MAALDERIJHOF

Onze-Lieve-Vrouwestraat – Maalderijstraatje

MECHELEN



VERKOOPLASTENBOEK

versie bouwfase

T. +32 16 31 08 90 | info@undertheroof.be | www.undertheroof.be

INHOUDSOPGAVE

inhoudsopgave 1
1. INLEIDING 3
2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING 4
2.1. Voorafgaandelijke bepalingen 4
2.2. Ruwbouwwerken,dakwerken en gevelsluitingen 4
Grondwerken 4
Funderingen 4
Stabiliteit en structurele elementen 4
Rioleringen 4
Wanden 5
Gevels 5
Thermische en akoestische isolatie 5
BUITENSCHRIJNWERK 6
Dakwerken 6
Borstweringen 7
Technische schachten 7
2.3. Afwerking private delen 8
Bezettingswerken 8
Dekvloeren 8
Vloer- en wandbekleding in de appartementen 8
Raamdorpels en vensterbanken 9
Terrassen en balkons 10
Deuren 10
Schilderwerken 10
Afwerking in gips 11
Vast meubilair 11
Keuken 11
Badkamer en toilet 12
Sanitaire installatie 12
Verwarming en warmwaterbereiding 12
Koeling 13
Ventilatie 13
Elektrische installaties 13
Zonnepanelen 14
Brievenbus, videofoon en deuropener 14

Individuele kelderbergingen 14
2.4. Algemene voorzieningen en afwerkingen gemeenschappelijke delen 15
Inkomhallen, trappen en traphallen 15
Kelderbergingen en technische ruimtes 15
Liftinstallatie 15
Brandbeveiliging / brandbestrijding 15
Signalisatie 16
Elektriciteit 16
Verluchting 16
Water 16
Regenwaterput 16
3. ALGEMENE BEPALINGEN 18
3.1. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen 18
3.2 Aansluitingskosten 18
3.3 Leveranciers & keuzemogelijkheden 18
3.4 Wijzigingen door de koper 19
3.5 Zettingen 20
3.6 EPB-eisen 20
3.7 Normeringen 20
3.8 Buitenaanleg 20
3.9 Algemeen onderhoud 21
3.10 Toegang tot de werf 21
4. AANVAARDING 22
Bijlage 1: Technische uitrusting per appartement .....
Elektrische uitrusting .....
Sanitaire uitrusting .....
Bijlage 2 : Budgetfiche met handelswaarden .....
Bijlage 3: Verkoopsplan .....

1. INLEIDING

Het project Maalderijhof bestaat uit 32 moderne appartementen, gelegen in het hart van Mechelen, ontworpen door Everaerts architecten.

De appartementen, variërend in grootte en indeling, zullen elk worden voorzien van ruime, zonnige terrassen of tuinen, waardoor bewoners kunnen genieten van zowel privacy als gemeenschapsgevoel. Daarnaast is er bijzondere aandacht besteed aan duurzaamheid, met de integratie van warmtepompen en energie-efficiënte installaties. De ondergrondse parkeergarage is bereikbaar via het Maalderijstraatje, terwijl er tevens ruime fietsenstallingen voorzien zal worden om duurzame mobiliteit te stimuleren.

Het Maalderijhof wordt een plek waar wonen, winkelen en ontmoeten samenkomen, en waar zowel toekomstige bewoners als omwonenden in alle rust van zullen kunnen genieten. Met de realisatie van dit project wordt een belangrijke stap gezet naar een vernieuwd Mechelen en we kijken er alvast naar uit om dit project samen met de stad en haar inwoners te zien groeien.

In de verkoopprijs wordt steeds een volledig afgewerkt appartement aangeboden, inclusief een voorgesteld pakket van keukenmeubilair, sanitaire toestellen, vloerbekleding, wandbetegeling en binnendeuren.

Schilderwerken, los meubilair, ingemaakte kasten, gordijnkasten, raambekleding en verlichtingsarmaturen zijn niet opgenomen in de basisprijs.

De Klant kan, binnen het aangeboden afwerkingsbudget een aantal materialen kiezen zoals verder beschreven in dit verkoopslastenboek. De afwerking wordt uitgevoerd door de aannemer(s) in opdracht van de Bouwheer.

De appartementen zijn zodanig ontworpen dat ze voldoen aan de hedendaagse comforteisen en behalen een energieniveau van maximaal E30.

2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

2.1. Voorafgaandelijke bepalingen

In dit verkoopslastenboek is de “Bouwheer” de Verkoper van de constructies conform de met de Koper gesloten verkoopovereenkomst en de daaraan gekoppelde statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom).

De gegevens vermeld in dit verkoopslastenboek zijn niet limitatief en hebben slechts het doel de Koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de weerhouden bouwmaterialen.

Het verkochte goed voldoet aan de bouwkundige normeringen van kracht op het moment van het indienen van de laatst geldende bouwaanvraag.

De Bouwheer verklaart de werken uit te voeren naar goed vakmanschap en enkel materialen te gebruiken die geschikt zijn voor hun functie. Deze materialen voldoen aan de kwaliteitseisen met de nodige keuringslabels naargelang het toepassingsgebied.

2.2. Ruwbouwwerken,dakwerken en gevelsluitingen

Grondwerken

De graafwerken worden uitgevoerd tot op een diepte die nodig is om een vlotte uitvoering van fundering en riolering mogelijk te maken. Aanvullingen rondom funderingen en ondergrondse structuren gebeuren volgens richtlijnen van het studiebureau stabiliteit.

Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig de studie opgesteld door de ingenieur stabiliteit en overeenkomstig de studie van de sonderingen. De aanduidingen van de fundering op de bouwplannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald in de studie van de ingenieur stabiliteit. De aardingslus is voorzien onder de fundering.

Stabiliteit en structurele elementen

Vloerplaten, dakplaten, kolommen, balken, dragende wanden en eventueel andere bouwelementen (zoals terrassen) worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het studiebureau stabiliteit en voldoen aan de geldende Europese en Belgische normen.

De dragende structuur wordt gedetailleerd op de stabiliteitsplannen. De aanduidingen van de dragende structuur op de architectuur- en verkoopplannen zijn aldus zuiver informatief. De plannen van de stabiliteitsingenieur hebben altijd voorrang op de architectuurplannen.

Bij zichtbaar beton wordt de kleur en de oppervlaktestructuur bepaald door de uitvoerend architect.

De maximale gebruiksbelasting van de terrassen is beperkt tot 200 kg/m².

Rioleringen

Aansluitingen op het openbare rioleringsnet worden uitgevoerd conform de geldende gemeentelijke richtlijnen die van kracht zijn op het moment van het afleveren van de bouwvergunning.

De afvoerleidingen, buiten het gebouw gelegen, worden uitgevoerd in Benor gekeurde buizen.

De afvoerleidingen van het huishoudelijke water en hun bovenverluchtingen worden uitgevoerd in PVC- of PE-buizen en zullen verwerkt worden in de daarvoor voorziene schachten, in de dekvloer of onder kastplinten.

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

Wanden

De wanden in de technische ruimtes en in de ondergrondse bergingen zijn voorzien in zichtbaar blijvend beton, metselwerk in betonblokken (meegaand gevoegd, niet geschilderd). Een vochtkerende laag wordt, waar noodzakelijk, in de muren aangebracht.

Alle woningscheidende wanden of wanden tussen privatieve en gemene delen worden voorzien van akoestische isolatie om het akoestisch comfort in het appartement te garanderen. De dragende binnenmuren worden opgetrokken in kalkzandsteen, beton of snelbouwsteen. Niet-dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, gipsblokken, snelbouwsteen of als lichte binnenwanden in gipskarton.

Gevels

De gevels worden uitgevoerd met kwalitatief hoogwaardige materialen gekozen door de leidinggevende architect om tot een harmonieus geheel te komen.

De gevelafwerking bestaat uit een Grijs-beige genuanceerde gevelsteen en een Wit kalei-look gevelsteen.

De gevelstenen zijn goed gebakken, vorstbestendig en niet verglaasd. Ze zullen bovendien een goede adhesie hebben met de mortel of lijm al naargelang de toepassing.

De verwerkingstechniek (klassiek gevoegd, verlijmd of dunbed) en de kleur van het voegwerk zal in overleg tussen architect en bouwheer vastgelegd worden

Andere gevelmaterialen die toegepast kunnen worden om gevelaccenten aan te brengen zijn o.a. betonelementen, duurzaam plaatmateriaal, enz. Deze materialen worden steeds op een stabiele onderstructuur bevestigd volgens de regels der kunst.

Voor het afvoeren van regen- en condenswater, alsook voor de isolatie van het opstijgend vocht, wordt er een waterkeringslaag geplaatst volgens de regels der kunst.

Thermische en akoestische isolatie

<u>Thermische isolatie:</u>

De gebouwen voldoen aan de EPB-norm inzake energieprestatie op het moment van het indienen van de stedenbouwkundige aanvraag (2022).

Het exacte E-peil per appartement kan variëren in functie van de oriëntatie, de verdieping, enz. en zal definitief per appartement worden vastgelegd (na de bouw) in een energieprestatiecertificaat (EPB) op basis van een individuele berekening door het gespecialiseerd studiebureau. Dit certificaat wordt uiterlijk 6 maanden na de voorlopige oplevering van het appartement en na de definitieve EPB aangifte overhandigd aan de Koper.

Het beschermd volume omsloten door de gevel, ramen, dak en vloer wordt uitgevoerd conform de vigerende EPB – regelgeving. Zo zal elk appartement voldoen aan de opgelegde eisen van de energieprestatieregelgeving, zoals een maximaal E-peil, S-peil, voldoen aan de opgelegde ventilatie-eisen en voorzien in maatregelen om de oververhitting te beperken.

De dikte en het type van vloer-/dak-/gevelisolatie zal voorzien worden volgens de berekening door de EPB-verslaggever, zodat de minimumeisen van de EPB normering worden gerespecteerd.

Akoestische isolatie:

Wat betreft de lucht- en contactgeluidisolatie tussen de wooneenheden onderling en naar de gemene delen toe, is de akoestische norm voor woongebouwen van toepassing, zijnde 'normaal comfort', waarbij minstens voldaan wordt het Akoestisch Comfort klasse C zoals beschreven in NBN S01-400-01.

Op iedere verdieping wordt op de isolerende laag en/of uitvullingschape een akoestische isolatie aangebracht.

In volgende situaties kan er worden afgeweken van het Akoestisch Comfort klasse C zoals beschreven in bovenvermelde norm:

- Voor appartementen waarbij de inkomdeur van het appartement direct uitgeeft op de leefruimte is het niet mogelijk te voldoen aan de opgelegde akoestische reductie. De reductie wordt bepaald door de akoestische kwaliteit van de inkomdeur, al dan niet in combinatie met de optioneel aanwezige tweede sasdeur. Het staat de koper vrij om een bijkomende deur te plaatsen om het Akoestisch Comfort klasse C te bereiken.
- Voor de binnendeuren is het niet mogelijk de akoestische eis te combineren met de ventilatie-eis, die een ventilatieopening onder de deur vraagt en deze ventilatieopening reduceert de akoestische prestatie van de deur.

Alle werken met betrekking tot thermische en akoestische isolatie zijn bij alle appartementen verplicht. Er worden hieromtrent geen minwerken toegestaan.

Eventuele latere afwerkingen en toevoegingen van kopers dienen volgens de regels der kunst uitgevoerd te worden, conform NBN S01-400-01.

Kopers die, na schriftelijke toelating van de bouwheer, zelf werken zouden uitvoeren of een derde zouden aanstellen om de werken aan de vloer uit te voeren, dienen zorg te dragen voor een perfecte uitvoering zonder harde contactpunten tussen de zwevende chape en de constructie (muren, kasten, ….). Een ontkoppeling dient voorzien te worden t.o.v. de aanpalende muren. Deze werken vallen buiten de verantwoordelijkheid van de Bouwheer en het ontwerpteam.

Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in hoogwaardige, thermisch onderbroken aluminiumprofielen.

Er wordt dubbele isolerende beglazing voorzien met Ug-waarde 1.0 W/m²K, conform de EPB regelgeving.

Type, raamindeling en kleurkeuze worden bepaald door de leidinggevende architect.

De ramen zijn vast, schuivend, of draai/kip volgens de aanduiding op de plannen. Er worden geen vouwramen geplaatst.

Vliegenramen kunnen optioneel aangeboden worden.

Akoestische beglazing, inbraakbeveiliging, screens en vliegenramen zijn opties die na goedkeuring door de Bouwheer en de EPB-verslaggever door de Koper tijdig kunnen worden aangevraagd. Deze leiden tot een meerprijs. Bij de keuze moet de uniformiteit van het gebouw steeds gerespecteerd worden.
Bijkomende zonnewerende beglazing, andere dan deze die voorzien is in het kader van de EPB-regelgeving, is niet toegelaten.

Dakwerken

De waterdichting van de platte daken wordt verzekerd door een bitumineuze dakbedekking of gelijkwaardig. De aannemer zal een tienjarige waarborg op de waterdichting afleveren.

De dakbedekking is in harmonie met de rest van de buitenschil van het gebouw en voldoet aan al de geldende kwaliteitsnormen.

Borstweringen

Daar waar aangegeven op de architecturale plannen zijn de borstweringen uitgevoerd in glas. De borstweringen voldoen aan de wettelijke normen en bepalingen. De exacte en definitieve vormgeving en kleur wordt bepaald door de leidinggevende architect.

Technische schachten

De technische schachten bevatten alle kabels, kanalen, toe- en afvoerleidingen van en naar de wooneenheden. De inplanting en afmetingen ervan worden gedimensioneerd in functie van ruimte nodig om deze leidingen, kanalen, toe- en afvoerleidingen op een efficiënte manier te kunnen realiseren. De technische schachten zijn schematisch aangeduid op de plannen en zijn te beschouwen als vaste elementen. De dimensies van deze schachten zijn louter informatief en zullen definitief bepaald worden door het studiebureau technieken. Het om bouwtechnische redenen vergroten, verkleinen, schrappen of verplaatsen van bestaande schachten of het toevoegen van bijkomende schachten, kan geen aanleiding geven tot een aanpassing van de verkoopprijs.

2.3. Afwerking private delen

Bezettingswerken

De plafonds en de binnenmuren van het appartement worden hetzij bezet met een (spuit)pleister hetzij afgefilmd bij toepassing van gipsblokken en dit in een normale afwerkingsgraad conform TV 199 en TV 201 van Buildwise.

De wanden moeten door de schilder (te voorzien door de Koper) geplamuurd/afgewerkt worden om schilderwerken of behangwerken mogelijk te maken. Aansluitingen rond raamtabletten, verwarmingselementen en keukenkasten, e.d. worden aangewerkt maar zullen door de schilder nog bijgewerkt moeten worden. Achter de leidingen aan collectoren wordt niet gepleisterd. De esthetische kitwerken rondom het buitenschrijnwerk en deuromlijstingen dienen door de schilder uitgevoerd te worden.

De pleisterlagen laten een normale woningdecoratie toe. Kleine barstjes, putjes, hobbels of onvolkomenheden kunnen zich dus voordoen op het oppervlak en behoren tot de afwerking van de schilder.

Gedurende de eerste 2 jaren kunnen er zich haarscheurtjes en/of scheuren voordoen t.g.v. krimp en kruip van het beton, en blijvend in de tijd ten gevolge van doorbuigingen en van verschillende uitzettingscoëfficiënten van de gebruikte afwerkingsmaterialen. Deze barsten, die de stabiliteit van het gebouw nooit in het gedrang brengen, zijn inherent aan de natuur van het gebouw en dus te aanvaarden door de Kopers. Zij kunnen bij een volgende decoratie of schilderbeurt door en op kosten van de Kopers hersteld worden.

Voorbereidende en afwerkingsbehandelingen cfr. de norm TV 249 van Buildwise zijn niet voorzien.

Dekvloeren

De woning-scheidende vloeren van alle verdiepingen worden afgewerkt met een thermische en akoestische isolatie en een chape. Boven op de chape wordt de vloerafwerking geplaatst.

Langsheen de muren worden randcontactgeluidsisolatiebanden aangebracht. De plaatsing van de chape gebeurt overeenkomstig de geldende Belgische normen.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van hydraulische krimp. Deze mogelijke scheurvorming kan niet verhaald worden op de Bouwheer.

Vloer- en wandbekleding in de appartementen

Vloerbetegeling

Een vloerbetegeling in keramische vloertegels is voorzien in het volledige appartement, behoudens de zones met fineerparket (zie verder).

Volgens de bijlage 2 ‘Budgetfiche met handelswaarden’ heeft de Koper voor de verschillende ruimtes keuze uit een reeks decoratieve keramische vloertegels uit het aangeboden gamma van de door de Bouwheer aangeduide leverancier(s).

De handelswaarde is gebaseerd op een keramische tegel in formaat 60x60 cm geplaatst in vierkant legpatroon cfr. TV 237 van Buildwise, evenwijdig met de muur en gevoegd in 3 mm met een standaardgrijze kleur.

Indien de koper een grotere oppervlakte , een andere al dan niet gerectificeerde tegel, een ander verband of kleurvoegsel wenst kan dit aanleiding geven tot een verrekening.

Plinten zijn voorzien in alle vertrekken met tegelvloeren, voor zover er geen wandtegels zijn voorzien.

Deze zijn volkeramisch passend bij de basis volkeramische vloertegels. Ze zijn meegaand met de bevloering en hebben een hoogte van 5 tot 8 cm.

De kitwerken voor de aansluiting tussen de wand en de plint en tussen de plint en de vloer zijn te voorzien door de schilder aangesteld door de Koper.

Onder de keukenkasten wordt bevloering voorzien, onder het ligbad of de douche niet.

De handelswaarde van de voorziene tegels en plinten is opgenomen in bijlage 2 'Budgetfiche met handelswaarden'.

Bij plaatsing van een door de Koper gekozen parket dient (vooral in de winterperiode) rekening gehouden te worden met een mogelijk langere droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt, zal dit nooit ten nadele van de Bouwheer mogen gebruikt worden en zal de Koper hierdoor geen schadevergoeding kunnen vragen.

Er worden geen betegelde inloopdouches toegestaan.

Fineerparket

In de leefruimte (aangeduid op het verkoopsplan) wordt een parket voorzien met een echt houten toplaag in fineer dewelke is afgewerkt met een aantal vernislagen voor een gemakkelijk onderhoud. Het parket is voorzien van een klicksysteem en wordt zwevend geplaatst op een ondervilt op een droge cementchape.

Het geheel wordt afgewerkt met de nodige alu stop – en overgangsprofielen. De plaatsing van dit materiaal kan pas gebeuren wanneer de chape, bezetting en luchtvochtigheid op peil zijn wat bij ongunstige weersomstandigheden kan leiden tot een verlenging van de normale termijnen.

Wandtegels

Volgens de bijlage 2 'Budgetfiche met handelswaarden' heeft de Koper voor de badkamer keuze uit een reeks decoratieve keramische wandtegels uit het aangeboden gamma van de door de Bouwheer aangeduide leveranciers.

In de badkamers worden wandtegels voorzien op de wanden langs douche en/of bad. De koper heeft in basis recht op 6 m² muurtegels per badkamer.

De handelswaarde is gebaseerd op een wandtegel in formaat 30x60 passend bij de vloertegel geplaatst in vierkant legpatroon of in een patroon van kruisende voegen cfr. TV 237 van Buildwise, en gevoegd in 3mm met een standaardgrijze kleur.

Indien de koper een grotere oppervlakte , een andere al dan niet gerectificeerde tegel, een ander verband of kleurvoegsel wenst kan dit aanleiding geven tot een verrekening.

In het toilet, de keuken en berging zijn in basis geen wandtegels voorzien.

Raamdorpels en vensterbanken

Voor alle ramen die boven de afgewerkte vloer worden geplaatst worden de vensterbanken (binnenzijde) uitgevoerd tussen de dagkanten van het raam in MDF met een oversteek van circa 2 cm. Bij ramen tot op de grond loopt de vloerbekleding (binnenzijde) door tot tegen het raam.

Raamdorpels (buitenzijde) worden in blauwe hardsteen of aluminium uitgevoerd, volgens de keuze van de architect.

Terrassen en balkons

De keuze van de terrasafwerking is uniform voor heel het gebouw en wordt bepaald door de ontwerper.

Afwijkende keuze door de Koper is hier niet mogelijk, tenzij schriftelijke goedkeuring door de bouwheer.

Deuren

Inkomdeur appartement

De inkomdeur van elk appartement van blok B en C is een vlakke schilderdeur met tubespaanvullingen. In blok A betreft het aluminium buitenschrijnwerk. Deze heeft, in combinatie met de deuromlijsting, een brandweerstand zoals opgelegd door de brandweervoorschriften in de bouwvergunning. De deur is voorzien van een 3-puntsluiting en spionoog .

Een sleutelplan is voorzien om de Koper de mogelijkheid te bieden om zich met één sleutel, naast de inkomdeur van gebouw en appartement ook toegang te verschaffen tot de gemeenschappelijke lokalen. Dit heeft als doel het aantal sleutels te beperken en de veiligheid te optimaliseren. Het hang- en sluitwerk is inbegrepen.

Standaard worden er per appartement 3 sleutels geleverd.

De inkomdeur van het appartement (alsook beslag) wordt beperkt naar uitzicht aan de zijde van de gemeenschappelijke delen, omdat een uniform geheel dient bekomen te worden en dit naar keuze van de leidinggevende architect. De inkomdeur van het appartement is voorzien van een basisafwerking en dient door de koper verder afgewerkt/geschilderd te worden.

De koper wordt de mogelijkheid geboden om bij de aangeduide leverancier een andere inkomdeur te kiezen na goedkeuring van een daarmee gepaard gaande offerte en de eventuele invloed op de opleveringstermijn.

Binnendeuren

De standaard binnendeuren zijn schilderdeuren type tubespaanvulling, voorzien van een standaard beslag en worden opgehangen aan een deuromlijsting in MDF met 3 scharnieren (niet geschilderd).

Ze zijn voorzien van een degelijk insteekslot met sleutel en een standaard aluminiumkruk.

Standaard binnendeurbladen kunnen worden geplaatst met een speling van minimum 10 mm tussen onderzijde deurblad en vloer, dit om te voldoen aan de ventilatienorm, ten nadele van het akoestische comfort binnen in één appartement.

De koper wordt de mogelijkheid geboden om bij de aangeduide leverancier een andere binnendeurkeuze te maken te voorzien na goedkeuring van een daarmee gepaard gaande offerte en de eventuele invloed op de opleveringstermijn.

Schilderwerken

Er zijn geen schilderwerken voorzien in de appartementen. Esthetische kit- en voegwerken behoren tot de schilderwerken en worden niet voorzien door de Bouwheer.

De mogelijkheid bestaat dat er nog resterend bouwvocht aanwezig zal zijn in de muren en plafonds. Bijgevolg wordt het aangeraden de schilderwerken ten vroegste één jaar na de oplevering te laten uitvoeren (met uitzondering van de deuren).

Afwerking in gips

Er worden verlaagde plafonds in gipskarton of gelijkwaardig (afwerking 'klaar voor de schilder') voorzien waar het omwille van technische en esthetische redenen vereist is (bijvoorbeeld voor het wegwerken van ventilatiekanalen, enz.). In de (technische) berging van het appartement blijven alle leidingen zichtbaar.

Vast meubilair

In elke wooneenheid is een ingerichte keuken en badkamer indicatief voorzien volgens onderstaande beschrijving en volgens de verkoopplannen in bijlage 3.

Het overige meubilair aangeduid op de plannen (zoals ingebouwde kasten, losstaand meubilair,...) is louter informatief en niet inbegrepen binnen de aanneming.

Keuken

In de basisverkoopprijs van het appartement wordt een keuken voorzien met kastenensemble en elektrische toestellen volgens keukenplan, individueel te verkrijgen. De verdere, gepersonaliseerde uitwerking van de keukenopstelling gebeurt in een latere fase van het bouwproces, onder begeleiding van een door de Bouwheer aangeduide keukenleverancier.

Bij een tijdige beslissing kan de Koper de keukenmeubelen en toestellen zelf kiezen in overleg met de keukenfabrikant, die aangesteld wordt door de aannemer. Indien de Koper zou willen afwijken van de aangeboden standaardkeuken, zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld door de leverancier, aangesteld door de aannemer of bouwheer. Deze afwijkende keuze kan aanleiding geven tot een door de Koper goed te keuren meerprijs.





Badkamer en toilet

De opstelling van de sanitaire ruimten wordt indicatief weergegeven op het verkoopplan van het appartement en cfr. onderstaande omschrijving.

Elk appartement wordt voorzien van één hangtoilet met inbouwreservoir en spaarknop, één handenwasser met koudwaterkraan, een badkamermeubel en bad of douche (naar keuze).

Het geheel van sanitaire toestellen beantwoordt aan de geldende normering.

De handelswaarde van de voorziene sanitaire toestellen is opgenomen in bijlage 2 'Budgetfiche met handelswaarden'.

De Koper kan bij de leverancier van de aannemer een andere keuze bepalen van sanitaire toestellen. Hiervoor zal een aparte offerte worden opgemaakt, dewelke aanleiding kan geven tot een door de Koper goed te keuren meerprijs.

Sanitaire installatie

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de geldende Europese en Belgische normen, de algemene regelgeving en de voorschriften van de maatschappij die voor waterbedeling zorgt. In opdracht van de Bouwheer zal de installatie door een erkend organisme gekeurd worden. Het keuringsverslag zal aan de Koper worden bezorgd. Een gespecialiseerd studiebureau werd aangesteld om het ontwerp van deze installatie uit te werken en te optimaliseren.

Als, op verzoek van de Koper, niet alle sanitaire eindtoestellen (kranen, douchekop, spoelbak, …) evenals het geheel waarin deze in verwerkt dienen te worden, via de Bouwheer worden besteld, dan kan de sanitaire installatie niet gekeurd worden en kan bijgevolg het water bij oplevering niet in dienst worden gesteld. In voorkomend geval dient de Koper zelf in te staan voor keuring en indienststelling van de sanitaire installatie.

Een hoofdaansluitkraan wordt geplaatst bij de individuele watermeter in het tellerlokaal in de kelderverdieping. Elk appartement heeft een afsluitkraan en een terugslagklep in de berging.

De leidingen worden aangebracht voor de pleister- en vloerwerken, zodat alles ingebouwd is.

De sanitaire uitrusting per appartement is opgenomen in bijlage 1: 'Technische uitrusting per appartement'.

In de gemene delen wordt één uitgietbak met koudwaterkraan voorzien voor het kuisen van de gemene delen.

Het aanbrengen van de leidingen voor sanitair gebeurt zoveel als mogelijk in speciaal daartoe voorziene kokers.

De afvoerleidingen zijn in PVC of PE, volgens het ontwerp van het studiebureau technieken, en bestand tegen hoge temperaturen. De koud- en warmwaterleidingen zijn in kunststof.

Aansluiting en afvoer van de wasmachine worden voorzien in de berging. Aansluitingsmogelijkheid voor de vaatwasmachine wordt voorzien in de keuken.

Verwarming en warmwaterbereiding

Elk appartement wordt voorzien van een onderhoudsvriendelijke individuele lucht-water warmtepomp. De binnenunit van de warmtepomp staat in de berging. Deze warmtepomp levert warmte voor zowel verwarming als de productie van sanitair warm water.

De buitenunits staan in een techniekenzone op het dak. Deze zone wordt door een groenstrook gescheiden van het terras van de penthouse.

Warmte-afgifte gebeurt middels vloerverwarming in slaapkamers, leefruimte, keuken en badkamer. In de inkomhal, het toilet, de berging en op de zolder wordt in basis geen vloerverwarming voorzien.

Bij het bepalen van het vereiste vermogen werd rekening gehouden met volgende binnentemperaturen bij een buitentemperatuur van - 8 °C en vloerverwarming met watertemperaturen tussen 25° en 35 °C:

- Leefruimte en keuken: 22 °C
- Badkamer: 24 °C
- Slaapkamers 18 °C

Koeling

In de zomer wordt de warmtepompinstallatie desgewenst gebruikt om de vloerverwarming om te turnen tot vloerkoeling. Door middel van deze "topkoeling" wordt het lokaal enkele graden frisser gehouden dan de omgeving – een vaste ingestelde temperatuur wordt daarbij niet gegarandeerd.

Ventilatie

De appartementen worden uitgerust met een volledig mechanisch ventilatiesysteem type D, waarbij zowel de aanvoer van verse lucht als de afvoer van vervuilde lucht mechanisch gebeurt. Verse lucht wordt actief aangevoerd in de droge ruimtes (woonkamer, slaapkamers), terwijl de vervuilde lucht wordt afgevoerd in de natte ruimtes (keuken, toilet, badkamer en berging).

De luchtstromen tussen de ruimtes worden gegarandeerd via onderdoorstroming aan de binnendeuren. De debieten per ruimte worden afgestemd op de EPB-verslaggeving en de ventilatiestudie.

De ventilatie-unit met warmterecuperatie wordt voorzien in de berging van het appartement.Voor de dampkap wordt opgelegd om met een dampkap van het recirculerende type te werken, omwille van de steeds strengere eisen inzake ventilatie.

Er worden geen luchtafvoer voorzien tbv droogkasten: Indien de koper een droogkast wenst te plaatsen, dient deze van het condenserende type te zijn.

Elektrische installaties

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de geldende Europese en Belgische normen, de algemene regelgeving en de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt. In opdracht van de Bouwheer zal de installatie door een erkend organisme gekeurd worden.

De individuele elektriciteitsmeter wordt opgesteld in het daartoe bestemde gemeenschappelijke tellerlokaal in de kelderverdieping.

De installatie is geaard en per appartement voorzien van een verdeelbord met automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars voor de verschillende circuits.

Schakelaars en stopcontacten zijn in een standaardkleur en van het type Niko Original of gelijkwaardig. De nodige leidingen voor telefoon, kabel-tv en internet zijn voorzien. In de huidige marktomstandigheden betekent dit een aansluiting op het netwerk van Proximus en Telenet.

Deze elektrische voorzieningen worden uitgevoerd zoals aangeduid op het definitieve uitvoeringsplan, dat opgemaakt zal worden tijdens het bouwproces. Bij het opstellen van het definitieve uitvoeringsplan voor de elektrische installatie zal de Koper geconsulteerd worden en zal hij/zij de mogelijkheid krijgen om zijn/haar persoonlijke voorkeuren te laten verwerken in dit plan (eventueel mits betaling van een meerprijs op de aankoopprijs van het appartement).

De elektrische installatie die als basis werd voorzien wordt in detail opgesomd in bijlage 1: 'Technische uitrusting per appartement'.

Er worden voldoende lichtpunten, schakelaars en stopcontacten voorzien om een modern wooncomfort mogelijk te maken.

Onder lichtpunt wordt verstaan de voeding van het lichtpunt, exclusief lasklem, fitting en armatuur met lamp.

Er wordt in basis geen alarminstallatie voorzien.

De Koper heeft de mogelijkheid tot bijbestelling van de elektrische voorzieningen, mits het goedkeuren en betalen van een meerprijs, te bespreken met de aannemer elektriciteit of Bouwheer.

Zonnepanelen

Voor elk appartement worden een aantal zonnepanelen voorzien, afgestemd op de wettelijke EPB-eisen (E30). Deze panelen zijn inbegrepen in de basisuitrusting van de woning.

Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om, mits beschikbaarheid van dakoppervlak, bijkomende zonnepanelen aan te kopen. Met een beperkte uitbreiding kan het E-peil potentieel verlaagd worden tot E20, wat recht geeft op 50% korting op de onroerende voorheffing gedurende vijf jaar.

Een thuisbatterij kan optioneel bijbesteld worden.

Brievenbus, videofoon en deuropener

Elk appartement wordt voorzien van een brievenbus met slot, gegroepeerd geplaatst in de gemeenschappelijke inkomhal op de gelijkvloerse verdieping. De kleur en vorm wordt bepaald door de architect en Bouwheer en zal in harmonie zijn met de residentie.

Een videofooninstallatie is standaard voorzien en bestaat uit een binnenpost in de inkom van elk appartement en een buitenpost in de gemeenschappelijke inkomhal. Ieder appartement beschikt over een drukknop voor het bedienen van het elektrische deurslot van de betreffende inkomdeur.

Daarnaast beschikt elk appartement over een deurbel aan de inkomdeur tot het appartement.

Individuele kelderbergingen

De afwerking van de bergingen is vergelijkbaar met het afwerkingsniveau van de overige ruimtes in de kelderverdieping (gepolierde betonvloer, zichtbaar metselwerk in betonblokken en betonstructuur).

De deur van de berging is een standaard vlakke schilderdeur met tubespaanvulling en wordt opgehangen aan een houten te schilderen deuromlijsting met 3 scharnieren. De brandweerstand van deze deuren wordt uitgevoerd conform het brandweerverslag. De deuren van de berging worden niet geschilderd.

De elektrische uitrusting bestaat uit 1 centraal lichtpunt bediend door 1 schakelaar aangesloten op de elektriciteitsmeter van het eigen appartement. In de bergingen kunnen, mits meerprijs en mits tijdige bestelling, stopcontacten voorzien worden waarvan het verbruik verloopt via de eigen elektriciteitsmeter.

2.4. Algemene voorzieningen en afwerkingen gemeenschappelijke delen

De inrichting van de gemeenschappelijke delen gebeurt op advies van de architect. De materialen worden verwerkt tot een harmonieus geheel.

De afwerkingsmaterialen voor de publiek toegankelijke ruimtes, evacuatiewegen, technische lokalen e.d. zullen voldoen aan de brandreactieklasse zoals voorzien in het K.B. dd. 07-07-1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing, de wijzigingen en de bijlagen.

Inkomhallen, trappen en traphallen

De muren en plafonds van de inkomhallen en de wanden van de ingesloten trappenhallen worden vanaf het gelijkvloers voorzien van: hetzij een klassieke éénlaagse bepleistering op gemetselde bouwblokken, hetzij een affilmlaag op de gipswanden, hetzij een spuitpleister op de kalkzandsteenblokken en dit met normale afwerkingsgraad conform TV 199 en TV 201 van Buildwise.

De bepleisterde wanden van de bovengrondse gemeenschappelijke delen worden geschilderd in een kleur naar keuze van de Architect.

De toegangsdeuren tot appartementen worden eenzijdig geschilderd aan de zijde van de gemene delen. Overige deuren in bovengrondse gemeenschappelijke delen worden tweezijdig geschilderd.

De trappen van de traphallen worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton of betegeld met keramische tegels. Trappen hebben steeds een vrije doorgang van minstens 80 cm.

Trapleuningen worden voorzien volgens geldende wetgeving op de vereiste plaatsen.

De inkom- en traphallen worden voorzien van aangepaste verlichting gecombineerd met veiligheidsverlichting.

De plafonds van de traphallen en kelder worden uitgevoerd conform de bepalingen van de architect en Bouwheer.

Barsten in de gepolierde betonvloer ten gevolge van thermische krimp en kruip van het beton zijn eigen aan dit materiaal en worden in die mate waar mogelijk opgevangen, maar kunnen geenszins verhaald worden op de Bouwheer.

Kelderbergingen en technische ruimtes

De plafonds van gemeenschappelijke en/of privatieve bergingen, fietsenbergingen en technische lokalen in de kelder zijn voorzien in gladde beton. De muren van deze ruimtes bestaan uit beton of zichtbaar metselwerk (meegaand gevoegd) en worden niet geschilderd.

De vloer van de bergingen is voorzien in gepolierde beton. Barsten in de gepolierde betonvloer ten gevolge van thermische krimp en kruip van het beton zijn eigen aan dit materiaal en worden in die mate waar mogelijk opgevangen, maar kunnen geenszins verhaald worden op de Bouwheer.

De bergingen worden geventileerd, maar niet verwarmd – er dient dus rekening gehouden te worden met een zekere vochtigheidsgraad. De opslag van papier, karton of de plaatsing van vochtgevoelig meubilair is daarom niet toegelaten.

Liftinstallatie

De liften voldoen aan de geldende normen en voorschriften.

Het algemeen onderhoud van de liftinstallatie valt ten koste van de mede-eigenaars of VME.

De lift zal pas in dienst gesteld worden na voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van desbetreffende gebouw en na goedkeuring door een erkend controleorganisme.

Brandbeveiliging / brandbestrijding

De residentie zal uitgerust worden conform de voorschriften en adviezen van de brandweer en de desbetreffende reglementering.

Eventuele casco handelsruimtes zijn verplicht om op een voorziene brandcentrale aan te sluiten.

Signalisatie

De signalisatie is inbegrepen. Dit omvat de niveauaanduidingen in de liftbordessen en traphallen, aanduiding van vluchtwegen en uitgangen, aanduiding van de brandbestrijdingsmiddelen, de huisnummers op het gelijkvloers, de flatnummers, de benaming van het complex, de benaming van de gemeenschappelijke lokalen, de nummering van de bergingen, parkeerplaatsen en fietsenstallingen.

Elektriciteit

Alle elektriciteit met bijhorende verlichtingstoestellen wordt voorzien in alle gemeenschappelijke lokalen, traphallen en de kelder. Deze installatie omvat eveneens het leveren en plaatsen van de nodige veiligheidsverlichting (noodverlichting) volgens de voorschriften van de brandweer.

De verlichting van de gemeenschappelijke lokalen wordt aangestuurd door middel van bewegingssensoren. In alle gemeenschappelijke lokalen/ruimtes worden tevens lichtarmaturen voorzien.

De installatie behelst o.a. ook de leidingen in de gemeenschappelijke delen en de leidingen voor de liften, evenals de noodverlichtingen en de schakel- en bedieningskasten voor de koepels en sirenes, indien deze door de brandweer zouden geëist worden. In de inkomhallen worden aangepaste lichtarmaturen voorzien, indien deze vereist zijn volgens het advies van de brandweer.

In de trapzalen en overlopen worden plafond- of wandarmaturen voorzien, in de technische ruimtes, de gemeenschappelijke ruimtes en de kelder worden TL armaturen of gelijkwaardig geplaatst.

De elektriciteitsverdeling voor de algemene delen wordt aangesloten op één of meerdere algemene elektriciteitsmeters, en dit volgens de basisakte, te weten (niet-limitatief) :

- verlichting trapzalen
- verlichting inkomhallen
- verlichting en stopcontacten tellerlokalen en kelder
- buitenverlichting niet eigen aan de privatieve delen
- voeding liften
- voeding noodverlichting
- voeding regenwaterpomp en andere pompgroepen

Verluchting

Verluchting van alle technische en gemeenschappelijke lokalen, evenals deze van de kelder, gebeurt waar nodig volgens de richtlijnen ter zake, door middel van leidingen/kanalen die afgeleid worden naar buiten.

Water

De waterdistributie wordt binnen gebracht in de daartoe voorziene ruimte. De individuele tellers van de appartementen worden eveneens in deze ruimte geplaatst.

Regenwaterput

Regenwater is nu voorzien voor alle WC's van alle appartementen.

Het aanvullen van de regenwaterput en de hieraan verbonden acties en kosten worden gedragen door alle gebruikers.

Een gemeenschappelijk meter zal voorzien worden voor het aanvullen van de regenwaterput. Het verbruik zal verdeeld worden onder de gebruikers van het regenwater. De afrekening hiervan wordt opgemaakt door de aangestelde syndicus.

3. ALGEMENE BEPALINGEN

3.1. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De Bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen, of omdat de aannemer meent dat deze wijziging de private/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de aanwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enz.

Indien in de loop van het project normen of richtlijnen wijzigen, behoudt de Bouwheer het recht de uitvoering hieraan aan te passen.

In het lastenboek en de budgetbijlagen aan dit verkoopslastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” (H.W.) gehanteerd. Hieronder wordt verstaan de particuliere verkoopprijs van de materialen, zoals weergegeven in de showroom van de door de aannemer aangeduide leverancier, inclusief levering, en inclusief BTW.

De plaatsingskost is inbegrepen in de opgegeven waarden daar waar expliciet vermeld.

Alle prijzen vermeld in dit lastenboek en bijlagen zijn inclusief 21% BTW (tenzij uitdrukkelijk anders vermeld). In geval de koper recht heeft op een verlaagd BTW-tarief, dienen deze prijzen herrekend te worden op basis van het overeenkomstige bedrag excl BTW.

Alle meubilair en uitrusting vermeld op de bouw- en verkoopplannen zijn enkel vermeld ten indicatieve en informatieve titel. De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen van eerste keus, vrij van alle gebreken, die de stevigheid en het esthetische uitzicht van het gebouw waarborgen.

Krimp- of zettingsbarsten veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door zettingen van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de Bouwheer en de architect. Zij zijn geen reden tot het uitstellen van betalingen. Het betreft hier verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw en omgeving.

3.2 Aansluitingskosten

De kosten voor de aansluiting van het appartement op de nutsvoorzieningen elektriciteit, , water, Telecom (netwerk Telenet en Proximus) en riolering is niet inbegrepen in de kostprijs van het appartement.

Hiertoe wordt eenmalig een forfaitaire aansluitingskost verrekend van 4.840 euro (incl BTW).

3.3 Leveranciers & keuzemogelijkheden

De hoofdaannemer van de werken is de firma Haex uit Oudsbergen: https://haex.be/

Under the roof legde daarnaast ook de volgende leveranciers vast:

- Keukens – *Buve keukens (Zoutleeuw)*
- Sanitair – *Facq*
- Deuren – *Menuiserie Buré (Crisnée – zij praten ook Nederlands)*
- Vloer- en wandafwerking – *Atrio*

Under the Roof kan ten alle tijde de leverancierskeuze wijzigen. De koper zal hier desgevallend tijdig van op de hoogte worden gebracht.

Na ondertekening van de verkoopscompromis dient u contact op te nemen met deze leveranciers om een afspraak vast te leggen in de toonzaal. Hierbij dient u rekening te houden met de deadlines die u zullen worden gecommuniceerd van zodra deze gekend zijn.

Het kiezen van sanitair, keuken en binnendeuren dient definitief te zijn alvorens de vloeren te kiezen.

De Koper neemt tijdig de nodige beslissingen voor de afwerkingskeuzes, zodat de timing en planning niet in het gedrang komen. Wanneer door het in gebreke blijven van de klant niet tijdig de beslissing genomen wordt of wijzigingen worden aangebracht die meerkosten of plaatsings- of leveringstermijnen veroorzaken, is de projectontwikkelaar gerechtigd de bouwperiode of opleveringsdatum te verlengen en de eventuele meerkosten die dit met zich meebrengt aan de gebruikelijke tarieven in rekening te brengen aan de klant.

Het is de Koper daarbij toegelaten bij de respectievelijke leveranciers andere keuzes te maken dan de in Bijlage 2 voorziene handelswaarden – dit kan evenwel aanleiding geven tot een verrekening waarbij standaard een administratieve kost van 10% gerekend wordt. Het is evenwel niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die wel binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden ten gevolge van een niet traditionele plaatsingswijze gevraagd door de Koper. Ook hierop zal een administratieve kost van 10% van toepassing zijn. Daarbovenop kunnen wijzigingen van afwerking aanleiding geven tot verlenging van de uitvoeringstermijn (zie verder).

3.4 Wijzigingen door de koper

Wanneer de Koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit lastenboek, de indeling van zijn appartement of de standaard voorzieningen (aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de Bouwheer/architect(en) hierover hun schriftelijk akkoord geven. Of dit al dan niet mogelijk is, kan mede afhankelijk zijn van het moment dat de gewenste wijzigingen worden doorgegeven in relatie tot de planning en de stand van de werken.

Wanneer de Koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer of een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten keuken, sanitair, vloeren) niet volledig opgebruikt dan zal de Koper maximaal 50% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden op de laatste betaalschijf.

Door de Koper gevraagde wijzigingen die het uiterlijk van het gebouw en uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk. Het is de Koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf voor de voorlopige oplevering van de private en gemeenschappelijke delen.

Indien de Koper zelf of via derden, werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer en Bouwheer worden in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de Kopers

voor wat betreft zijn werk. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de Bouwheer/hoofdaannemer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In geval van zulke meerwerken of wijzigingen zal de overeengekomen uitvoeringstermijn automatisch worden verlengd met minstens 1 werkdag per schijf van €500,- excl. BTW aan meerwerken of wijzigingen. In functie van specifieke leverings- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra worden verlengd. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen die worden uitgevoerd op vraag van de Koper aanleiding geven tot aanrekenen van vergoedingen of kosten van de Koper jegens de Bouwheer.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de Kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen en eventuele verlenging van de uitvoeringstermijn als gevolg van deze wijzigingen.

Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de Bouwheer/architect of aannemer. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken en mogen geen problemen veroorzaken met reeds geplaatste bestellingen, uitvoeringen of werfplannen.

3.5 Zettingen

De aandacht van de Koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Noch de Bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De Bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de Koper.

3.6 EPB-eisen

De gebouwen voldoen aan de EPB-norm inzake energieprestatie op het moment van het indienen van de stedenbouwkundige aanvraag (2022).

3.7 Normeringen

De aanpassingen om te voldoen aan de normen die van kracht worden tijdens de bouw en niet bekend waren op datum van indienen bouwaanvraag, zullen aangerekend worden aan de Kopers van het kavel.

3.8 Buitenaanleg

De aanleg van de terrassen, grensafsluitingen en groenvoorzieningen zal uitgevoerd worden conform de plannen. De aannemer en de architect behouden het recht om het type van groenvoorzieningen en afsluitingen te wijzigen omwille van esthetiek of noodzaak voor een goede uitvoering. Op de kelder zal een waterdichtingsmembraan worden aangebracht. Het is de Kopers dan ook ten allen tijde verboden

om putten of dergelijke te graven, teneinde de waterdichting van het membraan te kunnen blijven garanderen.

3.9 Algemeen onderhoud

Zowel de individuele Koper als de vereniging van de mede-eigendom dienen het goed te onderhouden als een goede huisvader, conform de onderhoudsgids voor duurzame gebouwen uitgegeven door Buildwise in zijn laatste editie.

Groendaken die werden voorzien volgens de vigerende plannen dienen te worden onderhouden volgens de regels der kunst. De vereniging van mede-eigenaars zal op eigen kosten hiervoor een deskundige onderhoudsfirma aanstellen. Een degelijk en regelmatig onderhoud van een groendak is strikt noodzakelijk zowel m.b.t. de esthetiek als de technische vereisten van het onderliggende dak.

De riolering zal voor ingebruikname worden gecontroleerd door een erkend controleorgaan, zoals voorzien in de geldende regelgeving aangaande afvalwaters. Hiervan zal een proces-verbaal worden opgesteld dat tevens naar alle Kopers wordt toegestuurd ter bevestiging.

Indien na ingebruikname van de woonentiteiten verstoppingen ontstaan waarbij door de aangestelde ontstoppingsfirma aangetoond wordt dat er zich ongeoorloofde substanties bevinden in de rioleringsbuizen zoals vochtige doekjes, maandverbanden, cement en of pleister-afval,… en alle andere stoffen die hierin niet thuishoren, onttrekt de Bouwheer zich van iedere verantwoordelijkheid aangaande deze verstoppingen alsook iedere kost hieraan verbonden.

3.10 Toegang tot de werf

Het is de koper toegelaten om éénmalig de werf te bezoeken NA plaatsing van de chapewerken – met als bedoeling de bewoning voor te bereiden. Om veiligheidsredenen mag de koper of zijn vertegenwoordiger enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de projectontwikkelaar en van de werfleider.

Bouwprofessionals die rechtstreeks in opdracht van de koper worden aangesteld kunnen de werf wel op andere/meerdere momenten bezoeken (bijvoorbeeld voor opmetingen ter voorbereiding van een offerte of uitvoeringsplannen) – echter steeds na afstemming met en akkoord van de werfleider. Werken die rechtstreeks in opdracht van de koper worden uitgevoerd kunnen voor alle duidelijkheid maar uitgevoerd worden NA voorlopige oplevering van het appartement.

De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico en dienen op voorhand te worden aangevraagd. Op de werf zelf zal op een vaste plaats (bij de werfleiding) een werfboek aanwezig zijn, dat door elke bezoeker bij aankomst en vertrek ingevuld dient te worden

4. AANVAARDING

De in dit lastenboek beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de verkoopplannen, stedenbouwkundige plannen en uitvoeringsplannen, waarvan de Koper uitdrukkelijk aanvaardt dat die slechts indicatief zijn.

In geval van tegenstrijdigheden tussen de verkoopdocumenten geldt volgende voorrangsorde:

1. Statuten (indien van toepassing)
2. Aankoopakte
3. Verkoopovereenkomst
4. Verkoopslastenboek
5. Plannen

Ondergetekende verklaart zich akkoord met de aankoop van het appartement en/of berging en/of staanplaats/garagebox zoals hieronder gepreciseerd volgens de voorwaarden en bepalingen hierboven beschreven.

Dit lastenboek bevat genummerde pagina's die allen worden geparafeerd. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en meubilair zijn uitsluitend ter oriëntatie. De hierboven beschreven afwerking heeft voorrang op de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Om elk misverstand te vermijden, gelden enkel schriftelijke overeenkomsten tussen de partijen. Op eenvoudig verzoek van één van de partijen zullen mondelinge afspraken worden omgezet in een schriftelijke overeenkomst.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door beide partijen. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen. De Koper verklaart hierbij dat hij grondig heeft kennis genomen van hetgeen in dit lastenboek is vermeld.

Onduidelijkheden werden op verzoek aan de Koper uitgelegd. De Koper verklaart dat het appartement zal worden gebouwd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven, zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken door de Bouwheer ondertekend.

- Datum ondertekening:
- Appartement:
- Autostaanplaats/garagebox:
- Berging:

Voor akkoord:

De Bouwheer
(Verkoper van de constructies) (*)

Under the Roof (**)

De Koper (*)

(*) handgeschreven 'gelezen en goedgekeurd' + de volledige naam en handtekening

Bijlage 1: Technische uitrusting per appartement

Elektrische uitrusting

Volgende elektrische installatie is als basis voorzien (voor zover de betreffende ruimtes aanwezig zijn op het basis verkoopplan van het betreffende appartement):

Inkomhal of nachthal:

- 1 enkel stopcontact
- 1 centraal lichtpunt (bediend door 2 schakelaars)

Leefkamer:

- 2 centrale lichtpunten (bediend door 2 schakelaars)
- 2 enkele stopcontacten
- 2 dubbele stopcontacten
- 2 enkele aansluitingen voor data (UTP)
- 1 aansluiting voor TV-distributie (Coax)
- 1 videofonie binnenpost
- 1 aansluiting voor de kamerthermostaat

Keuken:

- 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)
- 2 dubbele stopcontacten boven het werkblad
- 1 stopcontact voor de oven
- 1 stopcontact voor de koelkast
- 1 voeding voor de kookplaat
- 1 stopcontact voor de dampkap
- 1 stopcontact voor de vaatwasmachine

Technische Bergruimte:

- 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)
- 1 enkel stopcontact
- 1 stopcontact voor de wasmachine
- 1 stopcontact voor de droogkast
- 1 voeding voor de warmtepomp
- 1 voeding voor de ventilatie-unit
- 1 elektrisch bord + met aansluitpunt voor Telecom (Telenet en Proximus) en vertrek in sterverbinding voor UTP en coax
- 1 dubbel stopcontact aan het elektrisch bord

Bijkomende Bergruimte (indien aanwezig op het verkoopsplan):

- 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)

- 1 enkel stopcontact

Hoofdbadkamer:

- 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)
- 1 lichtpunt boven de spiegel (bediend door 1 schakelaar)
- 1 dubbel stopcontact bij de wastafel
- 1 enkel stopcontact

2de badkamer (indien aanwezig op het verkoopsplan):

- 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)
- 1 lichtpunt boven de spiegel (bediend door 1 schakelaar)
- 1 enkel stopcontact bij de wastafel

Toilet:

- 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)

Hoofdslaapkamer:

- 1 lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)
- 1 dubbel stopcontact
- 3 enkel stopcontact
- 1 enkele aansluiting voor data (UTP)
- 1 aansluiting voor TV-distributie (Coax)

Bijkomende slaapkamers (indien aanwezig op het verkoopsplan):

- 1 lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)
- 1 dubbel stopcontact
- 1 enkel stopcontact
- 1 enkele aansluiting voor data (UTP)

Terras:

- 1 lichtpunt (bediend door 1 schakelaar) met armatuur (keuze door de architect ifv uniformiteit)

De Bouwheer behoudt zich het recht voor op een 2de terras van sommige entiteiten een zelfde buitenarmatuur te voorzien en dit voor de uniformiteit van het gebouw.

Sanitaire uitrusting

Volgende sanitaire installatie is als basis voorzien (voor zover de betreffende ruimtes aanwezig zijn op het basis verkoopsplan van het betreffende appartement):

Toilet

- Aanvoer koud water en afvoer voor handenwasser
- Aanvoer koud water en afvoer voor toilet

Berging

- Aanvoer koud water en afvoer voor warmtepomp
- Afvoer aan ventilatie-unit
- Aanvoer koud water voor wasmachine en afvoer voor wasmachine en droogkast

Keuken

- Aanvoer koud/warm water en afvoer voor spoelbak
- Aanvoer koud water en afvoer voor afwasmachine

Hoofdbadkamer

- Aanvoer koud/warm water en afvoer aan bad of douche
- Aanvoer koud/warm water en afvoer voor dubbele wastafel

Bijkomende badkamer (indien aanwezig op het verkoopsplan)

- Aanvoer koud/warm water en afvoer aan bad of douche
- Aanvoer koud/warm water en afvoer voor enkele wastafel

Voor akkoord:

De Bouwheer
(Verkoper van de constructies) (*)

De Koper (*)

Under the Roof (**)

(*) handgeschreven ‘gelezen en goedgekeurd’ + de volledige naam en handtekening

Bijlage 3: Verkoopsplan



Under the Roof bv
Tildonksesteenweg 62
3020 Herent