

LAMERS
BOUWONDERNEMING

N.V.



Bosstraat 189 A
3930 Hamont

Tel. 011/44 70 56
Fax 011/62 12 37



IMMOPUNT
Kerkstraat 10
3930 Hamont – Achel
Tel : 011/44.65.36
www.immopunt.com
info@immopunt.com

**RESIDENTIE “OASE” HAMONT
BESTAANDE UIT 31 ASSISTENTIEWONINGEN**



Residentie ‘Oase’ is gelegen nabij het centrum van Hamont, in de Bosstraat. De belangrijkste voorzieningen zoals supermarkt, bakker, bank en het openbaar vervoer zijn op een paar minuten wandelen verwijderd, maar kan u toch in alle rust en stilte genieten van de omgeving. De 31 kwalitatieve assistentiewoningen van ‘Oase’ zijn volwaardige hedendaagse, ruime en stijlvolle appartementen met 1 of 2 slaapkamers. De woonoppervlakten van de appartementen variëren van 66 tot 136m² en zijn volledig aangepast zodat senioren comfortabel en veilig kunnen wonen. Ieder appartement beschikt over een eigen privéterras en/of privétuin. De privacy van de senioren is gegarandeerd, maar tegelijkertijd is er geen plaats voor eenzaamheid, gezien de gemeenschappelijke tuin en de 4 ontmoetingsruimtes : 2 binnen én 2 buiten, die ervoor zorgen dat iedereen terecht kan om even met medebewoners bij te praten of om er vrienden te ontmoeten. Kortom, u wilt zorgeloos wonen en genieten van het leven. Een andere kijk op ouder worden... Dit kan in de veilige omgeving die residentie ‘Oase’ u biedt.

SPECIFIEKE VOORZIENINGEN ALS ASSISTENTIEWONINGEN

Voor wie? In het bijzonder voor mediores en senioren, die zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen in een eigen appartement (assistentiewoning) en gezamenlijk gebruik kunnen maken van een gemeenschappelijke ruimte op het gelijkvloers.

Crisis- en overbruggingszorg kunnen deel uitmaken van de zorgverlening.

In overleg kunnen er individuele zorg, verpleging en diensten aangeboden worden via het **woon- en zorgcentrum Sint-Jan Berchmanstehuis**.

Algemeen

De appartementen worden als assistentiewoningen en rolstoeltoegankelijk aangeboden (conform de eisen van het woonzorgdecreet voor groepen van assistentiewoningen).

Armleuningen en handgrepen

Armleuningen zijn in de gemeenschappelijke gangen voorzien.

In individuele appartementen zijn in de badkamers handgrepen voorzien nabij de douche en toilet.

Liftinstallatie

De lift is toegankelijk voor rolstoelen, scootmobils en brancard.

Oproepsysteem

Er wordt in basis de voorzieningen geplaatst, welke op termijn uitgebreid kan worden, voor de (nood)oproep verpleging.

Oplaadpunten

Oplaadpunten voor elektrische fietsen of scootmobils zijn voorzien.

Deuren

De centrale inkom buitendeur op het gelijkvloers naar trappenhuis en lift wordt voorzien van een automatische deur. De doorgangen in de individuele appartementen of gemeenschappelijke ruimte zijn uitgerust met bredere deur.

Afbeeldingen zijn illustratief



1. VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN EN GRONDWERKEN

1.1. Inrichting van de bouwplaats

De aannemer zal bij aanvang van de werken de volgende inrichting voorzien :

- personeels- en vergaderlokaal
- materiaalkeet
- meterkast voorlopige aansluiting elektriciteit
- standpijp voor watermeter

De containers voor bouwafval, steenpuin en hout worden tijdig afgevoerd.

Het tracé der werken wordt uitgepaald. De hoogte van de bouwplanken tonen in principe het gelijkvloerse peil aan. Eventuele stabiliteitsstudies worden door het studiebureau voorzien.

1.2. Voorafgaande werkzaamheden

De aannemer is ertoe gehouden een toegangsweg tot de werf te voorzien, welke toegankelijk is voor alle onderaannemers.

Deze tijdelijke toegang zal verwijderd worden op verzoek van de aannemer of het bestuur.

1.3. Geschiktmaken van de grond

De aannemer wordt verondersteld kennis te hebben genomen van de toestand van het terrein.

De teelaarde wordt afgegraven en indien mogelijk op de bouwplaats gestockeerd. Nadien wordt deze teelaarde uitgespreid rondom het gebouw. Eventuele overtollige teelaarde zal van de bouwplaats worden verwijderd.

1.4. Bouwputten

De funderingen worden uitgegraven tot op de vaste bodem. Te diep uitgegraven sleuven worden nooit aangevuld met gewone grond.

Een aardingslus wordt conform het AREI geplaatst onder de funderingssleuven of keldervloer.

De aannemer is verantwoordelijk voor het niet nakomen van deze verplichtingen.

1.5. Grondaanvullingen

De bouwput wordt aangevuld met zand. Deze zal voldoende aangetrild worden.

De aannemer mag gebruikmaken van uitgegraven of van aangevoerde grond.

Alle overtollige grond zal worden afgevoerd.

2. FUNDERINGEN – KELDERS - METSELWERK – BETON – DRAAGVLOEREN

2.1. Funderingen

De funderingswerken worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van het raadgevend studiebureau. Deze funderingen worden aangezet tot op vaste grond en op vorstvrije diepte.

2.2. Steun- en keldermuren

Het ondergronds metselwerk wordt uitgevoerd met **HOLLE OF VOLLE BETONBLOKKEN** die nadien gecementeerd en gebitumeerd worden langs de buitenzijde. Een PVC-folie tegen opstijgend vocht wordt in de opgaande binnenmuren voorzien waar nodig. De zichtbare gemetselde wanden in de kelder worden opgevoegd.

Wachtbuizen in de grond volgens de voorschriften van de betrokken nutsvoorzieningen.

2.3. Kelders in gewapend beton

De kelders worden waterdicht uitgevoerd in gewapend beton volgens de richtlijnen van het studiebureau. Tussen de vloerplaat en de buitenwanden wordt een waterdichtingskim geplaatst. In de vloerplaat zullen de nodige wapeningsstekken uitsteken, die de nadien gestorte betonnen wanden op een degelijke manier zullen verankeren.

In de wanden zullen de nodige uitsparingen voorzien worden voor de nutsvoorzieningen en rioleringen.

De inrit van de parkeerkelder zal uitgevoerd worden in een ruw geborstelde betonvloer of betonklinkers/tegels.

De stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de architectuur- en verkoopsplannen. De berekeningen gebeuren volgens de Belgische/Europese normen.

2.4. Opgaand metselwerk

Binnenmetselwerk zal voorzien worden in **SNELBOUW- KALKZANDSTEEN- OF BETONBLOKKEN**.

Lateien boven deur- en raamopeningen zullen met aangepaste lateien overspannen worden.

Alle metselwerk wordt te lood en goed vlak uitgevoerd. De stenen worden vol en zat in de mortel gelegd. Verankeringen zoals spouwankers en klossen zijn daar waar nodig voorzien.

Samenstelling van de mortel :

- zand : fijnheidsmodulus 1.70 tot 0.90
- : max. hoeveelheid organische stoffen : 0.50%
- : het zand mag geen vreemde stoffen bevatten
- water : dient volledig zuiver te zijn
- cement: portlandcement P.30

Een prefab-mortel is eveneens toegestaan.

Een akoestische scheidingsisolatie tussen de onderlinge scheidingsmuren zal voorzien worden in **MINERALE WOL**.

2.5. Buitenmetselwerk

De volgende gevelstenen worden gebruikt :

- **TE BEPALEN DOOR ARCHITECT CONFORM BOUWVERGUNNING**

Alle metselwerk wordt te lood en goed vlak uitgevoerd. De stenen worden vol en zat in de mortel gelegd. Verankeringen zoals spouwankers en klossen zijn daar waar nodig voorzien.

Spouwisolatie wordt uitgevoerd **CONFORM DE EPB-STUDIE**.

De spouwisolatie zal zorgvuldig aaneensluitend tegen de buitenzijde van het binnenspouwblad worden geplaatst. Met speciale isolatieclips/spouwhaken verankerd men deze isolatie tegen het binnenspouwblad.

Overall waar er voegwerk dient voorzien te worden, gebeurt dit voegwerk achteraf. Het voegwerk wordt uitgevoerd door ervaren voegers. Alvorens het voegwerk uit te voeren, dient het metselwerk schoongeborsteld te worden en zal men de voegen zonodig uitdiepen. De kleur en type van het voegwerk zal tijdens de werkzaamheden bepaald worden adhv voegstalen.

De gevels worden afgewerkt conform de plannen, doch de promotor behoudt zich het recht om bepaalde materialen te wijzigen in het kader van de uitvoering. De kwaliteit van de gewijzigde materialen zal zeker nooit minderwaardig zijn ten opzichte van de voorziene materialen.

2.6. Bouwsteen

Alle gebruikte natuursteen is vrij van gebreken (klasse C) en wordt waar van toepassing voorzien onder de ramen en buitendeuren.

Uitzicht van de steen : **TE BEPALEN DOOR ARCHITECT / BOUWVERGUNNING**

2.7. Gewapend beton

Samenstelling en aard volgens de gegevens van het raadgevend studiebureau. Alle balken zijn ofwel geïsoleerd en losgewerkt van het gevelvlak, ofwel geïsoleerd met een verloren isolerende bekisting.

Bij de plaatsing van het ijzer wordt gebruik gemaakt van de nodige afstandhouders. Waar mogelijk, mag de aannemer prefab gewapende betonnen liggers gebruiken.

De aannemer zal rekening houden met een grotere betondekking naargelang de Rf-waarde.

Basissamenstelling van het gewapende beton of volgens studie :

- 350 kg (280 liter) portlandcement
- 800 liter (1.230 kg) grind 4/16
- 400 liter (600 kg) droog zand
- 140 liter (140 kg) zuiver water

De aannemer kan ook stortklaar beton van de centrale laten leveren.

Betonnen trappen met schuine onderzijde worden voorzien van een netwapening.

Dwarsstaven worden daar waar mogelijk in de muur voorzien bij iedere trede.

De stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de architectuur- en verkoopsplannen. De berekeningen gebeuren volgens de Belgische normen.

2.8. Staal

Volgens de berekeningen van de stabiliteitsingenieur.

Alle buitenconstructies in metaal zijn voorafgaandelijk roestwerend behandeld.

2.9. Draagvloeren

BETONNEN WELFELS met **RUWE ONDERZIJDE** of **BREEDVLOERPLATEN** met **GLADDE ONDERZIJDE**

De draagvloeren zijn berekend voor een nuttige overlant volgens de studie van de ingenieur. Ze worden indien nodig, op vakkundige wijze ondersteut tot de eventuele druklaag voldoende is uitgehard. De nodige bijlegwapeningen worden onder controle van het studiebureau waar nodig geplaatst.

Eventuele leidingen kunnen in de druklaag of in de isolatiechape worden geplaatst.

3. DAKCONSTRUCTIE – SANERING – METAALSCHRIJNWERK

3.1. Dakschrijnwerk

Houten constructies in voldoende gedimensioneerd en behandeld hout.

De kroonlijsten (indien aanwezig) worden bekleed met weersbestendige materialen.

3.2. Dakwaterafvoer

Men maakt gebruik van **ZINKEN- OF KUNSTSTOF AFVOERBUIZEN**.

Een loden slab wordt geplaatst als aansluiting van het plat dak met de opgaande muren.

3.3. Dakbedekkingen

Platte daken :

De platte daken worden in helling gelegd met een **CEMENTDEKVLOER**.

Een waterdichte **ROOFING** (dampscherm + eindlaag) of **EPDM** wordt gebruikt als waterdichtingsmembraan.

De platte daken grenzend aan een bewoonde ruimte worden geïsoleerd met hoogwaardige isolatie.. (Conform EPB)

DAKRANDPROFIELEN (RAL-KLEUR) OF NATUURKLEUR werken het geheel af (indien van toepassing).

De aannemer kan een evenwaardig alternatief gebruiken

3.4. Sanering

Een leidingnet uit PVC-buizen zullen de afvalwaters naar de bestemde putten en straatriolering afvoeren. Putten uit metselwerk, beton of PVC doen dienst als reukafsluiter en/of toezichtspotten.

Gietijzeren/kunststof deksels zorgen voor de toegankelijkheid naar deze putten.

Indien de gemeente een septische put of regenwaterput vereist, zal er voldoende capaciteit voorzien worden.

Een pomp zal zorgen dat in normale situaties het eventueel overtollige water in de kelder continu weggepompt zal worden.

3.5. Metaalschrijnwerk

Metalen handgrepen en balustrades (conform plan) worden voorzien van een passende kleur.

Alle buitentoepassingen worden vooraf roestwerend behandeld. Balustrades in **TRANSPARANT GLAS** (conform plan voorgevel) worden bevestigd tegen een metalen kader..

4. AFWERKING DER OPPERVLAKKEN

4.1. Binnenbepleisteringen

Een **ÉENLAGIGE MACHINALE SPUITPLEISTER** zal op muren geplaatst worden.

PLAFONDS

Indien **BREEDPLAATVLOEREN** :afwerking met een **SPUITPLAMUUR**.

Indien **WELFSELS**: afwerking met **MACHINALE SPUITPLEISTER**

In de leefruimtes of gangen, kunnen plaatselijk dmv verlaagde plafonds of afkastingen, eventuele leidingen/obstakels weggewerkt worden.

Verlaagde plafonds worden niet voorzien in de technische ruimten.

Behalve daar waar wandtegels voorzien zijn, zal de bepleistering “klaar voor de schilder / behanger” afgewerkt worden. Indien deze muren of plafonds worden geschilderd of behangen, zal de schilder / behanger nog eventuele bijkomende plamuurwerken moeten uitvoeren. Kleine herstellingen van beschadigingen en onregelmatigheden behoren altijd tot de werkzaamheden van de schilder / behanger.

Kleine scheurtjes in het pleisterwerk zijn altijd mogelijk wegens de normale zettingen van het gebouw. Het is dan ook aangeraden om niet onmiddellijk te schilderen of behangen. Deze zettingsscheuren en oneffenheden mogen dan ook geen reden zijn tot weigering van oplevering of betaling. Kitwerken worden altijd door de schilder uitgevoerd. **OPMERKING**: Geen pleisterwerken in kelderverdieping of zolders. Bovenvermelde werkzaamheden voor de schilder (privatieve ruimten) worden altijd door de koper voorzien.

4.3. Dek- en bedrijfsvloeren

Een vlakke chape (zand/cementdekvloer) van **± 6- 8 CM** zal men plaatsen op vloerisolatie (beschreven in art.4.4.).

Een **EGALVANISEERD DRAADNET (OF GLASVEZELCHAPE)** vermijdt scheuren tpv vloerisolatie.

De chape zal **STANDAARD** op **± 15 MM** onder het afgewerkt vloerpeil worden uitgevlakt (zie beschrijving bevloeringen).

Belangrijk !!!

Indien de koper een (gedeeltelijke) vloerafwerking kiest die een ander chape-peil vereist, zal hij dit tijdig aan de promotor schriftelijk meedelen !!!

Wanneer de chape met verschillende afgewerkte peilen moet worden uitgevoerd, zal er een supplement van **€ 2,- / M²** (excl. BTW) per appartementsoppervlakte worden aangerekend.

Omwille van droogtijden kunnen enkel tegelvloeren in de afbouwperiode voorzien worden.

Indien de koper “zachte” vloerbekledingen (parket, laminaat, lino, ...) dient de koper dit in eigen beheer uit te laten voeren, na de voorlopige oplevering en na voldoende droogtijd van de chape. De voorziene bedragen voor deze oppervlaktes worden dan in mindering gebracht tijdens de afrekening.

4.4. Vloerisolatie .(CONFORM EPB-NORM)

De **VLOEREN VAN ALLE APPARTEMENTEN** worden thermisch geïsoleerd . **(CONFORM EPB)**

Ook worden de woningscheidende vloeren akoestisch geïsoleerd (contactgeluiden) met een **RUBBEREMULSIE** van **± 2 CM DIKTE** of **CONTACTFOAM**.

4.5. Bevloeringen

De gemeenschappelijke delen worden bevoerd in de volgende materialen :

Trapbekleding :	natuursteen of kunststeen
Traphal :	natuursteen of kunststeen
Privé terrassen gelijkvloers :	natuursteen of betontegels voor buitentoepassing
Privé terrassen verdieping :	natuursteen of betontegels voor buitentoepassing
OPM: Indien de architect kiest voor afgewerkte prefabterrassen worden deze niet voorzien van een vloerbedekking.	
Inrit kelder :	geborsteld beton of betonklinkers/tegels
Keldervloer :	gevlinderd beton (natuurgrijs)

De bekledingen worden geplaatst door ervaren vaklieden volgens de gangbare plaatsingsvoorschriften van de te gebruiken materialen.

De materiaal- en kleurkeuze wordt tijdens de opbouw van het project gekozen.

Privatieve ruimten :

De appartementen worden bevloerd dmv een **KERAMISCHE VLOERTEGEL** met een handelswaarde van **€ 30,- / M2 (INCL. BTW)**. De vloertegels worden gelijmd op de chape. Standaard afmetingen 40x40cm of 45x45cm (recht geplaatst).

De keuze van de tegels dient te gebeuren door de koper bij de door ons aangeduide tegelhandel. De aankoopwaarde is nadien te verrekenen. In de basisprijs is een snijverlies van 5% meegerekend. De werkelijk geleverde hoeveelheden worden nadien verrekend. De plaatsing ervan is voorzien door de promotor.

De chapehoogte wordt aangepast ifv de vloertegels (1 tegeldikte per appartement voorzien).

Indien er door de koper geen vloerafwerking bekend wordt gemaakt, zal de chape **STANDAARD** op **± 15 MM** onder het afgewerkt vloerpeil worden uitgevlakt.

Belangrijk !!!

Indien de koper een (gedeeltelijke) vloerafwerking kiest die een ander chape-peil vereist, zal hij dit tijdig aan de promotor schriftelijk meedelen !!!.

Plinten zijn voorzien voor een handelswaarde van **€ 7,-/ LM (INCL BTW)**

(eventuele meerwerken bvb, vloeren met een speciaal legpatroon, of uitzonderlijk veel snijverlies, andere afmetingen van vloeren , duurdere plaatsingskosten... worden door LAMERS nv afgerekend met de kopers)

Venstertabletten en stofdorpels

Standaard zullen er venstertabletten in Mirabelle-marmer geplaatst worden.

Er zijn geen stofdorpels voorzien.

Indien de koper een ander materiaal wil gebruiken, zal hij deze samen met de tegelkeuze kenbaar moeten maken. De aankoopwaarde wordt adhv de eenheidsprijzen verrekend , + € 100,- forfait (excl. BTW).

Wandtegels badkamer

De muren van de badkamer worden tpv bad/douche volledig tot plafondhoogte betegeld. De tegels (30 x30cm en 40 cm x40cm zijn standaard voorzien) kunnen gekozen worden voor kleinhandelswaarde aan **25 euro per vierkante meter inclusief BTW**. De plaatsing ervan is voorzien door de promotor.

(eventuele meerwerken(andere formaten, speciale patronen, duurdere plaatsingskosten,...) worden door LAMERS nv afgerekend met de kopers)

5. BUITENSCHRIJWERK + HOUTWERK

5.1. Buitenschrijnwerk

Ramen en buitendeuren zijn vervaardigd uit thermisch onderbroken **KUNSTSTOF** of **ALUMINIUMPROFIELEN**. Plaatsing en afmetingen volgens de gegevens op plan en de richtlijnen van de fabrikant. Alle beglazing wordt uitgevoerd in verbeterd isolerend dubbel glas. Standaard hang- en sluitwerk zijn voorzien. De overgang tussen buitenparement wordt opgevuld met speciaal daarvoor bestemde voegband, waarover een gepaste silicone wordt gespoten. Per ruimte wordt er indien mogelijk één draaikip-raam voorzien. De nodige ventilatieroosters zullen geplaatst worden.

De buiten-inkomdeuren zijn beveiligd met een meerpunts-sluiting. De gemeenschappelijke deuren en privatieve inkomdeuren worden opgenomen in een slotenplan met beveiligde en gecertificeerde deurcilinders.

Een gemotoriseerde sectionaalpoort wordt voorzien als afsluiting tpv de inrit van de parkeerkelder. Per parkeerplaats wordt hiervoor een afstandsbediening meegeleverd. Een waarschuwingslicht tpv de inrit zal zorgen voor veilig in- en uitrijden.

5.3. Binnendeuren

De gemeenschappelijke binnendeuren worden voorzien in volle houten deurbladen met houten omkastingen. Daar waar nodig zullen zelfsluitende brandwerende deuren geplaatst worden. Deze gemeenschappelijke deuren worden geschilderd.

Voor de privatieve delen worden er houten binnendeuren voorzien van het type **STOMPE DEUR MET HONINGRAATVULLING** met deuroplijstingen in **MDF**. Standaard hang- en sluitwerk.

De deurbladen worden uit de fabriek voorgeplamuurd en klaar voor schilder geleverd.

Er wordt een totale (toonzaal)waarde voorzien van **€ 175,- /STUK INCL. BTW** (deurblad, omlijsting, hang- en sluitwerk).

Indien de koper andere binnendeuren wenst, dienen deze tijdig gekozen te worden in de door ons aangeduide toonzaal.

Speciale voorzieningen (glazen deuren, inpleisteren dagkanten, schilderwerk, vloerpotten, ...) dient de koper tijdig kenbaar te maken.

Ventilatie onder de deuren conform EPB.

De aankoopwaarde is nadien te verrekenen.

5.4. Keukens

Voor de keuken is een stelpost aangehouden van **€ 5.000,- INCL. BTW**.

Hierin kan voorzien worden :

- **ONDERKASTEN**
- **BOVENKASTEN**
- **AFZUIGKAP**
- **ELEKTRISCHE KOOKPLAAT**
- **VAATWASMACHINE**
- **MAGNETRON**
- **KOELKAST**

De keuze van de keuken dient te gebeuren door de koper in de door ons opgegeven toonzaal.

De aankoopwaarde is nadien te verrekenen.

De keukenleverancier dient de aannemer tijdig een installatieplan door te geven van de technische leidingen.

5.5. Schrijnwerk allerlei

Gordijnkasten, houten plinten en andere niet-omschreven werkzaamheden, zijn niet voorzien.

6. TECHNIEKEN

6.1. Sanitair

De sanitaire installatie beantwoordt aan de huidige Belgische normen.

De volgende sanitaire werkzaamheden zijn voorzien :

Leidingen :

- **HOOFDLEIDINGEN VANAF DE WATERMETER NAAR HET APPARTEMENT**
- **HORIZONTALE LEIDINGEN EN VOEDING VAN ALLE TOESTELLEN**
- **WARMWATERLEIDINGEN NAAR BADKAMER EN KEUKEN**
- **REUKAFSLUITERS AAN KEUKEN, BAD, WC, LAVABO (BEHORENDE TOT DE STELPOST TOESTELLEN)**
- **AFSLUITKRANEN OP KOUD- EN WARMWATERLEIDINGEN PER LEIDING VAN ELKE WONING**

Aftappunten :

- **WC SPOELRESERVOIR : KOUD WATER**
- **HANDENWASSER WC : KOUD WATER**
- **KEUKENKRAAN : KOUD- EN WARM WATER**
- **BAD OF DOUCHE : KOUD- EN WARM WATER**
- **LAVABO BADKAMER : KOUD- EN WARM WATER**
- **CV-KETEL : KOUD WATER (INDIEN INDIVIDUELE VERWARMING)**
- **WASMACHINE : KOUD WATER**

Toestellen :

- **WC (SPOELRESERVOIR + HANGTOILET)**
INDIEN DE KOPER EEN SPECIFIEKE ZITHOOGTE VAN HET TOILET WENST, DIENT DE KOPER DIT OP DE BESTELBON "SANITAIRE TOESTELLEN" TE LATEN VERMELDEN
- **HANDENWASSER WC (INCL. KRAAN)**
- **KEUKENKRAAN (BEGREPEN IN POST KEUKEN)**
- **DOUCHE (INCL. DOUCHEKRAAN + DOUCHESLANG + STANG, ZITJE) CONFORM PLAN**
- **BADMEUBEL (ENKELE LAVABO) IS STANDAARD VOORZIEN OP BADKAMER (INCL. KRAAN)**

Voor levering en plaatsen van de standaard sanitaire toestellen is een stelpost opgenomen van **€ 3.000,- INCL. BTW**

De keuze van de toestellen dient te gebeuren door de koper bij de door ons aangeduide installateur. De gekozen installatie en eventuele extra plaatsingskosten zijn nadien te verrekenen.

Ieder appartement heeft zijn individuele water- en elektriciteits tellers de tellerlokalen (kelder).

De nodige brandhaspels worden aangesloten op de gemeenschappelijke waterteller. Bijkomende snelblussers in de gemeenschappelijke delen zorgen voor extra veiligheid.

6.2. Verwarming en warmwater

VLOERVERWARMING- en warmwaterproductie wordt dmv een **GASWANDKETEL** aangeleverd.

De installatie beantwoordt aan de huidige Belgische normen.

De dimensionering van de installatie gebeurt volgens berekening van de installateur.

Eventuele leidingen onder het plafond (van de toestellen naar de kokers) kunnen zichtbaar zijn.

DE VERBRUIKSKOSTEN WORDEN INDIVIDUEEL GEMETEN PER APPARTEMENT.

6.3. Elektriciteit

De elektrische installatie beantwoordt aan de huidige Belgische normen.

De elektrische installatie voor de gemeenschap wordt aangesloten op een aparte teller die zich in het tellerlokaal (kelder) bevindt. Alles wat met de gemeenschap te maken heeft, wordt hierop aangesloten.

In de kelder en de traphallen worden de nodige verlichtingsarmaturen en noodverlichtingen aangebracht.

Deze gemeenschappelijke verlichting kan mogelijk werken op minuterie, schemerschakeling of bewegingsmelders.

Ook aan de buitenzijde van het gebouw (tegen straatgevels) kan door de lokale overheden lichtpunten voorzien worden om een aangename leefomgeving en een veilig gevoel te garanderen.

Een brandmelder met sirene wordt in de traphallen en kelder geplaatst.
In de traphal kan een op afstand bediende dakkoepel zorgen voor de eventuele rookevacuatie.
Privatieve rookmelders worden voorzien conform brandweervoorschriften.

De appartementen worden uitgevoerd volgens het voorafgaand advies gegeven door de brandweer.
Bij de beëindiging van de werkzaamheden, zal de betrokken brandweerdienst uitgenodigd worden voor een grondige controle op brandveiligheid. Na goedkeuring van de brandweer, worden de appartementen vrijgegeven voor bewoning.

De uitvoering van de elektrische installatie zal gebeuren volgens de laatste uitgave van het Technisch Reglement van de vereniging van de elektriciteitsbedrijven in België volgens het huidige AREI.

De privatieve elektrische installatie dient de koper te bespreken met onze installateur.

De hieronder vermelde elektrische installatie is een indicatieve opsomming. Indien er elektrische plannen voorhanden zijn, hebben de plannen voorrang op onderstaande opsomming.

Privatieve installatie (standaard voorzien) voor appartementen :

Inkom : - 1 LICHPUNT MET 2 SCHAKELAARS
 - BELDRUKKNOP (IN TRAPHAL OF PASSEREL)
 - STOPCONTACT (± 30 CM)

NACHTHAL/GANG/SAS - 1 LICHPUNT MET 1 SCHAKELAAR (KLEINE RUITES)
 - 2 LICHPUNTEN MET 2 SCHAKELAARS (GROTERE RUITES)

WC : - 1 LICHPUNT MET 1 SCHAKELAAR

Berging : - 1 LICHPUNT MET 1 SCHAKELAAR
 - STOPCONTACT (TPV DEUR)
 - STOPCONTACT (BOILER)
 - AANSLUITING MECHANISCHE VENTILATIE)
 - STOPCONTACT TPV ZEKERINGSKAST (TELEDISTRIBUTIE, ...)
 - STOPCONTACT DUBBEL (WASMACHINE + DROOGKAST)

Badkamer : - 1 LICHPUNT MET 1 SCHAKELAAR
 - 1 WANDLICHPUNT (TPV BADKAMERMEUBEL – GESCHAKELD VIA MEUBEL)
 - STOPCONTACT DUBBEL (TPV BADKAMERMEUBEL)
 - STOPCONTACT ENKEL (± 30 CM)

Keuken : - LICHPUNT MET SCHAKELAAR
 - LICHPUNT MET SCHAKELAAR (TPV KEUKENKASTEN)
 - STOPCONTACT ENKEL
 - STOPCONTACT DUBBEL (BOVEN KEUKENBLAD) (2X)
 - STOPCONTACT DAMPKAP
 - STOPCONTACT MAGNETRON
 - STOPCONTACT ELEKTRISCH FORNUIS
 - STOPCONTACT VAATWASMACHINE
 - STOPCONTACT KOELKAST

Living : - 1 LICHPUNT MET 3 SCHAKELAARS (BIJ APARTE EETKAMERRUIMTE)
 - 2 LICHPUNTEN MET 2 SCHAKELAARS (BIJ GEÏNTEGREERDE EETKAMERRUIMTE)
 - AANSLUITING TV + TELEFOON OF DATA + DUBBEL STOPCONTACT
 - DUBBEL STOPCONTACT (± 30 CM) 3X
 - ENKEL STOPCONTACT : 2X
 - VIDEOFOON MET ELEKTRISCHE DEUOPENER INKOMHAL (HOOFDDEUR)
 - LEIDING VOOR THERMOSTAAT
 - VOORZIENING VOOR OPROEPSYSTEEM

Slaapkamers : - **1 LICHPUNT MET 2 SCHAKELAARS**
- **AANSLUITING TV + STOPCONTACT (PLAFONDHOOGTE)**
- **AANSLUITING TELEFOON OF DATA + STOPCONTACT**
- **ENKEL STOPCONTACT (± 30 CM TPV DEUR)**
- **DUBBEL STOPCONTACT (2X)**

Terras : - **1 LICHPUNT MET 1 SCHAKELAAR**
- **VERLICHTINGSARMATUUR**
- **1 X STOPCONTACT**

Beging kelder : - **1 LICHPUNT MET SCHAKELAAR**
- **DUBBEL STOPCONTACT**

De nodige zekeringskasten met automaten.

De tellers (**2 X 40A DUBBEL TARIEF**) komen in de gemeenschappelijke tellerruimte (kelder).

In de kelder worden voorzieningen getroffen zodat de koper de mogelijkheid heeft tot aansluiting bij **TELENET** of **PROXIMUS**.

Privatieve verlichtingstoestellen zijn niet voorzien. Deze lichtpunten worden voorzien een lusterklem.

Het schakelmateriaal en stopcontacten is van het standaard model NIKO/LEGRAND of gelijkwaardig, naar gelang de keuze van onze aannemer elektra. Deze materialen kunnen desgewenst, in samenspraak met de aannemer, gewijzigd worden. Eventuele prijsconsequenties worden verrekend.

In bergingen, parkeerplaatsen, kelders en technische ruimten kunnen leidingen in opbouw geplaatst worden.

6.4. Nutsvoorzieningen (op kosten van kopers)

Iedere eigenaar krijgt een aparte aansluiting en tellers (gas, elektriciteit, telecom,) en worden op zijn naam aangevraagd. De wateraansluiting gebeurt middels één collectieve aansluiting, ieder appartement krijgt zijn privatieve tussenteller om het individueel verbruik af te lezen..

Alle verbruiks- en beheerkosten van gas, elektriciteit, telecom, data en TV worden individueel per eigenaar/app. gedragen (rechtstreekse facturatie van leverancier aan koper/bewoner).

De syndicus zal de verbruiks- en beheerkosten van de wateraansluiting verdelen adhv de meterstanden van de privatieve watertellers.

De **AANSLUITINGSKOSTEN, DOSSIERKOSTEN, KOSTEN VOOR PLAATSING & IN DIENST ZETTEN VAN DE TELLERS** hiervan worden rechtstreeks door de eigenaar gedragen. Voor zover de laatstbedoelde kosten betaald worden door de verkoper, zijn deze terug vorderbaar van de koper die er zich toe verbindt deze op eerste verzoek te voldoen. Met aansluitingskosten worden hier bedoeld : zowel de kosten voor het inbrengen van de leidingen tot aan de respectievelijke meters en/of tellers (zowel openbare als privatieve) als de kosten voor het leveren en plaatsen van de respectievelijke meter- en tellerkosten.

De koper zal onmiddellijk het nodige doen van zodra hij de nodige aanvraag- en invuldocumenten van de promotor ontvangt. Verbruikskosten vanaf de opstart/test- en droogfase.

De installaties kunnen pas in dienst gesteld worden wanneer een nutsleverancier door de koper is vastgelegd en alle noodzakelijke gegevens aan de promotor zijn overhandigd.

De installaties worden indien mogelijk voortijdig opgestart om het afstellen, controles, afstellen, stabiel binnenklimaat voor afwerking enz.. mogelijk te maken.

De waterinstallatie kan pas gekeurd worden wanneer alle toestellen en kranen op de eindpunten zijn gemonteerd en de volmachten aan ons zijn toegekend.

DRUKVERHOOGINGSGROEPEN, DRUKREGELAARS en **WATERONTHARDERS** zijn nooit standaard voorzien en dienen indien nodig of gewenst altijd supplementair aan de koper te worden aangerekend (= deze gegevens worden pas bekend in latere fase)

KEURINGSKOSTEN worden éénmalig (dmv een groepskeuring) door de **PROMOTOR** gedragen.

Keurings- en opstartkosten na de oplevering (o.a. omwille van laattijdige beslissingen door de koper of geen complete installatie in de opdracht) zijn altijd voor rekening van de koper.

Het tracé van de gemeenschappelijke of privatieve leidingen kunnen zich in de privatieve gedeelten bevinden. Dit uiteraard op reglementaire wijze.

De aansluitkosten voor gemeenschappelijke nutsvoorzieningen worden evenredig verdeeld onder alle privatieve kavels.

7. SCHILDERWERKEN

De volgende gemeenschappelijke delen worden geschilderd :

- MUREN EN PLAFONDS TRAPHAL
- GEMEENSCHAPPELIJKE BINNENDEUREN (EXCL. PRIVATIEVE ZIJDE)
- BUITENSCHRIJWERK (OF GEMOFFELD/FABRIEKSLAK)
- METALEN LEUNINGEN EN BALUSTRADES (OF GEMOFFELD/FABRIEKSLAK)

Privatieve binnenschilderwerken zijn niet voorzien.

8. LIFTINSTALLATIE

Het gebouw wordt voorzien van een liftinstallatie met een stopplaats op alle bewoonbare verdiepingen + de kelder.

Het betreft een **HYDRAULISCHE of ELEKTRISCHE** lift.

Een elegante liftcabine-afwerking zorgt voor een stijlvolle beleving.

De lift is van het type “**BRANCARD-LIFT**”

9. BUITENAANLEG

De gemeenschappelijke buitenaanleg wordt voorzien door bouwheer (conform plan of volgens later ontwerp van de tuinontwerper).

De aanleg van privatieve tuinen zijn altijd voor rekening van de koper.

ALGEMENE BEPALINGEN

A. WIJZIGINGEN EN EXTRA WERKEN

De bovenvermelde beschrijving en bijhorende plannen, vermelden hoe de appartementen standaard zijn voorzien. Zonder schriftelijke verwittiging zullen wij de werken dan ook standaard uitvoeren. Voor eventuele wijzigingen dient U ons dan ook schriftelijk op de hoogte te brengen. Er wordt dan een offerte opgemaakt, zodat U deze voor akkoord kan ondertekenen. Pas na dit akkoord kunnen wij deze werken uitvoeren.

Extra werken worden pas uitgevoerd na schriftelijke goedkeuring van beide partijen en na betaling. De verkoper verklaart zich akkoord bij een eventuele noodzakelijke termijnsverlenging. De aannemer kan deze extra overeenkomst als nietig beschouwen bij niet-tijdige betaling. Dit zonder voorafgaande verwittiging.

B. PLANNEN EN CONCEPT

Deze projectdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect, studiebureau en adviseurs van het project. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van beperkte architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Tevens wordt het recht voorbehouden om wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerking zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit.

De bouwkundige plannen hebben steeds voorrang op de “verkoopplannen”.

De getekende indelingen (kasten, keuken, meubels, ...) zijn enkel ter inlichting vermeld en dienen, indien van belang, door de koper aangegeven te worden. .

De ingeschreven maten op de tekeningen zijn “circa-ruwbouwmaten”, uitgedrukt in centimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, zal er geen rekening gehouden zijn met enige wandafwerking. Beperkte afwijkingen omwille van steenformaten en tpv perceelsgrenzen blijven mogelijk.

C. EIGEN WERKZAAMHEDEN

Omwille van veiligheid, diefstal, vandalisme en andere verantwoordelijkheden, zijn werkzaamheden door derden tijdens de bouwwerken niet toegestaan. Pas na de oplevering kan de koper werkzaamheden in eigen beheer of door eigen aannemers laten uitvoeren.

D. KEUZE VAN LEVERANCIERS EN ONDERAANNEMERS

Voor iedere post van afwerking wordt een leverancier of onderaannemer door de promotor gekozen. Deze gegevens worden aan de koper overhandigd van zodra deze bekend zijn. De betreffende firma zal op de hoogte zijn van de standaardvoorzieningen. Indien de koper wijzigingen wil aanbrengen, bespreekt hij deze rechtstreeks met de desbetreffende onderaannemer of installateur, die een bestelbon aan de koper zal opmaken. De promotor zal deze bestelbon aan de koper factureren of crediteren.

Eventuele wijzigingen dienen door promotor goedgekeurd te worden (omwille van eventuele onverenigbaarheden).

E. WEGLATEN VAN WERKZAAMHEDEN

In toepassing van artikel 1794 B.W. kan de verkoper volledige vergoeding vorderen voor de gemaakte kosten en gederfde winst, indien de koper de overeenkomst geheel of gedeeltelijk in rechte of in feite beëindigt door hetzij de werken stil te leggen, hetzij zichzelf of een derde te belasten met de uit te voeren werken. Deze vergoeding wordt forfaitair en onherleidbaar bepaald op 20% van de waarde van de uit te voeren werken. De verkoper is niet aansprakelijk voor de materialen die van een ander type zijn dan deze voorgesteld door de verkoper, doch waarvan hem het gebruik wordt opgelegd door de koper of zijn architect.

F. OPLEVERING

Na beëindiging van de afgesproken werken wordt het appartement “voorlopig opgeleverd”. Hiervoor zal het appartement “bezemschoon” door de aannemer achtergelaten worden. De overhandiging van de sleutels en overdracht van het appartement zal na ondertekening van deze oplevering en na volledige betaling van alle werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

Vanaf de voorlopige oplevering begint de 10-jarige aansprakelijkheid te lopen, bedoeld volgens art. 1792-2270 volgens B.W. Indien de koper een jaar na de voorlopige oplevering geen opmerkingen (per aangetekend schrijven) aan de bouwheer bezorgd, zal de definitieve oplevering stilzwijgend plaatsvinden.

De opleveringsdatum word nader bepaald ifv o.a. weersomstandigheden en voortgang der werken.

G. KRIMPVERSCHIJNSELEN

Door de toepassing van verschillende materialen met verschillende eigenschappen, kunnen mede door droging, voornamelijk bij aansluitnaden, krimp- en zettingsscheuren ontstaan.

De promotor kan voor dergelijke scheuren niet aansprakelijk worden gesteld. Deze scheuren kunnen door de eigenaars bij latere afwerking of onderhoud gedicht worden dmv hiervoor aangepaste, flexibele materialen.

H. BOUWVOCHT

Na de oplevering kan er in de appartementen nog eventueel bouwvocht aanwezig zijn. Vanwege dit vocht zal het noodzakelijk zijn de appartementen veelvuldig te ventileren en mag men de verwarming slechts geleidelijk warmer zetten.

Het voortijdig aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen kan mogelijk tot schade leiden.

De promotor kan voor dergelijke schade niet aansprakelijk gesteld worden.

De kosten voor het voortijdig, kunstmatig versnellen van het natuurlijk droogproces, zijn niet in de aanneming inbegrepen en zijn bijgevolg ten laste van de koper. Dit voortijdig drogen kan uitsluitend op schriftelijke aanvraag van de koper opgestart worden. De koper zal ons dan eventuele bouwdrogers bezorgen. Het elektriciteitsverbruik van deze drogers wordt aan de koper verrekend. Eventuele schade door te snelle gedwongen opdroging is ten laste van de koper.

Conform de beschrijvingen in art. 6.4. (Nutsvoorzieningen) worden de technische installaties (ventilatie, verwarming, elektra, ...) tijdens de proefperiode in dienst gezet, zodat het binnenklimaat al deels gestabiliseerd kan worden.

I. ONDERHOUD

De eigenaars dienen het gebouw te onderhouden volgens de regel van "goede huisvader".

De eigenaars zullen een uitgebreide brandverzekeringpolis moeten afsluiten vanaf de voorlopige oplevering.

J. BETALING

Bij het verlijden van de notariële akte moet de prijs van de grondaandelen betaald worden.

De constructiewaarde, zijnde de totale prijs min de grondprijs, is te betalen volgens de volgende schijven :

1. - aanvang van der werken	10 %
2. - voltooiing ruwbouw vloerplaat kelder	20 %
3.- voltooiing ruwbouw vloerplaat gelijkvloers	15 %
4. - voltooiing ruwbouw vloerplaat 1^e verdieping	10 %
5. – voltooiing ruwbouw vloerplaat 2^e verdieping	10 %
6 - onder dak brengen	10 %
7. - na plaatsing buitenschrijnwerkerij	10 %
8. - na afwerking chape en tegelwerken	7.5 %
9. - na plaatsing binnenschrijnwerkerij	5 %
10.- vóór de voorlopige oplevering der werken	2,5 %

Bij elke schijf moet ook de daarop verschuldigde BTW betaald worden.

De niet uitgevoerde werken (cfr. ondertekende opdrachtbevestigingen) kunnen bij de laatste schijf in mindering gebracht worden.

De meerwerken worden na ondertekening van de opdrachtbevestigingen en vóór de uitvoering van deze extra werken integraal gefactureerd en binnen 7 dagen betaald.

K. OPMERKINGEN

- Diversen

- De uitvoeringsplannen hebben steeds voorrang op de kleine verkoopplannen. De getekende kasten, bemeubeling, keukenindeling, buitenaanleg ... enz. zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid.

- De voorgestelde 3D-tekeningen met de hierop voorziene beplanting,... is niet-bindend en louter illustratief. De uitvoeringsplannen hebben voorrang op de 3D tekeningen.

- Het is niet toegelaten om de werf zonder begeleiding van Lamers nv, projectontwikkelaar of zijn onderaannemer te betreden. De bouwheer kan nooit verantwoordelijk gesteld worden voor eventuele ongevallen op de werf.

- Van zodra de lijst der leveranciers en onderaannemers bekend is, zal de eigenaar zo vlug mogelijk de nodige keuzes maken bij deze opgegeven leveranciers en onderaannemers om de uitvoering van de werken niet in gedrang te brengen.

- De koper mag door de promotor aangestelde aannemers, wijzigingen van binnenmuren of deuropeningen aan het private gedeelte van zijn woongedeelte laten aanbrengen/ evenals de aanpassingen van keuken, vloeren, elektriciteit, sanitair, etc., op voorwaarde dat:

- De stabiliteit niet in het gedrang komt, een schriftelijk akkoord van de architect en de promotor zijn vereist.
- De aanpassingen niet strijdig zijn met de bouwvergunning
- De wijzigingen niet strijdig zijn met de basisakte of een esthetische invloed zouden hebben.
- De formele opdracht moet minstens 60 dagen voor de uitvoering der werken in het bezit zijn van de promotor
- De bestelbon voor de meer of minprijzen moet worden ondertekend.
- De meerprijs op voorhand betaald is.
- De wijzigingen de opleveringsdatum niet uitstellen.

- Voorrang bepalingen

De bouwheer heeft het recht om bepaalde materialen te wijzigen door materialen van gelijkwaardige of betere kwaliteit.

Advies brandweer, plannen ingenieur, veiligheid, EPB, studie technieken, ... hebben te allen tijde voorrang.

Appartementnummer :

Parking nr. :

Voor akkoord,
De promotor
(gelezen en goedgekeurd)

Datum,
De Koper(s)
(gelezen en goedgekeurd)