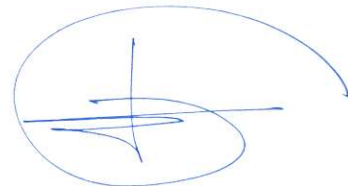




VERKOOPSLASTENBOEK
VRIJE MARKT
GRONDGEBONDEN WONINGEN

ontwerpversie dd. 23/03/2022

Goedkeuring architect



BUREAU BOUWTECHNIEK

Bureau Bouwtechniek
Michel de Braeystraat 8 (hoofdkantoor)
B - 2000 ANTWERPEN 📍



Committed to excellence

VERKOOPSLASTENBOEK

1	inleiding.....	4
1.1	Het project, een korte omschrijving.....	4
1.2	De Ligging	4
1.3	Historiek van de site	5
1.4	Duurzaam bouwen	6
1.5	Bodemsanering	7
1.6	Voorschriften en richtlijnen.....	7
2	Technische Beschrijving	8
2.1	Nutsvoorzieningen	8
2.2	AFVAL	8
2.3	Ruwbouw.....	8
2.3.1	Funderingen en stabiliteit	8
2.3.2	Riolering	8
2.3.3	Draagstructuur gebouw.	9
2.3.4	Scheidingswanden	9
2.3.5	gevelisolatie en -afwerking	9
2.3.6	Platte daken	9
2.4	Schrijnwerk en glaswerk.....	9
2.4.1	Buitenschrijnwerk	9
2.4.2	Binnendeuren	10
2.4.3	Slot en sluitwerk.....	10
2.4.4	Balustrades, borstweringen	10
2.4.5	Trappen.....	10
2.5	Elektrische installatie.....	10
2.5.1	Privatieven	10
2.6	Sanitaire installatie.....	12
2.6.1	Sanitaire toestellen.....	12
2.7	Centrale Verwarming	12
2.8	Ventilatie	12
2.9	Vloer- en wandafwerking	13
2.9.1	Afwerking niet-beklede wanden & schilderwerken.....	13

VERKOOPSLASTENBOEK

2.9.2	Wandbekleding	13
2.9.3	vloerbekleding.....	13
2.9.4	Venstertabletten en deurdorpels	13
2.10	Vast meubilair	13
2.10.1	Keukeninrichting.....	14
	De volledig uitgeruste keuken wordt geplaatst door een gespecialiseerde keukeninstallateur. De basisopstelling van het keukengeheel is indicatief weergegeven op de technische plannen.....	14
2.11	Tuin/terras.....	14
2.12	Brandbeveiliging.....	14
2.13	Oplevering	14
2.14	Akoestische performantie	14
3	Wijzigingen en keuzes	16
4	Plannen en materialen	17
5	Algemene Voorwaarden	17

1 INLEIDING

1.1 HET PROJECT, EEN KORTE OMSCHRIJVING

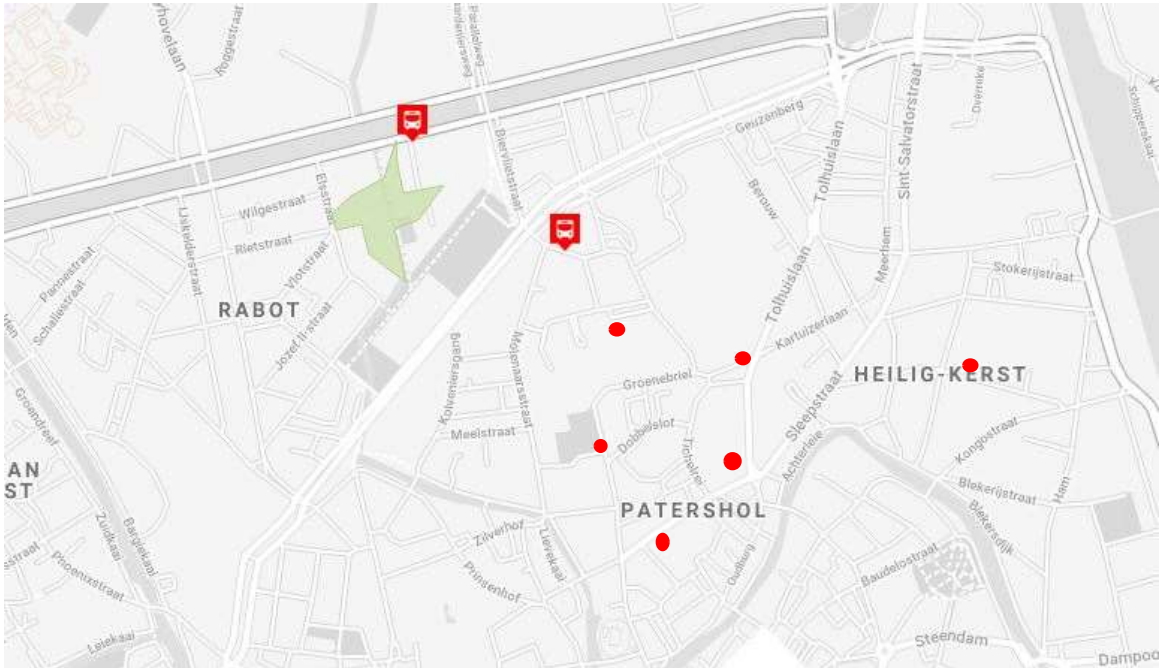
De grondgebonden woningen maakt deel uit van het grotere verhaal van Tondelier, een nieuw en vooruitstrevend stadsdeel van Gent dat resoluut inzet op grote groenpartijen met 2 grote parken, kindvriendelijk & toekomstgericht bouwen met een focus op alle aspecten van duurzaamheid.



1.2 DE LIGGING

Tondelier is gelegen aan de noordkant van het centrum van Gent, aan het nieuwe Gerechtsgebouw. Het centrum van Gent is vlakbij: te voet bereik je het centrum op minder dan 10 minuten, ook met de fiets als met het openbaar vervoer is het centrum van de stad vlot bereikbaar. Het project vormt met de directe aansluiting op de Gentse stadsring tevens een ideale uitvalsbasis naar de grote autosnel- en invalswegen.

De toekomstige ontwikkeling van het project Tondelier, de initiatieven in de naburige wijk, de sloop van de hoge Rabottorens en het project Oude Dokken maken van de noordrand van het centrum van Gent een locatie met perspectief. Nu kiezen om te wonen in Tondelier is kiezen voor het Gent van de toekomst.



1.3 HISTORIEK VAN DE SITE

In het noorden van Gent kwam de industriële activiteit aan het eind van de negentiende eeuw in volle bloei met de aanleg van het Verbindingskanaal. Langsheen dit kanaal ontstond de eerste Gentse gasfabriek en een maalderij 'De Nieuwe Molens'.

De gasfabriek, op een terrein van ca 5,5 ha, werd toen tot een van de modernste van Europa gerekend. De voor die tijd gangbare straatfakkels konden worden vervangen door veiliger gaslantaarns. Deze gaslantaarns werden elke avond aangestoken door een 'tondelier', waar de nieuwe stadswijk zijn naam aan ontleent.

In het gebied functioneerden een vijftal gashouders waarvan er twee bewaard zijn gebleven. Deze gashouders zijn van het natte, telescopische type. Wereldwijd zijn er hiervan slechts enkele bewaard gebleven. Beide gashouders, uniek in Vlaanderen, zijn geklasseerd in 1995 als monument wegens de industrieel-archeologische waarde. Vanwege deze historische waarde wordt de noordelijke gashouder, die paalt aan Nieuwe Molens Gent, gerestaureerd. De twee bovengrondse gashouders zijn bij MB van 1995 als monument beschermd.

1.4 DUURZAAM BOUWEN

Duurzaam bouwen is meer dan het behalen van alle normen die door de overheid worden opgelegd. Daarom is bij de ontwikkeling van Tondelier duurzaamheid vanaf het begin van het ontwerpproces een belangrijke factor geweest. Tijdens de gehele ontwikkeling is het ontwerp getoetst aan de duurzaamheidsmeter. Dit is een meetmethode die laat zien in welke mate er kan worden gesproken over een duurzaam project.

De duurzaamheid dringt door in het ontwerp, de methodiek en de materialen: geïntegreerd projectproces, inplanting, mobiliteit, natuurlijk milieu, water, grondstoffen en afval, energie.

Bij de uitwerking van het energieconcept speelt de duurzaamheid een essentiële rol. Een efficiënt systeem zonder dat concessies worden gedaan aan het comfort en de woonkwaliteit. Het uitgangspunt is reductie van de energievraag door de bouwwijze, als een BEN gebouw. De verwarming van de eenheden en het sanitair water wordt voorzien middels een collectief warmtenetwerk, gevoed met restwarmte uit de energiecentrale van SPE. Afhankelijk van de locatie en de oriëntatie van de grondgebonden woningen worden al dan niet zonnepanelen op het dak voorzien.

Het woningen zijn uitstekend geïsoleerd en zullen voldoen aan de normen van een bijna energie neutraal gebouw.

De woningen zijn allemaal voorzien van een volledige mechanische ventilatie met warmterecuperatie. Dit systeem zorgt bovendien dat er weinig warmte verloren gaat door ventilatie van de woning.

Het gebouw is ontworpen volgens de EPB-wetgeving. Niettegenstaande alle muren en vensters gelijkwaardig geïsoleerd zijn varieert het E-peil per woning. Het resultaat is immers afhankelijk van de oriëntatie van de gevels, de oppervlakte van de gevels, de ruimte die zich er naast, onder of boven bevindt, zonwering, leidinglengte voor warm water in de woning, luchtdichtheid etc.

De Bouwheer zal als aangifteplichtige bij aanvang van de werken de startverklaring laten indienen door de EPB-verslaggever. De bijhorende voorafberekeningen gebeuren op basis van de technische verkoopplannen. Om te kunnen voldoen aan het opgelegde E-peil, worden de woningen voorzien van de nodige PV-panelen.

Na voltooiing van de werken dient de EPB verslaggever de finale EPB-aangifte in. Indien het resultaat van de berekeningen dan niet meer voldoet aan het opgelegde E-peil, dan kan hieraan geredieerd kunnen worden door ofwel (extra) PV-panelen toe te wijzen aan de woning of appartement, ofwel door een eenmalige boete aan het Vlaams Energie Agentschap te betalen.

Indien de overschrijding te wijten is aan aanpassingen op verzoek van de koper, dan zal de koper aan de Bouwheer de vrije keuze laten om ofwel PV-panelen te plaatsen of om een boete te betalen. De Bouwheer zal de kosten aan de eigenaar doorrekenen en deze aanvaardt, indien de Bouwheer voor de boete kiest, dat de woning of het appartement in de energieprestatiedatabank opgenomen wordt als een gebouw dat niet voldoet aan de EPB-eisen.

1.5 BODEMSANERING

Het historische industrieel gebruik heeft een bodemverontreiniging achter gelaten.

De ondergrond heeft het voorwerp uitgemaakt van een beschrijvend bodemonderzoek (BBO) die de verontreiniging precies in kaart gebracht heeft. De verontreiniging bevindt zich deels in de bodem en deels in het grondwater. De bouwheer heeft voor aanpak van deze verontreiniging een bodemsaneringsplan (BSP) opgemaakt. Dit BSP is door OVAM (Openbare Vlaamse Afvalstoffen Maatschappij) volledig en conform verklaard, hetgeen de garantie geeft dat de bouwheer de sanering volgens de regels van de kunst zal uitvoeren. Die saneringswerken zullen gelijktijdig gerealiseerd worden met het bouwproject.

1.6 VOORSCHRIFTEN EN RICHTLIJNEN

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op dit gebouw:

- De uitvoering volgt alle gangbare normeringen als NBN en STS normen
- Voor de kwaliteit van de gebruikte materialen verwijst de uitvoering naar de labels BENOR of gelijkwaardige variant
- Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder de leiding en toezicht van het bouwteam, dat samengesteld is uit de architect, de ingenieur stabiliteit, de ingenieur technieken, de ingenieur akoestiek, de veiligheidscoördinator, de bouwheer, de EPB verslaggever.
- De stedelijke en gewestelijke bouwreglementeringen
- De bepalingen van de nutsbedrijven
- De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw

En verder:

- Het KB basisnormen brandveiligheid
- De norm NBN S 01-400-1 (2008) 'Akoestische criteria voor woongebouwen'
- De energieprestatieregelgeving (EPB)
- Decreet integrale toegankelijkheid.

2 TECHNISCHE BESCHRIJVING

De werken zullen uitgevoerd worden door gespecialiseerde aannemers welke onder toezicht staan van het bouwteam.

Vermelde prijzen zijn exclusief BTW.

2.1 NUTSVOORZIENINGEN

De verschillende nutsvoorzieningen (elektriciteit, technisch warm water, sanitair water, telecom, TV en data) komen binnen in de woning

Voor elk woning is er een aansluitmogelijkheid van zowel Telenet als Proximus.

Er is geen gas beschikbaar vermits de gebouwen voor hun warmtebehoefte kunnen rekenen op het warmtenet.

De aansluitingskosten voor deze nutsleidingen zullen supplementair aan de koper aangerekend worden voor een bedrag van 3.250 euro excl BTW.

2.2 AFVAL

In de nabije omgeving van de woningen zullen ondergrondse afvalsorteerpunten voorzien worden.

2.3 RUWBOUW

2.3.1 FUNDERINGEN EN STABILITEIT

De funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen, opgemaakt door de ingenieur stabiliteit. De funderingen bestaan uit een algemene funderingsplaat aangezet op vaste, ongeroerde grond of uit een paalfundering. De aard van de funderingswerken zal vastgelegd worden door de ingenieur stabiliteit na uitvoering van verschillende diepsonderingen ter bepaling van de draagkracht van de bodem.

2.3.2 RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd in kunststofbuizen, Benor gekeurd, volgens het schema en de diameters vermeld op het rioleringsplan. De aansluiting van de privé-installaties op de openbare riolering wordt uitgevoerd overeenkomstig de gemeentelijke verordeningen.

De nodige wachtleidingen worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor de aansluiting van water, elektriciteit, distributie, telefoon, enz.

VERKOOPSLASTENBOEK

2.3.3 DRAAGSTRUCTUUR GEBOUW.

De draagstructuur wordt uitgevoerd overeenkomstig de plannen, opgemaakt door de ingenieur stabiliteit.

De stabiliteitsstudie werd toevertrouwd aan een gespecialiseerd ingenieur stabiliteit en is conform de eurocodes zoals toegepast in de NBN-normen. De samenstelling van het beton wordt bepaald door de ingenieur stabiliteit.

2.3.4 SCHEIDINGSWANDEN

De scheidingswanden tussen wooneenheden worden opgetrokken als ontdubbelde muren waartussen minerale wol is geplaatst om akoestische en thermisch isolerende redenen. De totale dikte van de wandopbouw tussen woningen varieert afhankelijk van de situatie.

De niet-dragende muren worden, afhankelijk van de situatie, uitgevoerd in gipsblokken.

2.3.5 GEVELISOLATIE EN -AFWERKING

De gevels van gebouwen worden opgetrokken in gevelmetselwerk of prefabelementen.

De isolatie wordt gedimensioneerd om te kunnen voldoen aan de BEN-norm.

2.3.6 PLATTE DAKEN

Op de platte daken is er geen groendak voorzien om de recuperatie van het hemelwater mogelijk te maken. Afhankelijk van de locatie en de oriëntatie van de grondgebonden woningen worden al dan niet zonnepanelen op het dak voorzien.

Het regenwater wordt afgevoerd naar de regenwaterput die zich in de tuin bevindt. De diameter, inclusief de nodige tapbuizen, inspectie-elementen, draadbolroosters en verbindingstukken met de riolering worden gedimensioneerd door het studieteam en uitgevoerd overeenkomstig de plaatsingsvoorschriften van de fabrikant.

2.4 SCHRIJNWERK EN GLASWERK

2.4.1 BUITENSCHRIJNWERK

De ramen en deuren zijn vervaardigd uit thermisch onderbroken of massief houten profielen. Het buitenschrijnwerk wordt aan de buitenzijde behandeld, in een kleurtint bepaald door de architect. De binnenzijde wordt uitgevoerd in een kleurtint bepaald door de architect. De openingswijze van de ramen (vast, draai, draai/kip) is aangeduid op de plannen. Het buitenschrijnwerk is FSC-gelabeld.

Alle ramen worden voorzien van dubbel glas. De U-waarde en g-waardes zijn afhankelijk van de oriëntatie in het gebouw.

Waar noodzakelijk volgens de EPB- berekeningen wordt zonwering voorzien.

VERKOOPSLASTENBOEK

2.4.2 BINNENDEUREN

De binnendeuren binnen de woningen zijn van het type schilderdeuren en worden uitgevoerd met een MDF omlijsting en schilderbare deurvleugels. Deze deuren worden 'klaar voor de schilder' en dus nog niet geschilderd opgeleverd.

De toegang tot de woningen gebeurt via een deur met een veiligheidscilinder.

2.4.3 SLOT EN SLUITWERK

Het slot en sluitwerk zijn inbegrepen. Er worden per woning drie sleutels afgeleverd.

2.4.4 BALUSTRADES, BORSTWERINGEN

Borstweringen aan terrassen zijn van verschillende types en conform de geveltekeningen van de architect.

2.4.5 TRAPPEN

De trappen en bordessen worden voorzien in hout

2.5 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De volledige installatie zal uitgevoerd worden overeenkomstig de bepalingen van de stroomleverende maatschappijen en de berekeningen van de ingenieur speciale technieken elektriciteit conform AREI.

2.5.1 PRIVATIEVEN

De aantallen zoals opgenomen op de technische verkoopplannen zijn voorzien in de betreffende woning. Onderstaande opsomming is indicatief:

Voordeur

- 1 deurbelknop

Inkomhal

- 1 of 2 lichtpunten bediend door 1 of 2 schakelaars
- 1 stopcontact

Keuken:

- 1 lichtpunt aan plafond bediend door 1 schakelaar
- 1 lichtpunt onder hangkasten bediend door 1 schakelaar
- 1, 2 of 3 dubbele stopcontacten afhankelijk van de grootte van de keuken
- 1 stopcontact voor (combi-)oven
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 aansluiting voor kookplaat
- 1 stopcontact voor dampkap

VERKOOPSLASTENBOEK

- 1 stopcontact voor vaatwas

Woonkamer:

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar. Bij de grotere woonruimtes 2 tot 3 lichtpunten volgens aanduiding op het plan
- 1, 2, 3 of 4 dubbele stopcontacten volgens aanduiding op het plan
- 1 aansluiting voor telefoon: RJ45
- 1 aansluiting voor TV-distributie: Coax kabel
- 1 aansluiting voor UTP bij de TV: RJ45
- 1 thermostaat

Eventuele extra berging:

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 stopcontact voor wasmachine volgens aanduiding op verkoopplan (indien de ruimte daarvoor in deze berging beschikbaar is)
- 1 stopcontact voor droogkast volgens aanduiding op verkoopplan (indien de ruimte daarvoor in deze berging beschikbaar is)

Badkamer:

- 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar
- 1 lichtpunt boven de spiegel, met bijhorende schakelaar
- 1 of 2 stopcontacten volgens aanduiding op plan
- Indien de technische berging geen ruimte biedt voor een wasmachine en droogkast, worden daartoe in de badkamer stopcontacten en een wateraanvoer en -afvoer voorzien. Zie het technisch verkoopplan.

Eventuele doucheceel:

- 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar
- 1 lichtpunt boven de spiegel, met bijhorende schakelaar

WC:

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar

Slaapkamer met dubbel bed:

- 1 lichtpunt bediend door 1 of 2 schakelaar(s)
- 1, 2 of 3 dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting voor TV-distributie: coax kabel volgens aanduiding technisch verkoopplan
- 1 aansluiting voor UTP: RJ45 volgens aanduiding technisch verkoopplan

2^{de} en 3^{de} slaapkamer:

- 1 lichtpunt bediend door 1 of 2 schakelaar(s)
- 1 of 2 dubbele stopcontacten

Terras:

- 1 lichtpunt bediend door 1 binnenschakelaar volgens aanduiding op plan
- 1 enkelvoudig stopcontact

VERKOOPSLASTENBOEK

2.6 SANITAIRE INSTALLATIE

2.6.1 SANITAIRE TOESTELLEN

De sanitaire toestellen betreft toestellen van het volgende type:

- hangtoilet
- handwasser
- lavabomeubel, al naargelang de technische tekening, voorzien van 1 of 2 wastafels en 1 of 2 ééngreeps mengkranen. Een bijhorende bovenkast met spiegeldeuren en verlichting.
- vlakke douchebak volgens de afmetingen op de technische plannen en een douchemengkraan.

De voor uw woning voorziene toestellen zijn terug te vinden volgens aanduiding in de sanitaire fiche.

De Klant kan in de aangeduide toonzaal andere toestellen kiezen, mits dit nog in de uitvoeringsplanning past en mits opleg van het verschil in handelswaarde en eventuele bijkomende plaatsingskosten.

2.7 CENTRALE VERWARMING

Vermits de woningen BEN zijn, zal de behoefte aan verwarming beperkt zijn. De woningen worden verwarmd via een aansluiting op het collectief warmtenet van de wijk Tondelier. Daartoe is er per woning een warmtewisselaar voorzien.

Er wordt een sturing met een thermostaat geplaatst in de woonkamer.

Er is overal in de woning, behalve in de hal en technische berging, vloerverwarming voorzien.

De badkamer is bijkomend voorzien van een elektrische handdoekradiator indien dit aangeduid staat op het technisch verkoopplan.

Gecombineerd met een regelbare ruimtethermostaat opgesteld in de leefruimte, worden volgende temperaturen gewaarborgd bij een buitentemperatuur van - 10°C:

- living 21 graden
- slaapkamers 18 graden
- badkamer(s) 24 graden

2.8 VENTILATIE

De energieprestatieregelgeving (EPB) legt een constante ventilatie van elke woonruimte op. Vanuit energetisch oogpunt is er geopteerd om alle wooneenheden te voorzien van een mechanische ventilatie (systeem D) met warmterecuperatie.

Bij dit ventilatiesysteem verdeelt een centrale luchtbehandelingsunit de verse lucht in de wooneenheid. Door toepassing van een warmtewisselaar wordt deze verse lucht eerst voorverwarmd met behulp van de warmte van de af te voeren lucht. De verse lucht wordt binnengebracht in de leefruimte, eetruimte en slaapkamers en terug weggetrokken in de 'natte' ruimtes: keuken, bergingen, toiletten, badkamers en douchecellen. De toevoer en afvoer van de lucht gebeurt met behulp van witgelakte stalen ventielen ingewerkt in de wand of plafonds. Onder de binnendeuren wordt telkens 1cm vrije ruimte voorzien als doorvoeropening voor de ventilatie van de 'droge' naar de 'natte' ruimtes.

VERKOOPSLASTENBOEK

De installatie en de aan en af te voeren debieten worden voor de ingebruikname nauwkeurig afgeregeld.

De keukens zijn voorzien van recirculatiedampkappen met actieve koolstoffilter.

Door het vooropgestelde ventilatiesysteem is er geen droogkastafvoer en is dus enkel een droogkast van het condensatietype mogelijk. Het is verboden om droogkasten met luchtafvoer aan te sluiten op de afvoerkanalen van de wasplaats.

2.9 VLOER- EN WANDAFWERKING

2.9.1 AFWERKING NIET-BEKLEDE WANDEN & SCHILDERWERKEN

De woningen worden gepleisterd (enkel de niet-dragende binnenwanden worden afgefilmd), 'klaar voor de schilder'. Het gebruikelijke voorbereidend werk door een schilder, namelijk het bijwerken van eventuele kleine niveauverschillen en onvolkomenheden om de wanden schilderklar te maken, is te voorzien door de Klant.

2.9.2 WANDBEKLEDING

De wandbekleding met keramische tegels wordt voorzien in de douches tot minstens 210 cm hoogte ten opzichte van vloerpeil

De koper kan de wandtegels kiezen uit een ruime selectie met een toonzaalwaarde tot 30 euro/m² excl BTW, bij een toonzaal aangeduid door de Bouwheer. De selectie bevat tegels 25x50 cm, die voorzien worden om recht op recht te plaatsen en standaard met een cementgrijze of witte voeg. De hoeken zullen afgewerkt worden met een standaard wit of grijs PVC-profiel volgens keuze van de architect.

Het legplan en de voegkleur wordt bepaald door de tegelleverancier.

2.9.3 VLOERBEKLEDING

De vloerbekleding is voorzien in keramische tegels die de koper kan kiezen uit een ruime selectie met een toonzaalwaarde 40 euro/m² excl BTW, bij een toonzaal aangeduid door de Bouwheer. De selectie bevat tegels 60x60 cm, die voorzien worden om recht op recht te plaatsen en standaard met een cementgrijze voeg. Het legplan wordt bepaald door de tegelleverancier.

De plinten worden uitgevoerd in te schilderen MDF, voorzien van een grondlaag.

2.9.4 VENSTERTABLETTEN EN DEURDORPELS

De venstertabletten worden voorzien volgens keuze van de architect.

Bij ramen die tot op de vloer komen wordt het vloerafwerkingsmateriaal doorgelegd in de nis van het raam.

2.10 VAST MEUBILAIR

In elke wooneenheid is een ingerichte keuken voorzien volgens onderstaande beschrijving en volgens de bijgevoegde detailplannen.

VERKOOPSLASTENBOEK

Het overig meubilair aangeduid op de plannen is informatief en niet inbegrepen.

2.10.1 KEUKENINRICHTING

De volledig uitgeruste keuken wordt geplaatst door een gespecialiseerde keukeninstallateur. De basisopstelling van het keukengeheel is indicatief weergegeven op de technische plannen.

De koper zal een offerte en bijhorend plan voor de basisopstelling ontvangen van de door de Bouwheer aangestelde keukeninstallateur. De koper kan deze opstelling en de keuzes van materialen en toestellen wijzigen, zoals verder beschreven onder 'wijzigingen en keuzes'. Minwaarden worden niet gecrediteerd.

Voor alle woningen is er een (combi)-oven, inbouwvaatwas, een inbouwkoelkast met vriesvak, een keramische of inductiekookplaat volgens de offerte van de basisopstelling en een telescopische recirculatiedampkap voorzien. De werkbladen en de panelen tussen het werkblad en de hangkasten bestaan uit composiet. De frontpanelen bestaan uit MDF met poederlak aan beide zijden. De toestellen zijn van het merk Miele.

2.11 TUIN/TERRAS

In de tuin wordt er een verhard terras voorzien van minimaal 10m². Achteraan het perceel is de tuin afgesloten met een hekwerk. Op het einde van het perceel is er ook een tuinberging/fietsenstalling aanwezig.

De afscheiding tussen de tuinen wordt over de eerste 2m van de achtergevel voorzien in een houten afscheiding. Vervolgens wordt dit in een haag voorzien tot aan het einde van het perceel/tuinberging.

2.12 BRANDBEVEILIGING

De gebouwen worden opgericht overeenkomstig de wettelijke bepalingen en/of de gemeentelijke verordeningen, in voege op datum van de toekenning van de bouwvergunning, om te voldoen aan de eisen betreffende brandbeveiliging.

2.13 OPLEVERING

De woningen worden borstelschoon opgeleverd met inbegrip van verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. De ramen en beglazing worden ontdaan van alle stickers en schoongemaakt.

2.14 AKOESTISCHE PERFORMANTIE

Het project wordt begeleid door een akoestisch adviseur.

Het doel is het realiseren van de eisen voor normaal akoestische comfort zoals gedefinieerd in de norm NBN S01-400-1 "akoestische criteria voor woongebouwen" voor wat betreft:

- De geluidsisolatie tussen rijwoningen
- Het installatiegeluid in de wooneenheden
- De luchtdichtheidsisolatie tussen de verschillende lokalen van eenzelfde woning
- De gevelisolatie

In één situatie wordt afgeweken van deze akoestische norm NBN S01 400-01:

VERKOOPSLASTENBOEK

- Wanneer de slaapkamer rechtstreeks uitgeeft op de woonkamer is het onmogelijk om de akoestische vereisten te combineren met de vereisten van de ventilatie. Onder de deur bevindt zich een ventilatieopening, wat de akoestische kwaliteit van de deur vermindert.
- (Eventueel) wanneer de inkomdeur direct uitgeeft op de leefruimte (zonder afgesloten inkomhal)

Hiertoe zijn volgende maatregelen genomen :

- Geluidsisolatie van de gevel :
De minimale geluidsisolatie van de raamgevelen werd bepaald in functie van de geluidsbelasting op de gevels. Waar nodig zijn daartoe akoestische beglazingen voorzien.
- Installatielawaai:
De maximaal toegelaten achtergrondgeluidsniveaus in de woningen werden opgenomen in het lastenboek van de ingenieur technieken, als eisen naar de installateur toe.

3 Wijzigingen en keuzes

Aan de koper bieden wij via kopersbegeleiding de mogelijkheid om de afwerking van de woning te personaliseren, indien dit nog mogelijk is in de voorbereiding en planning van de werf. Het betreft:

- Wijziging van de indeling van de woning door het verplaatsen van wanden en/of deuren, in zoverre dit geen wijziging van de dragende structuur van het gebouw vereist.
- Keuze van de tegels, te bespreken in de toonzaal aangeduid door de Bouwheer.
- Mogelijkheid om tegels te vervangen door parket, te kiezen in de toonzaal aangeduid door de Bouwheer
- Keuze van andere sanitaire toestellen bij de toonzaal aangeduid door de Bouwheer.
- Wijziging van de keukenopstelling, -afwerking en -toestellen, bij de toonzaal aangeduid door de Bouwheer
- Wijziging van de positie van sanitaire toestellen en de keuken, in zoverre de afstand tot de technische kokers dit toelaat.
- Aanpassen van het aantal en de positie van schakelaars, stopcontacten, data-aansluitingen en lichtpunten.
- Keuze van andere dan de standaard voorziene deuren. Er kan optioneel gekozen worden voor glazen deuren of schuifdeuren.

De klantenbegeleider zal aan de koper een beslisplanning met de deadlines voor het ondertekenen van offertes en plannen voorleggen, waaruit tevens zal blijken welke mogelijkheden tot wijziging of keuze er op dat moment nog zijn. Indien de koper deze niet respecteert heeft de Bouwheer het recht om de woning uit te voeren volgens de oorspronkelijk ontworpen versie. De klantenbegeleider zal in de mate van het mogelijke gevolg geven aan de gevraagde wijzigingen maar het staat hem steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De aannemer zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan, zij mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken van de andere kopers meebrengen.

De kostprijs van de wijzigingen en keuzes wordt berekend ten opzichte van de in het lastenboek vermelde toonzaalwaarde dan wel ten opzichte van de kost van het oorspronkelijke ontwerp. Deze verrekeningen zullen aan de koper ter ondertekening “voor akkoord” voorgelegd worden, samen met de plannen. Pas dan zullen deze wijzigingen voor uitvoering aan de werf doorgegeven worden. De betaling van het supplement gebeurt als volgt: 70% na goedkeuring van de verrekeningen en 30% voorafgaand aan de voorlopige oplevering.

In verband met de opgenomen toonzaalwaarden dient gemeld dat, bij de keuze door de koper van een ander product, het prijsverschil meer kan bedragen dan het verschil tussen de toonzaalwaarden, dit ten gevolge van de kleine hoeveelheid, andere wijze van plaatsing, meer snijverlies bij grotere formaten,

De mogelijkheid dat de koper bepaalde werken niet door de Bouwheer uit laat voeren is beperkt tot de keuken en dit op voorwaarde dat de koper tijdig het type en de positie van de aansluitpunten (elektriciteit, wateraanvoer, waterafvoer, ventilatie, ...) aan de bouwheer kenbaar maakt. In dat geval recupereert de koper 70% van de basisofferte van de niet door de Bouwheer geplaatste keuken. Deze en alle andere werken die de koper zelf wil uitvoeren of door derden zelf aangesteld laat uitvoeren, kunnen slechts gebeuren ná de voorlopige oplevering en na betaling van de totale koopsom.

De koper kan geen budgetten verschuiven tussen verschillende loten (keukens, tegels, sanitaire toestellen, gewijzigde indeling, ...). Enkel wanneer de koper parket kiest in plaats van tegels, kan het budget voor de tegels daarvoor aangewend worden.

4 PLANNEN EN MATERIALEN

De plannen die aan de Klanten overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect, gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer, en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten.

De vermelde oppervlaktes worden gemeten in m² BVO (Bruto Vloer Oppervlakte). Volgens deze meetcode wordt gemeten tot de buitenzijde van de buitenmuren en het midden van scheidende muren tussen aanpalende eenheden.

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, al overtrof het verschil meer dan één/twintigste, zullen aanzien worden als goorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of een supplement te eisen.

De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van hetgeen in voorgaande technische beschrijving gestipuleerd werd.

De beelden van de visualisaties zijn niet bindend en enkel indicatief.

De bouwheer en de architect 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, wettelijke of esthetische aard. Zij worden ter kennis gebracht aan de Klant.

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het verkoopslastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in leveringen, enzovoort) of om reden van afwezigheid, falend of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers.

Ook deze veranderingen worden ter kennis gebracht aan de Klant op de wijze als hierboven gesteld.

De aandacht van de Klant wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene, of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door droging of temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen waarvoor noch de promotor, noch de architect, noch de bouwheer verantwoordelijkheid kunnen worden gesteld.

Om deze reden wordt de koper aangeraden om zijn decoratiewerken pas 1 jaar na de voorlopige oplevering uit te voeren.

5 ALGEMENE VOORWAARDEN

De algemene verkoopsvoorwaarden worden vermeld in de verkoopovereenkomst, waarvan dit lastenboek een bijlage vormt.