

RESIDENTIE BEIAARD

GRIMBERGEN





TIJDLOOS EN KWALITEITSVOL WONEN OP WANDELAFSTAND VAN DE DORPSKERN

De uitstekende ligging van Residentie Beiaard combineert het beste van twee werelden: een open groene tuinomkadering én het centrum van Grimbergen op wandelafstand.

Dankzij de tijdloze architectuur en de topligging is uw aankoop in Residentie Beiaard een ideale investering, met een bijzonder interessant meerwaardepotentieel.



De nieuwbouwresidentie Beiaard is in vele opzichten uitzonderlijk te noemen. De **tijdloze architectuur** en het **open karakter** van het gebouw bieden zonder meer een **optimaal wooncomfort**. De talrijke grote raampartijen verzekeren een **maximale lichtinval**. De **ruime en zonnige woonterrassen** zorgen voor een exclusief buitengevoel.

De terrassen op de verdieping hebben zicht op groen en hebben geen inblik wat de privacy en rust garandeert voor alle appartementen op de 1ste en 2de verdieping.

Om u een duidelijk beeld te geven van onze **voortreffelijke prijskwaliteitsverhouding** hebben we de bouwtechnische beschrijving van de materialen en alle werken die in de totaalprijs zijn inbegrepen, samengevat in ons commercieel lastenboek. Het beknopt bestek van de werken kan uiteraard in samenspraak met ons vrij aangepast worden **op maat van uw persoonlijke wensen**.



Ons permanent streven naar kwaliteit en duurzaamheid uit zich ook in de keuze van onze partners en leveranciers. We selecteren met zorg en opteren voor lange termijn relaties met leveranciers die zich perfect in onze aanpak kunnen inpassen.

EEN EIGENTIJDS ONTWERP IN HARMONIE MET EEN GROEN EN LANDELIJK DECOR

Wonen in Grimbergen met onmiddellijke toegang tot de rustige wandelpaden die u leiden naar de akkers, weiden en beschermde groenzones. Hier kan u nog genieten van de gezonde buitenlucht en heeft u bovenop een uitstekende bereikbaarheid van de steden Mechelen, Vilvoorde en Brussel.

Ook het uitgebreide sociale, recreatieve en culturele aanbod van de gemeente Grimbergen en haar deelgemeentes, garanderen de residentiële topkligging van onze nieuwbouwappartementen.

Residentie "Residentie Beiaard" is een kleinschalig nieuwbouwproject met hedendaagse, ruime luxe appartementen.

Het open karakter van de gebouwen, omringd door een groen kader, creëert een gevoel van rust en een heel eigen thuisgevoel. Ook de eigentijdse en doordachte vormgeving van de appartementen draagt daartoe bij.





De verschillende ruimtes in elk appartement werden ontworpen met de grootste aandacht voor uw leefcomfort. In Residentie Beiaard geniet elke bewoner van een fijne buitenruimte. Elk appartement op de verdieping heeft een terras waar het aangenaam vertoeven is dankzij de uitstekende oriëntatie. Op de ondergrondse verdieping bevinden zich de parkeerplaatsen. Via lift of trap bereikt iedere bewoner vanuit de garage zijn appartement.

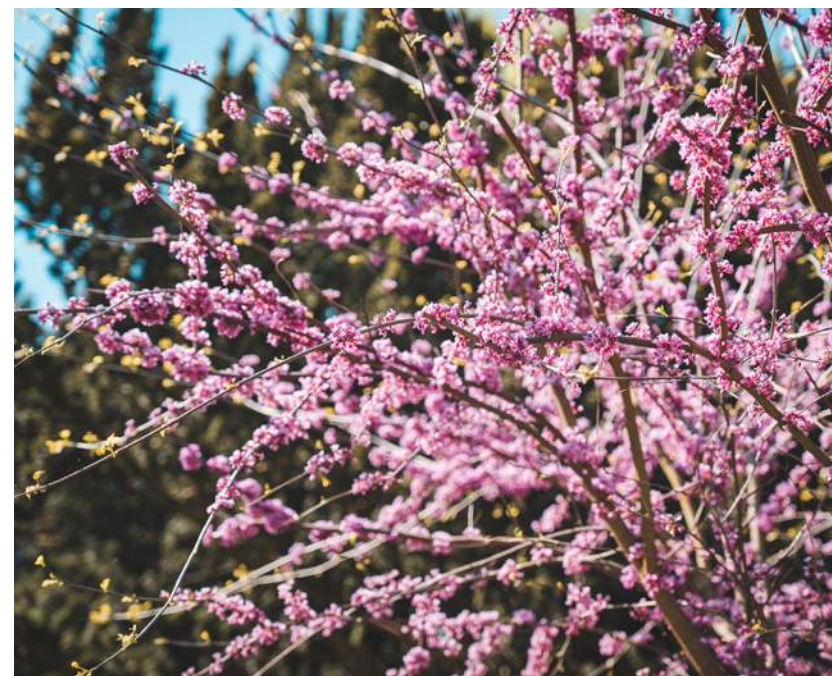


PAREL VAN BRABANT

De gemeente Grimbergen heeft een uitstekende ligging in de Brabantse Kouters. De benaming 'kouters' verwijzen naar de grote hoeveelheid van bewerkte velden die er aanwezig waren en nog steeds zijn.

Het is er aangenaam en rustig wonen in de groene rand ten noorden van Brussel, met als burens de deelgemeenten Strombeek-Bever, Beigem en Humbeek. Ook de deelgemeenten Meise, Wolvertem, Kapelle-op-den-Bos en Nieuwenrode behoren tot diezelfde Brabantse Kouters.

De Maalbeekvallei, de weidse velden en de beschermde groenzones zoals het Lintbos en het jaagpad langs het Zeekanaal Brussel-Willebroek bieden een groot aantal mooie fiets- en wandelroutes langs prachtige landschappen met leuke terrasjes die in de zomer zeer uitnodigend kunnen zijn.



CONFIGURATIE VAN HET GEBOUW

TUINZONE

De ruime tuinzone achter het gebouw en tussen het gebouw en de Maalbeek bezorgt rust en vrij zicht aan alle appartementen.



GEBOUW

Ondergronds zijn er privatieve staanplaatsen en kelders voor ieder appartement beschikbaar.

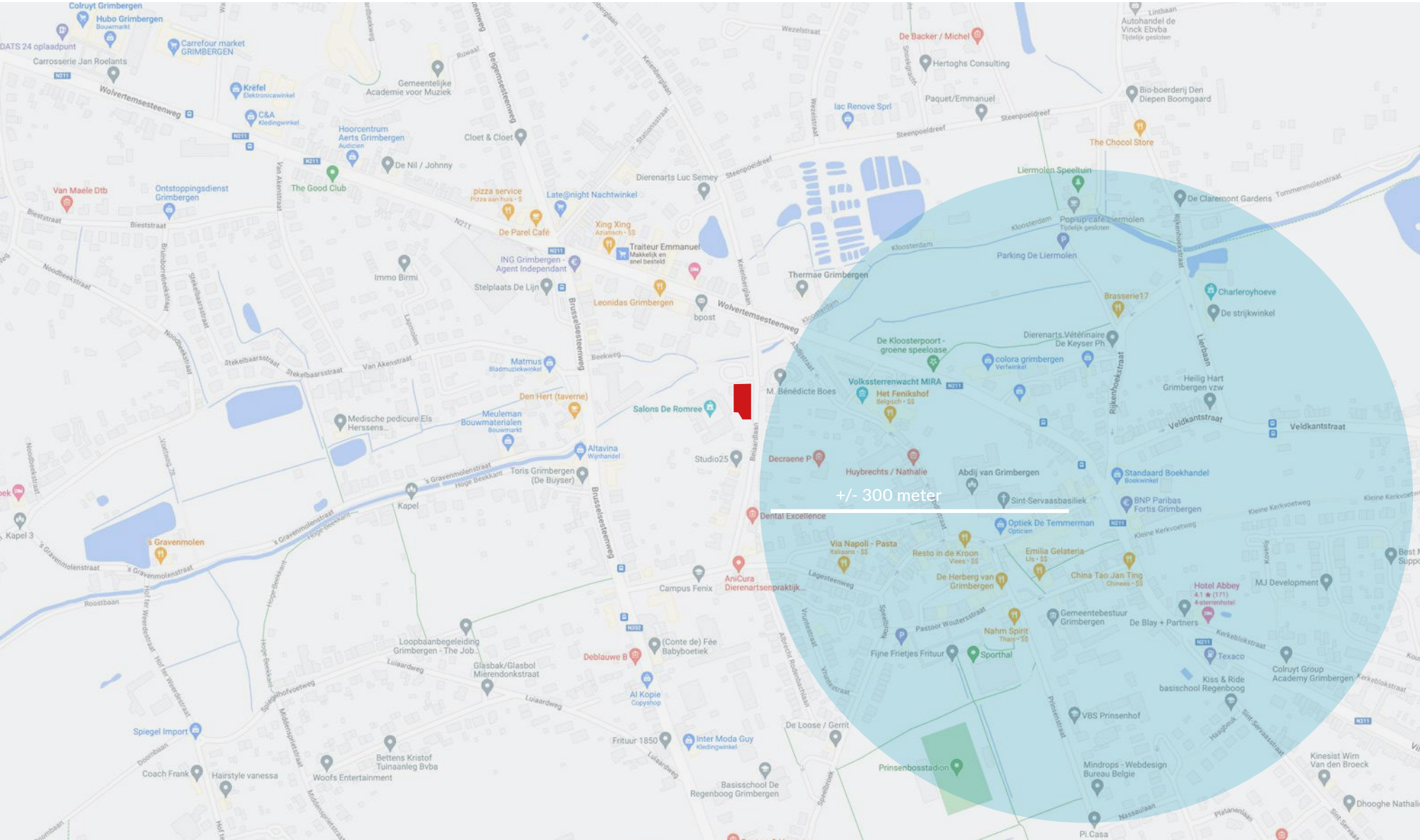
Er is mogelijkheid tot het installeren van laadpalen aan de autostaanplaatsen

Via de tuinzone op de gelijkvloers is er toegang naar de gemene fietsenstalling

Op de gelijkvloers is een tandartsenpraktijk gevestigd.

De 1ste en 2de verdieping bieden ruimte aan 4 ruime luxe appartementen.

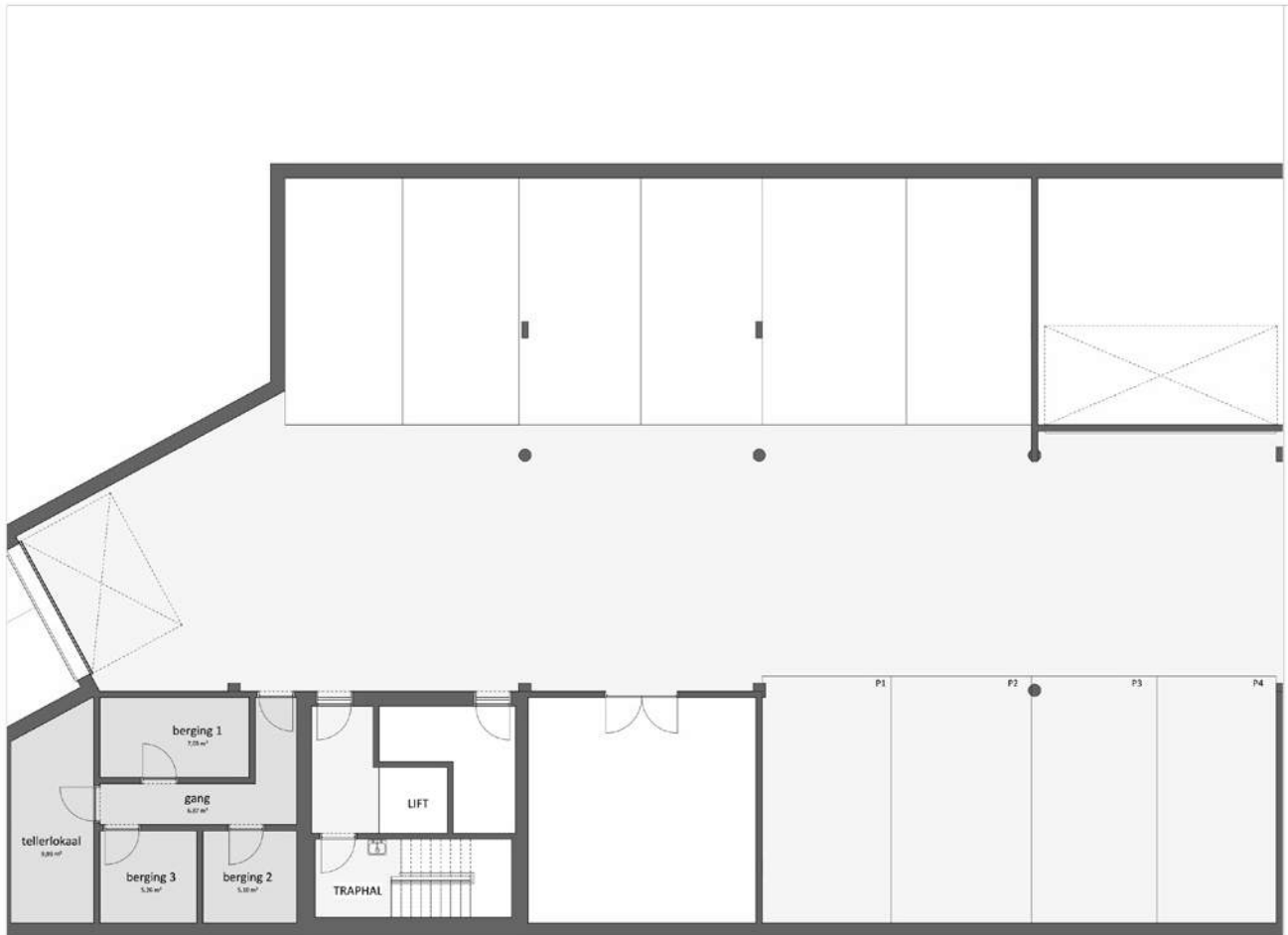
OMGEVING / LIGGING



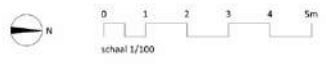
OMGEVING / INPLANTING



PLANNEN / KELDER

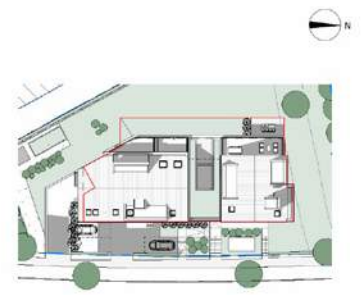


1. Deze plattegrond kan eventueel nog worden aangepast na gelang de realisatieweisen.
 2. De oppervlaktes en afmetingen, alsook de uitrusting, het meubilair en de keukens zijn leuter illustratief en niet contractueel.



RESIDENTIE BEIARD
 Beiaardlaan 35, 1850 Grimbergen
 Garage en kelder

INPLANTING



VERKOOPKANTOOR

ERA IMMO TOYE
 Prinsenstraat 24
 B-1850 Grimbergen
www.immotoye.be
 T 02 270 90 75

ARCHITECT

G&G ARCHITECTEN
 G&G ARCHITECTEN bv bvba
 Prinsenstraat 26
 B-1850 Grimbergen
www.gg-architecten.be
 T 02 270 45 25
 info@gg-architecten.be

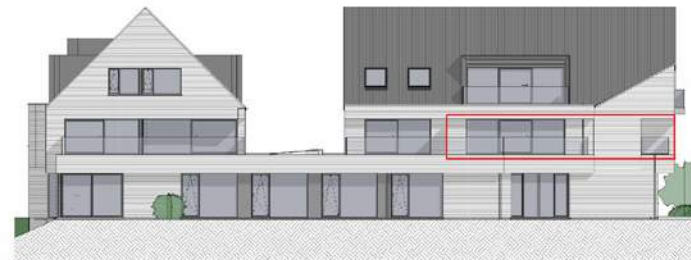
PLANNEN / APPARTEMENT / 01.01



PLAN EERSTE VERDIEPING - schaal 1/100

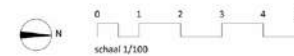


ZIGGEVEL LINKS - schaal 1/250



ACHTERGEVEL - schaal 1/250

1. Deze plattegrond kan eventueel nog worden aangepast naargelang de realisatiewensen
2. De oppervlaktes en afmetingen, alsook de uitrusting, het meubilair en de keukens zijn louter illustratief en niet-contractueel

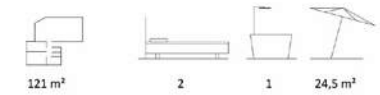


RESIDENTIE BEIJAARD

Beiaardlaan 35, 1850 Grimbergen

Appartement 01.01
eerste verdieping

GEGEVENS



SITUATIE



INPLANTING



VERKOOPKANTOOR

ERA IMMO TOYE
Prinsenstraat 24
B-1850 Grimbergen
www.immotoye.be
T 02 270 90 75

ARCHITECT

G&G ARCHITECTEN
G&G ARCHITECTEN bv/bvba
Prinsenstraat 26
B-1850 Grimbergen
www.gg-architecten.be
T 02 270 45 25
info@gg-architecten.be

PLANNEN / APPARTEMENT / 02.01



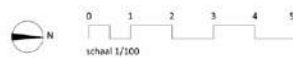
PLAN TWEDE VERDIEPING - schaal 1/100



ZIJGEVEL LINKS - schaal 1/250



ACHTERGEVEL - schaal 1/250



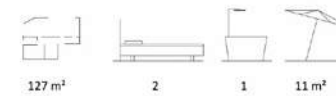
1. Deze plattegrond kan eventueel nog worden aangepast na gelang de realisatiewensen.
2. De oppervlaktes en afmetingen, alsook de uitrusting, het meubilair en de keukens zijn leuter illustratief en niet contractueel.

RESIDENTIE BEIARD

Beiaardlaan 35, 1850 Grimbergen

Appartement 02.01
tweede verdieping

GEGEVENS



SITUATIE



INPLANTING



VERKOOPKANTOOR



ERA IMMO TOYE
Prinsenstraat 24
B-1850 Grimbergen
www.immotoye.be

T 02 270 90 75

ARCHITECT

G&G ARCHITECTEN
G&G ARCHITECTEN bv bvba
Prinsenstraat 26
B-1850 Grimbergen
www.gg-architecten.be

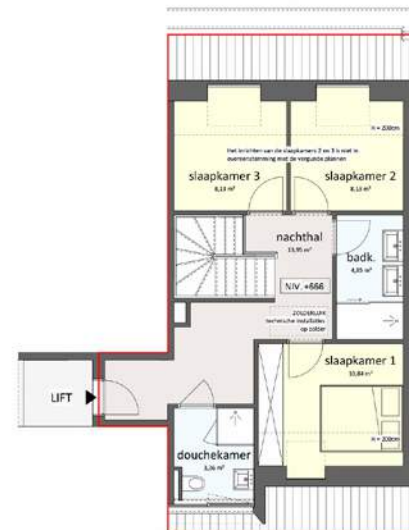
T 02 270 45 25

info@gg-architecten.be

PLANNEN / DUPLEX APPARTEMENT / 01.02



PLAN EERSTE VERDIEPING - schaal 1/100



PLAN TWEEDE VERDIEPING - schaal 1/100

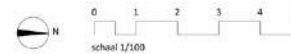


VOORGEVEL - schaal 1/250



ACHTERGEVEL - schaal 1/250

1. Deze plattegrond kan eventueel nog worden aangepast naargelang de realisatiewensen
2. De oppervlaktes en afmetingen, alsook de uitrusting, het meubilair en de keukens zijn louter illustratief en niet-contractueel

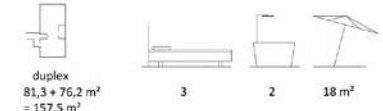


RESIDENTIE BEIJAARD

Beiaardlaan 35, 1850 Grimbergen

Appartement 01.02
eerste en tweede verdieping

GEGEVENS



SITUATIE



INPLANTING



VERKOOPKANTOOR

ERA IMMO TOYE
Prinsenstraat 24
B-1850 Grimbergen
www.immotoye.be
T 02 270 90 75

ARCHITECT

G&G ARCHITECTEN
G&G ARCHITECTEN bv/bvba
Prinsenstraat 26
B-1850 Grimbergen
www.gg-architecten.be
T 02 270 45 25
info@gg-architecten.be

VERKOOPLASTENBOEK RESIDENTIE BEIAARD

1. OPBOUW

De werken worden uitgevoerd volgens het lastenkohier opgesteld door Sigrid Annaert en Koen Gaudaen van G&G architecten te Grimbergen.

ART. 01. AANLEG VAN HET TERREIN - INPLANTING

Voor aanvang der werken wordt het terrein opgemeten door een beëdigd landmeter.

De inplanting van het gebouw geschiedt conform aan de gegevens van de plannen opgemaakt door Sigrid Annaert en Koen Gaudaen van G&G architecten en volgens de aanduidingen van het gemeentebestuur. De aannemer voorziet de nodige werfafsluitingen, conform aan de gemeentelijke voorschriften. De afsluitingen met de buur links en achteraan zijn reeds geplaatst en definitief van het merk Forrest Avenue. Deze zijn in imitatie gevlochten hout en onderhoudsvrij.

ART. 02. GRONDWERKEN

02.01. De grondwerken worden uitgevoerd met graafmachines, om daarna het terrein te effenen met de hand. De overtollige grond wordt weggevoerd.

02.02. Aanvullingen

De aanvullingen gebeuren met aanvulzand en gestabiliseerd zand, dit volgens de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur.

02.03. Aardingslus

De aarding wordt uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van het algemeen reglement op de elektrische installaties bekrachtigd door het KB van 10 maart 1981 en bestaat uit

een massieve koperen geleider, blank of verlood met een ronde doorsnede van minstens 35 mm² en zonder las. De geleider dient geplaatst in contact met de aarde.

ART. 03. FUNDERINGEN EN VLOERPLATEN

03.01. Het gebouw wordt, volgens de sonderingen, opgericht op een funderingsplaat in gewapend beton bovenop heipalen, in diepte en draagvermogen aangepast aan de grondweerstand en de belasting van het op te richten gebouw en volgens de gegevens van de stabiliteitsingenieur. Op het terrein werden grondsonderingen uitgevoerd. Op basis van deze resultaten werd een rapport met funderingsadvies en een evaluatie van het te verwachten zettingsgedrag opgemaakt. De samenstelling van de funderingen werd gegeven door de ingenieur.

03.02. Vloerplaten

Samenstelling en opbouw volgens voorschriften van de ingenieur. Onder de vloerplaat van het gelijkvloers wordt een film in polyethyleen of PVC geplaatst.

ART. 04. RIOLERINGEN

04.01. De gebouwen zijn voorzien van de vereiste afvoeren conform de reglementering van de lokale overheden en volgens de geldende voorschriften.

04.02. De ondergrondse rioleringen worden gerealiseerd in dikwandige PVC-buizen of polyethyleen, de sectie zal in overeenstemming zijn met het volume af te voeren water. Het systeem omvat: de afvoer van fecaliën, huishoudelijke afvalwaters en de afvoer van regenwater. Het afvoersysteem voor afvalwaters wordt gebouwd met de nodige controlekammers, voldoende groot om een vlotte reiniging toe te laten.

Er wordt een gescheiden rioleringsysteem geplaatst tot aan de rooilijn.

04.03. Opvang- en onderhoudsputten zijn voorzien van de vereiste reukafsluiters, verluchtingen, reukdichte deksels e.d., overeenkomstig de reglementeringen hieromtrent. De aansluiting gebeurt volgens de geldende voorschriften.

ART. 05. METSSELWERKEN

05.01 De buitenmuren van de kelder worden in ter plaatse gestort beton uitgevoerd en voorzien van een rubberen afdichtingslaag.

05.02. Dragende muren

Uit te voeren in metselwerk van silicaatsteen en/of in gewapend beton en/of in betonmetselwerk. Scheidingswanden tussen twee appartementen bestaan uit een ontdubbelde wand: 9/14cm + 4cm minerale wol + 9/14cm silicaatsteen. Het overige binnenmetselwerk wordt uitgevoerd in silicaatsteen. Op het gelijkvloers is de aanzetsteen voorzien van een kimblok van Ytong of gelijkwaardig.

05.03. De gevels van het gebouw worden uitgevoerd door middel van een geventileerde spouwmuur, waarvan het buitenspouwblad een gevelsteen krijgt gekozen door de leidinggevende architecten, volgens de plannen van de bouw- vergunning.

05.04. Niet dragende binnenmuren

De niet dragende binnenmuren van de lokalen van het gelijkvloers en de verdiepingen worden uitgevoerd in silicaatsteen, om te pleisteren. Sommige wanden worden afgewerkt met een voorzetwand in gipskarton om technische, akoestische en/of thermische redenen.

De scheidingswanden binnen in het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst.

05.05. Isolatie tegen vocht

Overall waar het metselwerk boven het bestaande grondniveau komt, zal een vochtwerend membraan aangebracht worden tegen opstijgend grondvocht ter hoogte van de plint, aflopend naar buiten toe.

05.06. Voegwerken

De gevelsteen wordt gedunmetseld/verlijmd en dient dus nadien niet meer worden opgevoegd. De kleur van de metsel- of lijm mortel wordt bepaald door de architect.

05.07. Isolatie spouwmuur

Stijve platen voor thermische isolatie (12 cm) van buitenmuren voor gedeeltelijke spouwvulling type polyurethaan of gelijkaardig qua isolatiewaarde. De PUR- of PIR-platen voldoen aan de opgelegde EPBeisen en worden afgetaped. Er wordt echter tevens akoestische spouwisolatie voorzien op verscheidene plaatsen in de scheidingswanden volgens richtlijnen van de EPB-verslaggever. De spouw van de gevels in nieuwe gevelsteen wordt geventileerd.

05.08. Thermische isolatie

Het gebouw voldoet aan de nieuwe energieprestatieregelgeving (EPB 2020). Dit houdt in dat alle buitenmuren, daken, vloeren van het gelijkvloers en de ramen zeer goed thermisch geïsoleerd worden, en voldoen aan de opgelegde isolatiewaarde (U-waarde). De scheidingsmuren en de scheidingsvloeren tussen de appartementen onderling worden thermisch geïsoleerd, in overeenstemming met de nieuwe regelgeving: $U < 1$ tussen woningen onderling of tussen woning en gemene delen. D.w.z. isolatie in de spouw van de ontdubbelde wanden en isolerende uitvullaag in de vloeropbouw.

De energiezuinige warmtepompen voor centrale verwarming (vloerverwarming), warm water productie en ventilatie staan garant dat er voor elk appartement zal voldaan worden aan een maximaal energieprestatiepeil.

In de simulatieberekeningen voor het energieverbruik wordt eveneens bijzondere aandacht besteed aan de invloed van oriëntatie en bezonning, zowel wat de gewenste (warmtewinsten) als de ongewenste effecten betreft (oververhitting).

Volgens de studie van de EPB-verslaggever streven wij naar een globaal isolatiepeil van maximaal S-peil S31, en een energie-prestatiepeil van maximaal E-peil E 20. Alle appartementen kunnen dan ook worden beschouwd als BEN (Bijna Energie Neutraal) appartementen. Dit uitstekende resultaat geeft de koper dan ook een financieel steuntje in de rug zoals de korting van maar liefst 100% op de onroerende voorheffing gedurende 5 jaar. Zolang de overheid dit beleid handhaaft uiteraard.

05.09 Akoestische isolatie

Akoestische isolatie is belangrijk in een gebouw. Hieraan wordt extra aandacht besteed, volgens de nieuwe norm van akoestisch basiscomfort (2007). Na het plaatsen van de elektrische en sanitaire leidingen wordt op de leidingen – tussen de appartementen onderling – een thermische isolatie (PUR met een dikte volgens EPB-norm), daarop een akoestische isolatielaag (mat) en daarna de zwevende en gewapende chape (dekvloer) aangebracht met een minimum dikte van 5 cm.

Bij de keuze voor vloerverwarming wordt deze dekvloer voorzien van een aangepaste wapening, uitzetvoegen en toeslagstoffen voor de verbetering van de eigenschappen van de dekvloer. Tussen de vloerbedekking en de plinten wordt een elastische voeg geplaatst om de voortzetting van contactgeluid te vermijden.

De scheidingswanden tussen de appartementen onderling en de traphal zullen eveneens naar akoestiek verzorgd worden uitgevoerd. Dit aan de hand van akoestisch isolerende muurstroken die aangebracht worden tussen wanden en vloeren. De driedubbele beglazing is gelaagd en desgevallend asymmetrisch opgebouwd waardoor de frequentiegeluiden van buitenaf onderbroken worden en dus gereduceerd tot een minimum. Deze beglazing is tevens voorzien van zonnewering

ART. 06. BETONWERKEN

Alle betonelementen, balken, platen en kolommen worden conform de stabiliteitsstudie van de bouwkundig ingenieur, uitgevoerd in gewapend beton. De samenstelling en wapening worden, conform de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur, uitgevoerd volgens NBN 15.

06.01. Vloerplaten

De vloerplaten worden uitgevoerd in opgestorte breedvloerplaten of holle welfsels of ter plaatse bekiste platen volgens voorschriften en studie van de ingenieur.

06.02. Trappen

De gemeenschappelijke trap van gelijkvloerse naar 1ste en tweede verdieping wordt ook uitgevoerd in gewapend beton en later bedekt met een bekleding (natuursteen – of composietsteen). De trap naar de kelder zal in een prefab betonnen trapelement voorzien van rubberen neus uitgevoerd worden.

ART. 07. BLAUWE HARDSTEEN/BETON/ALUMINIUM

07.01. Dorpels

De dorpels van de deuren en raamdeuren (ramen die toegang geven tot een terras of balkon) zijn in blauwe hardsteen. In sommige gevallen kan er geen dorpel geplaatst worden. De dorpels van de gewone ramen zijn in gemoffeld aluminium overeenkomstig het buitenschrijnwerk of blauwe hardsteen.

ART. 08. VERLUCHTINGSKANALEN

Verluchtingskanalen voor de afvoer in W.C.'s, badkamers, bergingen en keukens en aanvoer in leefruimtes en slaapkamers, daar waar aangeduid op de plannen, volgens studie van de installateur / fabrikant én volgens de richtlijnen van de EPB-verslaggever, worden voorzien.

ART. 09.
TERRASSEN (OP VERDIEPINGEN)

De borstweringen zijn vervaardigd uit gelaagde beglazing. De borstweringen voldoen aan de norm NBN B03-004.

Terrassen die zich boven bewoonde lokalen bevinden alsook de uithangende terrassen worden voorzien van een afwatering door een lichte, zacht hellende onderlaag, teneinde overmatige plasvorming te voorkomen, een thermische isolatie en een bitumineuze dakdichting als waterdichtingslaag. Afwerking met imitatie hardhout welke geen onderhoud vragen op de plaatsen zoals aangegeven op de bouwplannen (Millboard Enhanced Grain Golden Oak of een nog nader te bepalen kleur).

ART. 10.
REGENWATER AFVOER PLAT DAK

De regenwateraflopen zijn in zink of gelakt aluminium.

ART. 11.
PLAT DAK – ISOLATIE

De dragende structuur in predallen wordt gegoten volgens de studie van de ingenieur. De samenstelling van de platte daken (beschermd volume) bestaat uit een hellingsbeton voor de afvoer van het hemelwater, een damp scherm, isolatie (16 cm) en een kwalitatieve dakdichting (volgens de EPB voorschriften). Materiaal: dakisolatieplaat uit polyurethaan of een dakisolatie met dezelfde isolerende eigenschappen. De isolatiewaarde voldoet aan de geldende EPB-eis. De dakplaten zijn drukvast op de plaatsen waar er terrassen gerealiseerd worden.

ART. 12.
DAKBEDEKKING

Op de platte daken wordt een bitumineuze, een EPDM of gelijkwaardige dakdichting geplaatst. Dakranden worden uitgevoerd in zink of een aluminium dakrandprofiel, kleur in harmonie met het geheel van de gevels en volgens de bepalingen van de architect.

ART. 13.
ISOLATIE VAN LINTELEN IN DE GEVEL

De lintelen boven ramen en deuren worden thermisch onderbroken t.o.v. het buitenspouwblad. De gevelsteen wordt waar nodig opgevangen door metselwerkconsoles (onzichtbaar of zichtbaar).

2. AFWERKING APPARTEMENTEN

ART. 14.
PLEISTERWERKEN

De muren en plafonds van alle bovengrondse lokalen worden uitgevoerd in effen pleisterwerk. Alle buitenschrijnwerk wordt ingepleisterd en alle vrijstaande hoeken worden voorzien van gegalvaniseerde hoekijzers. Indien verlaagd plafond: stukanet of gipskarton of gyplat. In de gehele ondergrondse verdieping (staanplaatsen, garages, traphallen, kelderbergingen, gemeenschappelijke - en tellerlokalen, ...) is geen pleisterwerk voorzien. Hier blijven de betonnen wanden en het metselwerk zichtbaar. Het pleisterwerk zal beantwoorden aan de tolerantie en afwerking volgens het WTCB.

Ter plaatse van de voegen in de breedplaatvloeren en daar waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, kunnen zich lichte krimpscheurtjes voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze krimpscheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de koper aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden en zullen zij zich nadien niet meer vertonen. Alle schilderwerken van de privatieve gedeelten zijn ten laste van de koper.

ART. 15.
BUITENSCHRIJNWERK

Alle buitenschrijnwerk (ramen en deuren) wordt vervaardigd uit hoogwaardig thermisch onderbroken aluminiumprofielen in een kleur in harmonie met de gevelsteen, volgens keuze door de architect. De openingsrichting van de ramen (vast, draai, kipstand of schuivend) is bepaald en aangeduid op de uitvoeringsplannen ter inzage bij het verkoopkantoor

15.01. Gemeenschappelijke garagepoort.

Geïsoleerde sectionaal poort: wordt uitgevoerd in gemoffeld aluminium of staal, kleur volgens keuze door de architect. Automatische bediening met motor en één afstandsbediening is voorzien.

15.02. Ramen en deuren

De ramen zijn voorzien van een driedubbele hoogrendements- beglazing met een U-waarde van 0.6W/m²K voor de beglazing. De totale gemiddelde U-waarde (= warmtedoorgangscoefficiënt) van de ramen is niet hoger dan 1,5W/m²K volgens de richtlijnen van de EPB-verslaggever, voorzien van een regendichte voegafdichting (= compriband) aan de buitenzijde.

Ook de buitenste sasdeuren in de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal. De sasdeuren zijn voorzien van een zelfsluiter en trekkers in inox of dezelfde kleur van het buitenschrijnwerk. Als slot is een veiligheidscilinder voorzien (met een security-card) alsook een elektrisch slot voor bediening met videofoon. De detaillering van het buitenschrijnwerk wordt dusdanig uitgewerkt dat een winddichte aansluiting van het buitenschrijnwerk met de ruwbouw wordt bekomen.

De borstweringen van terrassen bestaan uit veiligheidsglas of uit staal. Alle stalen borstweringen worden voorzien van een anti-oxidatielaag (=gemetalliseerd) en dan gepoederlakt in een RALkleur

ART. 16. **BINNENSCHRIJNWERK**

Gemeenschappelijke delen

Alle gemeenschappelijke binnendeuren tussen de appartementen en gemeenschappelijke delen, zijn van het type inbraakwerende inkomdeur bestaande uit een witgelakt brandwerend deurblad (EI1 30). De deuroplijsting is vervaardigd uit MDF met inschuiflip en voorzien van een hoogwaardige witte laklaag (RAL 9010) met geluiddempende rubberdichting. Eveneens is de deur voorzien van een 3 punt sluiting - spionoog en veiligheidsrozas.

De kelderruimten worden uitgerust met verfdeuren en een multiplex deurkader. Het deurelement bestaat uit een schilderklaar afgewerkt deurblad in een multiplex vochtwerend deurkader. Het deurblad scharniert d.m.v. inox paumellen en is eveneens voorzien van een cilinderslot. Het deurblad is voorzien van een standaard inox kruk type I-shape.

De zichtbare gemeenschappelijke deuren op de gelijkvloerse verdieping zijn van het type stompe deurelementen witgelakt EI1 30. Het deurelement bestaat uit een witgelakte deur en witgelakt deurkader EI1 30, RAL 9010. Het deurblad is terugliggend t.o.v de deurlijsten die eveneens wit afgewerkt zijn. Het deurblad is voorzien van een standaard inox kruk. De deur zal eveneens worden uitgerust met een deuropomp, daar waar verplicht.

Privatieve ruimten

De binnendeuren zijn van het type stompe deurelementen met deurblad in krasvaste witte High Pressure Laminate (HPL) met magneetslot. Het deurblad scharniert d.m.v. kleine paumellen onder- en bovenaan en is eveneens voorzien van een dag- en nachtslot. Het deurblad is terugliggend t.o.v de deurlijsten die eveneens wit afgewerkt zijn. De deurlijsten worden d.m.v een inschijfsysteem in het deurkader gemonteerd. Het deurblad is voorzien van een standaard inox kruk type I-shape.

Vast meubilair is niet voorzien. Verlaagde plafonds in gipskarton worden alleen voorzien in de ruimtes waar het strikt noodzakelijk is.

ART. 17. **VERWARMING**

Ieder appartement wordt individueel verwarmd met een geothermische warmtepomp. Ook tijdens de zomermaanden is er mogelijkheid om op een energiezuinige passieve manier te koelen. Alle leidingen van de warmtepomp naar de collectoren en naar de vloerverwarming zijn vervaardigd uit kunststof. Bij de berekening werd rekening gehouden met een buitentemperatuur van -8°C om volgende binnentemperaturen te behalen:

- > badkamers: 22°C
- > woonkamer: 20°C
- > hall en keuken: 20°C
- > kamers: 18°C

Ook de productie van warm water gebeurt op energiezuinige manier via de geothermische warmtepomp. Voor de appartementen wordt een staande warmwater boiler voorzien met een inhoud van 178 liter (Energieklasse A+). Een thermostaat wordt geplaatst in de woonkamer en is van het zelfde type als de warmtepomp. Ieder appartement wordt voorzien van een aanvullende elektrische weerstand zodat het sanitair comfort kan gewaarborgd worden. Dit biedt de warmtepompen tevens een back-up bij extreme weersomstandigheden.

Overall wordt er vloerverwarming geplaatst welke vele voordelen biedt tegenover gewone wandradiatoren. Indien radiatoren worden gekozen zijn deze uitgevoerd met muuraansluiting. (bv sierradiator badkamer)

Aangenaam warm en gezond zonder radiatoren. De warmte die bij vloerverwarming vrijkomt is stralingswarmte, een warmte die door de meeste mensen als zeer behaaglijk wordt gevoeld. Omdat de relatieve luchtvochtigheid beter op peil blijft en er geen stofdeeltjes vrijkomen, is stralingswarmte ook gezonder.

Bijkomend voordeel is dat geen radiatoren nodig zijn en de wanden dus vrij blijven. U ervaart de ruimte als prettig warm en bovendien bespaart u heel wat op uw energiekosten door een lager stookregime.

ART. 18. **LOODGIETERIJ - SANITAIRE APPARATEN**

Gemeenschappelijke voorzieningen

Er wordt een koudwaterleiding voorzien op de ondergrondse verdieping (locatie nog te bepalen). Deze dient hoofdzakelijk voor het onderhoud van het gebouw en wordt gekoppeld aan de regenwaterpomp.

Privatieve voorzieningen

Elk appartement heeft een individuele watermeter. Alle noodzakelijke water- en afvoerleidingen zijn voorzien voor de op het commercieel plan aangeduide toestellen, zoals bad, douche, wastafels in badkamermeubel, hangend toilet, handenwasser, spoeltafel en vaatwasmachine in de keuken, wasmachine. De aanvoerleidingen zijn vervaardigd uit kunststof (geen lassen in chape). De afvoerleidingen zijn van het type hoge dichtheid polyethyleen buizen die water afvoeren tot 90°C.

De installatie omvat: de levering, de plaatsing, het aansluiten en het in dienst stellen van de sanitaire installaties, evenals de kranen op de eindpunten en deze voor de afsluiting der leidingen. De buizen worden in de muren en de vloeren ingewerkt op de woonverdiepingen. De buizen worden in opbouw geplaatst in de garages en bergingen De toevoerleidingen en de afvoeren zijn gegroeped in leidingschachten.

Per appartement wordt volgende handelswaarde voorzien voor de keuze van de sanitaire apparaten (exclusief BTW en inclusief plaatsing). Zij worden gekozen bij de gespecialiseerde groothandel aangeduid door de bouwheer.

Appartementen : 7.500 €
Duplex appartement : 11.000 €

Op het terras wordt een leiding voorzien met een vorstvrije dubbeldienstkraan op buitengevel met chroom muurplaat (koud water). Inloopdouches worden niet toegelaten behoudens wanneer de douchetub uit één geheel bestaat. Luchtafvoer voor droogkast wordt niet voorzien. Enkel de plaatsing van de aangeduide toestellen (inclusief badkamermeubel) is voorzien.

ART. 19. **ELEKTRISCHE INSTALLATIES**

De volledige installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de bedelingsmaatschappij en de geldende normalisaties op datum van uitvoering. De installatie omhelst de aanleg van de algemene distributieleiding voor het gebouw (niet de aansluitingskosten door de nutsmaatschappijen), de elektrische installatie van alle appartementen en de elektrische installatie van de gemeenschappelijke delen (verlichting garage, technische lokalen, meterlokalen, sassen en kelders).

Elk appartement heeft een individuele elektriciteitsmeter. De kosten voor de meterkasten en van de indienststelling van de individuele meter, gekoppeld aan de individuele abonnementsonderschrijving zijn individueel ten laste van de koper.

De kosten voor de globale aansluiting op het elektriciteitsnet, de kosten voor de gebeurlijke uitbreidingen van het elektriciteitsnet zijn ten laste van de koper volgens aandeel in de gemeenschap.

De schakelaars en de stopcontacten zijn van het ingebouwde type serie Niko original of gelijkwaardig (standaard kleur).

In de berging van het appartement wordt een schakelbord geplaatst, uitgerust met automatische zekeringen, differentieelschakelaar e.d., overeenkomstig de geldende reglementeringen. De installatie wordt voldoende beveiligd door de nodige smeltveiligheden, een algemene verliesstroomschakelaar en een aparte verliesstroomschakelaar voor de badkamer.

Een volledige videofonie installatie en elektrische deuropener zijn voorzien.

Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien in de privaatieve delen.

Er worden geen betonboringen toegelaten voor de inbouw van spots (behoudens bij verlaagd plafond). Elektrische voorzieningen voor de ondergrondse parkeerplaatsen die bij de verkoop gekoppeld worden aan één of ander appartement, worden – voor zover zij toegelaten zijn qua brandveiligheid – optioneel voorzien en aangesloten op de meterteller van het betrokken appartement, mits meerprijs.

Elektriciteitsvoorzieningen per appartement (indeling volgens aanduiding op commercieel plan)

Alle leidingen worden ingebouwd (behoudens garage en kelderbergingen) en in pvc buizen geplaatst.

De installatie is voorzien van een aarding te plaatsen volgens geldende reglementeringen. De buis voor de thermostaat wordt geplaatst vanuit de berging naar de woonkamer.

Naargelang de lokalen voorkomen op de plannen wordt per appartement voorzien wat volgt:

Privégedeelten

HERNIEUWBARE ENERGIE

Elk appartement wordt voorzien van een privéinstallatie fotovoltaïsche zonnepanelen zodat een energiepeil van maximaal E-20 kan worden behaald (BEN-appartement).

INKOM APPARTEMENTEN

2 lichtpunten
2 schakelaars
1 stopcontact voor binnenpost telefonie
1 deurbel aan de inkomdeur van het appartement W.C.
1 lichtpunt enkele richting 1 schakelaar – enkelpolig

LEEFRUIMTE APPARTEMENTEN

2 lichtpunten
2 schakelaars – enkelpolig 4 stopcontacten - enkel
2 stopcontacten – dubbel
1 inbouwaansluitdoos voor TV
1 inbouwaansluitdoos voor internet
1 wachtleiding voor thermostaat
1 telefoonaansluiting

KEUKEN

1 lichtpunt
1 schakelaar enkelpolig
2 stopcontacten enkel
3 stopcontacten dubbel 1 voeding voor kookplaat
1 stopcontact voor koelkast 1 stopcontact voor dampkap 1 stopcontact voor vaatwas 1 stopcontact voor oven
1 stopcontact voor microgolfoven

BERGING

1 lichtpunt enkele richting 1 schakelaar enkelpolig
1 stopcontact dubbel
1 stopcontact wasmachine
1 stopcontact droogkast
1 stopcontact ventilatie (plafond)
1 voeding voor centrale verwarming

SLAAPKAMER 1 (HOOFDSLAPKAMER)

1 lichtpunt enkele richting
2 schakelaars enkelpolig
2 stopcontacten enkel
2 stopcontacten dubbel
1 inbouwaansluitdoos voor TV
1 inbouwaansluitdoos voor internet

SLAAPKAMER 2

1 lichtpunt enkele richting
1 schakelaar enkelpolig
2 stopcontacten enkel
2 stopcontacten dubbel
1 inbouwaansluitdoos voor internet

BADKAMER EN/OF DOUCHEKAMER

2 lichtpunten

1 schakelaar dubbelpolig

1 stopcontact dubbel

TERRAS APPARTEMENTEN

1 lichtpunt

1 schakelaar enkelpolig

1 hydro stopcontact enkel

PRIVATIEVE KELDER

1 lichtpunt

1 schakelaar enkelpolig

1 stopcontact

Gemeenschappelijke delen

De elektrische voorzieningen van de gemene delen worden op één algemene elektriciteitsmeter aangesloten. Alle noodverlichtingsarmaturen en het nodige leidingnet zijn voorzien.

De lichtpunten in alle gemeenschappelijke circulaties zijn te bedienen met drukknoppen op minuterie en deels op bewegingsmelders.

Gelijkvloerse inkomhallen

Videofonie: bekabeling en gemeenschappelijke buitenpost met camera en verlichtingsarmaturen worden voorzien - hoeveelheid en type volgens de bepalingen van de bouw directie en huidige verlichtingsnormen.

Werking via drukknoppen of een bewegingsdetector. De buitenverlichting aan inkomgehelen wordt bediend via een bewegingsmelding en tijdschakelaar.

Gemeenschappelijke lift- en traphallen (gelijkvloers en op de verdiepingen)

Verlichtingsarmaturen worden voorzien - hoeveelheid en type volgens de bepalingen van de bouwdirectie en huidige verlichtingsnormen. Werking via een bewegingsdetector.

ART. 20. VERLUCHTING

De appartementen zijn voorzien van verluchtingssysteem type D, ook balansventilatie genoemd. Hierbij wordt op volledige mechanische wijze verse lucht de leefruimtes ingeblazen en wordt de gebruikte binnenlucht in de natte cellen (badkamer, berging, keuken, toiletten...) afgezogen, wat leidt tot een optimaal binnenklimaat. De aangevoerde buitenlucht wordt daarbij eerst gefilterd.

In dit geval wordt een ventilatiesysteem met warmteterugwinning voorzien. Daarbij wordt de aangezogen koude, verse buitenlucht opgewarmd door de warmte afkomstig van de afgevoerde binnenlucht. De leidingen van de ventilatiekanalen worden waar mogelijk ingewerkt in de betondruklaag.

ART. 21. KEUKENINRICHTING

Voor de keukens wordt door het interieurteam een specifiek ontwerp op maat van het appartement voorzien, volgens het vooropgesteld budget (zie later). Er zijn dus verschillende kleurutvoeringen en combinaties mogelijk (m.a.w. "à la carte"). Alle keukenonderdelen zijn vervaardigd uit hoogwaardige materialen - de deurfronten zijn opgehangen aan sterke scharnieren (al dan niet greeploos) en zijn voorzien van aangepaste trekkers.

Aansluitingen en apparaten zijn eveneens inbegrepen. De hiernavolgende toestellen zijn standaard inbegrepen: spoeltafel in inox met dubbele bak en afdruiplak, ééngreeps-mengkraan, dampkap met verschillende snelheden, elektrische keramische kookplaat, oven en microgolf of combi-oven, koelkast en ingebouwde vaatwasmachine.

Volgende handelswaarden (exclusief BTW en inclusief plaatsing) worden voorzien per appartement:
Appartementen :12.500 €

Het voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving aangerekend worden van 25 %. De voorgestelde keukeninstallatie (zie afzonderlijk keukenplan) kan op eigen initiatief naar keuze aangepast worden. Alle aanpassingen en meerprijzen zullen verrekend worden. De afzuiging van de dampkap gebeurt individueel a.h.v. een koolstoffilter.

ART. 22. VLOER- EN MUURBEKLEDING

Gemeenschappelijke delen

In de gemeenschappelijke inkomhal en de sassen per verdieping worden keramische vloertegels. In het trappenhuis (trede en bordessen) wordt natuur- of composietsteen op de betonnen trapslede geplaatst. Deze keuzes worden gemaakt door de bouwheer/interieurontwerper vanuit zijn ervaring en inzicht.

De vloerbekleding van de garage is van het type gladde gepolierde beton. Mogelijke haarscheuren, kleurnuances en -afwijkingen zijn mogelijk.

Privatieve ruimten

Door de interieurontwerper werd vanuit zijn ervaring en inzicht een selectie aan vloerkeuzes gemaakt. De koper is echter vrij in zijn keuze van vloer- en muurtegelmateriaal voor de privatieve delen, binnen de hierna vermelde budgetten en uit de voorgestelde showroom van aangeduide leverancier. Keuzes voor andere materialen, formaten, legwijzen enz, (als onderstaand beschreven) leiden tot meerprijzen zowel naar plaatsing, als eventueel naar handelswaarde toe. De leverancier van de tegels zal u hieromtrent alle gewenste informatie bezorgen bij uw afspraak in de toonzaal.

Vloerbekleding

In de inkomhal, woonkamer, keuken, badkamer, slaapkamers, berging en toilet worden keramische vloertegels met een handelswaarde €40.00/m² (BTW exclusief) voorzien (45x45 tot 60x60), niet geresectificeerd, rechte plaatsing, cementgrijze-standaardvoeg. Hier worden aanhorige plinten geleverd en

geplaatst, 7cm hoog, met een handelswaarde van €12,10 per lopende meter (BTW exclusief). Aan het vast keukenmeubilair worden geen plinten voorzien.

Meerlagige parketvloeren behoren tot de mogelijkheden onder voorbehoud dat deze keuze tijdig wordt bevestigd. De plaatsing van parket- of laminaatvloeren wordt uitgevoerd na de voorlopige oplevering en dit om schade te voorkomen. De keuze voor parket kan aanleiding geven tot een vertraging in de afwerking.

Muurbekleding

Deze wordt voorzien in keramische tegels in de badkamer voor een totale oppervlakte van 8m² met een handelswaarde van € 40.00/m² (BTW exclusief - 25x40 tot 30x60, niet- gectificeerd, rechte plaatsing, witte/cementgrijze standaardvoeg). Hier worden geen plinten voorzien.

De raamtabletten worden standaard uitgevoerd in natuur- of composietsteen of in aluminium in de kleur van de ramen volgens de bepalingen van de bouwdirectie.

Bij vloerverwarming zullen op regelmatige, door de fabrikant vastgestelde afstanden en oppervlaktes uitzettingsvoegen voorzien worden, evenals bij alle deuropeningen, belangrijke versmallingen enz. Deze worden afgewerkt met een plastische aangepaste voeg in een kleur die de kleur van de andere voegen zo dicht mogelijk benadert.

De terrassen op de verdiepingen worden voorzien van onderhoudsvrij imitatie hardhout op de plaatsen zoals aangegeven op de bouwplannen. In de keuken worden er standaard geen wandtegels voorzien.

Schilder- en behangwerken

Plamuur, behang- en schilderwerken in de privatieve en gemeenschappelijke delen maken geen deel uit van de aanneming.

ART. 23.

AANSLUITINGEN OP OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN

23.01. Wataansluitingen

De kosten van aansluiting op het openbare waterleidingnet, de plaatsing van de waterteller evenals de gebeurlijke uitbreidingen van het waterleidingnet, alsook de private teller, worden bepaald door de distributiemaatschappij (de uitvoering en facturatie kunnen echter door een private aannemer gedaan worden) en maken geen deel uit van de aanneming. De eventuele drukverhoging voor privaat waterverbruik en voor de voeding van de brandbestrijdingsmiddelen is ten laste van de kopers. De kosten zullen berekend worden in verhouding tot het aandeel in de gemene delen van het gebouw per wooneenheid. Ieder appartement krijgt een private teller te plaatsen in het tellerlokaal of -kast. Alle distributieleidingen koud en warm water per appartement zijn begrepen in de aanneming.

23.02. Elektriciteitsaansluiting

De kosten van de aansluiting op het openbare elektriciteitsnet, de hoofdkabel, de plaatsing van de private tellers (incl. meterkast), alsook de gebeurlijke uitbreidingen van het elektriciteitsnet worden bepaald door de distributiemaatschappij (de uitvoering en facturatie kunnen echter door een private aannemer gedaan worden) en maken geen deel uit van de aanneming. De kosten zullen berekend worden in verhouding tot het aandeel in de gemene delen van het gebouw per wooneenheid. De private tellers worden geplaatst in het tellerlokaal of -kast.

23.03. Aansluiting telefoon en T.V.-distributie

De nodige schikkingen werden getroffen voor het aanleggen van een lege buis voor het transport van de respectievelijke kabels. De aansluiting op het distributienet gebeurt in het tellerlokaal of de tellerkast.

De kosten van aansluiting evenals de plaatsing ervan wordt bepaald door de distributiemaatschappij (de uitvoering en facturatie kunnen echter door een private aannemer gedaan worden) en maken geen deel uit van de aanneming. De kosten zullen berekend worden in verhouding tot het aandeel

in de gemene delen van het gebouw per wooneenheid.

23.04. Aansluiting op het openbare rioleringsnet

De aansluiting op het openbare rioleringsnet en de keuring ervan is niet begrepen in deze aanneming en zal eventueel worden uitgevoerd in samenwerking met de gemeente. De kosten hiervan zullen worden verrekend in verhouding tot het aandeel in de gemene delen van het gebouw per wooneenheid.

ART. 24.

GEMENE DELEN

Er wordt een elektrisch aangedreven lift met een nuttig draagvermogen van 6 personen voorzien. (3/4 stopplaatsen – telescopische schuifdeuren – noodverlichting en telefoon-aansluiting).

Individuele brievenbussen volgens de voorschriften van de Belgische Post (straatzijde).

Videosysteem en automatische deuropener per appartement.

Belijning van de ondergrondse autoparkeerplaatsen wordt voorzien.

ART. 25.

BUITENAANLEG

De aanleg en beplanting van de gemeenschappelijke alsook de privatieve tuinen behoren tot de aanneming. Daar waar de tuinen zich boven een waterdichting bevinden kan geen beplanting met intensieve wortelgroei voorzien worden.

De toegangspaden in de gemeenschappelijke tuinzone worden verhard. De materiaalkeuze van de paden en de plantenbakken worden bepaald naar het ontwerp van de tuinarchitecten. In de gemeenschappelijke tuin wordt een beplanting voorzien naar het ontwerp van de tuinarchitecten. De hellende inrit naar de ondergrondse parkeerterrein is voorzien in geborsteld of geribd gewapend beton. De aanleg van de gemeenschappelijke tuinen, met uitzondering van de

tuinverlichting, maakt deel uit van de aanneming, uitgevoerd conform de bouwplannen.

NIET INBEGREPEN IN DE VERKOOPPRIJS.

- > Aansluitingskosten voor water, elektriciteit (eventuele hoogspanningscabine), kabeldistributie, telefoon, riolering;
- > Keuringen van water, elektriciteit, T.V., telefoon, riolering;
- > Eventuele door de overheid verplichte werken van openbaar nut;
- > Wettelijk verschuldigde verkooprechten en BTW op de grondwaarde en constructie;
- > Notariskosten, stedenbouwkundige lasten en bouwtaken;
- > Kosten verbonden aan de basisakte.

3. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

ALGEMEENHEDEN

Principe

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform dit 'beknopt bestek der werken', een verkorte technische beschrijving die de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- > de vergunde plannen, gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd aan de notariële verkoopakte;
- > het "beknopt bestek der werken" die bondig de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft;
- > de notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom;
- > de wettelijke bepalingen van de wet op de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde gebouwen, de zogenaamde 'wet Breynne' dd. 3 mei 1993.

Voorlopige en definitieve oplevering

De appartementen worden opgeleverd met verwijdering van alle puin en afval, dus "bezemschoon". Voor de overhandiging

van de sleutels zal de koper het saldo betaald hebben. Bij het overhandigen wordt door de architect een proces-verbaal opgemaakt van voorlopige aanvaarding. Indien dit niet gebeurt, aanvaardt de koper door het in gebruik nemen (onder in gebruik nemen wordt o.a. verstaan het aanwezig zijn van huishoudelijke materialen zoals meubels, onderhoudsmateriaal e.d., het zelf of in eigen opdracht uitvoeren van werken,...) een stilzwijgende voorlopige aanvaarding. De tienjarige aansprakelijkheid neemt een aanvang op datum van de voorlopige oplevering. Eén jaar na datum van de voorlopige aanvaarding wordt het gebouw beschouwd als definitief opgeleverd. De eigenaar dient de bouwheer minstens één maand voor de datum van definitieve oplevering te verwittigen indien het gebouw nog gebreken vertoont, dewelke de definitieve oplevering in de weg staan. Indien dit niet gebeurt, aanvaardt de eigenaar de definitieve oplevering.

Plannen

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de bouwheer echter kan te allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden.

De plannen van het appartement welke aangehecht zijn aan de verkoopovereenkomst, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen zijn de aanduidingen op de plannen alsook de 3D-beelden als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen of andere wijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen van de appartementen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. Beperkte afwijkingen die zich zouden kunnen voordoen dienen als aanvaardbaar beschouwd te worden en kunnen in geen geval een eis tot schadevergoeding van één der partijen rechtvaardigen. Hetzelfde geldt voor noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve redenen of naar aanleiding van de praktische uitvoerbaarheid van definitieve studies van de installaties of stabiliteit. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of

andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. Het bouwteam kan noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen doorvoeren zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen. Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet werkbare werkdagen worden beschouwd: dagen met en/of minimumtemperaturen onder de 0°C, en/of meer dan 2 uur regen per etmaal en/of maximum windsnelheden boven 60 km/u. De dagen weerverlet worden niet als werkbare werkdagen aangerekend in de uitvoeringstermijn.

Bijgevolg wordt de contractuele uitvoeringstermijn verlengd met deze niet-werkbare dagen alsook met het aantal dagen dat er niet kan gewerkt worden ten gevolge van het slechte weer (bijv. onbereikbaarheid van het terrein). Dit laatste wordt in de werfverslagen genoteerd.

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toezicht op uitgevoerde werken en technische studies Betreffende ARCHITECTUUR werd het ONTWERP gemaakt door Sigrid Annaert en Koen Gaudaen van G&G architecten te Grimbergen, hierna genoemd "het architectenbureau".

Betreffende ARCHITECTUUR wordt het TOEZICHT OP DE WERKEN uitgevoerd door Sigrid Annaert en Koen Gaudaen van G&G architecten te Grimbergen hierna genoemd "het architectenbureau".

Betreffende STABILITEIT wordt de studie en het toezicht uitgevoerd Door het studiebureau ISSB, Ingenieur Mieke Schamp, hierna genoemd "het studiebureau".

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden op vraag van de kopers zijn ten laste van de koper.

Wijzigingen

De verkoper behoudt zich het uitdrukkelijk recht voor om materialen te vervangen door gelijkaardige materialen van dezelfde kwaliteit, om redenen van fabricatie, esthetiek, voorraad, leveringstermijn, veiligheid, enz...

De verkoper behoudt het recht voor om iedere wijziging aan de plannen aan te brengen die nuttig geacht worden door de architect en de stabiliteitsingenieur en of de raadgevende EPB-verslaggever. In geval van tegenstrijdige vermeldingen tussen plannen, verkooplastenboek en/of beeldmateriaal, gelden de bepalingen van dit verkooplastenboek.

Plannen, schetsen en tekeningen, uit deze brochure of afzonderlijk geduplicateerd, zijn slechts indicatief en soms illustratief. Enkel de door partijen ondertekende plannen en lastenboek die aan de verkoopovereenkomst wordt gehecht, zijn bindend. De plannen en lastenboeken kunnen door de bouwheer worden gewijzigd omwille van volgende redenen:

- > gestelde eisen door distributiemaatschappijen van nutsvoorzieningen, een stedenbouwkundige, privaatieve of openbare overheid;
- > stabiliteitsredenen door de ingenieur bevestigd;
- > vereniging van twee of meer kavels tot één kavel;
- > wijziging van de binnenindeling van een kavel.

Eventuele wijzigingen aangevraagd door de koper, dienen aan de verkoper gemeld te worden binnen de maand van de onder- tekening van de onderhandse verkoopovereenkomst en uiterlijk bij het verlijden van de authentieke akte. Wijzigingswerken zijn slechts aanvaard voor zover ze door de verkoper schriftelijk bevestigd zijn en een geschreven akkoord van de koper in het bezit van de verkoper is met vermelding van de meerprijs.

Alle wijzigingen gevraagd door de koper, zullen moeten uitgevoerd worden door de onderaannemers van de verkoper en alle materialen zullen verplicht gekozen worden bij de leveranciers van de verkoper. De werkzaamheden die een koper desgevallend zelf zou willen uitvoeren, zullen slechts kunnen aangevat worden na de voorlopige oplevering van de aangekochte privaatieve delen en na integrale betaling van alle nog verschuldigde sommen.

Betreding van de werf

De koper heeft niet het recht de werf te betreden, tenzij hij vergezeld is van een afgevaardigde van de verkoper, Dit recht zal slechts worden toegezegd mits aanvraag van een afspraak.

Elk bezoek van de werf zal niettemin steeds op eigen verantwoordelijkheid van de koper gebeuren.

Bij ongeval of enig ander incident zal deze zich niet kunnen beroepen op eender welk recht tot vergoeding, noch ten opzichte van de verkoper, noch ten opzichte van zijn afgevaardigde, de bouwondernemer of de architect.

Medewerking van de koper

De koper zal op eenvoudig verzoek van de verkoper zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten die nodig zouden kunnen blijken zowel voor de oprichting van het gebouw als voor de gehele of gedeeltelijke afwerking ervan, zowel van gemeenschappelijke als van privaatieve delen, en onder meer voor het aanvragen en bekomen van de nodige aansluitingen van het gebouw op het bedelingsnet van riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon- en teledistributie, enz... of voor alle formaliteiten nodig voor een onderzoek commodo en incommodo, enz... Door het enkele feit van de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst geeft de koper aan de verkoper de toelating om al deze formaliteiten voor en in zijn naam of in naam van de mede-eigendom te vervullen.

Inbezitname

De koper kan slechts in het bezit gesteld worden van zijn aangekocht appartement met aanhorigheden na integrale betaling van de koopprijs met alle kosten en aankleven. Het door de koper zelf uitvoeren of op zijn initiatief laten uitvoeren van werkzaamheden, zelfs het enkel binnenbrengen van meubilair of apparatuur in het appartement, geldt als definitieve inbezitname van de door hem verworven privaatieve delen, onverminderd de gewettigde opmerkingen inzake onvolmaaktheden die desgevallend zouden geacteerd worden tijdens de tegensprekelijke voorlopige oplevering ervan.

Na inbezitname door de koper of zijn gevolmachtigde of aangestelde, zal er in geen enkel geval enige schadevergoeding kunnen verhaald worden tegenover de verkoper voor eventuele schade aan uitrusting van zijn privaatieve delen, gezien deze inbezitname uitdrukkelijk behelst dat het gebouw hem tot zijn volledige goedkeuring in goede staat werd afgeleverd.

Controle der werken

De koper heeft steeds het recht de werkzaamheden te laten controleren door een deskundige naar zijn keuze en op zijn kosten. Hij verbindt er zich toe dit ter kennis te brengen van de verkoper. De deskundige zal ook enkel de werf mogen betreden mits uitdrukkelijke voorafgaandelijke toelating van de verkoper en in het bijzijn van de verkoper of van zijn afgevaardigde.

Verzekeringen

De verkoper zal de eerste verzekeringspolis afsluiten, zoals voorzien in de basisakte, voor een voldoende bedrag om alle risico's te dekken inzake brand, ontploffing, blikseminslag, waterschade, glasbreuk, enz...

Deze polis zal door de gemeenschap van de mede-eigenaars overgenomen worden voor de nog lopende termijn van zodra minstens de helft van de privaatieve appartementen verkocht zijn.

Als bijkomende waarborg zal eveneens een 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering (ook decennale aansprakelijkheid genoemd) worden afgesloten. Alle betrokken partijen zoals promotor, architect, (onder)aannemer(s), stabiliteitsingenieur, ... zijn namelijk gedurende 10 jaar aansprakelijk voor fouten in het ontwerp en/of de uitvoering van de gesloten ruwbouw. De aansprakelijkheidsverzekering dekt de materiële en eventueel immateriële schade die de gesloten ruwbouw, de afwerkingen en de technische uitrustingen treft in de 10 jaar na het einde van de werken. De 10-jarige aansprakelijkheid beschermt eveneens de consument of de koper in geval van insolventie van de betrokken partijen op de bouwplaats.

Brandbeveiliging

Het gebouw zal volledig voldoen aan de door de gemeentelijke brandweer gestelde eisen en de wettelijke bepalingen, en conform zijn met het brandpreventieverslag dat voor dit gebouw opgesteld werd (aan bouwvergunning aangehecht).

Er wordt een brandcentrale voorzien met een alarminstallatie in de gemene delen. De bouwheer zal beroep doen op de diensten van een onafhankelijk ingenieursstudiebureau die de bouwheer zal ondersteunen in het volledige brand- veiligheidsconcept.

Oppervlakten van de appartementen

De oppervlakte van de privatieve delen is berekend van de buitenzijde van de buitengevels tot de as van de scheidingsmuren. Kleine afwijkingen met de realiteit zijn mogelijk.

Beelden van het gebouw en interieur van de appartementen
De beelden en plannen gebruikt in dit lastenboek zijn ontwerpen die qua ruimte en afmetingen niet altijd volledig overeenkomen met de bouw- en tuinplannen. Qua inrichting, gebruik van materialen en indeling zijn dit slechts ontwerpen die zuiver illustratief zijn en dus niet bindend zijn.

EPB berekening ontwerpfasen

Sinds 1 januari 2006 is de energieprestatie-eisen van kracht. Voor de gebouwen waarvan de stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd na deze datum gelden eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat (EPB-eisen). De bouwheer heeft met betrekking tot deze regelgeving een energieverslaggever aangesteld. Hierdoor kunnen wij garant staan voor een energiezuinig ontworpen appartement dat voldoet aan de vigerende normen m.b.t. isolatiewaarden, energieprestaties, ventilatie en degelijke luchtverversing. Huidig ontwerp voldoet aan de regelgeving van kracht op datum van de bouwaanvraag. Indien kopers wijzigingen in hun appartement aanbrengen die invloed hebben op de energieprestatie van het appartement, zullen de bijkomende kosten om het gewijzigd ontwerp te controleren en eventueel te laten voldoen aan de EPB-eisen eveneens ten laste vallen van de koper, evenals de daaraan verbonden boetes (in geval het appartement niet meer voldoet).

De hierna vermelde waarden zijn niet bindend aangezien deze berekend werden door de EPB-verslaggever in de ontwerpfasen. Er kunnen dus nog wijzigingen optreden die geen aanleiding kunnen geven tot vergoedingen of wijzigingen. De architect zal hieromtrent het laatste woord hebben.

FACTURATIE

Bij de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst betaalt u 5% van de totale aankoop prijs als voorschot op de grondwaarde.

Bij ondertekening van de notariële akte betaalt u het saldo van de grondwaarde en de onderstaande bouwschijven verrekend op de bouwwaarde.

De bouwwaarde (afgewerkt aandeel) vermeerderd met het op dat ogenblik toe te passen BTW-tarief wordt betaald vanaf het verlijden van de notariële akte in volgende schijven.

VOOR DE APPARTEMENTEN

- > Bij het plaatsen van de werfinrichting: 10%
- > Bij het storten van de plaat ondergrondse verdieping: 10%
- > Bij het storten van de plaat gelijkvloers: 15%
- > Bij het storten van de plaat eerste verdieping: 10%
- > Bij het plaatsen van het dak: 15%
- > Bij het plaatsen van het buitenschrijnwerk: 10%
- > Bij het plaatsen van de leidingen CV - verwarming: 5%
- > Bij het plaatsen van de pleisterwerken en chape: 10%
- > Bij het plaatsen van de vloer: 5%
- > Bij het plaatsen van de keuken: 5%

VOOR DE PARKEERPLAATSEN - GARAGES - KELDERS

- > Bij het plaatsen van de werfinrichting: 30%
- > Bij het storten van de plaat ondergrondse verdieping: 30%
- > Bij het storten van de plaat gelijkvloers: 30%
- > Op het ogenblik van de voorlopige oplevering: 10%

De facturen zijn vergezeld van een attest van de architect die de schijf goedkeurde. De bouwwaarde dient vermeerderd te worden met het op dat ogenblik toe te passen BTW-tarief.

Voor de appartementen wordt er een 100% voltooiingswaarborg afgeleverd (attest van borgstelling af te leveren bij de authentieke verkoopakte).

- > Op het ogenblik van de voorlopige oplevering: 5%

Datum:

Handtekeningen voor akkoord

De Koper

De Verkoper

Exclusieve verkoop via

