RESIDENTIE D'EAU

LASTENBOEK

IMMOMENT

Fien Geerinckxstraat
GEEL

IMMOMENT
Ambachtenstraat 3
2260 Westerlo

Inhoudstafel

1. Voorstelling project en bouwheer
- 1.1 Omgeving van het project p. 6
- 1.2 Beschrijving van het project p. 6
- 1.3 Buitenaanleg p. 6
- 1.4 IMMOMENT p. 6
- 1.5 MEHA p. 6

2. Partners p. 7

3. Beschrijving der werken
- 3.1 Algemeen p. 8
- 3.2 Grondwerk p. 8
- 3.3 Funderingen p. 8
- 3.4 Aardingslus p. 8
- 3.5 Riolering/afvoer en aanvoerleidingen p. 9
- 3.6 Dragende structuur elementen p. 10
- 3.7 Dragende vloerelementen p. 10
- 3.8 Metselwerken p. 10
- 3.9 Isolatie p. 10
- 3.10 Gevelafwerking p. 11
- 3.11 Dakbedekking p. 11
- 3.12 Buitenschrijnwerk p. 11
- 3.13 Terrassen p. 11
- 3.14 Buitenaanleg p. 11
- 3.15 Technische kokers p. 11

4. Afwerking algemene delen
- 4.1 Algemeen p. 12
- 4.2 Wanden p. 12
- 4.3 Pleisterwerken p. 12
- 4.4 Vloeropbouw p. 12
- 4.5 Vloerafwerking p. 12
- 4.6 Leuningen en balustrades p. 12
- 4.7 Schilderwerken en bewegijzering p. 12
- 4.8 Binnendeuren p. 13

5. Technische uitrusting algemene delen
- 5.1 Algemeen p. 14
- 5.2 Sanitair p. 14
- 5.3 Brandbestreiding p. 14
- 5.4 Ventilatie p. 14
- 5.5 Elektriciteit p. 15
- 5.6 Verlichting p. 15
- 5.7 Toegangscontrole / brievenbussen p. 15
- 5.8 Lift p. 15
- 5.9 Zonnepanelen p. 15

6. Afwerking privatieve delen
- 6.1 Algemeen p. 16
- 6.2 Muren p. 16
- 6.3 Pleisterwerken p. 16
- 6.4 Vloeropbouw p. 16

6.5 Vloer- en muurafwerking p. 16
6.6 Keukens en interieur p. 17
6.7 Binnendeuren p. 17
6.8 Venstertabletten p. 17
6.9 Gordijnkasten en zonnewering p. 17
6.10 Airconditioning p. 17
6.11 Vliegenramen p. 17
6.12 Behangwerk / schilderwerken p. 17
6.13 Buitenaanleg p. 17

7. Technische uitrusting privatieve delen
7.1 Algemeen p. 18
7.2 Sanitair p. 18
7.3 Verwarming p. 18
7.4 brandbestrijding p. 18
7.5 Ventilatie p. 19
7.6 Elektriciteit p. 19
7.7 Verlichting p. 19
7.8 Nutsaansluitingen p. 19

8. Keuzes & wijzigingen
8.1 Uitnodigingsbrief p. 20
8.2 Toonzalen p. 20
8.3 Basisbudgetten p. 20
8.4 Termijnen p. 20
8.5 Wijzigingen p. 20
8.6 Verrekening voorstel p. 20
8.7 Goedkeuring wijziging door koper p. 20
8.8 Verloop p. 21
8.9 Klantenbegeleiding p. 21

10. Oplevering p. 22
10.1 Algemeen p. 22
10.2 Voorlopige oplevering p. 22
10.3 Definitieve oplevering

9. Basisbudgetten p. 23

11. Algemene bepalingen
11.1 Plannen en verkooplastenboek p. 24
11.2 Verzekeringen, risico' s & overdracht p. 24
11.3 Erelonen p. 24
11.4 Bouwmaterialen en leveranciers p. 24
11.5 Meetcode p. 25
11.6 Normen p. 25
11.7 Toelaatbare toleranties p. 25
11.8 Zettingen en drogingsverschijnselen p. 25
11.9 Waarborgen p. 25
11.10 Opkuis p. 25
11.11 Uitdrukkelijke arbitragebeding p. 25
11.12 Wet Breyne p. 26
11.13 Toegang werf p. 26

Voorstelling project en bouwheer

1. Omgeving van het project

Het project bevindt zich in de Fien Geerinckxstraat te Geel. Dé ideale uitvalsbasis voor wie mobiliteit belangrijk vindt. De residentie is gunstig gelegen in het hart van het centrum , op enkele minuten stappen van winkelstraten.

Alle voorzieningen zoals scholen, sportmogelijkheden, zelfs het ziekenhuis zijn op wandelafstand in de buurt en er is een vlotte bereikbaarheid naar de E313 en omliggende gemeentes.

Stap dus de deur uit en betreed een wereld van winkels, cultuur, sport en andere voorzieningen , allemaal op wandelafstand.

2. Beschrijving van het project

In het hart van Geel, vind je residentie 'd' EAU' . Dit karaktervolle nieuwbouwproject telt 12 wooneenheden verspreid over 3 bouwlagen. In deze studio' s en 1-, 2- en 3-slaapkamer appartementen vind je een warm nest, dat de ideale uitvalsbasis vormt voor je dagelijkse leven. Daarnaast dragen de fietsenstallingen en omvangrijke privatieve bergingen bij aan het wooncomfort.

Residentie 'd' EAU' garandeert de kans om te wonen in een stijlvol en energiezuinig appartement of studio op een toplocatie in Geel. En dat aan een betaalbare prijs. Ideaal voor wie op zoek is naar een nieuwe thuis of voor wie slim wil investeren in vastgoed met toekomstwaarde.

Deze residentie bevat appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers, telkens met een doordachte indeling en veel aandacht voor licht en ruimte.

- 1 slaapkamer: 58 tot 84 m²
- 2 slaapkamers: 111 tot 130 m²
- 3 slaapkamers: 135 m²

3. Oorsprong

De naam Fien Geerinckxstraat komt van de vrouw Fien Geerinckx. (voluit Maria Josephina 'Fientje' Geerinckx), een verzetstrijder uit Geel tijdens zowel WO I als WO II. De gemeenteraad van de stad Geel keurde in 2021 deze straatnaam goed als eerbetoon aan haar verdienste als verzetsvrouw. Ze was een actieve verzetstrijder die o.a. neergeschoten piloten verborg.

4. Buitenaanleg

De tuinaanleg wordt uitgevoerd volgens de plannen van de tuinarchitect. De opgestelde plannen dewelke bij het verkooplastenboek bijgevoegd zijn, worden in de aanbestedingsfase als indicatief beschouwd. Afwijkingen kunnen in overleg met tuinarchitect en bouwheer uitgevoerd worden, dit zonder het esthetische aspect van het project in het gedrang te brengen.

5. IMMOMENT

IMMOMENT zet zich als projectontwikkelaar in om pareltjes van bouwprojecten uit de grond te stamen. Betaalbaar en comfortabel wonen en voor ieder wat wils...

6. MEHA

MEHA is sinds enige tijd een vaste waarde in de woningen appartementsbouw in de ruime omgeving van Westerlo. Sinds 2013 staat MEHA garant voor vakwerk met vakmensen uit de Kempen. Onklopbaar in verfijnd zichtmetselwerk en zichtbeton... maar ook achter de gevel mag ons kempisch vakmanschap gezien worden. MEHA, GC Vloeren en hun onderaannemers hebben alle kennis in huis om ook achter de gevel pareltjes te creëren.

Partners

Bouwheer	IMMOMENT Ambachtenstraat 3 2260 Westerlo
Architect - ontwerp	Studio Anja Vissers Meivuurstraat 34 2200 Herentals
Architect - uitvoering	Vernacular Kruiskensveld 29 1745 Opwijk
Stabiliteitsinge-nieur	BA enigineering Plantenstraat 27/5 3500 Hasselt
Aannemer	MEHA Ambachtenstraat 3 2260 Westerlo
Tuinarchitect	TUINARCHITECTUUR BROOS BV Tramstraat 40 2260 Westerlo
Vloeren	Bouwcenter Dils nv Nijverheidsstraat 12 2235 Hulshout
Keukens	Bertels Provinciebaan 34 2230 Herselt
EPB verslaggever, Ventilatie verslaggever veiligheidscoordinator	Salus TMB Groep BV Korhoenstraat 7 2260 Westerlo

Beschrijving der werken

1. Algemeen

Het bouwproces van dit project gebeurt volgens de stedenbouwkundige vergunning, het advies van de lokale brandweer, de uitvoeringsplannen en het toebehorende verkooplastenboek.

Het project wordt gebouwd met duurzame en kwaliteitsvolle materialen, met oog op de stevigheid, duurzaamheid en esthetiek van het gebouw.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. Wijzigingen zijn ook mogelijk ten gevolge het opmaken van de uitvoeringsplannen en bespreking met de uitvoerende aannemers.

De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook aanzien te worden als 'circa' maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve technische of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de koper te bekomen.

Deze wijzigingen zullen echter nooit de kwaliteit van de materialen, de architectuur en het genot van de te bouwen onroerende goederen in het gedrang brengen.

De koper mag geen rechtstreeks contact opnemen met partners, aannemers of onderaannemers om wijzigingen mee te delen. Alle communicatie tussen de koper en de verschillende partijen gebeurt steeds via de klantenbegeleider van de bouwpromotor.

2. Grondwerk

Deze werken omvatten alle grondwerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en rioleringselementen. Vanuit ecologisch standpunt wordt ernaar gestreefd de uitgegraven gronden zoveel mogelijk te gebruiken op het terrein. Dit voor aanvullingen en/of ophogingen. Indien niet alle grond kan worden hergebruikt zal deze worden afgevoerd naar de hiervoor bestemde plaatsen.

De grondwerken worden uitgevoerd conform de VLAREM-wetgeving op grondverzet.

3. Funderingen

Om de bodemgesteldheid te bepalen zal op voorhand een grondsondering worden uitgevoerd door een bodemdeskundige. Op deze wijze wordt de beste kwaliteit en nazicht van de bouwsterkte verzekerd. De fundering zal worden uitgevoerd volgens de opgave van de ingenieur die de afmetingen en de samenstelling zal bepalen in functie van het verslag van de bodemdeskundige.

De buitenwanden van de kelder en de ondergrondse constructies worden in beton uitgevoerd ten einde een waterdichte kuip te bekomen. De vloer is voornamelijk glad gepolierd. Het is mogelijk dat er krimpscheuren verschijnen in deze vloer, doch de waterdichtheid is door de aannemer gegarandeerd.

4. Aardingslus

Er wordt een aardingslus voorzien onder de fundering van het nieuw te bouwen gebouw. Deze wordt uitgevoerd in een niet geïsoleerde koperen geleider, overeenkomst het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties).

5. Riolering/afvoer en aanvoerleidingen

De afvoerleidingen van het sanitair en de fecaliën zullen worden voorzien in PVC of PE met specifieke diameters, hellingsgraad en traject volgens een studie van de bouwheer, architect of door de bouwheer aangestelde gespecialiseerde firma. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, bochten, verbindings- en verloopstukken. Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtputten, reukafsluiters en filters, rechtstreeks aangesloten op de openbare riolering en uitgevoerd volgens de geldende normen op het moment van het indienen van de stedenbouwkundige vergunning.

De aansluitingen worden uitgevoerd, dit na het verkrijgen van een attest van rioolkeuring, uitgevoerd door een erkend keuringsorganisme, volgens wetgeving van 01/07/2011.

De aan- en afvoerleidingen van de riolering behoren tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Deze leidingen zullen lopen via het plafond en de muren van de garage/kelder en bijgevolg dus in, boven, naast of achter de privatieve parkings en/of boxen. Deze buizen dienen steeds toegankelijk te blijven voor noodzakelijk onderhoud of herstellingen. Bij gevolg zullen deze te allen tijde een erfdienstbaarheid vormen.

Sinds 1999 is het algemeen verplicht om een gescheiden rioleringsstelsel te voorzien. Dat wil zeggen dat regenwater en huishoudafvalwater gescheiden moeten worden door regenwaterputten te voorzien. Het hemelwater te gaan hergebruiken is dus ook verplicht. Dit zal toegewezen worden aan appartementen en/of de gemeenschappelijke delen, conform de bouwvergunning. Indien deze putten leeg zijn, wordt er automatisch bijgevuld met water aangesloten op de meter van de gemeenschap.

6. Dragende structuur elementen

De dragende structuur wordt bekomen door de dragende binnen- en buitenmuren uit metselwerk of beton. Dit aangevuld met betonnen of stalen kolommen en balken. Waar constructief mogelijk, zullen prefab elementen in beton toegepast worden. Al deze onderdelen worden uitgevoerd volgens de positie en afmetingen van de stabiliteitsstudie. Deze studie gebeurt telkens door een erkend ingenieursbureau volgens de geldende Belgische normen. De architectuurplannen zijn steeds ondergeschikt aan de stabiliteitsstudie met bijhorende plannen.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteitsredenen. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook aanzien te worden als 'circa' maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve technische of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de koper te bekomen.

Deze wijzigingen zullen echter nooit de kwaliteit van de materialen, de architectuur en het genot van de te bouwen onroerende goederen in het gedrang brengen. Deze elementen zijn niet te wijzigen door de koper.

7. Dragende vloerelementen

De dragende vloer- en dakplaten worden uitgevoerd in welfsels, ter plaatse gestorte beton of geprefabriceerde breedplaatvloeren met een opstort in beton volgens de stabiliteitsstudie door een erkend studiebureau. De berekeningen, het ontwerp, de fabricage en montage gebeuren in overeenstemming met de wetgeving, de huidige geldende voorschriften en normen ter zake.

De diktes en hoogtes kunnen worden aangepast tijdens het bouwproces en dit conform de gegevens van de definitieve stabiliteitsberekeningen of in functie van de thermische berekeningen en naargelang de keuze van gebruikte materialen en uitvoeringsdetails. Alhoewel al een doorgedreven studie uitgevoerd is, dienen de architectuurplannen als louter informatief worden beschouwd.

Deze wijzigingen zullen echter nooit de kwaliteit van de materialen, de architectuur en het genot van de te bouwen onroerende goederen in het gedrang brengen. Deze elementen zijn niet te wijzigen door de koper.

8. Metselwerken

Alle metselwerkmaterialen worden voorgelegd aan de EPB verslaggever dewelke de isolatiewaarde nakijkt in functie van de EPB normen. Waar nodig wordt deze ontdubbeld, voorzien van een voorzetwand of aangevuld met een isolatieplaat. Op deze wijze wordt de beste thermische isolatiewaarde nagestreefd die voldoen aan de normen voor dit project opgelegd zijn in de omgevingsvergunning

Bepaalde dragende of niet-dragende kelderwanden zullen worden uitgevoerd in betonblokken, volgens de afmetingen opgegeven op de studie van de stabiliteitsingenieur. Deze betonblokken worden "achter de hand gevoegd" .

Niet dragende binnenmuren kunnen worden uitgevoerd in cellenbeton of gyprocwanden Dit volgens de stabiliteitsstudie van het erkend studiebureau.

Inzake dit aspect dienen de architectuurplannen als louter informatief worden beschouwd. De diktes en hoogtes zouden (sporadisch) kunnen worden aangepast tijdens het bouwproces en dit conform de gegevens van de definitieve stabiliteitsberekeningen of in functie van de thermische berekeningen en naargelang de keuze van gebruikte materialen en uitvoeringsdetails.

Wijzigingen zullen de architectuur en het genot van het gebouw niet in het gedrang brengen. Deze elementen zijn niet te wijzigen door de koper.

9. Isolatie

Het type, dikte en plaats van de isolatie zal worden gekozen door de EPB-verslaggever en dit volgens de geldende normen op het moment van het indienen van de omgevingsvergunning. Het gebouw zal worden geïsoleerd voor volgende elementen:

Thermische isolatie:
- De buitenmuren, daken en vloer worden thermisch geïsoleerd;
- er wordt isolerend buitenschijnwerk geplaatst;

Akoestische isolatie:

- Er wordt getracht zowel in ontwerp als in uitvoering om "een normaal akoestisch comfort" na te streven volgens de geldende normen op het moment van het indienen van de bouwvergunning;
- de appartement-scheidende wanden zullen worden ontdubbeld. Er wordt een zwevende chape met randisolatie voorzien.

10. Gevelafwerking

De gevels worden afgewerkt in kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus architecturaal geheel te komen over de totaliteit van het project. Dit volgens de plannen en de stedenbouwkundige vergunning, doch houdt de bouwheer het recht voor bepaalde materialen te wijzigen in kader van de uitvoering zolang dit binnen de richtlijnen van de stedenbouwkundige vergunning ligt. De gevelafwerking wordt enkel bepaald door de bouwheer in samenspraak met de architect. Deze elementen zijn niet te wijzigen door de koper.

11. Dakbedekking

De daken zijn voorzien in materiaal bepaald door de architect en zullen voorzien zijn van thermische isolatie volgens de studie van de EPB verslaggever en de geldende normen op het moment van het indienen van de stedenbouwkundige vergunning. De waterdichting wordt verzekerd door een dakdichtingssysteem. De dakranden zullen worden bedekt met specifieke daarvoor bestemde aluminiumprofielen gelakt in een door de architect en bouwheer bepaalde kleur. Indien nodig zullen er, waar volgens de stedenbouwkundige vergunning en de architectuurplannen beschreven, groendaken voorzien worden volgens de voorschriften van de (tuin)architect en bouwheer.

12. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt bepaald door de architect en dit volgens de stedenbouwkundige vergunning. Dit met inbegrip van materiaal, kleur, type, verdeling, draairichting, beslag, afwerking , toebehoren,... deze zaken zijn niet te wijzigen.

Het buitenschrijnwerk voldoet aan de algemene prestatiecriteria zoals luchtdoorlatendheid, waterdichtheid, mechanische sterkte, warmtedoorgangscoëfficiënt en bestendigheid tegen winddruk die gelden op het moment van het indienen van de stedenbouwkundige vergunning.

Het buitenschrijnwerk voldoet tevens ook aan de studie van de EPB-verslaggever. De dubbele beglazing is van het thermisch verbeterde type met een K-waarde van minimaal 1.0. Indien nodig volgens de studie van de EPB-verslaggever wordt er zonwerende beglazing voorzien om oververhitting te voorkomen. Er zijn geen zonneweringen voorzien tenzij deze specifiek dienen te worden geplaatst in het kader van de EPB-studie.

De inkomdeuren worden voorzien van een elektrische sluitplaat die wordt aangestuurd door de videofooninstallatie vanuit de appartementen. Deze deuren zijn ook te openen met een sleutel.

De toegang tot de ondergrondse parking wordt afgesloten met een poort die afgewerkt wordt volgens beschrijving en plannen van de architect. Deze wordt bediend met een afstandbediening alsook een codeklavier naast de poort.

13. Terrassen

De afwerking en afmetingen van de terrassen worden volgens de keuze van de architect en/of bouwheer opgemaakt en zijn niet te wijzigen.

14. Buitenaanleg

De buitenaanleg van de algemene delen zal aangelegd worden conform de vergunde plannen volgens de architect en/of tuinarchitect. Hiervoor zijn geen wijzigingen van de koper toegelaten.

15. Technische kokers

De technische kokers zijn noodzakelijk voor de aanvoer van de nodige nutsleidingen alsook voor de afvoer van de nodige sanitaire toestellen en fecaliën. Deze worden uitgevoerd volgens de geldende normen op het moment van het indienen van de stedenbouwkundige vergunning en de richtlijnen van de brandweer die toegevoegd zijn aan de stedenbouwkundige vergunning.

Afwerking algemene delen

1. Algemeen

De afwerkingen van de gemeenschappelijke delen worden door de bouwheer bepaalt. De koper heeft geen inspraak naar materiaalkeuzes, posities en afwerking van deze gemeenschappelijke delen.

2. Wanden

De wanden in de gemeenschappelijke bergingen en technische lokalen worden voorzien in beton of in betonmetselwerk en worden 'achter de hand gevoegd' . De muren in de gemeenschappelijke delen op het gelijkvloers en de verdiepingen bestaan uit kalkzandsteen, snelbouwstenen van gebakken aarde, betonblokken, silicaatblokken of beton.

3. Pleisterwerken

De wanden in de gemeenschappelijke kelder bergingen en technische lokalen worden niet gepleisterd. Deze blijven in het zicht. De muren op het gelijkvloerse niveau en de verdiepingen worden voorzien van bepleistering volgens de regels van de kunst.

4. Vloeropbouw

Cementchape:
- Er zal gebruik gemaakt worden van een cementchape met vezels, die wordt geplaatst op de hieronder genoemde thermische- en deels akoestische isolatielaag.

Geluidsisolatie:
- Langsheen de muren zullen isolatiebanden aangebracht worden, zodat de deklagen volledig onafhankelijk zijn.

Thermische isolatie:
- Een thermische vloerisolatie zal voorzien worden volgens bepalingen door EPB-verslaggever.

De dikte van de chape wordt bepaald volgens de dikte van de afwerkingsvloer, d.w.z. dat het afhankelijk is van de diktes van de keramische tegels of natuursteen.

5. Vloerafwerking

De vloeren in de ondergrondse delen is voorzien in een gepolierde beton. De gemeenschappelijke delen op het gelijkvloers en de verdiepingen worden afgewerkt in keramische tegels, natuursteen of composiet volgens de keuze van de architect en de bouwheer. De vloer en plinten worden gekozen zodat deze een tijdloos karakter hebben, een architecturaal mooi geheel vormen en onderhoudsvriendelijk zijn.

De trappen worden voorzien in prefab beton of in een betonnen structuur met een afwerking in keramische tegels, natuursteen of composiet volgens de keuze van de bouwheer en/of architect.

6. Leuningen en balustrades

Aan de trappen van de gemeenschappelijke delen worden er leuningen voorzien volgens de geldende normen op het moment van indienen van de vergunning. Indien nodig worden er ook balustrades voorzien om valgevaar te vermijden. De materiaalkeuze en afwerking wordt gekozen door de architect en/of bouwheer.

7. Schilderwerken en bewegwijzering

De muren op het gelijkvloers en de verdiepingen worden geschilderd. De kleur wordt bepaald door de architect en/of bouwheer. De muren in de ondergrondse gedeeltes worden niet geschilderd en hier blijven de betonblokken of betonwanden in het zicht.

De deurbladen en kaders van de binnendeuren van de gemeenschappelijke delen worden aan twee zijden geschilderd. De inkomdeuren van de appartementen worden enkel geschilderd aan de buitenzijde. De binnenzijde is ten laste van de koper.

Alle gemeenschappelijke delen worden voorzien van de nodige pictogrammen volgens het brandweerverslag dat deel uitmaakt van de stedenbouwkundige vergunning. Op de buitengevel worden er huisnummeringen voorzien volgens de geldende voorschriften van de overheid.

8. Binnendeuren

De binnendeuren van de gemeenschappelijke delen zijn houten deuren in een houten kader. Het deurblad is een tubespaan deurblad. Verder bestaat het deurgeheel uit een aluminium of rvs kruk en scharnieren. De omkasting bestaat uit hout en wordt afgewerkt met deurlijsten in MDF. De keuze van het type van de deuren en het beslag wordt bepaald door de architect en/of bouwheer. De koper heeft hier geen inspraak in.

Waar nodig, volgens het brandweerverslag dat deel uitmaakt van de stedenbouwkundige vergunning, zullen er brandwerende deuren voorzien worden. Zo wordt de compartimentering van de verschillende ruimtes gewaarborgd. Deze brandwerende deuren hebben naargelang de toepassing een brandweerstand van 30 of 60 minuten en worden geplaatst door een gecertificeerde firma met gekwalificeerde plaatsingsploegen.

Deze worden indien nodig voorzien van een deurdranger die de deur automatisch zal sluiten. Waar nodig zullen de deuren telkens te openen zijn in de vluchtrichting zonder het gebruik van een sleutel. De draairichting van deze deuren zullen worden bekeken in functie van de vluchtwegen waar nodig maar vooral ook het nuttig gebruik van deze deuren.

De deuren die moeten worden afgesloten, worden voorzien van een cilinderslot met veiligheidscilinder. Voor de veiligheid en het comfort van de koper wordt er een sleutelplan voorzien. Dit wil zeggen dat de koper met 1 sleutel alle deuren kan openen waar men toegang tot moet vergaren. Per appartement worden er bij oplevering 2 sleutels verkregen alsook één persoonlijke kaart. Enkel met deze kaart kunnen er sleutels worden bijgemaakt.

Technische uitrusting algemene delen

1. Algemeen

Voor de technische lokalen (water en elektriciteit) zal een daartoe bestemde berging(en) worden voorzien.
De specifieke ligging van deze bergingen zouden kunnen wijzigen in functie van uitvoeringsdetails, aangevraagd door de nutsmaatschappijen of de verdere ontwikkeling van de verkoop.

In de technische lokalen, op de muren of de plafonds van de bergingen kunnen technieken voor de appartementen voorzien worden. Bovenstaande elementen worden volgens het detailplan van de architect uitgevoerd.

2. Sanitair

De waterdistributie wordt via één leiding van de maatschappij binnengebracht. Per appartement zijn er afzonderlijke meters voorzien, en een meter voor de gemeenschappelijke delen. Deze worden gepositioneerd in het hiervoor bestemd technisch lokaal volgens de voorschriften van de maatschappij voor watervoorziening.

Indien er een gemeenschappelijke berging aanwezig is zal er minimum één kraantje voorzien worden voor onderhoudstoepassingen. De positie van deze onderdelen worden bepaald door de architect en/of bouwheer.

3. Brandbestrijding

Het gebouw beantwoordt aan de technische normen betreffende de brandveiligheid alsook het advies van de brandweer dat deel uitmaakt van de bouwvergunning. Alle wanden en deuren zijn voorzien van de nodige brandweerstand om de compartimentering van de verschillende delen te garanderen.

De traphallen zijn uitgerust met rookkoepels aangesloten op de brandcentrale. Deze is enkel te bedienen door de brandweer. In geval van stroomonderbreking zorgt een autonome noodverlichting voor de nodige verlichting in de gemeenschappelijke delen, nodig voor de evacuatie van deze plaatsen.

De nodige blustoestellen, rookdetectors en signalisatie zijn voorzien volgens het advies van de brandweer en de geldende normen bij het indienen van de bouwvergunning.

4. Ventilatie

De ondergrondse kelder wordt geventileerd door middel van een natuurlijke of mechanische aan- en afvoer van lucht die geïntegreerd is volgens de voorschriften van het brandweerverslag dat deel uitmaakt van de verkregen vergunning. De gemeenschappelijke delen op het gelijkvloers en de verdiepingen zijn niet voorzien van een ventilatiesysteem.

5. Elektriciteit

Iedere elektrische installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie) en de voorschriften van de netbeheerder. Voorafgaand aan de indienststelling van de elektrische installatie wordt deze gekeurd door een door de overheid erkend controleorganisme.

De elektrische installatie van de gemeenschappelijke delen verloopt via een gemeenschappelijke meter opgesteld in de technische berging waar ook de privatieve meters staan opgesteld. De kosten van het gemeenschappelijk elektriciteitsverbruik worden vastgesteld door de distributiemaatschappij betreffende elektriciteit en verrekend door de syndicus. De elektrische installatie in de bergingen is voorzien in opbouw, deze op het gelijkvloers en de verdiepingen is weggewerkt in de wanden.

6. Verlichting

De verlichtingsarmaturen van de gemeenschappelijke delen worden bepaald door de architect en/of bouwheer en dit volgens de richtlijnen van een lichtstudie. De noodverlichting kan in de verlichtingsarmaturen geïntegreerd worden of worden voorzien als afzonderlijke armaturen. Dit geheel volgens de geldende normen en het advies van de brandweer.

7. Toegangscontrole / Brievenbussen

De voordeur van de inkomhal van het appartement is te openen met de videofooninstallatie. Hier wordt een buitenpost voorzien die gekoppeld is met de individuele binnenposten in de appartementen. Ook kan deze met de sleutel geopend worden die opgenomen is in het sleutelplan.

De poort van de ondergrondse parking kan geopend worden met een afstandsbediening. Er wordt één afstandsbediening per appartement voorzien.

Per appartement wordt er een brievenbus voorzien in een brievenbusgeheel. Elk appartement bekomt hiervan een set van 2 sleutels. Deze sleutels zitten niet in het sleutelplan maar zijn individuele sleutels.

8. Lift

Het trappenhuis is uitgerust met een elektrische lift die voldoet aan de toegankelijkheidsnormen en de Belgische normen inzake veiligheid en snelheid. De liftkooi is uitgerust met een alarmdrukknop en telefoonverbinding met rechtstreekse verbinding naar de nooddienst van de lift-installateur. Deze lift is voorzien van de nodige bedienings- en veiligheidsvoorzieningen voor de uitbating van de lift en wordt pas in werking gesteld nadat deze is gekeurd door een gecertificeerde keuringsinstantie.

De liftkooi wordt afgewerkt volgens de keuze van de architect en/of bouwheer. Dit geldt ook voor de telescopische liftkooideuren en afwerking rondom deze deuren. De sturing van de lift zal geplaatst worden volgens de voorschriften van de liftenbouwer zodat deze makkelijk toegankelijk is voor onderhoud.

9. Zonnepanelen

Zonnepanelen zullen algemeen voorzien worden indien deze nodig zijn om het beoogde E-peil te bekomen.

Afwerking privatieve delen

1. Algemeen

De afwerking van de privatieve delen gebeurt volgens de wensen van de koper. Dit binnen de richtlijnen die bepaald zijn in dit lastenboek. De keuzemogelijkheden worden hier in deze overeenkomst gedetailleerd beschreven en hiervan kan niet worden afgeweken. Deze zaken kunnen, indien gewenst, worden toegelicht door onze klantenbegeleiding.

De afwerkingen en indelingen getekend op de verkoopplannen en eventuele 3D visualisaties zijn louter indicatief en niet bindend. De ingetekende keuken is een voorstelling van een mogelijke indeling en kunnen afwijken van de contractuele basisopstelling. Alle intekeningen van los meubilair op de verkoopplannen zijn louter indicatief en niet inbegrepen.

2. Muren

De muren van de appartementen kunnen voorzien worden in snelbouwstenen uit gebakken aarde, kalkzandsteen, betonblokken, ter plaatse gestorte betonwand, cellenbeton, gipsblok of gipsplaat. Dit in functie van stabiliteit, akoestiek en de uitvoering van de werken. De materiaalkeuze van deze muren zijn niet te wijzigen door de koper.

De positie van de niet dragende muren en binnendeuren kunnen in samenspraak met onze klantenbegeleider naar wens van de koper gewijzigd worden. Dit blijft mogelijk zolang er rekening gehouden wordt met de technieken, schachten, aan- en afvoerbuizen, planning,...

3. Pleisterwerken

De muren in snelbouwsteen, kalkzandsteen, betonblokken, ter plaatse gestorte betonwand, cellenbeton zullen vlak afgewerkt worden met een spuitpleister volgens de regels van de kunst. De muren in gipsblokken worden afgewerkt met een dunne film volgens de regels van de kunst. De muren in gipsplaten worden vlak afgesmeerd.

De overgangen tussen de verschillende materialen zouden aanleiding kunnen geven tot niet constructieve scheurtjes. Dit is een normaal verschijnsel. Deze kunnen worden verholpen door het gebruik van glasvezelbehang (door de koper).

4. Vloeropbouw

Cementchape:
- Er zal gebruik gemaakt worden van een cementchape.

Geluidsisolatie:
- Er wordt met het principe van een 'zwevende vloer' gewerkt. Langsheen de muren zullen isolatiebanden aangebracht worden. Ook de woning scheidende wanden, tussen de appartementen onderling, worden akoestische geïsoleerd.

Thermische isolatie:
- Een thermische isolatielaag zal aan alle vloeren voorzien worden. Dikte te bepalen door EPB-verslaggever.

De dikte van de chape wordt bepaald volgens de dikte van de afwerkingsvloer, d.w.z. dat het afhankelijk is van de diktes van de vloertegels en / of laminaat.

5. Vloer- en muurafwerking

De vloeren, inclusief deze van de slaapkamers, zijn afgewerkt met niet gerectificeerde keramische vloertegels met standaardafmetingen volgens budget. De plaatsing van de tegels gebeurt in recht verband volgens de regels van de kunst. Afhankelijk van de opstelling van het appartement en de zettingsvoeg van de vloerverwarming zal onze vloerder het startpunt zelf bepalen. De standaard voegen zijn cement grijs. Gezien er gewerkt wordt met vloerverwarming moeten er uitzettingsvoegen voorzien worden. De plaats van de voegen worden bepaald door de studie van de aannemer die de vloerverwarming plaatst. De positie van deze voegen kan niet door de koper gewijzigd worden.

De plinten zijn standaard schilderplinten in MDF zoals in de andere ruimtes.

In de badkamer zijn er wandtegels en waterdichtingsdoek voorzien aan de douche tot plafond hoogte (7m² voor een douche tegen de muur en 10m² voor een douche in een nis, dit is afhankelijk van wat als basis voorzien is). De voorziene tegels hebben standaardafmetingen volgens budgetten en worden in een recht verband geplaatst volgens de regels van de kunst. De standaardvoegen zijn cement grijs zoals deze van de keramische vloerbekleding.

De levering en plaatsing van de bovenstaande vloer- en muurafwerking is in de prijs van het appartement inbegrepen.

De koper mag zijn gepersonaliseerde vloerafwerkingen in onze gekozen toonzaal maken. De toonzaal wordt u later meegedeeld. Indien deze budgetten worden overschreden, zal dit verrekend worden. Onze partners hebben een ruime toonzaal ter beschikking waar een zeer uitgebreid gamma van tegels wordt aangeboden.

Volgens de keuze kan er een extra plaatsingskost bijkomen. Bij keuze van afwijkende formaten in keramische tegels, kan het zijn dat de tegels op een ontkoppelingsmat moeten worden geplaatst, daar er vloerverwarming ligt.

6. Keukens en interieur

Een keukenplan zal per appartement door onze keuken leverancier worden uitgewerkt. Met het voorziene budget kan de koper zelf kiezen hoeveel hij uitgeeft aan de keuken en interieur.

De dampkap moet voorzien worden met een recirculatiesysteem daar er geen rookafvoer in de schachten aanwezig is. Het gebruik van een plasmafilter wordt aanbevolen.

De koper is vrij om zijn keuken te personaliseren bij onze gekozen showroom. Deze showroom wordt u later meegedeeld. Hiervoor is een budget voorzien zoals achteraan beschreven in dit verkooplastenboek.

Indien extra toestellen gekozen worden, kan er extra plaatsingskosten bijkomen (bv extra stopcontacten, afvoer,...).

7. Binnendeuren

De binnendeuren in het appartement zijn schilderdeuren in hout met inox scharnieren. De plaatsing van deze deuren zijn inclusief in de prijs van het appartement.

De koper kan de binnendeuren gaan bekijken in de door ons gekozen toonzaal. Onze leverancier heeft een ruime toonzaal ter beschikking waar een zeer uitgebreid gamma van deuren wordt aangeboden. De gekozen leverancier wordt u later meegedeeld. Het voorziene budget voor de deuren kan u terugvinden in dit verkooplastenboek.

Volgens de keuze kan er extra plaatsingskosten bijkomen zoals het uitplakken van de deuropening en het inwerken van de plinten.

Het afwerken van de deuren zoals het dichten van spijkergatjes en het elastisch afkitten tussen de deurkader en de muur is ten laste van de koper. Zulke werken behoren tot het schilderwerk wat niet in onze aanneming zit .

De voordeur is een inbraakwerende veiligheidsdeur met een brandweerstand van 30 minuten en is voorzien in een aangepaste buitenomlijsting. Deze wordt aan de buitenzijde geverfd opgeleverd. De afwerking van de binnenzijde is ten laste van de koper. De inkomdeur van het appartement kan door de koper niet gewijzigd worden.

De deuren van de privatieve bergingen worden uitgevoerd in tubespaandeuren zoals de binnendeuren van het appartement. Deze deuren kunnen niet door de koper gewijzigd worden.

8. Venstertabletten

De dagkanten aan het binnenzijde van de buitenschrijnwerk worden gepleisterd. Deze dienen door de kopers nog geschilderd te worden. Er zijn standaard geen venstertabletten voorzien.

9. Gordijnkasten en zonnewering

Gordijnkasten en zonnewering worden niet voorzien in dit project.

10. Airconditioning

Het plaatsen van airconditioning is niet in de aanneming van de appartementen voorzien.

11. Vliegenramen

Het plaatsen van vliegenramen wordt niet in de aanneming van de appartementen voorzien.

12. Behangwerken / schilderwerken

Behang- en schilderwerken zijn niet in deze aanneming voorzien.

13. Buitenaanleg

Aan de gelijkvloerse appartementen wordt een stuk tuin met privatief genot toegewezen. De buitenaanleg zal voorzien worden volgens de stedenbouwkundige vergunning en de plannen van de tuinarchitect. De koper heeft geen inspraak in de positionering en de materiaalkeuze.

Technische uitrusting Privatieve delen

1. Algemeen

De technische uitrusting van de privatieve delen gebeurt naar de wensen van de klant. Dit binnen de richtlijnen die bepaald zijn in dit lastenboek. De keuzemogelijkheden worden hier in deze overeenkomst gedetailleerd beschreven en hiervan kan niet worden afgeweken. Deze zaken kunnen, indien gewenst, worden toegelicht door onze klantenbegeleiding.

De bergingen in de appartementen zijn deels voorzien voor de plaatsing van alle technische uitrusting. De positie van deze onderdelen zijn bepaald door de bouwheer en zijn niet wijzigbaar door de koper.

2. Sanitair

De installatie gebeurt volgens de geldende normen. Stopkranen, terugslagkleppen en het overige toebehoren zijn erkend door een Belgische keurorganisme. Alle warm en koud waterleidingen zijn voorzien volgens de voorziene basisuitrusting. De waterleiding wordt uitgevoerd volgens het éénpijpsysteem (type alpex buis of gelijkwaardig). De ingewerkte leidingen worden geïsoleerd waar nodig. De productie van het warmwater gebeurt via de geïntegreerde boiler van de warmtepomp.

Aansluiting voor een wasmachine is voorzien meestal in de berging van het appartement. De droogkast moet voorzien worden van een condensator.

De levering en plaatsing van de sanitaire toestellen volgens de voorziene basisuitrusting is in de prijs van het appartement inbegrepen. Om een goede afvoer van zwart water (afkomstig van het wc) te behouden worden er geen spaardrukknoppen voorzien.

De koper mag zijn gepersonaliseerde badkamerinrichting in onze gekozen toonzaal gaan maken. De toonzaal wordt u later meegedeeld. De hiervoor voorziene budgetten kan u vooraan in dit verkooplastenboek terugvinden. Accessoires zoals wc-rolhouder, zeepbakjes, haakjes en dergelijken worden niet geplaatst door de promotor. Indien extra toestellen of meubilair gekozen worden, kunnen er extra plaatsingskosten bijkomen.

3. Verwarming

Een individuele centrale verwarming gebeurt door middel van een condensatieketel of een warmtepomp. Dit wordt bepaald door de stedenbouwkundige vergunning en de studie van de EPB-verslaggever. Deze heeft de nodige aan en afvoeren die via de schacht of rechtstreeks door het dak verlopen. Het toestel wordt geplaatst in de berging van het appartement of boven het systeem voor het hangtoilet. Deze positie wordt gekozen door de architect en/of bouwheer en is niet te wijzigen door de koper.

De vloerverwarming wordt in het hele appartement voorzien, met uitzondering van de bergingen nachthal en wc. De collectoren van de verwarming worden steeds in de berging geplaatst. Deze worden standaard niet afgekast maar blijven in het zicht.

De temperatuurregeling gebeurt door middel van een programmeerbare kamerthermostaat in de woonkamer. De temperaturen van de centrale verwarming zijn berekend volgens DIN 4701-1959. De installatie garandeert bij een buitentemperatuur van -10°C volgende temperaturen bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten:

- Woonkamer en keuken: 22 °C
- Badkamer: 22 °C
- Slaapkamers: 18 °C

Indien de koper een handdoekradiator in de badkamer wenst, kan dit bij onze sanitair leverancier gekozen worden. Daar er overal vloerverwarming, en dus opwarming met een lage watertemperatuur, is voorzien moet er gekozen worden voor een aangepast elektrische handdoekradiator. De kost van deze radiator wordt verrekend met het budget van de sanitaire toestellen.

4. Brandbestrijding

In ieder appartement wordt een rookmelder voorzien conform de regelgeving.

5. Ventilatie

De ventilatiestudie zal opgemaakt worden door de EPB-verslaggever en dit volgens de geldende normen op het moment van het indienen van de stedenbouwkundige vergunning.

Alle appartementen zijn uitgerust met een balansventilatiesysteem D. Concreet betekent het dat de lucht mechanisch aan- en afgevoerd wordt. De aan- en afvoerkanalen zijn voorzien van regelbare ventilatiemonden. Er zijn dus geen roosters boven de ramen te vinden.

De ventilatie unit bevindt zich in de berging van het appartement en kan zowel een plafondmodel als een wandmodel zijn. De keuze van model en positie hiervan is bepaald door de architect en/of bouwheer.

6. Elektriciteit

De elektrische installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie), aangevuld met de keuring door een door de overheid erkend controleorganisme. De elektrische installatie binnen het appartement is in de gepleisterde muren en plafonds ingewerkt.

Ieder appartement heeft zowel een afzonderlijke meter, geplaatst in het meterlokaal, als een afzonderlijke zekeringkast met automatische zekeringen in het appartement. De positie van de zekeringkast wordt bepaald door de architect en/of bouwheer.

Alle schakelaars (wip-schakelaars) en stopcontacten zijn van het type NIKO Original of gelijkwaardig (strak design) en zijn Cebec gekeurd. Cebec is een Belgisch keurmerk voor elektrische laagspanningsapparatuur. De schakelaars zijn op +/- 1.10m boven de pas geplaatst. De stopcontacten zijn op +/- 30cm boven de afgewerkte pas.

Voor elk appartement kan in overleg met onze klantenbegeleider vrij bepaald worden waar de lichtpunten, schakelaars en stopcontacten geplaatst worden, dit rekening houdend met wettelijke voorschriften en positie van structuurelementen.

Standaard is de volgende eletrische uitrusting voorzien (indien van toepassing):

Inkomhal
- 1 lichtpunt
- 2 schakelaars
- 1 stopcontact

Leefruimte
- 2 lichtpunten
- 2 schakelaars
- 5 stopcontacten
- 1 UTP-aansluiting
- 1 TV-aansluiting
- 1 telefoonaanskuiting
- 1 videofoon (gekozen door architect en/of bouwheer)
- 1 voeding voor de thermostaat

Keuken
- 2 lichtpunten
- 2 schakelaars
- 6 stopcontacten
- 1 stopcontact kookplaat
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact (microgolf)-oven
- 1 stopcontact afwasmachine

Berging (appartement)
- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 stopcontact
- 1 zekeringskast
- 1 stopcontact CW/Warmtepomp
- 1 stopcontact ventilatie
- 1 UTP-aansluiting t.b.v. ventilatie
- 2 stopcontacten data (Proximus/Telenet)
- 2 stopcontacten toestellen (was en droog)

Badkamer
- 2 lichtpunten
- 2 schakelaars
- 2 stopcontacten

WC
- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar

Slaapkamer 1
- 1 lichtpunt
- 2 schakelaars
- 3 stopcontacten
- 1 UTP-aansluiting
- 1 TV-aansluiting

Slaapkamer 2/ Penthouse
- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 stopcontacten

Terras
- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 buitenstopcontact
- 1 buitenvoeler voor de verwarming

Berging (kelder, in opbouw)
- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 stopcontact

7. Verlichting

De verlichtingsarmaturen aan het plafond worden bepaald volgens lichtstudie. Deze wordt standaard voorzien en is voor elk appartement anders.

Inbouwspotjes zijn basis niet voorzien en niet toegelaten. Omwille van akoestische en brand technische redenen mogen de uitsparingen van de inbouwspot niet rechtstreeks in de betonplaat geplaatst worden (ter plaatse gestorte beton, welfsels, predallen,...).

Er worden door de bouwheer verlichtingstoestellen aangebracht aan de terrassen volgens het elektriciteitsplan van de architect. Deze worden aangesloten op de teller van het individueel appartement (waar het terras is). In het belang van de uniformiteit van de gevels kunnen deze niet gekozen en / of gewijzigd worden.

8. Nutsaansluitingen

Wij coördineren, voor uw comfort, alle aansluitingen van uw appartement. Daardoor kan ook uw installatie op voorhand getest worden. Deze zullen op voorhand aangelegd worden tot in het appartement.

De forfaitaire kostprijs voor deze aansluitingen is 5.000€ (excl. BTW) voor zover de werken kunnen uitgevoerd worden zoals voorzien. Wijzigingen opgelegd door de overheid, nutsbedrijven of studiebureau worden in rekening gebracht. Op eerste verzoek voor de voorlopige oplevering zal de promotor de contracten bij de energieleverancier van zijn keuze afsluiten, en dit in naam van de koper. Dit voor de energieën die aanwezig zijn in het appartement (water en elektriciteit). De koper geeft door ondertekening van het compromis zijn volmacht aan de promotor om dit te doen. Op deze wijze kunnen water en elektriciteit in het appartement aangesloten worden en kunnen de toestellen op voorhand getest worden.

De kost van dit eerste gebruik is ten laste van de koper. De koper geeft via ondertekening van de compromis ook de schriftelijke toestemming aan de promotor om zijn contactgegevens te bezorgen aan Telenet en/ of Proximus. Indien de koper van dit laatste wenst af te zien, dient hij dit schriftelijk te melden aan de promotor. Dit ten laatste 14 dagen na ondertekening van de compromis.

Keuzes en wijzigingen

1. Uitnodigingsbrief

De koper krijgt van de promotor een uitnodigingsbrief/ keuzeboek waarin uitgelegd wordt hoe hij zijn bezoeken aan de gekozen toonzalen best organiseert. Daarin zijn allerlei info terug te vinden zoals een lijst van de gekozen toonzalen en hun contactpersonen, vooropgestelde termijnen in verband met keuze afwerking, mogelijke meerprijzen,... Op deze manier willen wij u informeren over alle zaken en komt u achteraf niet voor verrassingen te staan.

2. Toonzalen

De bezoeken bij de gekozen toonzalen gebeuren steeds op afspraak. Deze afspraak wordt gemaakt door de koper. De keuze van onze partners kan niet door de koper gewijzigd worden. Wel kan de keuze van de afwerking gewijzigd en gepersonaliseerd worden. Het is aangeraden om de plannen van uw appartement mee te nemen naar de toonzalen.

3. Basisbudgetten

De basisbudgetten kunnen niet uit de aanneming genomen worden, die worden minstens volledig opgebruikt. Er kunnen geen budgetten van de ene leverancier voor de ander gebruikt worden. De basis plaatsingskosten worden niet in mindering gebracht.

4. Termijnen

De koper dient vooropgestelde termijnen te respecteren. Het niet respecteren van de vooropgestelde termijnen zou het goede verloop van de werf in gedrang kunnen brengen. In dit geval zullen we genoodzaakt zijn om het appartement volgens de standaard afwerking te voorzien.

Bij zijn keuze zal de koper bijzondere aandacht besteden aan de besteltijden van zijn keuze. Uitzonderlijke bestel- en leveringstijden zouden de datum van voorlopige oplevering vertragen.

De koper zal ook zaken/elementen kiezen die leverbaar en uitvoerbaar zijn en dit conform de plannen. Indien wijzigingen door de koper gevraagd worden, zal een detailovereenkomst opgesteld worden voor deze extra werken.

Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemeenschappelijke delen veranderen zijn niet mogelijk.

5. Wijzigingen

Enkel en alleen de wijzigingen toegelaten volgens lastenboek zullen aanvaard worden. Wanneer de koper om welke reden dan ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen, kan dit slechts in de mate dat de architect en/of bouwheer hierover zijn akkoord geeft en volgens richtlijnen van dit lastenboek.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de koper aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning.

6. Verrekening voorstel

De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de promotor. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. Alle wijzigingen en extra werken moeten voor de start van deze bevestigd zijn.

7. Goedkeuring wijzigingen door koper

De koper moet deze wijzigingen goedkeuren 15 dagen na ontvangst hiervan. Indien geen akkoord bereikt wordt over deze lijst van afrekeningen (binnen de vooropgestelde termijn na voorleggen offerte) en de planning in gedrang komt, zal het appartement standaard uitgevoerd worden en dit zonder dat de oplevering geweigerd kan worden.

Het is voor de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf voor de voorlopige oplevering. Ook opmetingen of plaatsbezoeken door derden zijn niet mogelijk voor de voorlopige oplevering.

Indien de koper, zonder weten van de bouwheer en/of aannemer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper voor wat betreft zijn werk. Dit wil zeggen dat de afrekening van alle meer- en minwerken aanvaard wordt en het saldo van de aannemingssom onmiddellijk opeisbaar wordt.

Aparte buizen, voor een toekomstige aansluiting van toestellen van welke aard ook, die in dit contract niet besteld worden, kunnen niet geplaatst worden door de aannemers en dit omwille van de gedeelde verantwoordelijkheid hierop.

8. Verloop

1. Aankoop appartement

2. Klantenbegeleiding - MEHA

3. Koperovereenkomst

4. Uitvoering - MEHA

5. Afrekening - MEHA

6. Oplevering appartement - KOPER & MEHA

9. Klantenbegeleiding

1. Wijzigingen aan de niet dragende binnenmuren:
bespreking bij de klantenbegeleider.

2. Keuze afwerkingen:
keuken, sanitair, binnendeuren, vloeren en wandtegels.
Bezoeken bij de opgegeven showrooms.

3. Keuze elektriciteit:
bespreking bij de elektricien.

4. Verrekening meerprijzen:
opgemaakt door de klantenbegeleider.

Oplevering

1. Algemeen

De opleveringsdatum wordt bepaald in het verkoopcontract. De promotor zal deze datum respecteren. Verlet omwille van weersomstandigheden op de werf en stakingen, niet bereikbaarheid van de werf, onbekende zaken, droogtijden van materialen en/of bijbestellingen zullen aan de koper gemeld worden na de ruwbouwwerken en dit in functie van de vooruitgang der werken.

Een tijdelijk onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege een verlenging van de oorspronkelijke bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee. Dit zonder enige schadevergoeding ten opzichte van de koper.

2. Voorlopige oplevering

De voorlopige oplevering gebeurt op twee tijdstippen:

De oplevering van de gemeenschappelijke delen (inkomhallen en trappenhuizen, gemeenschappelijke daken, gevels, buitenaanleg, ...) gebeurt in het bijzijn van een vertegenwoordiger van de syndicus, de bouwheer, de aannemer en de architect.

Het doel van deze voorlopige oplevering is om de staat vast te stellen waarin de gemeenschappelijke delen zich bevinden vóór de voorlopige oplevering van de privatieve delen. Deze werkwijze maakt het mogelijk om de aansprakelijkheid van de aannemer te beperken in geval van schade aan de gemeenschappelijke delen als gevolg van de verhuizing van de kopers.

De oplevering van de privatieve delen (appartement) vindt plaats in het bijzijn van de koper, de aannemer en de bouwheer. Deze kan pas plaatsvinden wanneer alle facturen voldaan zijn. De voorlopige oplevering bevestigt de voltooiing van de werken als geheel met uitzondering van enkele kleine opmerkingen die binnen de voor deze werken nodige termijn kunnen worden opgelost en met uitzondering van bijkomende leveringstijden van materialen.

De wijze en timing voor de afwerking van de punten in de lijst van de oplevering zal het voorwerp uitmaken van een aparte overeenkomst in het verslag van de voorlopige oplevering.

De opleveringsdatum is de dag waarop de bouwheer de koper per mail uitnodigt op de werf voor rondgang en goedkeuring van de werken.

De ingebruikname van het pand brengt automatisch met zich mee dat de koper op datum van ingebruikname zonder voorbehoud de voorlopige oplevering aanvaard. In geen geval kan de koper na de voorlopige oplevering van de goederen, materiële beschadigingen van buitenschrijnwerk, beglazing, pleisterwerk, vloerbekledingen, sanitair, keukens,... noch bijkomende opmerkingen formuleren.

De koper krijgt de sleutel van zijn appartement indien:

1. Wanneer de voorlopige oplevering van de algemene delen gebeurd is en ondertekend door een vertegenwoordiger van de syndicus;
2. Wanneer de voorlopige oplevering van het privatieve gedeelte (appartement) gebeurd is en ondertekend door de koper;
3. Wanneer de totale koopsom (alle schijven, aansluiting nuts, meerprijzen,...) betaald is;
4. Wanneer alle nutsmeters op naam van de koper staan.

De bouwheer krijgt toegang tot het appartement tijdens 2 maand na uitvoering van de voorlopige oplevering. Hij gebruikt de algemene loper, dewelke bij afwerking van het totaalproject wordt overhandigd aan de syndicus. De bouwheer zal de koper voor interventie op de hoogte brengen. De bouwheer stelt de eerste syndicus aan om met de voorlopige opleveringen te kunnen starten. Een eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars wordt door de bouwpromotor vastgelegd. Tijdens die vergadering kunnen de mede-eigenaars op hun eigen syndicus stemmen. Ten laatste binnen de 6 maanden na de voorlopige oplevering, na ontvangst van de verschillende keuringsdocumenten (water elektriciteit, lift,...) wordt de postinterventiedossier (PID) overgemaakt aan de koper. Dit kan gebeuren ofwel rechtstreeks via de promotor ofwel via de syndicus. Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de 10 jarige aansprakelijkheid een aanvang op datum van de voorlopige oplevering.

3. Definitieve oplevering

De definitieve oplevering zal stilzwijgend ingaan 1 jaar na de datum van de voorlopige oplevering.

Basisbudgetten

Vast meubilair

Badkamer & sanitair installaties	look and feel per app	
Keuken	look and feel per app	

Binnenschrijnwerk

Binnendeuren geplaatst (prijs /stuk) blad 83	€ 300	excl. btw
Binnendeuren geplaatst (prijs /stuk) blad 98	€ 320	excl. btw excl. btw

voor rolstoeltoegankelijke appartementen

Voordeur	€ 1.400	excl. btw

geluidsdicht tot dB41 met valdorpel
litto 3-puntslot
Vaste inox deurbol

Vloeren, wanden & plinten

Schildersplinten (volledig appartement)	€ 14,00	excl. btw
Keramische vloer (volledig appartment - prijs/m²	€ 38,00	excl. btw
Wandtegels (badkamer -prijs/m²	€ 38,00	excl. btw

Algemene bepalingen

1. Plannen en verkooplastenboek

Dit lastenboek heeft als doel de uitvoering, afwerking en technische uitrusting te beschrijven van de wooneenheden en het gebouw waar deze zich bevinden. Voor verdere inlichtingen betreffende de afmetingen van de appartementen zijn de architectuur- en stabiliteitsplannen bepalend. Voor de afwerking en technische uitrusting van de privatieve en gemene delen heeft dit lastenboek voorrang op de plannen.

De 3D visualisaties zijn louter indicatief en niet bindend, de stedenbouwkundige vergunning primeert. De verkoopplannen zijn een aanduiding naar een mogelijke indeling van het gebouw/ appartement. De plannen van het appartement die aan de promotor overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst.

Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, dienen de aanduidingen op de plannen als louter indicatief beschouwd te worden.

De ingetekende keuken en badkamer zijn een voorstelling van een mogelijke indeling van de ruimte en kunnen afwijkend zijn van de contractuele basisopstelling. Alle intekeningen inzake het losmeubilair (stoelen, tafels, banken, bed, ...) op de verkoopdocumenten of plannen zijn louter indicatief en ter illustratie, deze zijn niet inbegrepen in de prijs.

2. Verzekeringen, risico's & overdracht

De bouwheer of aannemer sluit een ABR-verzekeringspolis af die loopt tot aan de voorlopige oplevering. Na de voorlopige oplevering wordt deze polis vervangen door een blokpolis. Deze blokpolis wordt door de syndicus afgesloten en zal de kosten verbonden aan deze polis doorrekenen aan de kopers pro-rata hun aandeel in de gemeenschappelijke kosten.

Vanaf de voorlopige oplevering van de privatieve delen, moet de koper voor zijn privatief gedeelte een woonverzekering afsluiten bij een verzekeraar naar keuze van de koper.

3. Erelonen

De erelonen voor het standaard plan van de architect, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever en de ingenieur stabiliteit en technieken, die aangesteld werden door promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen, in zoverre mogelijk en toegestaan, zal hiervoor een binnenhuisarchitect, ingenieur stabiliteit en technieken, EPB-veiligheidscoördinator worden aangesteld door de promotor. Deze erelonen zijn niet inbegrepen in de prijs.

Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelde studiebureaus door de promotor, zijn ten financiële laste van de koper. Het ereloon van elk van deze bureaus is 150,00€/uur (excl. BTW) en dit met een minimum van 950,00€ (excl. BTW).

4. Bouwmaterialen en leveranciers

Indien bepaalde materialen niet meer voorradig zijn, hetzij onderhevig zijn aan een prijsstijging van meer dan 10% t.a.v. het moment van keuze / opname in de omschrijving in dit lastenboek, heeft de bouwheer het recht om met een ander gelijkaardig, in geval van niet leverbaar, en/of gelijkwaardig, aan de waarde van de oorspronkelijke omschrijving, materiaal in basis aan te bieden. Zulke variante dient daarbij verenigbaar te zijn met de reeds uitgevoerde materialen en werkwijzen. Het materiaal dient tevens het globale architecturale concept te respecteren.

De leveranciers worden gekozen door de bouwheer en hier heeft de koper geen inspraak in. De bouwheer heeft ook het recht om, zonder voorafgaande melding, van leverancier te wijzigen.

5. Meetcode

De berekende oppervlakte is de bruto vloeroppervlakte, volgens de meetcode van de BVS (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector). De oppervlakte wordt gemeten tussen de buitengrens van de gevels en de helft van de gemene muren. Bij de berekening van de oppervlakte worden alle binnen- en buitenmuren, alle technische kanalen en technische ruimtes voor privé en gemeenschappelijk gebruik, die deel uitmaken van de perimeter van het appartement, opgenomen.

De afmetingen van de plannen zijn ruwbouwmaten. Hun nauwkeurigheid is dus niet gegarandeerd tot op de centimeter. Elke tolerantie, naar boven of beneden, van de oppervlakte van het appartement die winst of verlies oplevert voor de koper, geeft geen aanleiding tot een wijziging van de prijs van het appartement.

6. Normen

De bouwwerken voldoen aan de gelden de voorschriften op datum van aanvraag van de omgevingsvergunning.

De ruwbouwwerken en de afwerking gebeuren volgens alle regels van de kunst, normen en praktijkcodes met name:

- De Belgische en Europese normen;
- het ARAB (Algemeen Reglement voor Arbeidsbescherming;
- de technische infofiches van het WTCB (Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf);
- het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties);
- de voorschriften van fabrikanten en/of leveranciers van de gebruikte materialen en onderdelen.

7. Toelaatbare toleranties

De toleranties voor de afwerking van de vloeren staan beschreven in de Infofiche 189 van het WTCB voor een standaardafwerking (klasse 2 = normale toleranties). Deze bedragen 3mm onder de lat van 1 meter en 4mm onder de lat van 2 meter. Voor gepolierde betonvloeren liggen deze toleranties hoger en bedragen deze 9mm onder de lat van 2 meter met uitzondering van de aansluitingen aan de wanden, daar is dit 12 mm onder de lat van 2 meter. Dit volgens het WTCB-Contact nr 18 (2-2008).

Pleisterwerken hebben toleranties volgens de beschrijving in de Infofiche 199 van het WTCB voor een standaardafwerking. De vlakheid bedraagt hier maximaal 5mm elke 2 meter in verticale en horizontale richting onder de lat van 2 meter. De loodrechtheid heeft een tolerantie tussen de vloer en het plafond van maximum 8mm op 2,5 meter. De haaksheid mag 3 mm bedragen op een afstand kleiner dan 25cm en 5mm op een afstand kleiner dan 50cm.

8. Zettingen en drogingsverschijnselen

De krimp- en zettingsbarsten in muren of plafonds door de normale zetting van het gebouw, kunnen niet vermeden worden en tasten de stabiliteit van het gebouw niet aan. Het gaat hier immers over verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw en worden als dusdanig aanvaard. Ze kunnen gemakkelijk verholpen worden door een schilder. Die barsten zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van
bouwheer en architect.

Naast de krimp- en zettingsbarsten kunnen er uitbloeiingen voordoen op gevelmetselwerk. Dit is eigen aan gevelmetselwerk en is geen reden tot uitstel van betaling. De architect, bouwheer en aannemer kunnen hier niet aansprakelijk voor gesteld worden.

9. Waarborgen

Op bepaalde toestellen worden er fabriekswaarborgen gegeven. Na de oplevering dient de koper zich rechtstreeks te richten tot deze fabrikanten/leverancier voor de uitoefening van deze waarborg en niet tot de bouwheer.

10. Opkuis

Het appartement zal door de promotor bezemschoon opgeleverd worden, d.w.z. vrij van enig werfmateriaal of puin. Stof en vuil zijn echter inherent aan een werf. Om het appartement te kunnen betreden zal de koper (op eigen kosten) een grondige opkuis van zijn appartement moeten uitvoeren.

De buitenramen, terrasafscheidingen of terrasleuningen zullen na de voorlopige oplevering door de eigenaar zelf opgekuist worden. Kleine krassen zullen gedoogd worden indien ze het "normaal gebruik" van de elementen mogelijk maken cfr toleranties van Buildwise (WTCB)

11. Uitdrukkelijke arbitragebeding

Elk geschil zal worden beslecht door het Scheidsgerecht aangeduid door het Instituut voor Arbitrage (www.euro-arbitration.org), volgens het reglement van arbitrage SDR (Standard Dispute Rules). Deze bepaling vervangt alle hiermee strijdige bevoegdheidsclausules.

12. Wet Breyne

Dit project wordt gebouwd volgens de Wet Breyne, dit wil zeggen dat er een voltooiingswaarborg is gesteld door de bank.

13. Toegang werf

De koper kan een aanvraag doen bij de bouwheer voor een bezoek van de werf. Dit bezoek is telkens op afspraak en is enkel mogelijk wanneer dit past voor de vertegenwoordiger van de bouwheer, zonder vertegenwoordiger is een werfbezoek niet mogelijk. Omwille van veiligheidsredenen zal dit pas toestaan worden wanneer de ruwbouwwinddicht klaar is. De koper mag maximum tweemaal een afspraak inplannen om de werf te bezoeken.

Het is ten strengste verboden om de werf te betreden zonder toelating, dit voor de veiligheid van de koper. De bouwheer en/of aannemer kan niet verantwoordelijk gesteld worden bij een ongeval opgelopen op een werf die de koper zonder toelating betreden heeft. Indien het niet gerespecteerd wordt kunnen er boetes opgelegd worden tot €1500,00 per inbreuk.

De koper bevestigd hierbij een kopie van het verkooplastenboek te hebben ontvangen.

Opgemaakt te Westerlo, gelezen en goedgekeurd op .....

Voor akkoord, de bouwpromotor

.....

Voor akkoord, de koper

.....

IN SAMENWERKING MET:

Bouw- & renovatieprojecten MEHA