



BEAU
TER
HAM

bouwen met een missie

Verkoopslastenboek 'Heppensesteenweg'



info@beuterham.be

Heldenplein 41

3945 Ham

0471/51 52 64

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1: INLEIDING.....	4
Hoofdstuk 2: GESLOTEN RUWBOUW.....	5
2.1 Ondergrondse structuur	
2.2 Bovengrondse structuur	
2.3 Overwelmingen	
2.4 Dakwerken	
2.5 Gevels	
2.6 Buitenschrijnwerk	
2.7 Thermische isolatie	
2.8 Akoestische isolatie	
2.9 Riolering en afvoeren	
2.10 Ventilatie	
Hoofdstuk 3: WANDEN - VLOEREN - PLAFONDS.....	7
3.1 Wanden	
3.2 Plafonds	
3.3 Vloersamenstelling	
Hoofdstuk 4: VLOEREN - FAIENCE - DORPELS - TABLET.....	8
4.1 Stenen vloeren	
4.2 Raamtabletten	
Hoofdstuk 5: BINNENSCHRIJNWERK	9
5.1 Binnendeuren	
5.2 Gordijnkasten	
5.3 Keukeninrichting	
5.4 Badkamer- en toiletinrichting	
Hoofdstuk 6: ELEKTRICITEITSWERKEN	10
6.1 Algemeen	
6.2 Voorzieningen	
6.3 Photovoltaïsche zonnepanelen	
6.4 Nutsvoorzieningen	
Hoofdstuk 7: SANITAIRE INSTALLATIE	12
7.1 Algemeen	
7.2 Aansluitingen	

Hoofdstuk 8: VERWARMINGSINSTALLATIE.....	13
Hoofdstuk 9: VENTILATIE.....	13
Hoofdstuk 10: SCHILDERWERK	13
Hoofdstuk 11: OMGEVINGSWERKEN.....	14
Hoofdstuk 12: BIJZONDERE VOORWAARDEN	15
12.1 Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen	
12.2 Wijzigingen	
12.3 Afmetingen en plannen	
12.4 Lastenboek/verkoopsbeschrijving	
12.5 Klachten	
12.6 Toegang tot de werf	
12.7 Verzekering - risico - aansprakelijkheid	
12.8 Ereloon architect - ingenieur - veiligheidscoördinator - EPB-verslaggever	
12.9 Decoratiewerken	
12.10 Wijzigingen gevraagd door de koper	
12.11 Zetting van het gebouw	
12.12 Opkuis	
12.13 Aanvaarding	
12.14 Wet Breyne	

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

Met dit verkoopslastenboek willen wij de kopers van een woning een overzichtelijke en duidelijke omschrijving geven van de kwaliteiten van de binnen- en buitenafwerking van het gebouw in zijn omgeving. De materialen worden zorgvuldig uitgekozen door de architect en bouwpromotor. Zo bekomen we niet enkel een functioneel, maar ook een esthetisch doordacht gebouw.

Het gebouw heeft een uitstekende ligging op minder dan 1 km van het centrum van Oostham.

Dit document maakt in zijn geheel deel uit van de verkoopovereenkomst.

Nota betreffende de verkoopplannen:

De afgebeelde meubileringen, vestiaire-uitrustingen, wasmachines e.a. zijn louter illustratief en niet inbegrepen in de aanneming. Ze werden wel op schaal getekend en geven dus een goede indicatie van de mogelijkheden.

HOOFDSTUK 2: GESLOTEN RUWBOUW

2.1 Ondergrondse structuur

De funderingen zullen conform de stabiliteitsstudie, opgesteld door het ingenieursbureau, uitgevoerd worden. Momenteel is dit voorzien door middel van een algemene funderingsplaat.

2.2 Bovengrondse structuur

De structuur bovengronds wordt uitgevoerd volgens de traditionele bouwwijze in dragend metselwerk met snelbouwstenen, silicaatstenen of gipsblokken.

De woningscheidende wanden zijn akoestisch en thermisch geïsoleerd.

Onderaan het opgaand gelijkvloers metselwerk van binnenwanden en binnenspouwbladen worden waterkerende lagen voorzien in versterkt kunststof, tegen mogelijk opstijgend vocht.

2.3 Overwelingen

De overwelingen worden uitgevoerd met welfsels of breedplaatvloeren conform de stabiliteitsstudie. Dit alles volgens de gegevens en in samenspraak met het ingenieursbureau.

2.4 Dakwerken

De geïsoleerde platte daken verkrijgen een waterdichte dakbedekking.

Op het dak bevinden zich tevens de dakdoorvoeren voor de statische verluchtingen (leidingkokers, standleidingen etc), de mechanische verluchtingen en de rookgasafvoeren.

2.5 Gevels

De gevels worden uitgevoerd in een combinatie van gevelmetselwerk (smalle voeg) en een houten gevelbekleding. Als gevelsteen is er gekozen voor de Helena (WV50) van Nelissen.

Voor de aluminium gevelbekleding is er een vlakke beplating voorzien in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk.

Voor de houten gevelbekleding wordt een klasse 1 houtmateriaal voorzien.

Boven alle gevelopeningen (raam- en deuropeningen, gevelbekleding) zullen zichtbare geveldragers toegepast worden in de vorm van roestwerend behandelde stalen galva L-profielen.

Aan de onderzijde van gemetselde gevels en boven gevelopeningen of andere elementen, die de spouw horizontaal onderbreken, worden waterkerende lagen in versterkte kunststof ingewerkt.

De deur- en raamdorpels op het gelijkvloers zijn uitgevoerd in blauwe hardsteen. Raamdorpels op de verdieping zijn voorzien in aluminium gelakt in de kleur van het buitenschrijnwerk.

2.6 Buitenschrijnwerk

2.6.1 Raamgehelen

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen in een door de ontwerper bepaalde kleur en is voorzien van dubbele isolerende beglazing (of gelijkwaardig) met een U-waarde bepaald door de EPB-norm en het nodige beslag.

Ze zijn vast, schuivend, opendraaiend, kantelend, ... volgens de aanduiding op de plannen. De gebruikte profielen zijn van superieure kwaliteit. Zij zijn bestand tegen alle normale atmosferische invloeden.

De aansluiting tussen het buitenschrijnwerk en de gevelvlakken, wordt indien noodzakelijk afgewerkt met een elastisch blijvende kitvoeg in een passende kleur, vastgelegd door bouwpromotor en architect.

2.6.2 Rolluiken

Er worden geen rolluiken voorzien in het ontwerp.

2.6.3 (Buiten)zonnewering

Er worden geen zonneweringen voorzien in het ontwerp.

2.6.4 Borstweringen en balustrades

De borstweringen en handgrepen aan de gevels worden opgebouwd uit staal of aluminium gelakt in de kleur van het buitenschrijnwerk. De vulpanelen voor de borstweringen zijn uitgerust met veiligheidsbeglazing cfr de norm NBN S23-002.

2.7 Thermische isolatie

In alle buitenwanden, in alle daken boven verwarmde ruimtes en in de vloeropbouw is een thermische isolatie voorzien, minstens conform de richtlijnen van de EPB-regelgeving.

Om koudebruggen te vermijden tussen verwarmde ruimtes en “koude” draagvloeren, zal de eerste laag metselwerk op vloeren boven volle grond worden in cellenbetonblokken of een vergelijkbaar drukvast en isolerend materiaal.

Om dezelfde reden, maar dan in omgekeerde zin (“koud” metselwerk op warme draagvloeren), zal de eerste metsellaag onder opgaande gevels en dakranden boven dakterrassen en vlakke daken eveneens in dit drukvast isolerend materiaal voorzien worden.

Alle wooneenheden hebben een E-peil dat minstens voldoet aan de geldende EPB-normeringen, die bepaald worden door de datum van aanvraag bouwvergunning. Het EPB-certificaat wordt ten laatste voor de definitieve oplevering van de wooneenheid overhandigd.

De vooropgestelde waarde bedraagt S31 en E30 (met hernieuwbare energie).

2.8 Akoestische isolatie

Bij wanden en bij vloerdoorgangen wordt een verticale randisolatie voorzien, die pas wordt afgesneden, zodra de vloeren volledig afgewerkt zijn.

Vervolgens worden alle vloerplinten zwevend geplaatst, los van de vloer, met een kitvoeg tussen de plinten en de vloer om de akoestische overdracht te reduceren.

In combinatie met de akoestische maatregelen bij vloeren, worden de woningscheidende wanden tussen de wooneenheden uitgevoerd volgens de comforteisen van de geldende akoestische norm. De wanden worden ontdebeld met een tussenvoeging van een zacht veerkrachtig isolatiemateriaal.

Ondanks alle genomen constructieve maatregelen, speelt het gedrag en de leefgewoonten van de verschillende bewoners ook een cruciale rol op de positieve of negatieve ervaring van het akoestisch comfort. De bewoners dienen het akoestische comfort van de burens te respecteren.

2.9 Riolering en afvoeren

Het systeem omvat:

- de afvoer van oppervlaktewater
- de afvoer van regenwater afkomstig van de daken
- de afvoeren van huishoudelijk afvalwater
- de afvoer van sanitair afvalwater

Het ganse rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normering. Alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen zijn voorzien in PE of PVC van hoge dichtheid.

Het dakwater wordt opgevangen in ondergrondse regenwaterput (5000 L) die gekoppeld wordt aan een infiltratieput, voorzien van een overloop. Er is geen versterkte dekplaat voorzien voor deze putten, deze zijn bijgevolg niet overrijdbaar. De fecaliën worden verzameld beantwoordend aan de plaatselijke geldende voorschriften en voorzien van een verluchting tot boven het dak.

Regenwater en huishoudelijk afvalwater worden van elkaar gescheiden.

De conceptie van de riolering en de sanitaire afvoerleidingen stemt overeen met de bepalingen van het “Sanitair Reglement”, voorgesteld door het WTCB (TV 200).

HOOFDSTUK 3: WANDEN, VLOEREN & PLAFONDS

3.1 Wanden

Alle bovengrondse wanden in metselwerk, die niet betegeld worden, worden glad gepleisterd. Het pleisterwerk, de dunpleister en de gipskartonnen afkastingen zijn klaar voor de voorbereidende werken van de schilder, maar niet klaar om te schilderen. Er dient door de koper, waar nodig, nog geplamuurd te worden. Het pleisterwerk wordt uitgevoerd met in de fabriek klaargemaakte kalkmortels en wordt machinaal aangebracht op de muren. Na gedeeltelijke uitharding wordt de bepleistering gepolierd zodat een vlak geheel ontstaat.

3.2 Plafonds

Alle plafonds, op uitzondering van waar een verlaagd plafond voorzien is voor het wegwerken van verluchtungsbuizen, worden glad bepleisterd en schilderklar afgewerkt. De verlaagde plafonds zijn opgebouwd op een rasterwerk in licht metalen profielen of houtconstructie en afgewerkt met één plaat gipskarton. De naden, schroefgaten en hoeken zullen geplamuurd en afgewerkt worden. Het pleisterwerk en de gipskartonnen afkastingen en plafonds zijn klaar voor de voorbereidende werken van de schilder, maar niet klaar om te schilderen. Er dient door de koper, waar nodig, nog geplamuurd te worden. Uitpleisteren van dagkanten van binnendeuren, door keuze binnenschrijnwerk van de koper, is niet inbegrepen in het basisbestek. Indien gewenst is een verrekening in meer mogelijk.

Zichtbare haarscheuren in het pleisterwerk is in de eerste jaren normaal. Dit zal geen reden zijn om bij oplevering bijwerken van het pleisterwerk te eisen.

3.3 Vloeropbouw

De vloeren worden voorzien van een thermische vloerisolatie, die ook de leidingen op de draagvloer uitvult. Vervolgens wordt op deze uitvulling een gewapende en zwevende dekvloer of chape aangebracht. Tot hier heeft de koper geen keuze of inspraak, behalve eventueel onrechtstreeks m.b.t. de dikte van de dekvloer, in functie van de uiteindelijke keuze van de vloerafwerking, op voorwaarde dat de noodzakelijke minimumdikte van de dekvloer wordt gerespecteerd.

HOOFDSTUK 4: VLOEREN, FAIENCE, DORPELS & TABLETTEN

4.1 Stenen vloeren

4.1.1 Bevloering

De bevloering is naar eigen keuze van de kopers. Zij kunnen hun vloer uitkiezen binnen het projectassortiment in de vooropgestelde toonzaal, die door de projectontwikkelaar wordt aangeduid.

Alle ruimtes worden voorzien van een keramische tegel, met een maximale handelswaarde van 36.00 euro/m², incl. BTW. Bijpassende plint met een maximale handelswaarde van 12.00 euro/lm, incl. BTW. Deze handelswaarde is voorzien voor tegels met afmetingen 30x30cm of 45x45cm en voor plinten met afmetingen 30x7cm of 45x7cm. Deze vloertegel wordt standaard grijs gevoegd met een mengsel van zand en cement, net zoals de verticale voegen van de plinten. De aansluiting tussen de vloer en de zwevend geplaatste plinten wordt afgewerkt met een elastische kitvoeg.

Het leveren en plaatsen van de tegels wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde firma, geselecteerd door de projectontwikkelaar.

Indien de klant een duurdere tegel of plaatsing uitkiest, bv. kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende legpatronen (= niet recht), ..., kan er in onderling overleg een verrekening opgemaakt worden.

De projectontwikkelaar voorziet in een snijverlies van 5%, indien er meer snijverlies zou zijn zal dit verrekend worden aan de koper. Dit kan bijvoorbeeld door keuze van tegel, legpatroon, ...

4.1.2 Vloerovergangen

Tussen 2 lokalen wordt in de deuropening een uitzetvoeg onder de deur ingewerkt. Ook bij grote ruimten kan een uitzetvoeg noodzakelijk zijn en uitgevoerd worden. Indien de koper hiervan wenst af te wijken en bv. een doorlopende vloer van het ene lokaal naar het andere wenst, zonder uitzetvoeg, staat de bouwpromotor en architect nooit in voor eventuele scheurvorming in de vloer.

4.1.3 Wandtegels

Alle wandtegels worden gekleefd tegen de bezette of gecementeerde achtergrond, welke de egalisatie vormt van de muur. In de badkamer worden wandtegels voorzien met een handelswaarde van 30,00 euro/m², incl. BTW. Deze wandtegels zijn voorzien in de douche van douchebak tot plafondhoogte en hierachter zal een waterdichtingsdoek geplaatst worden. De binnenhoeken worden elastisch gevoegd met standaard grijze of witte kitvoeg. Het hoekprofiel is voorzien in PVC. Deze handelswaarde is voorzien voor tegels met afmetingen 20x20cm of 30x40cm.

In de toiletten op de benedenverdieping is het plaatsen van wandtegels voorzien op de WC-afkasting tot een hoogte van 120cm.

Het leveren en plaatsen gebeurt door een gespecialiseerde firma, geselecteerd door de projectontwikkelaar.

Indien de klant een duurdere tegel of plaatsing uitkiest, bv kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende legpatronen (= niet recht), ..., kan er in onderling overleg een verrekening opgemaakt worden.

4.5 Raamtabeltten

De raamtabeltten worden uitgevoerd in pleisterwerk.

Voor de ramen die lopen tot op de vloer loopt de vloerafwerking door in de dagkant tot tegen het raam.

HOOFDSTUK 5: BINNENSCHRIJNWERK

5.1 Binnendeuren

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met een hoogte van 210cm. Deze deuren zijn voorzien van een degelijk insteekslot met sleutel. De binnendeuren worden geplaatst volgens de EPB voorschriften, deze zijn voorzien van een opening onder de deuren om een luchtstroom te creëren. Indien de klant dit niet wenst, is het plaatsen van een rooster in de deur ten laste van de klant. Schilderwerken zijn niet inbegrepen.

Glazen binnendeuren (tussen inkomhal en leefruimte) zijn niet voorzien binnen dit bestek.

5.2 Gordijnkasten

Gordijnkasten zijn niet voorzien.

5.3 Keukeninrichting

De keuze van de keuken dient te gebeuren in de toonzaal bij de door de bouwpromotor aangeduide leverancier. In dit lastenboek is voor de woning een specifieke keuken uitgewerkt. Dit plan kan worden opgevraagd bij de vooropgestelde leverancier, echter is de koper vrij naar eigen keuze en prijsverdeling kasten en toestellen te wijzigen, eventueel mits verrekening.

Voorziene toestellen:

- Koelkast
- Combi-oven
- Inductiekookplaat
- Dampkap
- Vaatwasser
- Afwasbak met één spoelbak, afdruipt en mengkraan

De prijs van de keukenelementen hebben een maximale handelswaarde van € 10 000.00 incl. BTW, incl. toestellen en plaatsing.

5.4 Badkamer- en toiletinrichting

De woning is voorzien van een complete sanitaire uitrusting van degelijke kwaliteit. Er wordt een badkamer voorzien bestaande uit een lavabomeubel, een spiegelpaneel met lichtpunt en een douche. Inbegrepen in de stelpost bijhorigheden: kraan en douchekop.

In de toiletruimte wordt een hangtoilet voorzien, voor het gelijkvloers wordt ook een handenwasser met een koudwaterkraantje voorzien.

De afwerking van het toilet is voorzien in gipskarton op een hoogte van 1m20.

De prijs van de sanitaire voorzieningen op plan hebben een maximale handelswaarde van € 4 500.00 incl. BTW, incl. toestellen en plaatsing.

De sanitaire uitrusting is vrij te kiezen bij de leverancier. De plaatsing van de sanitaire toestellen voorzien in het basisbestek is inbegrepen. Indien de uiteindelijk gekozen toestellen bijkomende technische voorzieningen vergen, zal er een meerprijs overeenkomstig een prijs offerte aan de koper worden aangeboden.

HOOFDSTUK 6: ELEKTRICITEIT

6.1 Algemeen

De installatie van elektriciteit voldoet aan de wettelijke bepalingen, aan het Algemeen Reglement op Elektrische Installaties (AREI) aangevuld met de voorschriften van de stroom leverende maatschappij.

6.2 Voorzieningen

De zekeringkast wordt, indien mogelijk, in de berging van de wooneenheid geplaatst. Er is een afzonderlijke monofasige elektriciteitsmeters voorzien van 1x40 ampère. Deze wordt opgesteld thv de locatie waar de nutsvoorzieningen de woning binnenkomen. De installatie zal gekeurd worden door een erkend keuringsorganisme.

De installatie bevat geen verlichtingsarmaturen noch lampen. Als afwerking van de schakelaars en stopcontacten worden standaard witte afdekplaatjes voorzien.

Leveren en plaatsen van de volgende lichtpunten, schakelaars en stopcontacten zijn voorzien:

* *Hal:*

Lichtpunten en schakelaars afhankelijk van de afmetingen van de hal (max. 2)

* *Leefruimte:*

- 1 dubbele stopcontacten op plintheogte
- 5 enkele stopcontact op plintheogte
- 2 lichtpunten met wisselschakeling indien nodig
- 1 TV- aansluiting
- 1 Data- aansluiting
- 1 Telefoonaansluiting
- 1 Thermostaataansluiting

* *Keuken:*

- Stopcontacten voor oven, koelkast, kookplaat, dampkap, vaatwasser
- 1 dubbele stopcontact boven werkblad
- 1 algemeen lichtpunt met wisselschakeling indien nodig
- 1 voeding thv kookeiland

* *Berging:*

- Stopcontacten voor wasmachine en droogkast
- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 Voeding voor de ventilatie
- 1 voeding voor verwarmingsketel
- Verdeelbord met automatische zekeringen, differentieelschakelaar(s)

* *Toilet:*

- 1 lichtpunt met schakelaar

* *Nachthal:*

Lichtpunten en schakelaars afhankelijk van de afmetingen van de hal (max. 2)

* *Badkamer:*

- 1 dubbele stopcontact aan lavabomeubel
- 1 algemeen lichtpunt en 1 in de douche met 1 schakelaar
- 1 voeding om de verlichting boven de spiegel te bedienen met schakelaar

* *Slaapkamer 1:*

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 3 enkele stopcontacten op plintheogte
- 1 dubbel stopcontact op plintheogte
- 1 TV- aansluiting
- 1 Data-aansluiting

* *Slaapkamer 2/3:*

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 3 enkele stopcontacten op plintheogte
- 1 Data-aansluiting

* *Terras:*

- 1 lichtpunt met binnen schakelaar
- 1 enkele stopcontact spatwaterdicht op plintheogte

6.3 Photovoltaïsche zonnepanelen

Per woning wordt er voorzien in een minimaal aantal PV-panelen opdat E30 als E-peil behaald kan worden. Deze PV-panelen zullen een gedeelte van het elektrisch huishoudelijk verbruik dekken. Ze worden geplaatst op het plat dak, de omvormer zal geplaatst worden ter hoogte van de zekeringkast, indien technisch mogelijk.

De klant kan er voor kiezen om te voorzien in extra PV-panelen opdat er een grotere dekking van het elektrisch verbruik gewaarborgd kan worden. Hiervoor zal dan een verrekening opgesteld worden.

6.4 Nutsvoorzieningen

De woning wordt aangesloten op individuele meters voor elektriciteit, water, riolering, telefoon en teledistributie. De individuele aansluitingen van alle nutsvoorzieningen en het plaatsen van de meters worden uitgevoerd in opdracht van de promotor, maar ten laste van de kopers, alsook alle andere kosten, zoals huur, verbruik, vast recht enz.

HOOFDSTUK 7: SANITAIRE INSTALLATIE

7.1 Algemeen

De installatie wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde firma en beantwoordt aan de vereisten van de maatschappij voor waterbedeling.

Er worden individuele watermeters voorzien door de nutsmaatschappij.

De afvoerleidingen worden in HDPVC, PE of gelijkwaardig gelegd, bestand tegen hoge temperaturen.

De aanvoerleidingen koud en warm water zijn uitgevoerd in kunststof buis of gelijkwaardig.

De keuze en opstelling kan, zolang de vordering der bouwwerken het toelaat en de wijziging technisch haalbaar is, aangepast worden.

De warmwaterbereiding gebeurt met de warmtepomp.

De aanduiding van de sanitaire toestellen op de grondplannen is louter indicatief.

Bij de ingebruikname dient de koper de hardheid van het water te laten testen. Deze resultaten zullen aangeven of de plaatsing van een waterverzachter raadzaam is. Het initiatief en de kosten tot plaatsing van een dergelijk toestel zijn voor rekening van de koper.

7.2 Aansluitingen

Badkamer:

- 1 aansluiting voor bad of douche (warm en koud water)
- 1 aansluiting voor wastafel met ééngreepsmengkraan (warm en koud water)

Keuken:

- 1 aansluiting voor vaatwasmachine (koud water)
- 1 aansluiting voor gootsteen (warm en koud water)

Toilet gelijkvloers:

- 1 aansluiting voor ophangtoilet (regenwater)
- 1 aansluiting voor handwasbakje (koud water)

Toilet verdieping:

- 1 aansluiting voor ophangtoilet (regenwater)

Berging:

- 1 aansluiting voor wasmachine (koud water)
- 1 aansluiting voor warm water bereiding (koud water)

Terras:

- 1 aansluiting voor vorstvrije buitenkraan (regenwater)

Droogkasten kunnen niet aangesloten worden op een verluchtingssysteem en moeten dus van het condenserende type zijn.

HOOFDSTUK 8: VERWARMINGS- EN KOELINSTALLATIE

De woning is van een individuele verwarmingsinstallatie voorzien door middel van een geothermische warmtepomp. Deze installatie staat in voor de verwarming, de koeling en de productie van het sanitair warm water. De verwarming en koeling zijn van het type “vloerverwarming/koeling ” dat zorgt voor een aangename gelijkmatige verdeling over het geheel van de lokalen volgens behoefte.

Er wordt gewerkt met vloerverwarming en vloerkoeling in de leefruimte, bureau, keuken en slaapkamers. Er worden geen lussen voorzien in het toilet, berging en inkomhal.

De installatie wordt gestuurd door een kamerthermostaat met dag- en nachtregeling, geplaatst in de leefruimte. Het totaal geïnstalleerd vermogen wordt bepaald door de installateur.

HOOFDSTUK 9: VENTILATIE

Het ventilatiesysteem D zal bepaald worden a.d.h.v. het EPB-verslag.

Elk wooneenheid zal een afzonderlijke woonhuisventilator hebben. Deze worden, indien mogelijk, voorzien in de berging van de wooneenheid. Indien er leidingen door de wooneenheid dienen te verlopen met uitzondering van de berging, zullen deze afgekast worden. Omwille van de EPB- normen zijn een aantal minimumvoorwaarden verplicht. Deze minimumvoorwaarden mogen in geen enkel geval overschreden worden omwille van andere keuzes van de klant. Indien de EPB-oplevering slechts een tijdelijke keuring kan afleveren omwille van nog niet uitgevoerde verplichtingen is de definitieve keuring ten laste van de koper en wordt deze kost reeds meegerekend bij de afrekening voor de oplevering van de wooneenheid.

HOOFDSTUK 10: SCHILDERWERK

Er zijn geen schilder- en behangwerken voorzien in de woningen, deze zullen schilderklaar afgewerkt worden. Dit wil zeggen ‘klaar voor de schilder’: de schilder dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren en plamuren). Het is aangeraden om niet onmiddellijk te schilderen, omwille van het bouwvocht dat we nog in de wanden kunnen terugvinden. Het is ook sterk aangeraden om een scheuroverbruggende verf of behang te gebruiken.

HOOFDSTUK 11: OMGEVINGSWERKEN

11.1 Verhardingen

De bouwpromotor voorziet ter plaatse van de verhardingen zoals weergegeven op het inplantingsplan een fundering van 20cm mengpuin en deze wordt afgewerkt met een laagje blauwe kiezel. De aanleg van de uiteindelijke verharding maakt geen deel uit van deze overeenkomst.

Voor het terras aan de achtergevel wordt een afwerking in betonstraatstenen voorzien 15/15/6 antraciet.

Aangezien de oppervlakte van de niet-waterdoorlatende verhardingen op het perceel, in relatie staat met de capaciteit van de voorzieningen voor het infiltreren en/of bufferen van het opgevangen hemelwater, mogen de kopers in geen geval verharde oppervlakte bijmaken zoals weergegeven op het inplantingsplan bij bouwaanvraag, tenzij deze waterdoorlatend is en op voorwaarde dat dit niet indruist tegen de bouwvoorschriften en de stedenbouwkundige vergunning.

11.2 Erfscheidingsen

Er zal op de perceelgrens tussen lot 1 en 2 + lot 2 en 3 een draadafsluiting met bovenbuis en betonplaatje onderaan geplaatst worden met een hoogte van 1m80. Dit vanaf de achtergevel tot de achterste perceelgrens.

11.3 Groenaanleg en beplantingen

Voor de tuinaanleg wordt er voorzien om de tuin te nivelleren.

HOOFDSTUK 12: BIJZONDERE VOORWAARDEN

12.1 Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen

De keuze van de afwerking zoals hierboven uitvoerig beschreven dient te gebeuren bij de leveranciers of onderaannemers aangewezen door de promotor. De koper ontvangt een uitnodiging om zijn keuzes te maken. Een definitieve keuze dient te gebeuren binnen de 30 dagen na ontvangst van deze uitnodiging. Indien de keuzes niet binnen de gestelde termijn gebeuren, kan de contractuele uitvoeringstermijn verlengd worden. Eventuele wijzigingen (min- en/of meerwerken) kunnen enkel uitgevoerd worden na voorafgaandelijk akkoord aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Door een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van zijn afgesproken

opleveringsdatum. De promotor behoudt zich het recht om wijzigingen te verbieden waarvan hij oordeelt dat deze ongeschikt zijn om aan de voorziene werken te worden toegevoegd, hetzij wat de vorm en afmetingen betreft, hetzij wat de natuur van de materialen betreft, hetzij in gelijk welk ander opzicht.

Na ondertekening van de verkoopovereenkomst, overhandigt de bouwpromotor aan de koper een lijst van basis afwerkingen die door de projectontwikkelaar aangeboden worden. De koper neemt zelf contact op met de voorgestelde leveranciers of toonzalen om zijn keuzes te maken uit het standaardpakket.

Hier kiest de klant uit een aantal materialen of types die binnen het standaardpakket door de projectontwikkelaar aangeboden worden. Keuzes geven geen aanleiding tot verrekeningen, tenzij er voor bepaalde varianten een meerkost bepaald wordt. De voorziene budgetten voor afwerking dienen volledig aangewend te worden. Het wordt de klant niet toegestaan om een andere leverancier of onderaannemer te kiezen.

Elke koper heeft recht op een onderhoud met de bouwpromotor om zijn keuzes vast te leggen in een lijst die door beide partijen ondertekend wordt. Deze ondertekende lijst, inclusief fee voor kopersbegeleiding door de aannemer/leverancier, wordt door de bouwpromotor overgemaakt aan de aannemer, die zal zorgen voor een afwerking van de woning volgens de wensen van de koper. Eventuele meerprijzen worden door de projectontwikkelaar aan de koper gefactureerd.

De basis voor de kostenberekening zijn de voorziene bedragen per onderdeel zoals vermeld in de lijst van basisafwerkingen en de hoeveelheden voortvloeiend uit de verkoopplannen.

Kosten :

- * vastleggen keuzes door koper 2-malig => geen fee;
 - * vastleggen keuzes buiten standaardpakket => geen fee, te verrekenen in meerprijs;
 - * bijkomend advies + wijziging plannen door bouwpromotor/interieurarchitect => 100€/u incl. BTW;
- => deze kosten worden door de projectontwikkelaar afgerekend met de koper.

12.2 Wijzigingen

Er kunnen wijzigingen aangebracht worden bij de uitvoering der werken. Deze zijn van toepassing op de afwerking van de woning.

Het staat de koper vrij om aanpassingen te vragen en keuzes te maken voor de afwerking buiten het aangeboden standaardpakket, in zo verre dat :

- de aanpassingsaanvraag tijdig wordt overgemaakt in functie van de vordering der werken op de werf;
- de gevraagde werken niet in tegenspraak zijn met de bouwvergunningen en de voorschriften van eventuele officiële instanties indien van toepassing op dit project.

Wijzigingen zijn pas van kracht na een schriftelijke bevestiging ervan tussen de verschillende partijen onderling (aannemer - projectontwikkelaar - architect) en moeten beslist worden binnen de termijn gesteld door de projectontwikkelaar, na samenspraak met de aannemer.

Na ondertekening van de verkoopcompromis, zal de verkoper de koper inlichten over mogelijke wijzigingen. Indien de kopers wensen af te wijken van het standaardpakket, kunnen zij keuzes maken bij de leveranciers of toonzalen voorgesteld door de aannemer.

De koper zal zijn lijst met gewenste wijzigingen bespreken met de bouwpromotor, die de haalbaarheid van de wijzigingen zal nagaan met de aannemer, de architect en de ingenieur technieken.

Na het doorgeven van de wijzigingen van de koper aan de bouwpromotor op basis van een schetsplan, zal deze een aangepast plan (incl. HVAC en elektriciteit) en het totaalbedrag van de verrekening overmaken aan de koper ter goedkeuring.

De door beide partijen ondertekende plannen en verrekening worden vervolgens door de bouwpromotor doorgegeven aan de aannemer, die de woning zal afwerken volgens de wensen van de klant.

Meerprijzen worden door de projectontwikkelaar aan de koper gefactureerd.

De basis voor de kostenberekening zijn de voorziene bedragen per onderdeel zoals vermeld in de lijst van basisafwerkingen en de hoeveelheden voortvloeiend uit de verkoopplannen.

Indien binnen de veertien dagen na het overhandigen van aangepaste plannen en verrekening aan

de koper geen akkoord is ontvangen over de voorgestelde wijzigingen, wordt de woning afgewerkt volgens het standaardpakket.

Eens de aangepaste plannen en verrekening door beide partijen zijn ondertekend, zal de bouwpromotor geen nieuwe wijzigingen of aanvullingen meer aanvaarden.

De sleutel wordt pas overhandigd aan de koper na aanvaarding van de voorlopige oplevering en volledige betaling inclusief alle meerwerken.

12.3 Afmetingen en plannen

De bruto oppervlakte van de woningen worden opgemeten volgens het geldend opmetingssysteem, nl. vanaf de buitenkant van de buitenmuur of desgevallend (tussen 2 wooneenheden) vanaf de as van de scheidingsmuur. De oppervlakte van wanden, trappen, en installatieschachten behoren tot de bruto oppervlakte. Het eventuele verschil tussen de opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte, al is deze groter dan 1/20ste, worden beschouwd als toleranties die geen enkele gelegenheid tot klacht, voor welke vergoeding dan ook, rechtvaardigen. De promotor wijst er op dat het meubilair of welke uitrusting dan ook, dewelke vermeld staan op de plannen en illustraties, niet inbegrepen zijn in de prijs en alleen vermeld staan ter informatieve titel. De afmetingen en de inplanting van de structurele elementen worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen. De realiteit kan lichtjes afwijken van de 3D-renderings.

12.4 Lastenboek/verkoopsbeschrijving

De bouwpromotor behoudt zich steeds het recht om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij dit nodig of nuttig acht, zowel wat betreft de gebruikte materialen als inzake de in uitvoering gebrachte werken, zolang de kwaliteit van deze materialen niet lager is dan de voorziene en de waarde van het gehele werk hierdoor niet vermindert.

Wanneer de beschreven materialen niet tijdig kunnen geleverd worden door overmacht, door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz ...) of om andere gegronde redenen, kunnen de verkoper en de architect sommige materialen vervangen door gelijkwaardige materialen voor zover dit geen waardevermindering met zich mee brengt.

Indien er discussie bestaat over de voorziene afwerking dan heeft het lastenboek voorrang op de bouwplannen.

12.5 Klachten

In geval van slecht weer, vorst of andere omstandigheden behoudt de bouwheer het recht de werken te onderbreken zonder dat de kopers hiertegen beroep kunnen aantekenen. Eventuele klachten in verband met de uitvoering van de werken moeten gebeuren voor de in ontvangst name van de woning. Eventuele onzichtbare gebreken worden gedekt in de 10-jarige aansprakelijkheid welke een aanvang neemt bij de voorlopige oplevering.

12.6 Toegang op de werf

De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van de bouwheer. Dit kan slechts na afspraak, en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer. Om organisatorische redenen zal per koper één werfbezoek voorzien worden.

12.7 Verzekering - Risico - Aansprakelijkheid

De promotor onderschrijft de eerste verzekeringspolissen tot dekking van de risico's inzake brand, ontploffing, bliksem, ... De bestaande polis zal door de kopers bij voorlopige oplevering worden overgenomen en zullen dan ook de verschuldigde premies voor betalen tot aan de volgende vervaldag. Naderhand staat het de kopers vrij om de markt te consulteren en andere polisvoorwaarden en/of premies te bedingen.

De overdracht van het risico zal geschieden vanaf de voorlopige oplevering van respectievelijk de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten. Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de 10-jarige aansprakelijkheid voor zware gebreken aanvang bij de voorlopige oplevering.

12.8 Erelonen architect - ingenieur - veiligheidscoördinator - EPB-verslaggever

De erelonen van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door de aannemer/promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van een aangestelde door de koper, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper. De promotor stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens ontwerpfase als tijdens de uitvoering van het bouwproject. Hij staat tevens in voor opmaak van het postinterventiedossier. Een EPB-verslaggever doet de nodige berekeningen en levert het energieprestatiecertificaat af.

12.9 Decoratiewerken

In de koopprijs zijn geen privatieve decoratiewerken begrepen. De koper kan zijn woning naar eigen smaak afwerken. Hij dient wel rekening te houden met de bepalingen van de basisakte van het gebouw. Onder privatieve decoratiewerken wordt verstaan het schildervlak maken van muren en plafonds, schilderwerk en/of behangen, verlichtingstoestellen, gordijnen en overgordijnen, meubilair, ... kortom alles wat niet expliciet in dit verkoopplatenboek is vermeld.

12.10 Wijzigingen gevraagd door de koper

Indien de koper andere afwerkingmaterialen wenst te gebruiken dan die in deze verkoopsbeschrijving vermeld worden, zal dit aanleiding geven tot prijsaanpassingen en eventueel termijnverlengingen.

De verkoper, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij om al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van kopers.

Op grote veranderingswerken zal een meerkost aangerekend worden voor de vergoeding van erelonen, administratie, uitvoerings- en coördinatiekosten. Hiervoor wordt op voorhand een kostprijsraming voorgelegd aan de koper, die zijn akkoord voor uitvoering moet geven.

12.11 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingbarsten, die de stabiliteit niet in het gedrang brengen en die kunnen voorkomen door de normale zetting van het gebouw en de normale krimp van materialen, zijn geen gebrek en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de verkoper, de architect of de ingenieur.

12.12 Opkuis

De woningen worden voor de voorlopige oplevering opgekuist, met verwijdering van alle puin en bouwafval. Stof en vuil zijn echter inherent aan een werf. Om de woning te kunnen

betreden zal de koper (op eigen kosten) een grondige opkuis moeten uitvoeren. De eventuele kosten voor verwarming/droging van de woning voor de voorlopige oplevering, indien deze als doel hebben het drogen van de lokalen te bevorderen, zijn niet inbegrepen en ten laste van de kopers.

12.13 Aanvaarding

Vóór het overhandigen van de sleutels, zal de koper het saldo hebben betaald. Het betrekken van de woning geldt als aanvaarding.