

“ RESIDENTIE DE NOTELAAR ”

*Tulpenlaan
1500 Halle*



BOUWHEER /PROMOTOR “BH”

HODE nv

Volpestraat 24

1500 Halle

ARCHITECT “AR”

Architect Guy Lemaire

Schapenstraat 25

1750 Sint Martens Lennik

STABILITEIT

Debomat bvba

VEILIGHEIDSCOORDINATOR “VC”

Topco bvba

EPB VERSLAGGEVER “EPBV”

AANNEMER

Dema-bouw

**COMMERCIEEL COORDINATOR
& VERKOOP**

Multimmo

02 378 40 40

I. KARAKTERISTIEKEN VAN HET GEBOUW

1. Ligging

- Gelegen te 1500 Halle – Tulpenlaan tussen 27 en 39
- Kadastraal gekend Halle Afd 2 K sectie I nr 28, M6, N6 en P6

2. Gebouw

Het project bestaat uit 9 appartementen met een ondergrondse verdieping

Op de ondergrondse verdieping bevindt zich :

- 1 gemeenschappelijke vuilnisberging , 2 teller lokalen en 1 gemeenschappelijke fietsenberging.
- 3 privatieve kelders.
- 2 grote afgesloten garageboxen met hun poort, 4 ruime gesloten garagebox met hun poort.
- 4 ondergrondse staanplaatsen en 1 ondergrondse staanplaats voor minder-validen.
- Er zijn 2 traphallen voorzien waarvan één met lift.

Op de gelijkvloerse verdieping bevindt zich:

- 4 appartementen met 2 slaapkamers en terras met tuin
- Er zijn 5 buitenstaanplaatsen voorzien – waarvan 3 bezoekersplaatsen

Op de eerste verdieping bevindt zich:

- 2 appartementen met 2 slaapkamers en terras
- 1 appartement met 3 slaapkamers en terras
- 1 duplex-appartement met 3 slaapkamers en terras

Op de tweede verdieping bevindt zich:

- Een penthouse met 4 slaapkamers en ruim terras
- De tweede verdieping van het duplex-appartement

3. Duurzaam Bouwen

Volgens de geldende EPB-regelgeving, die bepaalt aan welke criteria een gebouw moet voldoen op energetisch vlak, dient dit een project een maximum E-peil van 60 te behalen. Uiteraard voldoet het project aan deze wettelijk opgelegde normering.

In dit project zijn tal van mogelijkheden aangegrepen om de energiekost zo laag mogelijk te houden. Voor het K-peil -dat de isolatiewaarde van de woongelegenheden bepaalt, bedraagt het verplichte peil K max 40. Ook hier wordt aan voldaan.

Qua akoestiek valt het project onder type ‘normaal akoestisch comfort’ maw met minimale geluidshinder.

Voor elke woongelegenheden zal een specifieke berekening gemaakt worden van het E-peil en K-peil door de EPB-verslaggever. Elke koper ontvangt 6 maanden na de voorlopige oplevering het bewijs welke het E-peil is van zijn appartement. De EPB verslaggever wordt door de bouwheer aangesteld.

4. Verzekering

Voor al de bouwwerken is er een ABR -Algemene Bouwplaats Risico's- afgesloten door de bouwheer.

II. TECHNISCHE BESCHRIJVING

1. Ruwbouw

1.1 Grondwerken

De nodige uitgravingen voor funderingen, rioleringen conform de plannen van de architect en ingenieur stabiliteit.

In functie van het verloop der werken worden grondaanvullingen en nivelleringen verzorgd.

1.2 Funderingen

Maken het voorwerp uit van een afzonderlijke studie aan de hand van grondsonderingen uitgevoerd door Sondering Vanderkeulen

De studie en controle van de funderingen wordt uitgevoerd door de ingenieur stabiliteit.

1.3 Structuur

- Volgens de studie en plannen van de ir stabiliteit
- **Draagstructuur** : dragend metselwerk in snelbouwsteen en elementen in gewapend beton. Voor de vloeren wordt gebruik gemaakt van breedvloerplaten (predallen), met druklaag in gewapend beton volgens de berekeningen.
- De vloerplaten van de appartementen worden voorzien voor een gebruiksbelasting van 250kg/m² en de terrassen voor een gebruiksbelasting van 300 kg/m²
- **Niet dragende binnenmuren:**

- Gelijkvloers en verdiepingen: gelijkde plaasterblokken effen afgestroken of snelbouwstenen.
- Vóór het schilderen en/of behangen, dienen de muren bij geplamuurd en gepolijst te worden door de schilder/behanger.
- Dikte 9 of 10 cm
- De *akoestische scheidingswanden* binnen in het gebouw zullen worden uitgevoerd volgens de vigerende akoestische norm type “normaal akoestisch comfort maw met minimale geluidshinder.

1.4 Gevels

- *Gevelsteen*: metselwerk van eerste klas gevelsteen : genuanceerde kleuren te bepalen door de bouwheer . De Penthouse verdieping wordt uitgevoerd in plaatgevelelementen (kleur te bepalen door de bouwheer).

- *Dorpels*:
 - **in natuursteen** t.h.v. alle schuif- en inkomdeuren op het gelijkvloers en t.h.v. de schuifdeuren op de verdiepingen en de ramen.

1.5 Dak

- De dakwerken worden uitgevoerd volgens de architectuurplannen en de stabiliteitsstudie
- Regenafvoerpijpen in zink of pvc.

1.5.1 Schuin zadeldak :

- Draagstructuur : in gedrenkt naaldhout, berekend voor de bedekking met pannen, volgens de Belgische normen; met spanten, aan de onderzijde bekleed met gipskartonplaten
- Dakisolatie: minimum 22 cm minerale wol of gelijkwaardige stoffen.
- Onderdak: micro geperforeerd kunststofvlies.
- Pannen in gebakken klei :licht gegolfde pan , kleur te bepalen door bouwheer
- Dakvlakramen: type Velux met verduisteringsgordijnen aan de binnenkant (*zonnegordijnen in optie*).
- Dakgoten met EPDM (rubber) binnenbekleding.
- De **plaatsing van de zonnepanelen** worden hierop voorzien.

1.5.2 Platte daken :

- Draagstructuur : plaat in gewapend beton
- Dakisolatie : min 16cm PUR harde schuimplaten
- Meerlaagse bitumineuze dakdichting of EPDM

1.5.3 Plat dak Penthouse:

- Draagstructuur : houten structuur
- Dakisolatie : min 24cm PUR harde schuimplaten
- Meerlaagse bitumineuze dakdichting of EPDM

1.6 Riolering

- Buizen in aangepaste pvc, zowel de horizontaal opgehangen buizen, als de verticale in de schachten.
- Drie regenwaterputten (10.000 liter lit) in gewapend beton met voorfilter
- *Het regenwater wordt aangesloten aan een afzonderlijke leiding voor hergebruik in de gemeenschappelijke delen. De toiletten worden ook aangesloten op regenwater.*
- *Elke berging wordt voorzien met een kraantje op regenwater.*

Aansluiting riolering aan de openbare riolering type “gescheiden stelsel” in overeenstemming met het gemeentereglement.

1.7 Tuinen gelijkvloers

- De gelijkvloerse appartementen beschikken over een eigen tuin (verdeling volgens grondplan architect) en een terras betegeld.
- Groenaanleg met gras en hagen van de individuele tuinen.
- Terrasschermen : houten schermen van ca 2m breed en 1.80m hoog

1.8 Terrassen verdieping

- De terrassen op de eerste en tweede verdieping worden bekleed met tegels op kunststof dragers. De penthouses worden bekleed met tegels op kunststof of hardhout
- De balkonleuningen worden voorzien in aluminium met doorzichtig gelaagd glas

1.9 Ramen en buitendeuren

- Materiaal: gekleurde meerkamers PVC met dubbele isolerende beglazing en zonnewering met max Ug-waarde 1,0 W/m²K; gelaagd glas volgens de vigerende normen
- Kleuren: grijs (binnen-en buitenzijde)
- Kitvoegen in polyurethaan of siliconen.
- Raamverdeling volgens de gevelplannen.
- De gelijkvloerse ramen aan de straatkant zijn voorzien van een kruk met cilinderslot.
- Er kunnen geen rolluiken voorzien worden.

1.10 Rook- en ventilatiekanalen

- De ventilatie voldoet aan norm NBN 050-001.
- Rookkanaal individuele gaswandketels: inox CLV systeem (gesloten systeem van aanvoer verse lucht en afvoer rookgassen, omringd door een schacht in metselwerk; bovendaks afgewerkt aangepast aan het CLV systeem
- Ventilatiekanalen voor berging, badkamer en WC: individuele mechanische met speciale muur/plafondroosters die een voldoende debiet waarborgen, berekend volgens de EPB regelgeving. Brandkleppen volgens de brandweervoorschriften.
- Ventilatiesysteem D : mechanische aan- & afvoer met warmtewisselaar.
- Doorstroomopeningen: spleet van min 10 mm onder de binnendeuren.
- Basisdebieten ventilatie :
 - o Badkamers en stortbaden: 50 m³/h
 - o Badkamers met toilet : 60 m³/h
 - o Toiletten: 25 m³/h
 - o Berging: 50 m³/h
 - o Keuken: 75 m³/h
- Droogkast: geen afvoer van waterdamp voorzien.

1.11 Thermische, akoestische en vochtisolatie

Het globaal thermisch isolatieniveau bedraagt minder dan K40 conform het decreet van de Vlaamse Overheid van 22 december 2006 inzake de eisen en handhavingmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG – decreet. Het E-peil bedraagt max. 60.

- **Thermische isolatie**
 - buitenmuren met gevelstenen :min 12 cm Polyurethaanplaten PUR of equivalent
 - buitenmuren penthouse in crepie of platen.
 - Dakisolatie:
 - Zadeldak :22 cm minerale wol (glas of rotswol)
 - Plat dak : min 16 cm PUR harde schuimplaten
 - Plat dak Penthouse : min 24 cm PUR
 - Vloer ondergrondse verdieping op volle grond :poly-beton met fundering
- **Isolatie tegen opstijgend vocht:** kunststof membranen worden geplaatst onderaan in de buitenmuren en boven de betonnen lintelen van de buitenmuren.

- Akoestische isolatie :

- Vloerplaten :draagvloer in gewapend beton / uitvullaag tbv de leidingen 5 cm PUR schuim / contactgeluidisolatie type Insulit of gelijkwaardig conform de eisen van de akoestische studie / +/- 6 cm gewapende chape
- Traphal: zwevende dekvloeren in de gangen
- Dragende woningscheidende wanden :snelbouwsteen 14 cm /spouw min 5 cm , met 4 cm minerale wol
- Leidingschachten : wanden uit snelbouwstenen met luchtdichte bepleistering / aan één binnenzijde een laag minerale wol 4 cm
- Zadeldak : dakpannen /onderdakfolie /minerale wol–min 22 cm dikte/dampscherm/gipskartonplaten (Gyproc od) bevestigd op profielen op de houten dakstructuur (niet in de dakpunt)

1.12 Liften

In het gebouw is 1 lift voor 8 personen (630 kg) voorzien. De lift gaat van het parkingniveau -1 tot het dakniveau +2. De lift is zijn steeds voorzien van een alarm- en oproepinstallatie. De volledige installatie zal uitgevoerd worden volgens de geldende technische normen en voorschriften en dient te worden gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

De lift is niet voorzien van een machinekamer; de machine bevindt zich in de schacht. De schachten zijn extra akoestisch geïsoleerd, volgens het rapport van de akoestische ingenieur.

De lift heeft een nominale snelheid van 1 m/s. De vrije opening van de deuren bedraagt 90 x 200 cm. Kooi- en schachtdeuren zijn telescopisch en gelakt.

De kooiwand en het plafond is bekleed met gelakte staalplaat. Op de vloer worden tegels voorzien. In het plafond wordt verlichting ingewerkt. Op de wanden is een alu handgreep geplaatst. Tevens wordt een spiegel voorzien.

2 Afwerking**2.1 Gemeenschappelijke delen****2.1.1 Tellerlokalen:**

- Muren : betonblokken of silikaatblokken , effen
- Draaideur voorzien
- Verlichting en stopcontact voorzien

2.1.2 Binnentrap:

- Uitvoering in grijs glad beton met ingewerkte rubberen antislipneuzen.
- Wanden en plafonds voorzien van witte sierspuitpleister.
- Verlichting met wand- of plafondarmaturen, aan te steken met verlichte drukknoppen en tijdschakelaar of bewegingssensoren
- De branddeuren van de trappenhuizen zijn zelfsluitend.

2.1.3 T.V. distributie / telefoon / internet

- Hoofd invoerleiding in de centrale leidingschacht.
- Buis (met Coax en UTP kabel) vanaf de centrale schacht tot in de berging. Vanuit de berging: buis met Coax en UTP kabel naar de living en hoofdslaapkamer.
- Aansluiting voor digitale televisie mogelijk (Belgacom of Telenet)

2.1.4 Elektriciteit

- Het binnennet is van het verzonken type,
- De verlichtingstoestellen op schemerschakelaar en minuterie ; noodverlichtingstoestellen en de gemeenschappelijke hallen en ondergrondse verdieping worden geplaatst volgens de geldende voorschriften.
- Tellerlokalen : 1 lichtpunt automatisch deurcontact en stopcontact

2.1.6 Tellers

Alle leidingen, voedingskabels en tellers worden uitgevoerd, rekening houdend met onderstaande kostenregeling :

Elektriciteit en gas (alle tellers zijn voorzien het teller lokaal in de ondergrondse verdieping)

De kosten voor het binnenbrengen, aansluiten van de hoofdleidingen, internet en de tellers zijn ten laste van de kopers. Bij het verlijden van de notariële akte zal aan de koper een voorschot van 2.000,-€ + BTW worden aangerekend, verrekening in min of meer volgt bij de voorlopige oplevering van het appartement

De leidingen vanaf de tellers tot in het appartement zijn begrepen in de aankoopprijs.

- o **Elektriciteit:** één afzonderlijke teller voor de gemeenschappelijke delen en per appartement een afzonderlijke teller. Alle kosten van vooraanleg, plaatsing en opening zijn ten laste van de koper en zijn niet opgenomen in de aankoopprijs.
- o **Gas:** per appartement een afzonderlijke teller. Alle kosten van vooraanleg, plaatsing en opening zijn ten laste van de koper en zijn niet opgenomen in de aankoopprijs.

- **Water :**

Per appartement wordt een individuele watermeter voorzien

Alle kosten van de vooraanleg, aansluiting van het water is ten laste van de koper en niet opgenomen in de aankoopprijs. De leidingen vanaf de waterteller tot in het appartement zijn begrepen in de aankoopprijs

Recuperatie regenwater: een dienstkraan t.b.v. de tuinen (een per appartement met tuin) en elke berging beschikt over een kraan , de toiletten worden voorzien po regenwater

2.2 Private delen

**Alle eenheidsprijzen omvatten de levering der materialen, BTW exclusief
De plaatsing is begrepen in de aankoopprijs van het appartement.**

2.2.1 Bevloering

- Woonkamer: vloertegels 40 x 40 cm, recht geplaatst - handelswaarde 30 €/m² materiaal
- Plinten aan 8.5 €/lm handelswaarde
- Daghal, slaapkamers , WC, badkamer, berging: vloertegels 30x30/40x40 recht geplaatst – handelswaarde 25 €/m² materiaal, volgens staalkeuze, bijbehorende plinten aan 8.5 €/lm.(part prijs)
- Daar waar verschillende vloerbekledingen aan elkaar grenzen wordt in de deuropening een overgangsprofiel voorzien in aluminium of messing strippen.

2.2.2 Wanden

- In de badkamer en stortbaden zijn wandtegels op plafondhoogte voorzien (formaat 20 x 20/ 30x30) op de drie muren rondom het bad en stortbad– handelswaarde 40 €/m² materiaal
- in de badkamer van appartement 5 op de dakverdieping en van appartement 9 wordt er niet betegeld op de schuine onderkanten van het dak, enkele op de verticale gedeeltes rondom het stortbad; de drie kanten onder de badkuip en de langse kant boven de badkuip (tot schuin dak)
- In de keuken tussen de onder- en bovenkasten worden tevens wandtegels voorzien – handelswaarde 30 €/m² materiaal - formaat 20x20 cm
- De opstaande randen onder de baden worden steeds mee betegeld.

2.2.3 Plafonds en muren: witte bepleistering.

Schilderen en/of behangen van het appartement is ten laste van de koper.

Het is te vermijden om bij het eerste behang een vochtafsluitend behangpapier (bv. vinylpapier) te gebruiken om de muren de mogelijkheid te geven te laten ademen.

Voor dezelfde reden is het bij het schilderen van de muren aangewezen een “open poriën” (ademend) systeem toe te passen.

Krimpscheurtjes ten gevolge van droging materialen, verschil in materialen en differentiële zettingen tussen bouwonderdelen worden als normaal beschouwd en geaccepteerd. De bouwheer, architect en de aannemer dragen hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid.

2.2.4 Binnenschrijnwerk

- *Binnendeuren:*

Vlakke deuren van het type tubespaan (met houten lattenvulling), (schilderwerk niet inbegrepen), standaard aluminium krukken en scharnieren.

Sleutels:

- Veiligheidscilinder voor inkomdeur van elk appartement ; afzonderlijke sleutel op brievenbussen.
- Binnendeuren : enkel een dagschieter; op de toilet en badkamerdeuren een klavierslot (dag en nachtschieter met sleutel)
- *Vensterbanken* uit natuursteen of gelakt MDF.
- *Gordijnkasten:* niet voorzien.
- *Binnentrappen duplex* : gesloten betonnen trap betegeld

2.2.5 Centrale verwarming

- Centrale verwarming en warmwaterproductie door middel van individuele condenserende gaswandketels, met ingebouwde doorstromer en met gedwongen en gesloten rookgasafvoer en luchttoevoer (CLV systeem via schacht naar dak)
- Appartementen 5 , 6, 9 worden voorzien van lokaal thermisch zonne-energiesysteem.
- De Penthouse wordt bovendien voorzien van fotovoltaïsch systeem.
- Al de appartementen worden voorzien van vloerverwarming
- De installatie wordt berekend op de volgende binnentemperaturen, rekening houdend met een buitentemperatuur van -10°C en een retourtemperatuur van 50°C:
- bergingen worden niet verwarmd.

- Ambiante temperaturen van de lokalen:
 - o Living 21°
 - o Slaapkamers 20°
 - o Keuken 21°
 - o Badkamer 24°
 - o Hal 18°
 - o W.C. 18°

- De regeling van de verwarmingsinstallatie is voorzien door een thermostaat met instelbaar dag- en nachtregime.
- In geval van wijzigingen van de indeling van het appartement telt het origineel plan als basis voor de verrekening van de eventuele kosten van verhoging der centrale verwarming. Een hogere afstelling tijdens het eerste stookseizoen(één jaar na de voorlopige oplevering van het appartement) is normaal noodzakelijk, gezien het uitdrogen van het gebouw een grotere afname vergt.
- De koper/eigenaar zal de CV installatie laten onderhouden volgens de wettelijke normen door een erkend techniker.

Elektriciteit

- De koper ontvangt een elektrisch plan waarop de voorziene configuratie is uitgewerkt. De installatie wordt uitgevoerd volgens het technisch reglement en de voorschriften van de elektriciteitsmaatschappij.
- *Schakelaars en stopcontacten*: type Niko standaard gebroken wit
- In alle bewoonbare ruimten zullen de leidingen of kabels ingewerkt worden in de muren, plafonds en vloeren.
- De gemeenschappelijke delen zijn uitgerust met aangepaste lichttoestellen, volgens keuze van de architect/promotor en worden bediend door schakelaars met verlichte drukknop of bewegingsschakelaar , op minuterie ingesteld.
- In elk appartement is één rookdetector voorzien in de nachthal ieder appartement heeft een afzonderlijke elektriciteitsmeter in een gemeenschappelijk teller lokaal op ondergrondse verdieping. Het individueel verdeelbord met de nodige automatische zekeringen en differentieelschakelaars van de privatieve leidingen wordt voorzien in de berging van het appartement.
- De nodige elektriciteit voor de gemeenschap, wordt aangesloten op een aparte gemeenschappelijke teller .
- Keuringen door een erkend keuringsorganisme.

- De installatie per appartement omvat :

Gelijkvloerse appartementen

- Inkom of nachthal 1 rookdetector en alarmsignaal

Appartementen eerste Verdieping

- Leefruimte 1 rookdetector en alarmsignaal

Duplexappartement

- Nachthal (boven) 1 rookdetector en alarmsignaal
1 lichtpunt met 4 schakelaars
1 stopcontact (mag ook beneden geplaatst worden)

Penthouse

- Inkom 1 rookdetector en alarmsignaal
1 lichtpunt met 4 schakelaars
1 stopcontact

Ondergrond

Er wordt een centraal rookdetectie voorzien in de ondergrond

Al de appartementen

- WC 1 lichtpunt en één schakelaar
- Living 2 lichtpunten en twee schakelaars
3 dubbele stopcontacten
2 enkele stopcontacten
thermostaat
1 TV en Internetaansluiting
- Keuken 1 lichtpunt boven werkblad met 1 schakelaar
1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
3 dubbele stopcontacten
1 stopcontact voor vaatwas
1 aansluiting voor dampkap
1 aansluiting voor elektrische oven
1 aansluiting voor de kookplaat
1 stopcontact voor frigo
- Terras 1 stopcontact
1 lichtpunt met verlichtingstoestel met 1 schakelaar
te kiezen door de architect/promotor

- Hoofdslaapkamer 1 lichtpunt, 1 schakelaar
1 enkel stopcontact
3 dubbele stopcontacten
1 TV / Internetaansluiting
- Slaapkamers 1 lichtpunt, 1 schakelaar
1 dubbel stopcontact
2 enkele stopcontacten
- Badkamer 1 centraal lichtpunt met 1 schakelaar 2 polig
1 wandlichtpunt boven de lavabo's met 1 schakelaar 2 polig
Indien dubbele lavabo : 1 dubbel stopcontact
Indien enkele lavabo : 1 enkel stopcontact
- Bergplaats 1 lichtpunt met 1 schakelaar
1 dubbel stopcontact voor wasmachine en droogkast
1 enkel stopcontact naast de electrakast tbv Telenet /Belgacom
Voeding ventilator
- Kelder 1 lichtpunt met 1 schakelaar
1 enkel stopcontact
- Garagebox 1 lichtpunt met 1 schakelaar
1 enkel stopcontact

Het duplex-appartement en de penthouse worden voorzien van **een domotica systeem**.

Sanitaire toestellen

Particuliere waarde : **3.500 euro (excl.BTW)** en **4.500 euro** (excl BTW)voor duplex en **6.500 euro** (BTW excl) voor de penthouse.

- Alle aanvoerleidingen in kunststof: alu kern met binnen- en buitenbescherming in kunststof.
- *Kraanwerk*: Grohe of gelijkwaardig.
- De in de verschillende lokalen voorziene *sanitaire apparaten en hun toebehoren* zijn :
 - WC hangend model , met wit kunststofdeksel
Handwastafel in wit porselein met kraan voor koud water
Papierhouder, handdoekdrager en spiegel.
 - Badkamer 1 wastafel in kunststof ingebouwd in een badkamermeubel met onderkasten en spiegel.
Badkuip: 180 x 80 cm in wit acryl ééngreepsmengkraan Grohe met korte doucheslang en sproeikop.
Duplex appartement : (voorzien van 2 badkamers)
De badkamer op de bovenste verdieping wordt voorzien van een toilet
een hangmodel in de badkamer

- Penthouse : de aanwezige 2^{de} badkamer wordt voorzien van 1 wastafel in kunststof ingebouwd in een badkamermeubel met onderkasten en spiegel.
Douche bak van 90 op 90cm met glazen wand – Grohe lange doucheslang en sproeikop

Keuken

- Keuken kasten: deuren in gestratificeerde plaat, corpussen in witte melamine,, werkbladen in postform – 1zijdig afgerond
- Bovenkast met plafondaansluiting in MDF (schilderen van deze plafondaansluiting is niet inbegrepen).
- Toestellen: inbouwtype, ijskast 143 liter koelzone en met **** vriesvak 18 liter –A klasse; dampkap 60 cm met koolstof vetfilter; vitrokeramische kookplaat met 4 bedieningsknoppen; dubbele 1.5 inox afwasbak; ééngreepsmengkraan ;elektrische conventionele oven; vaatwasmachine
- Koud- en warm wateraansluiting.
- Vuilnisemmer, uittrekbaar handdoekrekje en besteklade.
- Particuliere waarde (prijs showroom) : 8.000,-€ exclusief BTW
- Voor de duplex een waarde voorzien van 10.000 euro (excl BTW)
- voor penthouse een waarde voorzien van 12.000 euro (excl. BTW)

Berging:

- *Koud water aansluiting*
- *waterafvoer voor wasmachine*
- *geen luchtafvoer voor droogkast voorzien*

3. ALGEMENE BEPALINGEN

3.1 *Bouwwerken – lastenboek :*

De werken zullen worden uitgevoerd conform de technische plannen, volgens de regels van de kunst, de vigerende regelgeving en conform de Wet Breyne.

De op de plannen opgegeven maten en maatacijfers zijn plusminus maten. De verschillen in min of meer die mochten vastgesteld worden na de afwerking en bij de oplevering worden als gedoogzaamheden aanzien.

De erelonen van de architect en ingenieur stabiliteit en andere consultants zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

De promotor is niet aansprakelijk voor kleine wijzigingen inzake constructie, maten en kleuren, door de architect of fabrikant aangebracht.

Worden niet beschouwd als gebrek in de conformiteit, als een zichtbaar of verborgen gebrek: lichte verschillen in de kleur of lichte verschillen in de afmetingen van het goed. Voor zover deze vanuit technisch oogpunt niet te voorkomen zijn, of algemeen aanvaard zijn, of eigen aan de gebruikte materialen.

Alle materialen beschreven in dit lastenboek zullen eventueel kunnen vervangen worden door gelijkwaardige materialen om redenen van leveringstermijn, fabricatie, bevoorrading, veiligheid, esthetiek enz...

De op de tekeningen, publiciteit, “arts impressions”, verkoopplannen aangegeven “inrichtingen” en “aankledingen” dienen uitsluitend ter oriëntatie en suggestie, en zijn, voor zover niet uitdrukkelijk als dusdanig voorzien in dit verkooplastenboek, niet in de prijs van het onroerend goed begrepen.

De commerciële 3D visuals zijn niet bindend.

Zowel voor wat betreft de privatieve- als de gemene delen, zullen de promotor en de architect en consultants geenszins aansprakelijk kunnen gesteld worden voor de kleine barstjes in muren of grondlagen, die zouden kunnen ontstaan door de zetting van het gebouw of differentiële werking van deelementen ervan, zoals dit kan gebeuren in een nieuw gebouw. Zo zijn lichte barsten in muren en plafonds niet vreemd aan een nieuwbouw, en kunnen bijgevolg geen aanleiding geven tot een weigering van de voorlopige oplevering.

3.2 Verloop der werken en werfbezoeken

De koper verbindt er zich toe, niet tussen te komen in het verloop der werken, noch rechtstreeks contact op te nemen met de uitvoerders en ontwerpers van de werken, en aanduidingen of wijzigingen aan hen mede te delen.

De koper of zijn afgevaardigden mogen zich niet op de werf begeven zonder de voorafgaandelijke toestemming van de aannemer. Zij zullen, zelfs bij toestemming van deze laatste, volledig verantwoordelijk blijven tijdens deze werfbezoeken voor gebeurlijke ongevallen die hen en de mensen die hun vergezellen zouden kunnen overkomen. Zij zien bijgevolg expliciet af van alle vorderingen dienaangaande op de promotor, diens aangestelden en zijn verzekeraars.

3.3 keuzes en wijzigingen door de koper :

Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen, kan hiervoor een supplementair ereloon van de consultants (oa architect, stabiliteitsingenieur, akoestiek en EPB, werfcoördinator)worden gevraagd.

Indien de koper wijzigingen verlangt aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen, ofwel andere materialen wenst dan deze beschreven in onderhavig verkooplastenboek, met uitzondering van de reeds uitgevoerde werken en de reeds bestelde of geleverde materialen, dan zal hij deze veranderingen tijdig aan de promotor dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord, en ten laatste binnen de maand na het ondertekenen van de verkoopsovereenkomst of vóór het plaatsen van de binnenmuren indien dit vroeger is gepland.

Indien de promotor oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, zal hij aan de koper een prijsberekening voorleggen.

Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de gewenste wijzigingen, zal dit document, voor akkoord, door de koper dienen ondertekend te worden en bovendien aan de daarin vermelde voorwaarden hebben voldaan.

Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de uitvoering en oplevering van de supplementaire werken.

De materialen waarvoor een keuze door de koper is voorzien en in de mate dat deze wenst af te wijken van de standaarduitvoering in het onderhavig verkooplastenboek, al dan niet met een meerprijs tot gevolg, zijn te kiezen in de toonzalen van de leveranciers aangeduid door de promotor (het betreft o.m. vloer- en muurtegels, parket, sanitaire toestellen, radiatoren, keuken- en badkamermeubelen, binnendeuren...)

Zonder schriftelijke toelating van de bouwheer/promotor, is het de koper niet toegelaten andere aannemers aan te stellen voor de afwerking van zijn appartement, noch zijn keuze te maken in showrooms die niet aangeduid zijn door de bouwheer/promotor.

Alle supplementaire werken mogen alleen door de promotor of zijn aangestelden worden uitgevoerd.

In beginsel geldt dat de koper geen werken zelf kan uitvoeren of door derden laat uitvoeren : Mits schriftelijk akkoord door de promotor kan de koper een minimum aan werken zelf uitvoeren of laten uitvoeren door derden op voorwaarde dat deze werken worden uitgevoerd na de voorlopige oplevering van het appartement ,waarbij alle verschuldigde bedragen , inclusief meerwerken vooraf betaald zijn .

De betreffende werken door de koper uit te voeren of indien de materialen een lagere handelswaarde (exclusief plaatsing en BTW) hebben dan de materialen voorzien in de basis worden in min verrekend aan 70% van de door de promotor voorziene waarden : particuliere prijzen van de levering materialen aangeduid in de showrooms, vermeerderd met de plaatsings-en algemene kosten.Deze minprijs zal in rekening worden gebracht bij de eindafrekening voor de voorlopige oplevering.

3.4 In bezitname

Minimaal 2 weken voor de voorlopige oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en tijdstip. Het gebouw en de appartementen worden “bezemschoon” opgeleverd, uitgezonderd het sanitair, tegelwerken en beglazingen die “schoon” opgeleverd worden.

De koper mag het onroerend goed in bezit nemen (overhandiging van de sleutel inkomdeur) na de aanvaarding van de voorlopige oplevering, nadat hij heeft voldaan aan alle voorwaarden vermeld in het proces-verbaal van voorlopige oplevering en na ontvangst aan de promotor van de volledige aankoopprijs, incl. meerwerken.

Eens de koper het onroerend goed in bezit heeft genomen, zal geen enkele vordering tot schadevergoeding meer kunnen worden ingediend voor wat betreft de schade aan de vloerbekleding, de binnenschrijnwerkerij, de trappen, leidingen, en alle inrichtingen, enz., daar deze inbezitname de uitdrukkelijke bevestiging inhoudt dat het onroerend goed werd opgeleverd in de staat van afwerking conform de plannen en het verkooplastenboek.

3.5 Termijnen

De uitvoeringstermijn voor de privatieve delen van ieder appartement, waarbij voorlopig kan opgeleverd worden en de normale bewoonbaarheid waarborgt, wordt aangegeven in iedere verkoopsovereenkomst.

Desalniettemin zal de voorlopige oplevering door de promotor kunnen gevraagd worden vóór deze uiterste datum.

Elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hindernis vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de promotor of die hem ertoe dwingen zijn werken tijdelijk of definitief op te schorten, wordt als overmacht beschouwd (bijvoorbeeld: ongevallen, oorlogen en hun gevolgen, stakingen, lock out of slechte weersomstandigheden, vertraging in de levering van materialen, gebrek aan arbeidskrachten, moeilijkheden met de vervoerdiensten).

Worden niet als werkdagen beschouwd: weekends, wettelijke feestdagen en jaarlijkse vakanties, de compensatiedagen in de bouwsector, de dagen waarop de temperatuur onder +5°C ligt of de neerslag meer dan vier uren duurt en de dagen waarop de wind krachtiger is dan zestien komma zes meter/seconde. Deze weerverletdagen worden bepaald op basis van de Confederatie Bouw verstrekte gegevens.

De tijdelijke opschorting van de werken omwille van overmacht leidt van rechtswege en zonder schadevergoeding tot de verlenging van de oorspronkelijke voorziene uitvoeringstermijn.

Bij vertraging in de uitvoering van de werken of de leveringen door de schuld van de promotor, moet deze laatste, te rekenen vanaf een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot door de koper betekend , aan de koper een forfaitaire schadevergoeding betalen, die overeenstemt met de bedragen die in de verkoopsovereenkomst worden vermeld.

De koper mag niets ondernemen waardoor de uitvoering van de werken vertraging zou kunnen oplopen; zo dient hij binnen de 10 kalenderdagen te antwoorden op elk verzoek of vraag van de promotor m.b.t. de afwerking van het onroerend goed dat het voorwerp is van onderhavige overeenkomst.

Voor alle onderbrekingen van de werken die zich binnen de voorziene uitvoeringstermijn voordoen en die uitsluitend te wijten zijn aan de koper is de hierboven vermelde schadevergoeding niet van

toepassing en heeft de bouwheer het recht een schadevergoeding te vorderen die de meerkost die deze vertraging in de uitvoering van de werken voor hem meebrengt volledig compenseert.

3.6 Verkoopsvoorwaarden

Alle voorwaarden, andere dan deze die reeds hierboven zijn vermeld, waaronder de verkoop van de onroerende goederen in dit bouwwerk onderhevig zijn, zijn opgenomen in de verkoopsovereenkomst van deze goederen.

VOOR AKKOORD,

Datum:

De koper,

De verkoper,