurwerken
- De eventuele supplementen ten gevolge van maatwerk op vraag van de koper
- Registratie, BTW en andere eventuele belastingen en bouwtaksen
- Notariskosten en de kosten voor het opmaken van de basisakte
- Eventuele interesten en vergoedingen wegens laattijdige betalingen

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in door de koper van de voor hem afgeleverde werken en sluit ieder verhaal van zijnentwege voor de zichtbare gebreken uit.
Het privatief wordt voor de voorlopige oplevering bezemschoon schoongemaakt. De ramen krijgen een schoonmaakbeurt om eventuele gebreken duidelijk te kunnen vaststellen. Het grondig reinigen van de ramen, vloeren, sanitaire toestellen, keukens enz. valt ten laste van de koper.

De voorlopige oplevering zal plaatsvinden wanneer de privatieve gedeelten van het verkochte goed voldoende afgewerkt zijn om te kunnen gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming, zelfs wanneer nog kleine onvolmaaktheden bestaan welke binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden. De aannemer zal zich ertoe verbinden binnen redelijke termijn aan de gegronde opmerkingen van de koper tegemoet te komen, zonder dat deze opmerkingen aanleiding kunnen geven tot inhouding van gehele of gedeeltelijke betalingen.

De koper mag het appartement niet in bezit nemen, noch geheel, noch gedeeltelijk of er enig gebruik van maken vooraleer de voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden. Een inbezitneming van het appartement, zelfs tijdelijk, voor de voorlopige oplevering wordt gelijkgesteld aan een stilzwijgende aanvaarding en voorlopige oplevering van het privatief.

Er zal worden overgegaan tot voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn. De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal gebeuren in het bijzijn van de syndicus en de architect van het gebouw welke optreden als gevolmachtigden en afgevaardigden van de mede-eigenaars.

De gemene delen worden voorafgaandelijk aan de voorlopige oplevering grondig schoongemaakt teneinde de afwerking der lokalen op een goede manier te kunnen beoordelen.

De definitieve oplevering gebeurt stilzwijgend 1 jaar na de voorlopige oplevering en de tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering, zowel wat betreft de privatieve als de gemeenschappelijke delen.

De koper verklaart dit document te hebben gelezen en de inhoud ervan te kennen.

Voor akkoord,

(dateren en handtekenen)