

AZALEIA

VILVOORDE





TIJDLOOS EN KWALITEITSVOL WONEN IN DE STAD EN MET VEEL GROEN IN DE NABIJE OMGEVING

Het project Azaleia is een **kwalitatieve gebieds-ontwikkeling** met een focus op **architectuur** en **leefkwaliteit**. Dit commercieel lastenboek heeft betrekking op de appartementenresidentie.

Je woont **in de stad en dichtbij** een **groene omgeving** en je bent omringd door allerlei faciliteiten. Het **centrum** van **Vilvoorde** met diverse lokale handelaars, grootwarenhuizen en horeca bevindt zich slechts op 700 meter wandelen. Zo is er keuze uit verschillende supermarkten en kan men allerlei benodigheden terugvinden in en rond Vilvoorde.



Voor de sportievelingen is er de Sporthal Hazeweide ten zuiden van de residentie, een belangrijk recreatief knooppunt binnen de gemeente. Er komt volop **groen** en **openbare ruimte** rondom het renovatiebouwproject. Je vindt het Park Hazeweide met speeltuin in de wijk Faubourg in Vilvoorde .

De bushalte aan de site is een troef voor de toekomstige gebruikers en dit in het kader van mogelijke uitstappen of bezoek van familie en vrienden. Er is tevens het treinstation op 800 meter wandelafstand. Op 8 minuten staat u aan Noordstation van Brussel ! Zo staat u op 20 minuten tijd in het centrum van Brussel.

De nabijheid van het centrum van Brussel gecombineerd met de centrumlocatie in Vilvoorde en hierbij de toegang tot winkels en andere faciliteiten is één van dé onmiskenbare troeven van het project. Zowel de gebruikers als de eigenaars en investeerders zullen dit dan ook uitermate weten te waarderen.





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 termijnrelaties met leveranciers die zich perfect in onze aanpak kunnen inpassen. Zo kunnen we u als bewoner steeds kwaliteit garanderen.

EEN EIGENTIJD ONTWERP MET MAXIMAAL LICHTINVAL

De residentie die gerenoveerd zal worden zal bestaan uit **38 appartementen**. De appartementen werden ontworpen als **zeer ruime** leefappartementen met veel **lichtinval** en aangename **terrassen**.

Ieder appartement werd zodanig ontworpen dat er **maximaal** kan worden **genoten** van **zon** en **lichtinval**.

De fietsenstalling van de residentie bevindt zich op het gelijkvloers.



EEN PRIVATIEVE FLAT IS MINSTENS OPGEBOUWD ALS VOLGT:

- Inkom. In de inkomhal bevindt zich een videoparlofoon (of gelijkwaardig). Vanuit elke flat kan men de toegangsdeur openen door middel van een elektrische opener. Het deurslot van de flat is voorzien van een 3 puntsluiting;
- Een ruime leefruimte met open keuken;
- Eén of meerdere slaapkamers;
- Eén of meerdere badkamers. Iedere flat is voorzien van minstens één badkamer met bad of douche;
- Een individueel toilet. Ieder toilet is voorzien van een hangtoilet met handenwasser;
- Een berging of bergkast in het appartement. De berging/bergkast is voorzien van een aansluiting voor wasmachine en condenserende droogkast, verwarmingsketel en elektriciteitsbord. Optioneel kan een bijkomende berging aangekocht worden;
- Ieder appartement is voorzien van een ruim en privaat terras.

BIJ DE CONCEPTVORMING EN DE UITVOERING VAN HET PROJECT, WORDT BIJZONDERE AANDACHT BESTEED AAN VOLGENDE ZAKEN:

- De architecturale kwaliteiten van het ontwerp: terrassen, architectuur, flexibele indeling van de ruimtes, lichtinval, ...;
- Het gebruik van duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen, aangepast aan het doelpubliek en ideaal als investeringsproduct of voor eigen gebruik;
- De kwaliteit in de uitvoering: een professioneel team van architecten, ingenieurs en bouwheer staan in voor de opvolging, realisatie en begeleiding van het volledige project;
- De ecologische en energiezuinige uitvoering: Alhoewel de van toepassing zijnde wettelijke vereisten minder veeleisend zijn engageren we ons tot een veel beter resultaat; Volgens de studie van de EPB-verslaggever streven wij naar een globaal energieprestatiepeil van maximaal E-peil E 36. Alle appartementen kunnen dan ook worden beschouwd als BEN (Bijna Energie Neutraal) appartementen.
- Het gebruiken van moderne en speciale technieken aangepast aan de specifieke noden van de gebruiker.

Zo zijn alle flats voorzien van:

- Brand- en rookdetectie;
- Videoparlofoonfunctie (of gelijkwaardig);
- Afsluiting met veiligheidsslot.

Het project zal worden gerealiseerd in lijn met de huidige of mogelijks wijzigende vergunnings- en uitvoeringsplannen en de voorschriften van de diverse vergunningverlenende overheden.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om afwijkingen te realiseren in de gemeenschappelijke delen en de omgevingsaanleg indien dit noodzakelijk zou zijn of op vraag zou zijn van specifieke overheden (gemeente, politie, brandweer, ...) en/of ingenieurs stabiliteit, technieken, dienstverlener, ...

Dit lastenboek bestaat uit een beschrijving van de te gebruiken materialen en de wijze waarop ze worden verwerkt. De bouwpartners zullen bestaan uit de bouwheer, de architect, de ingenieurs, de EPB- en ventilatieverslaggever en de veiligheidscoördinator.



OVER VILVOORDE

Vilvoorde is een stad in de provincie Vlaams-Brabant ten noorden van Brussel. Het ligt **aan de Zenne** en het **Zeekanaal Brussel-Schelde** en was traditioneel een industriestad. De gemeente wordt gerekend tot de **streek Brabantse Kouters**.

Vilvoorde ontstond op de plaats waar de Romeinse heirbaan van Asse naar Elewijt de Zenne kruiste. Hiervoor bestond er waarschijnlijk ook al een Nervische nederzetting op deze plaats, waar de Zenne gemakkelijk doorwaadbaar was.

Vilvoorde kende een sterke groei in de laatste decennia van de negentiende eeuw, wanneer de industrie in de (omgeving van) de stad zich begon te ontwikkelen. Ondanks de grote desindustrialisering in de jaren 70 bleef de ontvolking van de stad relatief beperkt in vergelijking met anderen. Sinds 2000 kent de stad opnieuw een sterke aantrekkingskracht.



ONZE-LIEVE-VROUW VAN GOEDE HOOPKERK

Al in 947 stond er in Vilvoorde een Romaanse dorpskerk. De huidige gotische kerk werd gebouwd vanaf de 14de eeuw door Adam Gherijs. Vilvoorde beleefde haar gouden eeuw en stond op het hoogtepunt van haar economische en politieke macht. De bouw kon pas afgewerkt worden in de 15e eeuw. De blikvanger van de kerk is ongetwijfeld het barokke koorgestoelte uit 1663, oorspronkelijk geplaatst in de voormalige priorij van Groenendaal. Verder zijn er ook een aantal opmerkelijke grafstenen en schilderijen te bewonderen. Een recente restauratie herstelde deze parel van de Brabantse gotiek opnieuw in haar oude glorie.

HANSSENSPARK

Het 6,2 ha grote Hanssenspark is de grootste groene long in Vilvoorde. Het ligt vlakbij het station en wordt omsloten door de Parkstraat, de achtertuinen van de Stationlei en van de Koepoortstraat.

Met medewerking van de tuinbouwschool van Vilvoorde, werd het park in 1898 aangelegd volgens de toen heersende romantische Engelse landschapsstijl, met kronkelende paden, glooiende gazons, grote waterpartij en groepen hoogstambomen. De bijzonder fraaie gietijzeren hangbrug over de vijver getuigt van de bewondering van de toenmalige burgerij voor nieuwe technologieën.

Wandelen, joggen, picknicken ... Het Hanssenspark in het centrum van Vilvoorde is de uitgelezen plaats om heerlijk te vertoeven in het groen. Bovendien is het park de groene link tussen het centrum en de andere grote stadsvernieuwingsprojecten van Watersite en de stationsomgeving.

Ook weet de speeltuin het jonge volkje te plezieren.



DOMEIN 3 FONTEINEN:

In dit cultuurhistorisch gebied, op een boogscheut van Brussel, zijn alle ingrediënten aanwezig voor een heerlijk uitstapje. Je geniet er van een prachtige Franse tuin in de stijl van Versailles, een Engels landschapspark en een Japanse tuin, dit terwijl je kan nagenieten op een terrasje.





GROTE MARKT

De Grote Markt van Vilvoorde is een stemmig, met kastanjelaren omzoomd plein. Het bekendste gebouw is zeker de 'Met' waar vroeger de wekelijkse markt werd gehouden en nu een brasserie met terras herbergt. Ook het neo-neoclassicistische stadhuis ligt er, waar je een omvangrijke collectie schilderijen terugvindt en een prachtig glasraam uit 1893.

Het stadscentrum van Vilvoorde onderging een volledige metamorfose. Die herinrichting verliep in twee delen: de bouw van de ondergrondse parkeergarage en de vernieuwing van de bovenbouw. Deze centrumvernieuwing bereikte zijn eindpunt met de herinrichting van de Grote Markt. De parking telt twee verdiepingen en 192 parkeerplaatsen. Bovendien is de parking uitgerust met onder meer speedgates, elektrische laadpalen en een optimale wifi-verbinding.

Foto © Hannelore Veelaert, OMGEVING

STATION

Het eerste station van Vilvoorde bevond zich enkele honderden meters noordelijker, bij de kruising met de Leuvensesteenweg. In de jaren 70 van de 19e eeuw werd het station verplaatst naar zijn huidige locatie. Van 1835 tot omstreeks de eeuwwisseling bevonden de sporen zich op straatniveau. Het huidige stationsgebouw dateert uit 1882 en is gebouwd in neo-Vlaamse renaissancestijl. Het stationsgebouw staat op straatniveau en de perrons liggen in de hoogte. Bij de bouw van het nieuwe station eind 19e eeuw werd een heel nieuwe stationswijk gebouwd voor de nieuwe rijken van Vilvoorde. Sinds 1975 is het stationsgebouw een beschermd monument.

Begin jaren tien verkeerde het station in staat van verregaand verval. In het bijzonder de doorgang en de perrons waren slecht onderhouden: de verf bladderde af, de gietijzeren delen vertoonden roest en het tegelwerk was beschadigd. Oorspronkelijk stond er een renovatie gepland voor de zomer van 2014. De NMBS moest dit project echter uitstellen; als reden werden de bezuinigingen door de regering-Michel I aangevoerd.[2] Nadat burgemeester Hans Bonte juridische stappen overwoog om een renovatie af te dwingen,[3] werden de renovaties op 31 augustus 2015 goedgekeurd door de raad van bestuur van de NMBS.[4] Het gerenoveerde station krijgt een extra onderdoorgang en er wordt een nieuw busstation gebruikt, dat ook voor de tramlijn van Brabantnet gebruikt zal kunnen worden

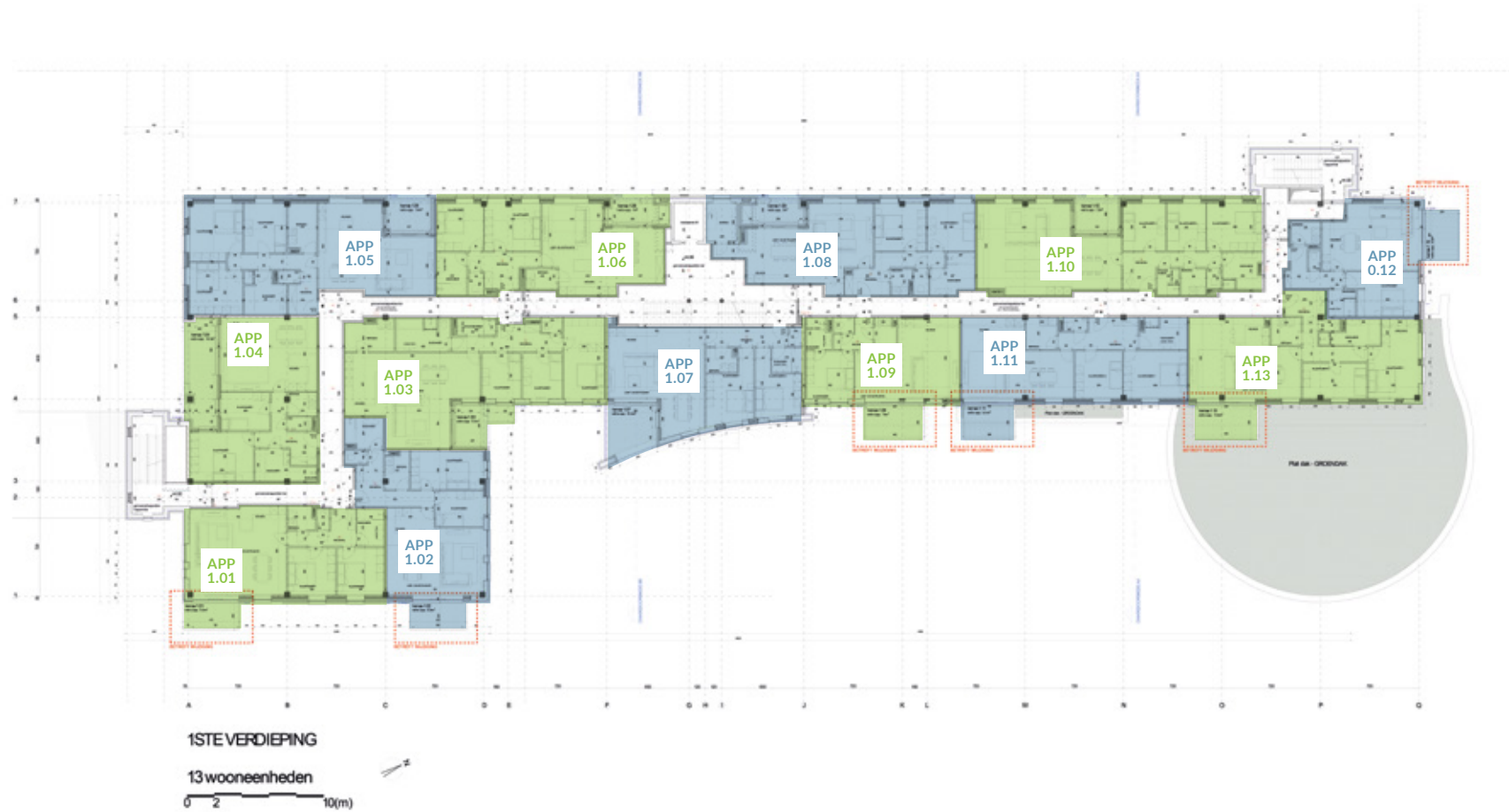
Foto © Door IDD5000 - Eigen werk, CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=68349052>



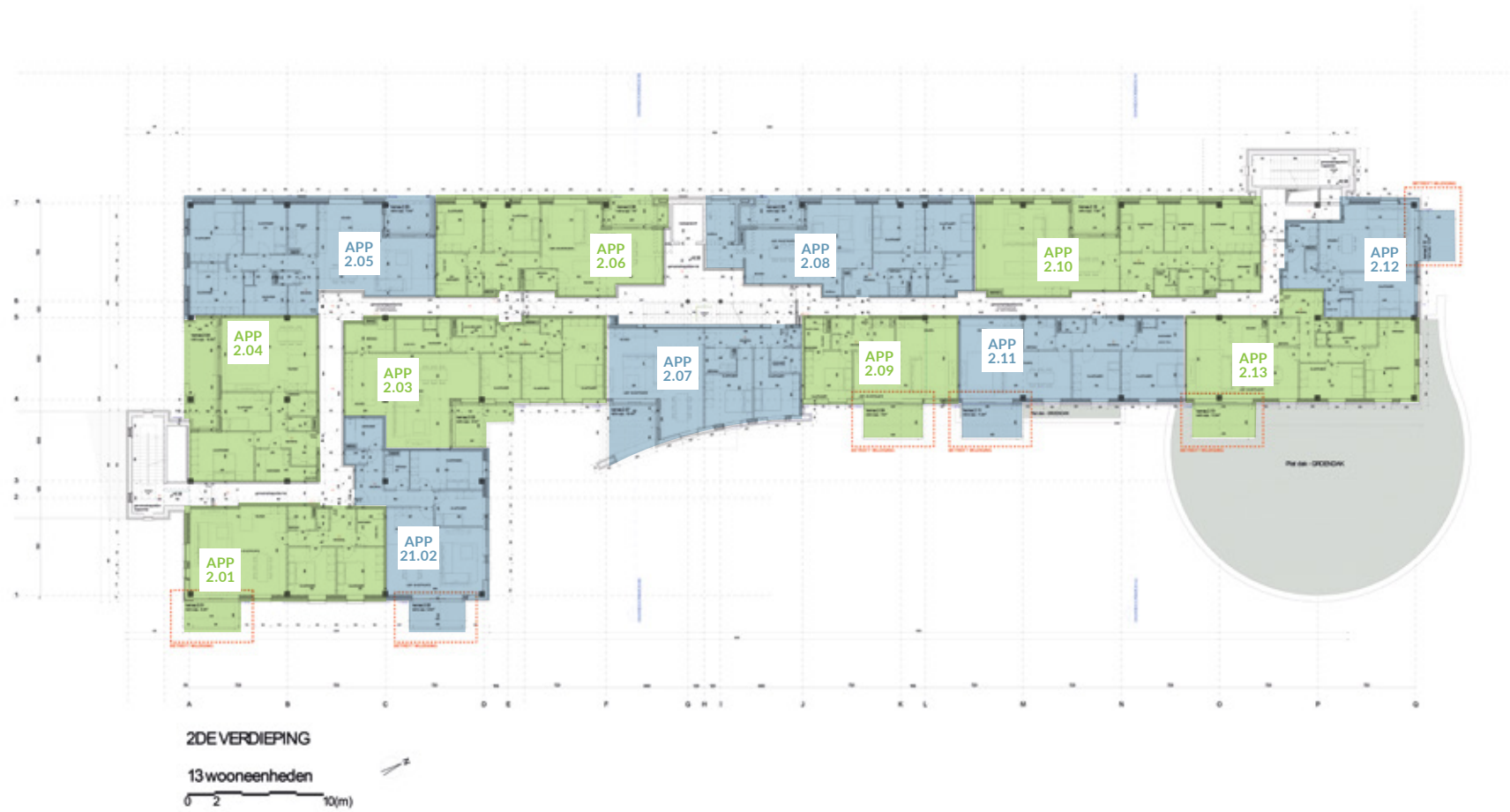
PLANNEN / GELIJKVLOERS



PLANNEN / EERSTE VERDIEPING



PLANNEN / TWEEDE VERDIEPING



LASTENBOEK

1. VOORBEREIDING VAN DE WERKEN

1.1 WERFINRICHTING

Het gebouw wordt uitgezet volgens de gegevens van de plannen, de richtlijnen van de bouwvergunning en de instructies van de stad en de architect. De aannemer zorgt voor een zorgvuldige stapeling van de aangevoerde bouwmaterialen. De aannemer zal de werf op regelmatige tijdstippen opruimen. Hij zal op het einde van de werken zijn werfinstallatie, alle overgebleven materialen en alle verpakkingen van bouwmaterialen wegvoeren. Ook het afvoeren van het bouwafval is voor rekening van de aannemer. Het gebouw wordt borstelschoon geleverd.

1.2 HET AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS

De aannemer zorgt voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de stad. De bouwheer behoudt zich het recht voor om publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd.

1.3 DIVERSE AANSLUITINGEN

De voorlopige nutsaansluitingen, die nodig zijn voor de werf, zijn ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten, het plaatsen en huren van tellers, de abonnementskosten en het verbruik zijn ten laste van de koper.

2. ONDERGRONDSE RUWBOUWERKEN

2.1 RIOLERINGSNETTEN

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC- of PE-buizen volgens de gemeentelijke voorschriften. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters op te nemen. Het rioleringsnet wordt voorzien van bijhorende hulpstukken zoals ellebogen, T-stukken evenals de nodige schepputten en/of controleputten, vereiste reukafsluiters en gietijzeren deksels. Waar nodig worden de deksels van de toezichtputten in geurvrije uitvoering voorzien. De buizen worden hoofdzakelijk ingewerkt.

Grijs water en fecaliënwater worden afgevoerd naar de straatriolering in overeenstemming met de voorschriften van de stad Vilvoorde en de eventuele bepalingen van de omgevingsvergunning. Het regenwater afkomstig van de nieuwe, platte daken en van de verharde buitenruimte wordt gecollecteerd in overeenstemming met de bepalingen van de omgevingsvergunning.

2.2 VOORZIENINGEN OPSTIJGEND VOCHT

Waar nodig worden de nodige maatregelen getroffen om opstijgend vocht te voorkomen.

3. BOVENGRONDSE RUWBOUWERKEN

3.1 GEVELS

De gevels worden uitgevoerd in diverse gevelmaterialen, in lijn met de aanduidingen op de huidige dan wel wijzigende bouwvergunningen. De aanduidingen op beelden zijn louter indicatief en niet bindend. Ze kunnen het voorwerp vormen van verdere optimalisatie en verfijning. De compositie van materialen in de gevels is bepaald door de architect om tot een harmonieus geheel over de totaliteit van het project te komen. De exacte materialen, de eventuele voegverbanden en kleurkeuzes worden bepaald door de architect. Buitenwanden worden voorzien van voldoende isolatie om te voldoen aan de vigerende EPB-normeringen.

3.2 DAKWERKEN - PLATTE DAKEN

De platte daken worden voorzien van voldoende isolatie en dit in lijn met de voorschriften van de geldende EPB-wetgeving. De dakdichtingen worden uitgevoerd volgens de geldende normen. Op de platte daken in gewapend beton zal een uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering. De hellende daken worden volgens de voorschriften van de architect op een gelijkaardige manier als het principe van een 'warm-dak'-opbouw gerealiseerd.

De daken worden afgewerkt met een damp scherm (indien nodig), isolatie en één of meerlaagse dakdichting (PVC, EPDM, bitumen,...). De afvoeren worden ofwel aan de gevel uitgevoerd in zink of worden in het gebouw in een technische koker ondergronds gebracht via PVC- of PE-buizen. De aanduidingen op beelden zijn louter indicatief en niet bindend.

3.3 BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken profielen uit PVC, in lijn met de aanduidingen op de geldende bouwvergunningplannen. Alle opengaande delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips. De kleur wordt bepaald door de architect. De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribandens welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit, teneinde een perfecte dichting te garanderen. Draai-kip, draai- of schuifraambeslag wordt voorzien volgens de aanduidingen van de architect. Daar waar nodig zal er voorzien worden in veiligheidsglas. Er worden aluminium raamdorpels voorzien voor de ramen op hoogte. De deurorpels op vloerniveau worden uitgevoerd in vlak geschuurde blauwehardsteen.

De buitendeuren van de inkomhal van het gebouw bestaan uit aluminium profielen en zijn voorzien van veiligheidsglas, een siertrekker en een deurpomp.

Alle beglazingen van de privatieve delen zijn uit te voeren in isolerend glas met een U-waarde gelijk of lager dan $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$. De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor de gangbare winddrukken. Waar nodig zal de beglazing voldoen aan de bepalingen van de norm omtrent veiligheidsbeglazing (NBN S23-002/A1).

3.4 TERRASSEN

De uitpandige terrassen en balkons worden uitgevoerd in ter plaatse gestort beton, geprefabriceerde elementen van prefabbeton of staal al naargelang het geval en volgens de keuze van de architect.

De inpandige terrassen en dakterrassen worden afgewerkt met een bitumineuze dakdichting of gelijkwaardig en tegels of terrasplanken op tegel dragers volgens de keuze van de architect. De terrasleuningen worden uitgevoerd in staal of aluminium, met een detaillering en kleur volgens de bepalingen van de geldende bouwvergunning- en uitvoeringsplannen en de aanduidingen van de architect.

3.5 FIETSENSTALLING

De gemeenschappelijke fietsenstallingen worden uitgerust met gegalvaniseerde stalen rekken, vast bevestigd op de grond of alternatief uitgerust met fietshaken. De gemeenschappelijke delen worden gerealiseerd conform de bouw-aanvraag- en uitvoeringsplannen en de aanwijzingen van de bouwpartners.

4. AFWERKINGEN VAN DE GEMENE DELEN

4.1 INKOMHAL, GEMEENSCHAPPELIJKE GANGEN EN TRAPPEN

In de inkomhallen en gemeenschappelijke gangen worden de vloeren bekleed met keramische tegels met bijhorende plinten. Het formaat, de kleur en het soort tegel verschillen al naargelang het geval en zijn volgens de keuze van de architect. De plafonds en muren worden bepleisterd en geschilderd.

De sasdeur is vervaardigd uit helder glas, staal, aluminium en/of houten schrijnwerk, voorzien van een elektrisch slot te bedienen vanuit de betreffende appartementen, verbonden aan deze inkomhal via de videoparlofoonfunctie. Er wordt voorzien in een brievenbusensemble met ingebouwde belplaat en appartementsnummering met videoparlofoonfunctie.

Waar nodig volgens de geldende brandweervoorschriften, zullen brandwerende deuren voorzien worden. Tevens wordt een sleutelplan opgemaakt en uitgewerkt door een erkende firma om het aantal sleutels te beperken en de veiligheid te garanderen.

De trappen worden uitgevoerd in beton en worden verder niet afgewerkt. De trap treden worden wel voorzien van een anti-slipneus. De wanden in de trappenhuizen zijn in beton of metselwerk al naargelang het geval en worden effen geschilderd afgewerkt. De vloeren zijn in beton en worden in het zicht gelaten of bekleed met keramische vloertegels al naargelang het geval. De leuningen zijn in staal of in hout en worden gelakt.

4.2 LIFT

De capaciteit van de personenliften verschilt van geval tot geval. De liftoplossing zal voldoen aan de toegankelijkheidsnorm NBN-EN 81-70. De norm bepaalt de cabineafmetingen en de interieuraccessoires die de toegang voor mensen met een beperking vergemakkelijken. De minimale afmetingen van de cabine en breedte van de deuropening zijn aangepast voor een rolstoel en een begeleider: cabine van 630 kg, cabine van 1100 x 1400 mm, deuropening van 900 mm. De vloeren in de liften worden bekleed met dezelfde keramische tegels als in de gemeenschappelijke gangen of volgens het gamma van de liftleverancier.

4.3 BRANDDETECTIE EN -BEVEILIGING

De gebouwen worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de brandweer en de van kracht zijnde wetgeving inzake brandveiligheids- preventie.

De gemeenschappelijke delen worden uitgerust met branddetectoren, brandblussers, haspels, rookafvoerkoepels, noodverlichting en drukknoppen.

5. AFWERKINGEN VAN DE PRIVATE DELEN

5.1 VLOERAFWERKING

In de keuken, leefruimte, slaapkamers, inkom- en nachthall, badkamer(s), douchekamer(s) en berging(en), voor zover aanwezig in het appartement, wordt voorzien in een volkeramische tegelvloer met bijhorende plinten. De handelswaarde voor deze tegel bedraagt 30 €/m², excl. btw en excl. plaatsing, waarbij de prijs voor de plaatsing werd gebaseerd op een tegelformaat van max. 40 x 40 cm (waarde van de plaatsing 25,50 €/m²). In de keuken, inkom- en nachthall, badkamer(s), douchekamer(s) en berging(en), voor zover aanwezig in het appartement, wordt voorzien in een volkeramische tegelvloer met bijhorende plinten. De handelswaarde voor deze plinten bedraagt 9,00 €/mc, excl. btw en excl. plaatsing, (waarbij de prijs voor de plaatsing werd gebaseerd op een plinten formaat van max 6,8 cm x 40 cm - waarde van plaatsing : 10,50 €/mc).

5.2 WANDAFWERKING

Alle wanden van de appartementen worden schilderklaar* opgeleverd, hetzij door middel van bezetting op de metselwerken, hetzij door middel van een uitvlaklaag op de betonwanden, hetzij door het affilmen van de gipswanden/ gipskartonwanden.

Haarscheurtjes of scheuren kunnen zich gedurende de eerste jaren na de oplevering voordoen ten gevolge van krimp en kruip en ten gevolge van het verschillende uitzettingsgedrag van de toegepaste materialen. Deze scheuren zullen nooit de stabiliteit van het gebouw aantasten en zijn inherent aan de natuur van het gebouw.

In de badkamer wordt voorzien in de levering en plaatsing van wandtegels. Per douche wordt er een hoeveelheid van 7 m² standaard voorzien, per badgeheel maximum 8 m². De handelswaarde van deze wandtegels bedraagt 20 €/m², excl. btw, excl. plaatsing, waarbij de prijs voor de plaatsing werd gebaseerd op een maximaal formaat van 20 x 20 cm. De

handelswaarde voor plinten bedraagt 9,00 €/mc, excl. btw en excl. plaatsing, (waarbij de prijs voor de plaatsing werd gebaseerd op een plinten formaat van max 6,8 cm x 40 cm - waarde van plaatsing : 10,50 €/mc).

5.3 PLAFONDAFWERKING

De plafonds van de appartementen worden schilderklaar* opgeleverd. Waar nodig zal een verlaagd plafond worden voorzien om eventuele technieken in onder te brengen. Dit laatste gebeurt niet in bergingen of andere technische ruimtes. In deze lokalen blijven de technische leidingen zichtbaar.

5.4 BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren, gevat in een multiplex of gelijkwaardige omlijsting en voorzien van een inox kruk. Aan alle ramen die niet tot tegen de vloer komen, wordt tussen de raamdaggen een MDF of natuurstenen raamtablet geplaatst en zijn volgens de keuze van de architect.

Alle binnenschrijnwerk wordt schilderklaar opgeleverd.

De inkomdeuren van de appartement worden voorzien van een veiligheidscilinder. De deuren beschikken over de nodige brandweerstand.

* Onder schilderklaar dient begrepen te worden dat de respectievelijke oppervlakken klaar zijn voor de werken van de schilder die onder andere omvatten het voorbereiden (uitplamuren) , schuren van een grond-en/of hechtinslaag en het schilderen of behangen ervan. In het kader van de klantenbegeleiding zal in een latere fase door de bouwheer worden aangeboden de schilderwerken voor de koper uit te voeren als deel van een optionele afwerking.

6. TECHNISCHE INSTALLATIE (GEMENE & PRIVATIEVE DELEN)

6.1 VIDEOPARLOFONIE/DEUROPENER/ BRIEVENBUSSEN/ TELEDISTRIBUTIE/ TELEFONIE/INTERNET

Een volledige videoparlofoonfunctie verbindt alle appartementen met de inkomhal van het complex. Ieder appartement beschikt over een drukknop voor het bedienen van het elektrisch deurslot van de bijhorende sasdeur. Via de videoparlofoonfunctie kan met elkaar gesproken worden. Aan de toegangsdeur van het appartement is een aparte beldrukknop voorzien. Deze geeft een verschillend geluidssignaal t.o.v. de drukknop aan de algemene inkomdeur op het gelijkvloers.

Een wachtbuis voor de aansluiting van teledistributie, internet en telefoon is voorzien in elk appartement. De kosten van aansluiting en van aanvraag tot abonnement zijn ten laste van de gebruiker die op eigen initiatief de nodige stappen ter zake zal ondernemen. De gebruiker zal in het appartement de mogelijkheid hebben om aan te sluiten op digitale televisie.

6.2 LIFTINSTALLATIE

Het gebouw beschikt over een liftinstallatie. De liftoplossing zal voldoen aan de toegankelijkheidsnorm NBN- EN 81-70. De norm bepaalt de cabineafmetingen en de interieuraccessoires die de toegang voor mensen met een beperking vergemakkelijken.

Deze personenlift is van een modern concept, voorzien van automatische niveauregeling, telescopische schuifdeuren en beantwoordt aan de geldende normen en aan alle voorschriften inzake veiligheid. De installatie wordt gekeurd voor indienststelling door een erkend controle organisme. De kleuren en afwerking worden bepaald door de bouwpartners.

6.3 BRANDVOORZORGSMAATREGELEN

De noodzakelijke brandpreventiemaatregelen worden getroffen en dit in lijn met de voorschriften en bepalingen van de brandweer. Boven elke trappenhal wordt voorzien in een rookkoepel, te openen volgens de vigerende normen en voorschriften inzake brandveiligheid. Het gebouw wordt uitgerust met een systeem met alarmdrukknoppen (met bijhorend geluidssignaal) of andere brandveiligheidsinstallaties op voorschrift van de brandweer. Ieder appartement wordt voorzien van een (autonome) rookmelder.

6.4 ISOLATIE

Het gebouw wordt gerealiseerd met inachtneming van de voorschriften van de van toepassing zijnde EPB- normen en de aanwijzingen van de EPB-verslaggever.

Hydro: Alle muren op en onder het peil van het gelijkvloers zijn tegen opstijgend vocht beschermd en voorzien door middel van een roofing of gelijkaardige folie. De ondergrondse bouwdelen zijn voorzien van betonblokken met dichtingslagen of waterdichte beton om bescherming te bieden tegen mogelijke waterinfiltraties.

Thermisch : Alle spouwmuren worden voldoende geïsoleerd. Glaswerk wordt geïsoleerd door gebruik te maken van isolerende dubbele glaspartijen. Platte en hellende daken worden eveneens afdoende geïsoleerd. Alhoewel de van toepassing zijnde wettelijke vereisten minder veeleisend zijn engageren we ons tot een veel beter resultaat; Volgens de studie van de EPB-verslaggever streven alle appartementen naar een energieprestatiepeil tussen de E 23 en E 36 en S Peil tussen de E 15 en 29. Alle appartementen kunnen dan ook worden beschouwd als zeer energie zuinige appartementen.

Akoestisch : Alle vloeren worden akoestisch geïsoleerd volgens de richtlijnen van de ingenieur akoestiek. De woning-scheidende wanden worden eveneens akoestisch geïsoleerd volgens de richtlijnen van de ingenieur akoestiek en voldoen aan de norm NBN S01-400-1:2008 inzake akoestiek die van toepassing is op appartementen. Om redenen van efficiëntie kan er, in afwijking hiervan, voor geopteerd worden om de inkom- en nachthallen als bewoonbare oppervlakte in de leefruimte te integreren.

Waar nodig zal er bijzondere aandacht besteed worden aan bijkomende akoestische ingrepen teneinde een comfortabel akoestisch niveau te bereiken in de diverse appartementen. Algemeen betreft het een gebouw met een normaal akoestisch comfort.

6.5 VENTILATIE

Het gebouw wordt gerealiseerd met inachtneming van de voorschriften van de van toepassing zijnde ventilatie- normen en de aanwijzingen van de ventilatie-verslaggever.

In de appartementen wordt voorzien:

- Een individueel, performant en geluidsarm ventilatiesysteem, conform de geldende normen, gebaseerd op het principe systeem C+ EVO III waarbij een mechanische afzuiging gecombineerd wordt met de aanvoer van verse lucht door middel van roosters in de ramen en spleten onder de deuren;
- Er wordt gebruik gemaakt van recirculatie dampkappen met actieve koolstoffilters.

6.6 VERWARMINGSINSTALLATIE / WARMWATERPRODUCTIE

De centrale verwarming gebeurt door een individueel systeem op aardgas. Eventueel, indien de ter zake geldende regelgeving dit vereist of de bouwheer hierin individueel beslist, kan dit systeem uitgebreid worden met een duurzaam alternatief inzake energievoorziening.

De warmwaterbereiding zal voorzien worden door middel van een individuele verwarmingsketel per appartement.

In de verschillende woonvertrekken worden plaatstalen paneelradiatoren voorzien welke gelakt zijn in gebroken wit. De radiatoren zijn van het type met geïntegreerd ventiel en worden aangesloten via de muur. Er wordt voorzien in thermostatische kranen en/of kamerthermostaat.

Er worden voldoende radiatoren of verwarmingselementen voorzien zodanig dat volgende temperaturen kunnen worden bekomen bij een buitentemperatuur van -8°C en 90% relatieve vochtigheid :

- Leefruimte: 22°C
- Keuken: 22°C
- Badkamer: 24°C
- Slaapruimte: 18°C

Elk appartement beschikt over een individuele gasmeter opgesteld in het tellerlokaal gas. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme.

6.7 ELEKTRICITEIT

6.7.1 Elektrische inrichting

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen van de leidinggevend architect en conform de voorschriften inzake veiligheid en elektrisch comfort.

Elk appartement beschikt over een eigen individuele elektriciteitsmeter opgesteld in het tellerlokaal elektriciteit. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme. De inrichting voldoet aan het technisch reglement en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij.

De schakelaar met hoofdzekering bevindt zich bij de meterkast in het technisch lokaal. De individuele verdeelborden met automatische zekeringen en differentieelschakelaars van de privatieve leidingen, bevinden zich in de appartementen. De leidingen vertrekken vanaf deze verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.

Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof, wit of ivoorkleurig, en zijn voorzien van een modern design. De installatie bevat geen armaturen in de privatieve gedeelten behalve de verlichting van het terras.

In het kader van de koperbegeleiding zal in een latere fase door de bouwheer worden aangeboden om lichtarmaturen te voorzien als deel van een optionele afwerking.

6.7.2 Individueel appartement

6.7.2.1 Inkomhal appartement (waar aanwezig)

- Videfoon of gelijkwaardig
- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt met 1 schakelaar voor nachtgang
- 1 stopcontact

6.7.2.2 Individueel toilet in het appartement

- 1 lichtpunt met schakelaar

6.7.2.3 Leefruimte

- 2 lichtpunten met elk eenschakelaar
- 1 kamerthermostaat (indien van toepassing)
- 6 stopcontacten
- 1 coax aansluiting (TV)
- 1 datacontact internet/telefoon (UTP)

6.7.2.4 Keuken

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 lichtpunt boven kasten met geïntegreerde schakelaar
- 1 stopcontact per standaard voorzien toestel in het keukenmeubel
- 4 stopcontacten op het aanrecht

6.7.2.5 1ste slaapkamer

- 1 lichtpunt met 2 schakelaars
- 4 stopcontacten
- 1 datacontact (UTP)
- 1 coax aansluiting (TV)

6.7.2.6 Slaapkamer(s) of bureau (waar aanwezig)

- 1 lichtpunt met 2 schakelaars
- 3 stopcontacten

6.7.2.7 Badkamer

- 2 lichtpunten (1 op plafond en 1 op wand) met 1 schakelaar
- 2 stopcontacten

6.7.2.8 Douchekamer (waar aanwezig)

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 stopcontact

6.7.2.9 Berging

- 1 lichtpunt met schakelaar of bewegingsdetector
- 2 stopcontacten
- 1 stopcontact wasmachine (indien van toepassing)
- 1 stopcontact droogkast (indien van toepassing)
- 1 verdeelbord + zekeringen + 2 geïntegreerde stopcontacten in de nabijheid (voor nutsvoorzieningen)
- 1 voeding (stopcontact) voor ventilatie
- 1 voeding (stopcontact) voorverwarmingsinstallatie

6.7.2.10 Terras

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar (binnen)

6.7.3 Gemene delen

Alle lokalen van de gemeenschappelijke delen zullen, aan de hand van een gedetailleerd verlichtingsplan, uitgewerkt door de leidinggevende architect, worden voorzien van de nodige verlichtingsarmaturen. Afhankelijk van het afwerkingsniveau van de respectievelijke lokalen zal er gekozen worden voor opbouw dan wel inbouwarmaturen. Waar nodig zal de verlichting gestuurd worden via een timer.

6.7.3.1 Noodverlichting

- Autonome of ingebouwde noodverlichting overeenkomstig wettelijke vereisten

6.7.3.2 Overige voorzieningen

- Voeding centrale voor brandkoepels op gelijkvloers

6.7.4 Internet / Telefoon / TV

In het appartementsgebouw wordt de nodige bekabeling voorzien zodat de nutsmaatschappijen hun diensten kunnen binnen brengen.

Internet, TV en telefonie worden door de bewoner rechtstreeks afgenomen van de leverancier, inclusief de nodige koppelingen en werken hiertoe.

6.8 SANITAIR

6.8.1 Sanitaire inrichting

6.8.1.1 Privatieve delen

Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC of PE, bestand tegen hoge temperaturen. De gehele installatie wordt conform de voorschriften van de water leverende maatschappij geconcipeerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien. Geplaatste droogkasten worden verondersteld te werken met inwendige condensaat opvangbak.

6.8.1.2 Gemene delen

De gemeenschappelijke delen zullen worden voorzien in voldoende sanitaire punten in het kader van onderhoud.

6.8.2 Sanitaire toestellen

De sanitaire toestellen worden in basis steeds uitgevoerd in een witte kleur. Op vraag en mits verrekening kan de klant de toestellen naar eigen wensen en smaak aanpassen voor zover dit technisch haalbaar is. Voor de sanitaire toestellen zijn de volgende budgetten voorzien:

- 2.900€ excl. BTW en excl. plaatsing voor een 1 slaapkamer-appartement;
- 3.500€ excl. BTW en excl. plaatsing voor een 2 slaapkamer-appartement;
- 4.000€ excl. BTW en excl. plaatsing voor een 3 slaapkamer-appartement

6.8.3 Brandbestrijding

6.8.3.1 Haspels

Op verschillende plaatsen in het gebouw zijn haspels voorzien met een slang van 30 meter in een kast. Deze haspels worden gevoed door het intern bluswater netwerk (in galva).

6.8.3.2 Buitenhydranten

Buiten worden hydranten voorzien indien dit wordt vereist door de brandweer of normering daaromtrent.

6.9. KEUKENINSTALLATIE

De keuken wordt vervaardigd uit een gelamineerde plaat.

Alle toestellen zijn van een A-merk en omvatten standaard volgende elementen:

- Inox spoelbak met druipvlak
- Topmengkraan in chroom met zwenkbare uitloop
- Inductiekookplaat
- Oven
- Recirculatie dampkap
- Koelkast met diepvriesvak
- Vaatwasmachine

De particuliere handelswaarde van alle kasten en toestellen bedraagt:

- 7.250€ excl. BTW en incl. plaatsing voor een 1 slaapkamer-appartement;
- 7.750€ excl. BTW en incl. plaatsing voor een 2 slaapkamer-appartement;
- 8.250€ excl. BTW en incl. plaatsing voor een 3 slaapkamer-appartement.

Op vraag en mits verrekening kan de klant het keukengeheel naar eigen wensen en smaak aanpassen voor zover dit technisch haalbaar is.

7. OMGEVINGSAANLEG

De buitenaanleg (buitenverhardingen, beplantingen,...) dewelke begrepen is in de koopprijs, zal worden gerealiseerd in lijn met de bouwvergunningenplannen en op basis van de instructies van de leidinggevende architect, al dan niet bijgestaan door een landschaps- en/of tuinarchitect.

8. VAST MEUBILAIR

De aanduiding van de vaste en losse meubilering of andere niet-vaste interieurinrichting op het verkoopplan is enkel ten titel van inlichting met uitzondering van hetgeen in dit verkooplastenboek wordt beschreven.

9. ALGEMENE BEPALINGEN

9.1 PLANNEN EN VERSCHILLEN

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast. De bouwheer kan echter ten allen tijde de hierboven beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter aan de kwaliteit of het concept te schaden.

Eventuele plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de koopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van het appartement, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke 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. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

De bruto-oppervlaktes vermeld op de verkoopplannen zijn gemeten volgens buitenkant gevel, midden gemeenschappelijke muur en inclusief kokers.

9.2 AFSLUITINGEN / BEZOEK VAN DE BOUWPLAATS

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de bouwheer of van de architect of van de vertegenwoordiger van de bouwheer, en dit uitsluitend tijdens de werkuren. De bouwheer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

Het is de koper van een appartement tevens ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren aan zijn appartement vooraleer de oplevering van het desbetreffende appartement heeft plaats gevonden.

9.3 NUTSVOORZIENINGEN

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellingen-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld water, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie, warmte, ...) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kosten voor de indienststelling en plaatsing van de eventuele individuele meters zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon, internet en TV-distributie.

De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de bouwheer voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen dit conform de bepalingen opgenomen in de onderhandse koopovereenkomst

9.4 WIJZIGINGEN, MATERIALEN EN HANDELSWAARDEN

De bouwheer behoudt zich het recht om afwijkingen te realiseren in de gemeenschappelijke delen en de omgevingsaanleg indien dit noodzakelijk zou zijn of op vraag zou zijn van specifieke overheden (gemeente, politie, brandweer, ...) en/of ingenieurs stabiliteit, technieken, ...

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken of te verwerken 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 bouwheer meent dat deze wijzigingen het appartement of het nut ervan verbeteren, of omdat de bouwheer 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 afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers, enz... . Wijzigingen mogen geenszins een nadelige invloed hebben op kwaliteit of gebruiksgemak.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, excl. BTW van de materialen, desgevallend inclusief plaatsingskost. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

9.5 VERZEKERINGEN EN RISICO-OVERDRACHT

De bouwheer zal de noodzakelijke verzekeringspolissen onderschrijven gedurende de werken.

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering.

9.6 TEGENSTRIJDIGHEDEN

De koopovereenkomst, onderhavig lastenboek en de plannen vullen elkaar aan. In geval van tegenstrijdigheid tussen onderlinge documenten primeert in eerste plaats de koopovereenkomst en in tweede plaats onderhavig lastenboek.

Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle meubilair is op de plannen getekend enkel ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst.

9.7 ZETTINGEN EN WATERPARAGRAAF

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten of scheurvorming kan ontstaan. 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.

9.8 VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR/ EPB COÖRDINATOR

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator en EPB coördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid en/of tot controle van de geldende EPB-normen, zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering van dit bouwproject, alsook het opmaken van het postinterventie dossier. De kost voor het postinterventiedossier, de EPB- en ventilatieverslaggeving zal worden gedragen door de Koper. In het kader van een postinterventiedossier zal de Verkoper op vraag van de Koper eventuele attesten en documentatie voorleggen die de Koper kan aanwenden in het kader van eventuele subsidie aanvraag.

9.9 EERSTE OPKUIS

Het appartement wordt voor de voorlopige oplevering borstelschoon gemaakt, met verwijdering van al het puin en bouwafval. De ramen krijgen eveneens een eerste schoonmaakbeurt om eventuele gebreken duidelijk op te merken.

10. HANDLEIDING KOPERBEGELEIDING

10.1 ALGEMEEN

Na de ondertekening van de onderhandse koopovereenkomst en binnen de welbepaalde termijn ("de sleuteldata") die door de bouwheer meegegeed wordt, heeft de nieuwe eigenaar de mogelijkheid om wijzigingen aan de vaste interieurinrichting en afwerkingsgraad van zijn appartement aan te vragen. Elke wijziging zal door de bouwheer worden bestudeerd, uitgetekend en gecalculeerd, met het oog op een definitief gewijzigd plan.

Na het bereiken van een schriftelijk akkoord tussen de betrokken partijen over de bestudeerde, uitgetekende en gecalculeerde wijziging en haar eventuele financiële gevolgen in min of in plus, zal deze wijziging worden uitgevoerd door de bouwheer. De nieuwe eigenaar is slechts gerechtigd om zelf wijzigingen uit te voeren aan de vaste interieurinrichting van zijn appartement na de voorlopige oplevering van zijn appartement. Dergelijke wijzigingen vallen dan buiten de verantwoordelijkheid van de bouwheer.

Alle wijzigingen van de plannen worden in functie van hun impact omgezet in werkdagen die aan de totale uitvoeringstermijn worden bijgeteld.

10.2 SOORTEN WIJZIGINGEN

Omwille van een efficiënte organisatie van de werf, wordt er een onderscheid gemaakt tussen keuzes met of zonder een impact op de ruwbouw van het appartement.

Het uitvoeringsplan bevat informatie over verschillende disciplines van het bouwproces en is de basis voor de uitvoering van de werken. De uitvoerders op de werf dienen reeds in een vroeg stadium over het juiste plan te beschikken. Om die reden dient de koper in eerste instantie alle keuzes te maken met een impact op de lay-out van het appartement.

De keuzes van de koper in verband met de afwerking daarentegen hebben geen invloed op andere disciplines in het bouwproces, voor zover ze binnen het voorziene type van afwerking vallen (bijvoorbeeld binnen de voorziene dikte van vloeren en dekvloer), en kunnen dan ook later gemaakt worden. De praktijk leert echter dat keuzes van afwerking het plan terug in vraag kunnen stellen. Wij raden u dan ook aan om vroegtijdig de diverse toonzalen te bezoeken alvorens definitieve plankeuzes door te geven. De koperbegeleider zal u informeren omtrent de gepaste timing.

De bouwheer doet beroep op een ervaren "koperbegeleider", die u zal begeleiden in dit proces. De koperbegeleider fungeert als enige contactpersoon tussen u en de bouwheer.

Als koper heeft u recht op 6 uren assistentie van de koperbegeleider. Deze uren zouden moeten volstaan om uw keuzes te kunnen maken en omvatten 2 gesprekken (=front office) en de volledige informatieverwerking (=back office). Bij overschrijding van deze uren en/of het verlaten van het standaard begeleidingsproces (bijvoorbeeld bij inschakelen van binnenhuisarchitect,...) kan een vergoeding van €85 (excl. BTW) per gepresteerd uur in rekening worden gebracht.

In geval de verkoopovereenkomst het voorwerp uitmaakt van een opschortende voorwaarde zullen de besprekingen slechts aangevat worden wanneer de verkoop definitief is.

10.3 WELKE KEUZES IN RUWBOW ZIJN MOGELIJK?

Hierna volgt een opsomming van wijzigingen die in principe mogelijk zijn. Afhankelijk van de voortgang van de bouwwerkzaamheden zijn mogelijks een aantal wijzigingen niet meer of nog slechts uitvoerbaar mits beslissing en akkoord over de prijs ervan binnen een beperkte termijn.

10.3.1 Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in een lichte constructie en dit in tegenstelling tot dragende wanden die worden uitgevoerd in beton of metselwerk.

Volgende wijzigingen zijn mogelijk:

- het verwijderen of veranderen van de positie van niet-dragende binnenwanden, behoudens leidingkokers en meterkasten en mits technisch haalbaar (op aanvraag);
- het veranderen van de hoogte van niet-dragende wanden;

10.3.2 Binnendeuren

Aan de binnendeuren van het appartement zelf zijn volgende aanpassingen mogelijk:

- het veranderen van de draairichting van de deur;

10.3.3 Elektrische installatie

Voor de elektrische installatie kunnen aan volgend "klein materiaal" wijzigingen aangebracht worden:

- de lichtpunten;
- de schakelaars;
- de stopcontacten;
- de aansluitingspunten voor data en coax;
- uitbreiding van de domotica-mogelijkheden (indien aanwezig).

De wijziging kan betrekking hebben op:

- de positie van het "klein materiaal";
- het toevoegen en/of verwijderen van "klein materiaal"

Bij (wand)tegelfwerking zijn de plaatsingskosten steeds afhankelijk van de grootte van de tegel en de bijhorende snijverliezen. Daarom is het gebruikelijk dat voor de berekening van de hoeveelheden van vloer- en wandafwerking de netto-hoeveelheden procentueel (+-10%) verhoogd worden om rekening te houden met snijverliezen horend bij de grootte van de tegel.

10.4 WELKE KEUZES IN AFWERKING ZIJN MOGELIJK?

Het appartement is verkocht "sleutel op de deur". Dit betekent dat het goed volledig afgewerkt wordt opgeleverd aan de koper.

De bouwheer heeft een aantal keuzes gemaakt in afwerkingsmaterialen. Op basis van die standaardkeuzes is de prijs van het appartement bepaald. De koper heeft de mogelijkheid om in de door de bouwheer aangeduide toonzalen zelf een aantal materiaalkeuzes te maken.

Deze keuzes betreffen volgende afwerkingsloten:

- de verschillende soorten vloerafwerking;
- de wandtegels;
- de keukeninrichting;
- de sanitaire toestellen;
- de elektrische installatie.

10.5 PROCEDURE

De koperbegeleider contacteert u voor het inplannen van afspraken, geeft uitleg bij de te volgen procedure, staat u deskundig bij voor uw keuzes en is uw aanspreekpunt met betrekking tot de afwerking van uw appartement.

Indien u al heeft nagedacht over een gewijzigde indeling van het appartement en/of hiervoor beroep doet op een binnenhuisarchitect, raden wij u aan om uw (schets)ontwerp mee te nemen of uw binnenhuisarchitect te verzoeken aanwezig te zijn op het eerste gesprek.

Belangrijk is hierbij te vermelden dat de bouwheer steeds "de pen" blijft houden en dat enkel de tekeningen van de uitvoerende aannemer leidend zijn in het bouwproces. Eventuele tekeningen van binnenhuisarchitecten komen enkel na voorafgaand akkoord van de bouwheer op de bouwplaats voor uitvoering. De binnenhuisarchitect krijgt onder geen enkel beding een uitvoerende rol en wordt enkel beschouwd als een vertegenwoordiger van de koper en handelt dan ook volledig voor risico van deze.

10.6 SLEUTELDATA

De koperbegeleider zal u de uiterste data meedelen waarop de definitieve beslissingen moeten gekend zijn en dit zowel met betrekking tot hun uitvoerbaarheid in functie van de vordering van de werken als het eerbiedigen van de opleveringsdatum. Bepaalde wijzigingen kunnen namelijk leiden tot een verlenging van de uitvoeringstermijn met gevolg voor de contractuele datum van oplevering. Bij het overschrijden van de sleuteldata, zal de bouwheer het appartement afwerken volgens de standaardkeuzes conform het lastenboek.

10.7 VERREKENINGEN & HONORARIA

Afhankelijk van de aard van de gevraagde (plan)wijzigingen dient de koperbegeleider de haalbaarheid van de wijzigingen te controleren met de architect, de ingenieur technieken en/of de aannemer, en hun goedkeuring hieromtrent te vragen.

Aangezien planwijzigingen erg individueel zijn en geval per geval verschillen, wordt elke planwijziging individueel begroot. Een samenvattende fiche bevat de verrekening van de meer- en minderwerken.

Als vergoeding voor de studie, de administratie, de coördinatie en de opvolging van het dossier wordt een fee van 18% op alle wijzigingen aangerekend.

Als u kiest voor het integraal laten vallen van afwerkingsloten, worden de minderwerken in mindering gebracht aan 70% van hun handelswaarde en plaatsingskosten. De resterende 30% blijft door de koper verschuldigd aan de bouwheer, dit ter compensatie van de administratieve kost en de winstderving.

Bovendien vallen werkzaamheden die door u zelf of door derden zijn uitgevoerd buiten de verantwoordelijkheid van de bouwheer. Dat betekent dat eventuele daaruit voortvloeiende gevolgen en gebreken voor uw eigen rekening zijn. Ook zal u deze werken slechts mogen uitvoeren na de voorlopige oplevering van het appartement en zal u zelf moeten instaan voor het eventuele (verticale) transport van materiaal. Naast de verplicht te treffen voorzorgs- en veiligheidsmaatregelen,

zal u ook aansprakelijk kunnen gesteld worden voor aangebrachte schade aan de gemeenschappelijke ruimtes (gangen, liften, ...) en het (toekomstig) openbaar domein. Bovendien zal u later dan voorzien uw appartement in gebruik kunnen nemen. U zal begrijpen dat wij daarom afraden werken voor eigen rekening uit te voeren. De praktijk leert dat dit vaak duurder uitkomt en bovendien heel wat problemen kan veroorzaken.

10.8 WIJZIGINGEN IN DE KEUZE VAN DE AFWERKING

Alle Wijzigingen (lees: min- of meer werken) in de keuze van de afwerkingen als voorzien in de artikelen 6.8.2, 6.9, 10.1 en 10.4 dienen schriftelijk te worden overgemaakt aan de Bouwheer, die als enige de financiële en/of technische haalbaar ervan zal evalueren. Na een gunstig advies van de Bouwheer en mits onderling akkoord met de Koper i.v.m. prijs en de voorwaarden van deze Wijzigingen binnen de 10 dagen na de schriftelijke aanvraag van de Koper, zal de Bouwheer de Koper uitnodigen, de bestelling van de overeengekomen min – meer werken rechtstreeks over te maken aan de door de Bouwheer aan te duiden bevoegde de Aannemer.

Het is uitsluitend de door bouwheer aangestelde Aannemer(s) die bevoegd is voor het uitvoeren en het factureren van de gevraagde min- en meerwerken (Wijzigingen) als vermeld in dit artikel.

Deze gevraagde min- en meerwerken (Wijzigingen) worden bijgevolg enkel uitgevoerd en gefactureerd door deze Aannemer, aan de tussen de Bouwheer en Koper overeengekomen hoofdsom aan het toepasselijke zijnde BTW regime. D.w.z., dat enkel de hoofdsom van de gevraagde meerwerken wordt verhoogd met 6% BTW op de verschuldigde factuur.

Het is enkel de Bouwheer die de identiteit van de bevoegde Aannemer aanduidt, hetgeen tijdens het bouwproces van het gebouw kan wijzigen en de Koper hiervan schriftelijk in kennis stelt.

Datum:

Handtekeningen voor akkoord

De Koper:

De Verkoper: HAZEWEIDE LAND BV



JB Nowélei 14, 1800 Vilvoorde
Prinsenstraat 24, 1850 Grimbergen
Boechtstraat 27, 1860 Meise

ERA.BE /TOYE
+32 2 270 90 75
immotoye@era.be

Een realisatie van

ELLIADIS
BEYOND EXPECTATIONS