

1 BOUWTEAM

Het gebouw wordt opgetrokken in materialen van eerste keuze. Dit zal de degelijkheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw waarborgen. De werken zullen uitgevoerd worden door gespecialiseerde aannemers welke onder toezicht staan van het bouwteam.

BOUWPROMOTER

Top Home Building nv
Tieltstraat 36 - 8720 Dentergem
Tel: 051/636156 - Fax: 051/633140
Mail: info@thb.be - Web: www.thb.be

GRONDEIGENAAR:

Textile Developments bvba
Tieltstraat 36 - 8720 Dentergem
Tel: 051/636156 - Fax: 051/633140

ALGEMEEN AANNEMER:

Top Home Building nv
Tieltstraat 36 - 8720 Dentergem
Tel: 051/636156 - Fax: 051/633140
Mail: info@thb.be - Web: www.thb.be

VERKOOP:

Immo Beguin
Roterijstraat 202 – 8793 Waregem
Tel: +32 (0)486 60 66 00
info@immobeguin.be

ARCHITECT/ STUDIEBUREAU STABILITEIT:

ASA - Tom Coppieters
Vijfwindgatenstraat 21B – 9000 Gent
Tel: +32 (0)9 269 45 55
Mail: info@asagent.be – Web: www.asagent.be

2 TECHNISCHE BESCHRIJVING RUWBOUW

2.1 KELDERVERDIEPING

2.1.1 Grondwerken

De grondwerken omvatten de graafwerken noodzakelijk om het gebouw te realiseren. De graafwerken worden uitgevoerd tot op een diepte die nodig is om de vaste grond te bereiken en om een vlotte uitvoering van fundering en riolering mogelijk te maken. Om de funderingen en kelderverdieping te kunnen bouwen worden de eventuele restanten van ondergrondse massieven, metselwerken en funderingen van vroegere bebouwing verwijderd.

Het bodemonderzoek en sonderingen werden uitgevoerd door een erkend laboratorium. De stabiliteitsstudie wordt uitgevoerd door een erkend ingenieursbureau. Deze maken de berekeningsnota's en stabiliteitsplannen op. De toezichthoudend ingenieur en de architect voeren gerichte controles uit op een correcte uitvoering tijdens de werkzaamheden.

2.1.2 Funderingen

De funderingen worden voorzien in gewapend beton volgens de instructies, advies en plannen van het stabiliteitsbureau.

2.1.3 Ruwbouw

2.1.3.1 Draagstructuur

De draagstructuur van de kelderverdieping wordt gerealiseerd door buitenwanden, traphallen, metalen balken, gewapende betonnen wanden en gewapende betonnen balken en kolommen volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau. Het metsel-, beton- en bekistingswerk worden uitgevoerd volgens de voorschriften van de Belgische/Europese normen en conform de stabiliteitsberekening.

2.1.3.2 Metselwerken

De niet-dragende scheidingsmuren in de kelderverdieping worden uitgevoerd in betonblokken achter de hand tweezijdig opgevoegd.

2.1.3.3 Vloerplaat van de ondergrondse parking

De vloerplaat van de keldergarage is voorzien in een gewapende gepolierde betonvloer volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau. Afwijkingen in kleur en textuur van gepolierde beton (zoals bijvoorbeeld kan voorkomen in natuursteen) zijn aanvaardbaar en eigen aan het materiaal.

Er is afvoer van water voorzien via een pomp-put naar de riolering. De keldervloer is hellingsloos.

2.2 BOVENBOUW

2.2.1 Draagstructuur

Het gebouw wordt opgetrokken volgens de traditionele bouwwijze. De draagstructuur van het gebouw wordt gevormd enerzijds door de buitenmuren en noodzakelijke dragende binnenmuren voorzien in combinatie van snelbouw metselwerk en desgevallend gewapende betonnen wanden en eventuele betonnen of metalen balken en liggers, allen voorzien volgens de gegevens en plannen van het studie bureau stabiliteit.

Het dragend niet-decoratief opgaand metselwerk zal uitgevoerd worden in geperforeerde snelbouwbakstenen (Dumoulin lijm-systeem – gekalibreerde keramische lijmstenen met BENOR-merk).

Lateien of balken boven muuropeningen, ramen en deuren worden eveneens uitgevoerd volgens de gegevens en plannen van het studie bureau stabiliteit.

2.2.2 Vloerplaten

De vloerplaten worden uitgevoerd in geprefabriceerde betonnen elementen (type predallen of gelijkwaardig) opgestort met beton en voorzien volgens de voorschriften van het stabiliteitsbureau.

2.2.3 Binnenmuren

2.2.3.1 Dragende muren

De dragende muren worden uitgevoerd in geperforeerde snelbouwbakstenen (Dumoulin lijm-systeem – gekalibreerde keramische lijmstenen met BENOR-merk).

2.2.3.2 Niet dragende muren

De niet dragende muren worden uitgevoerd met gipsblokken.

2.2.4 Gevels

Om architecturale redenen werd er gekozen om te werken met een gevelmetselwerk in parament in combinatie met houten gevelbekleding.

De gevelafwerking zal worden uitgevoerd met kwalitatief hoogwaardige materialen, conform de eisen van de vergunning.

De materiaalkeuzes voor de gevels zijn door de architect bepaald om tot een harmonieus geheel te komen over de totaliteit van het project.

2.2.5 Trappenhuizen

Deze worden uitgevoerd volgens de gegevens en plannen van het studie bureau stabiliteit.

2.3 DAKWERKEN

2.3.1 Daktimerwerken

De constructie van het dakgebinte gebeurt met prefab-elementen. De opbouw van het dakgebinte wordt uitgevoerd overeenkomstig het plan van de architect. Alle verbindingen en verstevigingen, nodig om een stabiele dakconstructie te verzekeren, zijn inbegrepen.

2.3.2 Hellende daken

De hellende daken zullen afgewerkt worden met een dakbedekking uit vlakke dakpannen. De dragers van de dakpannen (de panlatten) zijn behandeld (gedrenkt) tegen aantasting van insecten, zwammen, houtrot,...
Het onderdak bestaat uit een onderdakfolie die zorgt voor een weer- en winddicht dak.

2.3.3 Platte daken

De platte daken zullen afgewerkt worden met een dakbedekking uit gemodificeerde bitumineuze dakdichting of kunststof dakdichting met gelaste naden.

Er zal bijzonder aandacht worden geschonken aan:

- Een degelijke afwatering van de daken
- Voorschriften van de leveranciers van de betrokken materialen
- De maximale toelaatbare doorbuiging, volgens de raadgevingen van de stabiliteitsingenieur.

Alle dakdichtingswerken zijn uit te voeren door gespecialiseerde vaklui en met geschikte materialen en worden 10 jaar gewaarborgd.

De platte daken in beton worden afgewerkt met hellingsbeton, dampscherm, isolatie en dakdichting. De nodige hellingen worden erin verwerkt voor een perfecte afvoer van het regenwater. Dakrand wordt uitgevoerd in aluminium.

2.4 ISOLATIE

2.4.1 Thermisch

Het hele gebouw zowel de platte daken, hellende daken, buitenmuren en vloerplaat van het gelijkvloers worden thermisch geïsoleerd volgens de van toepassing zijnde EPB-regelgeving. De startverklaring van de EPB-verslaggever bevat alle eisen die gevolgd zullen worden.

2.4.2 Akoestisch

De vloeren worden opgebouwd met een zwevende chape met onderliggende akoestische isolatie en randisolatie tussen de chape en scheidingsmuren. De vloerplinten worden eveneens voorzien met een elastische voeg tussen de vloeren en de plinten om zo een overdracht van de contactgeluiden te onderbreken.

2.5 BUITENSCHRIJNWERK

2.5.1 Ramen en inkomdeuren

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC, uit te voeren in een door de bouwheer te bepalen kleur. Alle raam- en deurgehelen beantwoorden aan de algemene prestatiecriteria inzake luchtdoorlatendheid, waterdichtheid, mechanische sterkte en bestendigheid tegen winddruk. Ten aanzien van de kleurstabiliteit van de buitenzichtvlakken, wordt een garantie verstrekt van 10 jaar. Alle buitenschrijnwerken zijn voorzien van dubbele beglazing met maximale k-waarde 1,0. De raamgehelen voldoen aan de nieuwste energieprestatieregelgeving (EPB). De inkomdeuren worden beglaasd en voorzien van een deurpomp.

2.5.2 Sectionaal-poorten

De ondergrondse parking zal afgesloten worden met een sectionaal-poort. Deze kan bediend worden met een afstandsbediening (standaard 1 per parkeerplaats), een sleutelcontact (langs buiten) en een drukknop (langs binnen).

2.5.3 Sectionaal-poorten garage

De ondergrondse garages zullen afgesloten worden met 2 sectionaal-poorten. Deze kunnen bediend worden met een afstandsbediening (standaard 1 per woning).

2.6 GEVELELEMENTEN

2.6.1 Dorpels

Onder buitenramen en –deuren (zoals voorzien op de uitvoeringsplannen) wordt een dorpel in blauwe steen of alu geplaatst.

2.7 AFVOEREN, RIOLERINGEN EN AFLOPEN

2.7.1 Rioleringen

De rioleringen buiten het gebouw worden uitgevoerd met buizen in PVC, volgens de voorschriften van de stedelijke diensten en aangesloten op de straatriolering.

De diameters van de buizen worden aangepast aan het debiet van de diverse afvalwaters.

In de ondergrondse parkeergarage en bergingen worden de leidingen opgehangen aan de plafond en uitgevoerd in PVC en/of PE.

Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtputten en/of controleputten en indien nodig uitgerust met de vereiste geurafluiters. De buizen dragen het BENOR-merk. Het geheel wordt met voldoende afhelling geplaatst om verstoppingen te vermijden.

2.7.2 Regenafvoeren

Alle aansluitingen van de dakafwatering gebeuren volgens het rioleringsplan.

3 AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

3.1 KELDERVERDIEPING

Het betreft een gemeenschappelijke toegang tot de privatieve garages op niveau -1, bergingen, sas naar traphallen, technische lokalen en meterlokalen.

De vloeren zijn voorzien in een grijze gepolierde betonvloer, de wanden in vlak beton en/of metselwerk.

De ondergrondse verdieping is te bereiken via een automatische poort die door middel van een individuele afstandsbediening (1 per woning) en sleutelcontact (3 sleutels per woning) bediend wordt.

De ondergrondse verdieping kan eveneens bereikt worden via de traphallen.

De kelder wordt voorzien van de nodige verluchtingen conform de geldende reglementeringen. De verlichting wordt bediend door middel van bewegingssensoren en werkt op tijdregelaar. Noodverlichting wordt geplaatst volgens de voorschriften van de brandweer.

Elke gemeenschappelijke berging, technisch lokaal of aparte ruimte in de kelderverdieping is voorzien van een lichtpunt, armatuur en lichtschakelaar en/of bewegingssensoren. De verlichting in deze lokalen wordt aangesloten op de gemeenschappelijke meter van de parking.

3.2 BUITENAANLEG

Aanleg, behoud van bomen, beplanting en nieuwe aanplantingen van de gemeenschap volgens advies en plannen van tuinarchitect. Deze voorzieningen zullen uitgevoerd worden zoals vermeld op de architectuurplannen, in overleg met de gemeente om een uniform straatbeeld te krijgen.

4 TECHNISCHE UITRUSTING

4.1 BRANDVEILIGHEID

Het complex wordt uitgerust met de nodige technische voorzieningen voor de brandveiligheid volgens advies van de brandweer.

Noodverlichting: In alle gemeenschappelijke ruimtes, waar nodig, boven de nooddeuren, in de traphallen, liften en sassen.

4.2 NUTSVOORZIENINGEN EN AANSLUITINGEN

Elke woning wordt aangesloten op individuele meters voor elektriciteit en water.

Voor de gemeenschappelijke ruimten worden er verschillende meters geplaatst, volgens afrekening van de gemeenschappelijke kosten.

De individuele aansluitingen van alle nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, gas, telefoon en Tv- distributie) worden

uitgevoerd, in opdracht van de verkoper, maar ten laste van de kopers.

5 STANDAADFBERWERKING VAN DE WONINGEN

5.1 ALGEMEEN

Alle prijzen zijn vermeld als aankoopwaarde en zijn inclusief BTW tenzij anders vermeld.

In het basisbestek zijn alle hieronder vermelde prijzen vervat evenals alle normale plaatsingsprijzen.

5.2 PLEISTERWERKEN

5.2.1 Muren

De muren in snelbouw metselwerk en beton worden afgewerkt met een pleisterlaag, de lichte scheidingswanden in gipsblokken worden afgewerkt met een 'fix-and-finish'.

Alle muren worden schilderklar (afwerkingsgraad Q2 - WTCB) afgewerkt.

5.2.2 Plafonds

De plafonds worden voorzien van een spuitplamuur en schilderklar (afwerkingsgraad Q2 – WTCB) afgewerkt.

5.3 CHAPEWERKEN

De vloerplaten van alle verdiepingen worden afgewerkt met een zwevende chape geplaatst op een uitvullaag.

5.4 RAAMTABLETTEN

Raamtabletten in natuursteen zijn voorzien aan alle ramen op schoot. Keuze uit 3 kleuren.

5.5 VLOERAFBERKING

De vloerbetegeling en wandbetegeling dient gekozen te worden in een door de verkoper aan te duiden toonzaal.

In geval van speciale legpatronen, verschillende tegelformaten, hele kleine tegelformaten ($\leq 20 \times 20$), hele grote tegelformaten ($\geq 40 \times 40$), gerectificeerde tegels of metrotegels, listel in wandbetegeling, natuursteen of formaten met veel snijverlies of voegwerken in een andere kleur dan grijs voor de vloertegels en wit voor de wandtegels wordt er een meerkost aangerekend voor de plaatsing.

5.5.1 Living, keuken, hall, toilet, badkamer, nachthal, berging

Keramische tegel met een aankoopwaarde van 30,- euro/m² (excl. btw) en bijhorende plint.

Voegen: cement/zand, kleur grijs.

5.5.2 Slaapkamers

Laminaat (kleur naar keuze), aan te brengen op een ondervloer. Te schilderen MDF plint verlijmd en niet geschilderd.

5.6 WANDBETEGELING

5.6.1 Badkamer

Faience : alle douchewanden van vloer tot plafond, met een aankoopwaarde van 30,- Euro/m² (excl. btw).

Boorden worden afgewerkt met een Schluterprofiel (of gelijkwaardig), kleur: wit. Voegen: kleur wit.

5.6.2 Toilet

In het toilet zijn geen betegelingswerken voorzien.

5.7 BINNENSCHRIJNWERK

5.7.1 Gordijnkasten

Gordijnkasten zijn niet voorzien.

5.7.2 Binnendeuren

De binnendeuren zijn vlakke, effen tubespaan deuren klaar om te schilderen. Ze zijn voorzien van een degelijke omkasting en schilderbaar omlijstingen in MDF, inox scharnieren en inox deurkrukken, al dan niet (volgens keuze koper) met een insteekslot en sleutel.

5.7.3 Deur keldertrap

Alle deuren ter hoogte van de keldertrap van de woningen zijn vlakke, effen deuren, brandweerstand Rf 1/2h. De binnenkant is klaar om te schilderen, de buitenkant wordt in de stijl van de gemeenschappelijke ruimtes geschilderd. Ze zijn voorzien van een degelijke omkasting en omlijstingen (binnenzijde MDF, buitenzijde meranti). De deuren zijn voorzien van een rubber slaglat, een driepuntsluiting en een klink.

5.8 KEUKENINRICHTING

Er wordt een volledige, moderne keukeninrichting geplaatst met spoelbak, mengkraan, elektrische apparaten (koelkast, kookplaat, dampkap met koolstoffilter, vaatwasser). De uitvoering gebeurt volgens de detailplannen van een gespecialiseerde firma, aangeduid door de bouwheer. De voorziene keukens hebben een handelswaarde van 11.169,17- Euro (incl. btw) inclusief plaatsing.

5.8.1 Badkamer Verdieping 1

Er wordt een volledige badkamerinrichting voorzien (incl. plaatsing). De uitvoering gebeurt volgens de richtlijnen van de bouwheer, naar analogie van detailplannen van een gespecialiseerde firma, aangeduid door de bouwheer.

Volgende sanitaire toestellen zijn inbegrepen:

- Douchetub in kunstmarmer kleur Wit (incl. douchesifon).
- Procasa Alpha douchemengkraan opbouw chroom
- Ideal Standard IdealRain met handdouche chroom 60cm
- Badkamermeubel 2 deuren, tablet & spiegelkast met ledverlichting en 1 wastafelmengkraan.

Aanpassingen (in kleur en materiaal) mits meerprijs kunnen steeds besproken worden met de leverancier van de sanitaire toestellen voor zover de planning der werken dit toelaat.

5.8.2 Badkamer Verdieping 2

Er wordt een volledige badkamerinrichting voorzien (incl. plaatsing). De uitvoering gebeurt volgens de richtlijnen van de bouwheer, naar analogie van detailplannen van een gespecialiseerde firma, aangeduid door de bouwheer.

Volgende sanitaire toestellen zijn inbegrepen:

- Douchetub in kunstmarmer kleur Wit (incl. douchesifon).
- Procasa Alpha douchemengkraan opbouw chroom
- Ideal Standard IdealRain met handdouche chroom 60cm
- Badkamermeubel 2 deuren, tablet & spiegelkast met ledverlichting en 1 wastafelmengkraan.

Aanpassingen (in kleur en materiaal) mits meerprijs kunnen steeds besproken worden met de leverancier van de sanitaire toestellen voor zover de planning der werken dit toelaat.

5.8.3 Toiletruimte

Hangtoilet voorzien met een handwasbakje in wit sanitair porselein, voorzien van een koud- waterkraan. Aanpassingen (in kleur en materiaal) mits meerprijs kunnen steeds besproken worden met de leverancier van de sanitaire toestellen voor zover de planning der werken dit toelaat.

5.8.4 Geurafsluiters en standpijpen

Alle sanitaire toestellen zijn voorzien van de nodige reukafsluiters onder spoeltafel, lavabo's, bad, douche, WC, afvoer voor wasmachine en afvoer voor vaatwasser.

Elke afvoerleiding in de gemeenschappelijke, technische schachten wordt verlengd tot boven het dak, voor beluchting van de leiding.

5.9 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

5.9.1 Algemeen

De installatie zal conform zijn aan het AREI (Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties).

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal gekeurd worden door “een erkende dienst voor controle”.

Voor alle woningen zijn afzonderlijke elektriciteitsmeters voorzien. Deze worden opgesteld in het meterlokaal in de ondergrondse verdieping.

Aanpassingen (in aantallen, kleur en materiaal) kunnen steeds besproken worden voor zover de planning der werken dit toelaat.

Een installatieschema met lichtpunten, stopcontacten, TV-aansluiting, parlofoon- en telefoon aftakpunten wordt bij oplevering ter beschikking gesteld van iedere koper.

5.9.2 Opbouw

Schakelkast met automatische zekeringen, aarding, voedingskabel tot de tellerkast cfr. gekeurd door externe dienst voor controle.

De leidingen voor de lichtpunten worden voorzien, doch geen armaturen (mogelijk mits meerprijs).

Het schakelmateriaal is van Niko Original lijn (Original White) of gelijkwaardig.

5.9.2.1 Living

- 1 voeding voor plafondlicht salon met schakelaar.
- 1 voeding voor plafondlicht eetplaats met schakelaar
- 5 stopcontacten met aarding
- 1 aansluiting TV
- 1 UTP aansluiting
- 1 aansluiting telefoon (Belgacom)
- 1 aansluiting thermostaat

5.9.2.2 Keuken

- 1 voeding voor plafondlicht met 1 schakelaar
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact kookplaat
- 1 stopcontact vaatwasmachine
- 2 stopcontacten in de muur boven het werktabelt

5.9.2.3 Inkomhal

- 1 voeding voor plafondlichtpunten met 2 schakelaars
- 1 voeding voor 1 lichtpunt aan inkomdeur met schakelaar
- 1 stopcontact

5.9.2.4 Traphal/nachthal

- 1 voeding voor plafondlichtpunten met 2 schakelaars
- 1 voeding thermostaat per verdiep
- 1 stopcontact

5.9.2.5 Terrassen

- 1 voeding voor 1 lichtpunten met schakelaar per terras (incl. armatuur).

5.9.2.6 Toilet 1

- 1 voeding voor plafondlichtpunt met schakelaar

5.9.2.7 Toilet 2

- 1 voeding voor plafondlichtpunt met schakelaar

5.9.2.8 Badkamer 1

- 1 voeding voor spiegelverlichting
- 1 voeding voor 1 plafondlichtpunt met schakelaar
- 2 stopcontacten

5.9.2.9 Badkamer 2

- 1 voeding voor 1 plafondlichtpunt met schakelaar
- 1 voeding voor spiegelverlichting
- 1 stopcontact

5.9.2.10 Garage

- 1 voeding voor 1 plafondlichtpunt met 2 schakelaars
- 1 stopcontact per sectionale poort
- 1 stopcontact
- 1 zekeringkast met voedingskabel
- sterpunt voor TV/tel aansluiting, waardoor op eenvoudige wijze het plaatsen van modem/versterker mogelijk wordt. De aansluiting op het net is niet inbegrepen.
- 1 dubbel stopcontact thv zekeringkast

5.9.2.11 Berging

- 1 voeding voor plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- 1 stopcontact (opbouw)
- 1 stopcontact voor wasautomaat
- 1 stopcontact voor droogkast (enkel condens-droogkasten kunnen geplaatst worden)
- 1 voeding CV

5.9.2.12 Slaapkamer 1

- 1 voeding voor plafondlichtpunt met 2 schakelaars
- 4 stopcontacten
- 1 aansluiting UTP

5.9.2.13 Slaapkamer 2

- 1 voeding voor plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- 4 stopcontacten

5.9.2.14 Slaapkamer 3

- 1 voeding voor plafondlichtpunt met 2 schakelaars
- 1 aansluiting UTP
- 4 stopcontacten

5.9.2.15 Slaapkamer 4

- 1 voeding voor plafondlichtpunt met 2 schakelaars
- 4 stopcontacten

5.10 CENTRALE VERWARMING

Stad Harelbeke is de kern van een ambitieuze stadsvernieuwingsproject waar Fluvius een modern warmtenet ontwikkelt voor de verwarming en het warm sanitair water van nieuwe duurzame woongelegenheden en bestaande stads- of gemeentegebouwen.

Dit warmtenet is gevoed met restwarmte van de afvalverbrandingscentrale Imog. Daarmee worden het verbruik van fossiele brandstoffen en de uitstoot van tonnen CO₂ vermeden. Op termijn zal tienduizend ton CO₂ per jaar bespaard worden, het equivalent van bijna vijfduizend bomen.

Uit ecologisch oogpunt werd uiteraard gekozen om op dit warmtenet aan te sluiten. Elke woning zal individueel gevoed door middel van een afleverset aangesloten op dit warmtenet.

De afleverset is de schakel tussen het warmtenet, de centrale verwarming en de verwarming voor het sanitair warm water. Meer bepaald is de afleverset te vergelijken met een wandgasketel. Waar de wandgasketel door gas te verbranden de warmte voor het warme kraanwater en de centrale verwarming maakt zet de afleverset de warmte van het warmtenet bruikbaar om voor uw woning.

Een afleverset heeft 2 basisfuncties:

- De eerste functie is om het water vanuit het warmtenet te verdelen naar uw vloerverwarming en verwarmingselementen.
- De tweede functie is het produceren en verdelen van warm tapwater.

De woningen zijn voorzien van vloerverwarming. We bedienen de installatie via een centrale kamerthermostaat in de leefruimte. Deze opstelling staat in voor een comfortabele en zuinige werking.

Bij een buitentemperatuur van -8°C worden de volgende binnentemperaturen gegarandeerd (voor zover de koper de lokalen wenst te verwarmen):
woonkamer: 21°C , slaapkamers: 18°C , badkamer: 24°C .

5.11 SANITAIRE INSTALLATIE

De sanitaire installatie zal worden uitgevoerd door een gespecialiseerde firma in overeenstemming met de geldende voorschriften en reglementen.

Leidingen worden uitgevoerd in PE buizen met aangepaste diameter waarvan de plaatsing gebeurt volgens de normen en de voorschriften van de leverende firma. De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van het plaatselijk waterbedrijf.

De hoofdteller van het water, geleverd door de distributiemaatschappij, wordt geplaatst in het daartoe voorziene tellerlokaal in de kelder. Het verbruik wordt rechtstreeks verrekend door de distributiemaatschappij.

Alle sanitaire toestellen (uitgezonderd toilet en handwasbakje) zijn voorzien van toevoer voor warm en koud water.

5.12 VENTILATIE

Alle ingesloten ruimten in de woningen worden verlucht d.m.v. een mechanisch balansventilatiesysteem conform de geldende EPB wetgeving.

De ventilatie wordt berekend door een erkende en gespecialiseerde firma.

Voor het eventueel verbergen van de ventilatieleidingen zal gebruik gemaakt worden van valse plafonds in gyproc of omkasting in MDF (behalve in berging(en)).

6 MAKEN VAN KEUZES

6.1 ONDERAANNEMERS EN MATERIALEN

Elke koper zal individueel begeleid worden door een aangestelde van de projectontwikkelaar en verkrijgt een lijst met adresgegevens e.d. van de toonzalen voor het maken van de keuzes voor de afwerking.

De projectontwikkelaar behoudt het recht de keuze van de onderaannemers te wijzigen zonder voorafgaand de kopers te raadplegen. Gelieve via de administratie van de projectontwikkelaar steeds op voorhand een afspraak te maken om onnodig wachten te voorkomen (in de meeste toonzalen is er slechts één contactpersoon). Bij een afspraak gelieve u steeds te voorzien van het verkoopplan en dit lastenboek.

6.2 TERMIJN VOOR HET MAKEN VAN KEUZES

De koper is verplicht zijn keuzes van de afwerkingsmaterialen, plaats van elektrische voorzieningen, plaats van sanitaire voorzieningen, wijzigingen aan ruwbouw en draairichting en uitvoering deuren bekend te maken binnen de 30 kalenderdagen na verzoek van de bouwheer per brief voor zover dat de uitvoeringsplanning van het gebouw het nog toelaat en mits naleving van de algemene administratieve bepalingen. Indien deze termijn overschreden en indien er meerwerken gevraagd worden kan de projectontwikkelaar, verkoper of aannemer de uitvoeringstermijn verlengen en eventuele administratieve kosten die hieruit voortvloeien doorrekenen aan de koper. De prestaties van de architect, studie bureaus en verkoper voor het uittekenen en wijzigen van de plannen, het uitwerken van alle technische gevolgen ervan en coördinatie wordt in regie aangerekend aan de koper. Wijzigingen aan ruwbouw en aan de elektrische en sanitaire installatie kunnen niet meer uitgevoerd worden vanaf de opname van de uitvoeringstermijn voor de chape en akoestische isolatie in de planning.

7 OPMERKINGEN

7.1 ERELONEN

Het ereloon van architect en ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper zou overgaan tot wijzigingen aan dit bestek, de plannen of de standaardvoorzieningen kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden en zal dit aan de klant doorgerekend worden.

7.2 ZETTINGSVERSCHIJNSELEN

Krimp- of zettingsbarsten of haarscheuren veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer en de architect. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de structuur van het gebouw en/of bouwproces.

7.3 MATERIALEN / HANDELSWAARDEN EN MERKAANDUIDINGEN

De aannemer heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan deze die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, de ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, gas, elektriciteit en dergelijke, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de technieken; of nog, in de mate dat de aannemer tijdens de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en falen van de leveranciers of onderaannemers, enz.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf.

Voorbeeld : indien men een lavabo zou aankopen bij een groothandelaar, betekent "aankoopwaarde": de verkoop- prijs die de groothandelaar aan de particulier aanrekent. De plaatsingskosten zijn in de opgegeven prijs begrepen voor wat het sanitair en de keuken betreft; in andere gevallen is de opgegeven waarde exclusief plaatsingskosten.

Bij de afwerking wordt er een aantal malen de benaming "schilderklaar" gehanteerd. Hieronder wordt verstaan dat het werk vlak werd uitgevoerd volgens de wettelijke toleranties. Eventuele grondlagen of voorbehandelingslagen en/of siliconewerk horen bij de schilderwerken en zijn dus ten laste van de kopers. Het kan in het lastenboek voorkomen dat er een merknaam wordt vermeld; deze aanduiding is enkel informatief. Zij dient gelezen te worden als "..... of gelijkwaardig".

7.4 WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN LASTEN KOPER OF KOPER ZELF

Indien de koper beslist zelf werkzaamheden te laten uitvoeren, of zelf uitvoert, kunnen deze slechts gerealiseerd worden na de voorlopige oplevering en na het verlijden van de notariële akte van de desbetreffende woning. Deze werken mogen in geen geval de vooruitgang van de totaliteit der werken hinderen. Er dienen vooraf afspraken vastgelegd te worden binnen welke termijn deze werken dienen beëindigd te worden, alsook de bepaling van de bijkomende kosten en hun invloed t.o.v. het totaalproject.

Werken aan gasleidingen, centrale verwarming, sanitaire en elektrische installatie kunnen niet door derden of door de kopers uitgevoerd worden.

7.5 PLANNEN

De plannen van de woning welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoops-overeenkomst. Voor wat de afwerking en de inrichting van de woningen betreft, zijn de aanduidingen op de plannen als louter informatief te beschouwen; de beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de aanduidingen op de plannen.

Alle simulatiefoto's en commerciële plannen zijn louter illustratief en niet bindend.

7.6 WIJZIGINGEN ALGEMEEN

Bij de uitvoering van het ontwerp kan het nodig zijn dat er door de aannemer/promotor, in overleg met de ontwerper, aan deze beschrijving evenals aan de bijgevoegde plannen wijzigingen worden aangebracht die geen invloed hebben op het algemeen concept en mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woningen.

De eigenaars/kopers kunnen hiertegen geen bezwaren indienen, op voorwaarde dat de waarde van het gehele werk hierdoor niet vermindert.

7.7 WIJZIGINGEN DOOR DE KOPER

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek (t.t.z. aan de afwerking van zijn woning), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor hierover zijn akkoord geeft en/of dat deze wijzigingen bekend gemaakt worden binnen de afgesproken termijn (zie artikel "Termijn voor het maken van de keuzes". Voor werken die door de koper (na de voorlopige oplevering) worden uitgevoerd, zal hij 80% van het voorziene budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal dan in mindering gebracht worden van de laatste schijf.

Eventuele wijzigingen kunnen enkel uitgevoerd worden na voorafgaandelijk akkoord aangaande kostprijs van deze wijzigingen. Deze kostprijs wordt bepaald door de promotoren in samenspraak met de aannemer en zal schriftelijk aan de koper worden meegedeeld.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat de woning gekocht werd met de afwerking, zoals in dit bestek beschreven, zonder verdere uitzonderingen, tenzij deze expliciet in dit bestek genoteerd werden en door de verkoper en verkoper ondertekend.

De eindafrekening van meer- en/of minwerken gebeurt bij de voorlopige oplevering van het woning. 50 % van de meerwerken wordt afgerekend bij bestelling en 25% bij levering van de materialen.

Bij ondertekening van de notariële akte in geval het project reeds in uitvoering is, dient ifv de vordering der werken bepaald te worden welke afwerkingen en/of uitrustingen nog door de klant gekozen kunnen worden. Bij ontstentenis hiervan dient voor elke zgn. afwijking t.o.v. de standaarduitvoering een akkoord bekomen te worden van de uitvoerende hoofdaannemer, zoals hierboven reeds aangegeven werd.

30 dagen na een schriftelijk verzoek van de bouwheer zullen de keuzes van de klant gemaakt dienen te worden. De klant wordt gevraagd om in belang van alle betrokken partijen deze termijn strikt na te leven. Bij overschrijding van deze termijn behoudt de promotor het recht een bijkomende administratieve kost aan te rekenen van 750 Euro.

Bovendien wordt de klant uitdrukkelijk gevraagd om eerst de keuzes van de keuken, badkamer en sanitaire toestellen te doen.

Bij de aankoop van een woning waarvan de compromis getekend wordt uiterlijk 1 maand voor de geplande start van de uitvoering van de afwerkingsfase door de aannemer, kan de koper geen wijzigingen meer laten uitvoeren aan de uitvoeringsplannen en/of kan de koper geen keuzes meer maken die impact hebben op de door de promotor voorziene uitrustingen (cfr; sanitair, centrale verwarming, elektriciteit, afwerkingsdiktes e.d.). In deze situatie en voor zover de uitvoering niet in die mate gevorderd is, is het de koper echter wel toegestaan alle afwerkingsmaterialen en toestellen te kiezen in de aangeduide toonzalen, op voorwaarde dat deze keuzes verenigbaar zijn met de door de promotor voorziene afwerking-specificaties en uitrustingen. De koper dient zich bij het maken van deze keuzes in de verschillende toonzalen hiervan te vergewissen. De koper dient deze keuzes uiterlijk 30 kalenderdagen na het schriftelijk verzoek van de bouwheer aan de bouwheer bekend te maken.

7.8 SLEUTELS

De sleutels van de woning en/of toegangsdeuren van de gemeenschappelijke delen worden overhandigd na afrekening van meer- en minwerken, meer en minprijzen, vrijgave van de waarborg voor 50% na de voorlopige oplevering en na totale afrekening van de woning.

7.9 CONTACTPERSOON

De promotor duidt voor de klant een contactpersoon aan. Alle besprekingen betreffende wijzigingen, afrekeningen, uitvoeringsopdrachten gebeuren via de contactpersoon. Het is niet toegelaten dat de klant opdrachten geeft aan arbeiders en/of onderaannemers.

7.10 VEILIGHEID EN TOEGANG TOT DE WERF

Om veiligheidsredenen mag de koper of zijn vertegenwoordiger de werf enkel bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de verkoper.

De bezoeken gebeuren op eigen risico (noch lichamelijke, noch materiële schade kunnen ten laste gelegd worden van de aannemer/promotor/verkoper/projectontwikkelaar).

Dit lastenboek werd opgemaakt op en het bevat 19 genummerde pagina's. De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op alle aanduidingen op de plannen, welke slechts indicatief zijn.

Dit document wordt in drie exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze welke alhier vermeld werden.

DE KOPER

DE VERKOPER