

Commercieel Lastenboek woonproject ROOTS - Ronse



Commercieel Lastenboek woonproject ROOTS - Ronse

Inhoudstafel

1. ALGEMEEN	3	5.6. Keukeninrichting	9
1.1. Ligging en omschrijving van het project	3	5.7. Sanitaire installatie	9
1.2. Projectteam	3	5.8. Verwarmingsinstallatie	10
1.3. Leveranciers en stelposten.....	3	5.9. Elektrische installatie	10
2. TECHNISCHE BESCHRIJVING RUWBOUW	3	5.10. Ventilatie.....	11
2.1. Voorbereidende werken	3	5.11. Nutsvoorzieningen en aansluitingen.....	12
2.2. Ondergrondse constructie	4	6. BIJZONDERE BEPALINGEN	12
2.3. Bovengrondse constructie	5	6.1. Algemeen	12
3. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	7	6.2. Plannen, afmetingen en verkooplastenboek.....	12
3.1. Inkomhal.....	7	6.3. Toegang tot de werf.....	12
3.2. Trappenhuis.....	7	6.4. Werken uitgevoerd door derden	12
3.3. Lift.....	7	6.5. Verzekering, risico-overdracht & eigendomsoverdracht.....	12
3.4. Parking.....	7	6.6. Kosten	13
3.5. Brandvoorzieningen.....	7	6.7. Wijzigingen	13
3.6. Buitenaanleg.....	8	6.8. Oplevering.....	14
4. BRANDVEILIGHEID	8	6.9. Waarborgen.....	14
5. AFWERKING PRIVATE DELEN	8	6.10. Verplichtingen partijen.....	15
5.1. Algemeen.....	8	7. ALGEMENE CONTRACTVOORWAARDEN.....	15
5.2. Pleister- en gyprocwerken	8	8. ONDERTEKENING	15
5.3. Binnenschrijnwerk	8		
5.4. Schilderwerken	8		
5.5. Bevloering.....	9		

Commercieel Lastenboek woonproject ROOTS - Ronse

1. ALGEMEEN

1.1. Ligging en omschrijving van het project

Het vastgoedproject met als naam "ROOTS" zal opgericht worden op de hoek van de Molendam en de Sint-Sauveurstraat te 9600 Ronse. Kadastraal is dit perceel van 2.443m² gekend als 2e Afdeling, sectie C, nummer 151 M6.

Het project bestaat uit :

- Een nieuwbouwwolume, bestaande uit 2 visueel gescheiden maar feitelijk verbonden gebouwdelen, met in totaal 26 appartementen (waarvan 1 met kantoorruimte) en 1 hobbyruimte.
- Een ondergrondse kelderverdieping met 17 open autostaanplaatsen en 9 garageboxen (waarvan 2 geschikt voor mindervaliden (P1 en P17), 26 privaatieve/individuele berguimtes alsook gemeenschappelijke afvalberging, poetslokaal, tellerlokalen fietsenbergingen.
- Buitenruimte :
 - o Private tuinen horende bij de 6 gelijkvloerse appartementen
 - o Het saldo aan (groene) buitenruimte is gemeenschappelijk

Voor de oprichting van de meergezinswoning werd een omgevingsvergunning bekomen met dossiernummer OMV_2019083265 dewelke goedgekeurd werd door het College van Burgemeester en Schepenen op 14/10/2019 en bekrachtigd door de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen op 5 maart 2020.

Elke entiteit biedt een kwaliteitsvolle woongeleghenheid en is voorzien van alle comfort : een moderne totaal uitgeruste keuken, een volledig ingerichte badkamer, aangepaste akoestische/thermische/hydro-isolatie, een ventilatiesysteem C+, een collectieve lucht-water-warmtepomp met individuele binnenuit, vloerverwarming,...

Op het vlak van energieprestatie wordt een hoog ambitieniveau gehanteerd : Het E-peil ligt substantieel onder het wettelijk vereiste E-40 niveau. Meer zelfs, met een energieprestatie van maximum E30, zijn alle appartementen Bijna-Energie-Neutraal (BEN). Dit zorgt voor een lage energiefactuur, maar ook voor een korting van 50% op de onroerende voorheffing gedurende de eerste 5 jaar.

Het architectenbureau B2Ai heeft gezorgd voor een ontwerp dat in het oog springt. Het wordt een project met een sterk karakter en identiteit maar dat toch zeer passend is in zijn omgeving. De 2 bouwdelen integreren zich perfect in de stedenbouwkundige context waarop ze aantakken en het gebouw zorgt voor een opwaardering van de ruimere omgeving. Alle appartementen wordt uitgerust met kwalitatieve buitenruimtes via tuinen en/of terrassen
De mix van appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers varieert van 65m² tot 167m².

1.2. Projectteam

- Bouwheer : Fred YouStone BV
- Architect : B2Ai
- Studiebureau stabiliteit : Ingenieursbureau Stabilos bvba
- Studiebureau technieken : Ingenieursbureau Bouw en Techniek Botec nv
- Verslaggever EPB/Ventilatie : Vicave VOF
- Veiligheidscoördinator : Vecobo bvba
- Basisakte : notaris Flamant (Ronse)

1.3. Leveranciers en stelposten

- Keuken :
- Sanitaire toestellen :
- Vloeren : Nog niet bekend

2. TECHNISCHE BESCHRIJVING RUWBOUW

2.1. Voorbereidende werken

De promotor zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werf. De afsluiting beantwoordt aan de reglementaire voorschriften. Het onderhoud valt ten laste van de promotor gedurende de ganse tijd van de werken.

De promotor heeft het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de promotor

De promotor neemt alle nuttige maatregelen teneinde schade aan de omringende gebouwen, wegen, groenaanleg, afwerkingen, enz te voorkomen.

Commercieel Lastenboek woonproject ROOTS - Ronse

2.2. Ondergrondse constructie

2.2.1. Grond- en afbraakwerken

- Allereerst wordt het terrein bouwrijp gemaakt door de bestaande constructies af te breken, inclusief eventuele ondergrondse massieven en funderingen van vroegere bebouwing ingeval noodzakelijk en nodig voorafgaand aan het oprichten van het nieuwe gebouw. De inplanting van het nieuwe gebouw of gebouwen gebeurt overeenkomstig de gegevens vermeld op de plannen en volgens de richtlijnen van de gemeentelijke overheid en conform de omgevingsvergunning.
- De werken omvatten alle uitgravingwerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, kelders, kanalisaties en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te garanderen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken. De grond afkomstig van uitgravingen, zal indien mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige grond zal worden afgevoerd conform de bestaande wetgeving over grondverzet. De grondwerken worden uitgevoerd volgens de resultaten uit de stabiliteitsstudie, sonderingen en het uitgevoerde bodemonderzoek.

2.2.2. Funderingen & ondergrondse constructies

De funderingen worden uitgevoerd op basis van de stabiliteitsstudie zodat de volledige stabiliteit van de bouwwerken verzekerd is. De aard van de funderingen is in functie van de bodemgesteldheid. Het draagvermogen van de ondergrond wordt bepaald op basis van de grondproeven uitgevoerd door een gespecialiseerd laboratorium.

Onder de fundering wordt een aardingselektrode geplaatst conform het "Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties".

2.2.3. Riolering

Er wordt op voorhand een hydraulische studie uitgevoerd van de riolering. De diameters van de buizen zijn aangepast om het debiet van de diverse regen- en afvalwaters op te vangen. De aan- en afvoerleidingen van de riolering behoren tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in PVC of PE en wordt BENOR-gekeurd (of gelijkwaardig). Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters, en aangesloten op het openbaar net volgens de geldende voorschriften.

2.2.4. Aansluitingen

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf, zijn ten laste van de promotor. De definitieve aansluitingskosten en het plaatsen van tellers voor water en elektriciteit en het aansluiten van teledistributie, data en telefoon en eventuele andere nutsaansluitingen zijn ten laste van en op kosten van de koper.

2.2.5. Regenwater

De voorschriften uit de vergunning worden gevolgd met betrekking tot de afvoer en recuperatie van het regenwater.

2.2.6. Kelderverdieping

Er worden 26 (waarvan 2 geschikt voor mindervaliden) privaatieve parkeerplaatsen, 26 private bergingen en enkele gemeenschappelijke ruimtes voorzien : een afvalberging, tellerlokalen en een fietsenberging. Ieder appartement heeft recht op het gebruik van minimum 2 fietsenstalplaatsen. Deze zijn niet genummerd of gereserveerd.

De vloerplaat van de kelder is een gewapende gepolierde betonvloer uitgevoerd volgens de studie van het ingenieursbureau. Lichte scheurvorming in betonnen vloeren is normaal ten gevolge van het krimpproces, tenzij hierdoor het functioneel gebruik van de kelder in het gedrang komt wegens stabiliteitsproblemen.

Het plafond is eveneens in beton en wordt niet geschilderd. In overleg met het studiebureau stabiliteit en de gekozen aannemer worden de (niet-)dragende muren uitgevoerd in betonwanden of betonsteen. Het metselwerk blijft in het zicht, wordt opgevoegd als zichtmetselwerk en worden dus niet geschilderd.

Alle leidingen ten behoeve van de elektrische installatie in de kelder worden in opbouw voorzien.

Commercieel Lastenboek woonproject ROOTS - Ronse

2.3. Bovengrondse constructie

2.3.1. Structuur

- Gewapend beton

Alle funderingen, vloerplaten, kolommen en balken/lintelen worden uitgevoerd volgens de normen en onder de verantwoordelijkheid van het ingenieursbureau stabiliteit. Wat dit betreft zijn de architectuurplannen louter informatief. Alle wapeningen, secties, diktes en hoogtes worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekening.

Voorziene werken in beton (prefab waar constructief mogelijk) : de funderingsbalken, de funderingsplaten, de vloerplaten (voorgespannen welfsels of breedvloerplaten), de terrassen, de trapslede, de kolommen, de balken en lintelen, dit overeenkomstig de Belgische normen NBN.

De binnentrappen worden uitgevoerd in prefab- of ter plaatse gegoten beton met antislipredeneuzen.

- Bouwwerken in staal

Ingeval de stabiliteitsstudie dit uitwijst, kunnen kolommen, balken en lintelen uitgevoerd worden in staal. De berekeningen, het ontwerp, de fabricage en montage gebeuren in overeenstemming met de wetgeving, de huidige geldende voorschriften en normen ter zake. De dimensies zouden (sporadisch) kunnen worden aangepast tijdens het bouwproces en dit conform de gegevens van de definitieve stabiliteitsberekeningen of in functie van de thermische berekeningen en naargelang de keuze van gebruikte materialen en uitvoeringsdetails. De architectuurplannen zijn louter informatief wat dit betreft.

- Dragend metselwerk

De draagstructuur van het gebouw wordt gevormd door enerzijds de buitenmuren en anderzijds de noodzakelijke dragende binnenmuren, trappen en liftkokers. Hiervoor worden betonnen wanden, kolommen, stalen profielen en metselwerk gebruikt conform de bepalingen uit de stabiliteitsstudie.

In overleg met het studie bureau stabiliteit en de gekozen aannemer worden de scheidingswanden met de gemeenschappelijke delen of tussen de appartementen onderling uitgevoerd in metselwerk van gebakken aarde, snelbouwstenen, kalkzand-/silicaatstenen of betonwanden en dit volgens de dikte aangeduid op de plannen in dimensionering overeenkomstig de Belgische normen NBN.

- Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in silicaatsteen of in traditioneel metselwerk type snelbouw volgens de dikte vermeld op de bouwplannen.

2.3.2. Gevels

De buitengevels worden uitgevoerd overeenkomstig de vergunde gevelplannen van de architect. Er is een karaktervolle gevelarchitectuur ontworpen door de architect. Alle elementen worden met de grootste zorg afgewerkt.

Alle zichtbare gevels worden uitgevoerd in metselwerk waarvan het type, uitzicht en kleursamenstelling naar keuze is van de architect en de promotor. De voegen tussen het metselwerk en de ramen en deuren worden, net zoals eventuele uitzettingsvoegen, gedicht met plastische voeg. De kleur wordt bepaald door de architect en de promotor.

De buitendorpels van de buitentoegangsdeuren, de deuren en schuiframen die toegang geven tot de terrassen, en de ramen van het gelijkvloers die tot vloerniveau komen, zullen uitgevoerd worden in natuursteen of architectonisch beton. De materiaal- en kleurkeuze van de vensterdorpels van de overige ramen wordt bepaald door de architect en de promotor.

2.3.3. Dakwerken

De bouwvolumes worden hoofdzakelijk afgewerkt met zadeldaken, waarvan de structuur wordt opgebouwd uit stalen of houten spanten in combinatie met houten kepers, gedimensioneerd volgens de studie van de stabiliteitsingenieur. De constructie wordt uitgevoerd volgens de regels van de kunst.

De zadeldaken die zich ter hoogte van de appartementen bevinden, worden voorzien van een dampscherm en geïsoleerd met een met een isolatiemateriaal waarvan de dikte bepaald wordt door de berekeningen van de EPB-adviseur. Alle hellende daken worden waterdicht gemaakt met een onderdak en afgewerkt met vezelcement leien, waarvan de kleur aansluit bij deze van de door architect en promotor gekozen gevelsteen, zodat een uniform gevelbeeld bekomen wordt.

De buitenunits van de individuele warmtepompen worden geplaatst in technische zolderruimtes onder hellend dak. Om een goede werking van de warmtepompen te garanderen, worden de daken van deze technische zolderruimtes voorzien van voldoende luchttoevoer en -afvoeropeningen. De zoldervloer van deze ruimtes wordt voldoende geïsoleerd volgens de voorschriften van de EPB-verslaggever.

Uitspringende luifels worden vervaardigd uit geprefabriceerd of ter plaatse gegoten beton. De betreffende dakvlakken worden afgewerkt met een dubbele bitumineuze afdichtingslaag of EPDM en voorzien van een extensief groendak.

Platte daken die dienst doen als terras worden vervaardigd uit geprefabriceerd of ter plaatse gegoten beton en afgewerkt met een dubbele bitumineuze afdichtingslaag of EPDM en voorzien van tegels (met betonlook) op tegel dragers.

Het plat dak van de parking dat zich ter hoogte van de buitenruimte bevindt, wordt opgebouwd uit betonnen voorgespannen welfsels of breedvloerplaten. Dit dak wordt volledig waterdicht gemaakt met materialen die gekozen worden door de architect en promotor, en afgewerkt met een intensief groendak.

Commercieel Lastenboek woonproject ROOTS - Ronse

De dakranden zullen worden bedekt met specifieke, daarvoor bestemde aluminiumprofielen, zinken kralen, een betondeksteen of specifieke betonelementen en dit volgens tekening van de architect. Waar nodig worden loodslabben gebruikt ter voorkoming van vochtindringing.

Het regenwaterafvoersysteem voor de daken en de terrassen is voorzien en zal worden uitgevoerd volgens de studie van het studiebureau technieken en de plannen van de architect. De zichtbare regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink of aluminium. De weggewerkte afvoeren worden uitgevoerd in PVC en lopen via schachten of spouwmuren naar het straatniveau of regenwaterput of regenwaterput.

2.3.4. Buitenschrijnwerk

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch geïsoleerde aluminium profielen waarvan de kleur wordt gekozen door de architect en promotor.

Het aantal vaste en bewegende delen van de (schuif-) ramen verschilt naargelang het type appartement en worden bepaald door de promotor en architect. Dit overeenkomstig de omgevingsvergunning.

Andere ramen krijgen raamvleugels van het draai- en kanteltype (al dan niet in combinatie met een vast zij -of onderlicht). De verdeling, type en draairichting worden gekozen door de promotor en architect en zijn niet wijzigbaar door de koper.

In alle ramen wordt standaard gebruik gemaakt van isolerend hoogrendementsglas, dubbele beglazing met een warmtedoorgangscoefficiënt gelijk aan of kleiner dan 1,0 W/m²K volgens richtlijnen EPB-verslag.

De veiligheidsbeglazing is conform de huidige geldende glasnorm.

Alle buitenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk waarvan de kleur en type worden gekozen door de promotor en architect en niet wijzigbaar zijn door de koper.

De buitendeur van de ingang van het gebouw zal overdag vergrendeld worden aangezien de Bringme Box (voor het (remote) ontvangen van briefwisseling en postpakketten) met ingebouwde videofonie onder de luifel in de gemeenschappelijke buitenruimte (inkomportaal) wordt voorzien. Er wordt een extra videfoon/parlofoon voorzien aan de inkomdeur aan de rolstoel-toegankelijke achterkant van het gebouw.

Alle nooddeuren zijn uitgerust met een panieksluiting.

De voegen tussen de ramen en de gevelvlakken worden opgespoten met een hoogwaardige elastische voeg.

2.3.5. Terrassen

De terrassen op de verdiepingen worden vervaardigd in geprefabriceerde fijnkorrelige architectonische betonelementen of tegels (met betonlook) op tegeldragers. De vloer is waterdicht. Vorm, kleur en structuur te bepalen door de architect. Een degelijke afwatering van de terrassen is voorzien.

2.3.6. Borstweringen

De terrassen worden voorzien van de nodige metalen borstweringen, die in overeenstemming zijn met de omgevingsvergunning en met de norm NBN B 03-004 'Borstwering van gebouwen'.

2.3.7. Isolatie

- o Hydro

In overeenstemming met de technische details worden alle muren op en onder het peil van het gelijkvloers tegen opstijgend vocht voorzien door middel van een waterdichte folie. De ondergrondse bouwdelen zijn voorzien van betonblokken met dichtingslagen of waterdicht beton om bescherming te bieden tegen mogelijke waterinfiltraties.

- o Thermisch

Het hele gebouw wordt thermisch geïsoleerd volgens de EPB-regelgeving (=Energieprestatie en Binnenklimaat) geldig op het ogenblik van de omgevingsvergunning (=E40).

Er worden echter specifieke maatregelen genomen waar mogelijk (specificaties spouwmuurisolatie/ramen/platte daken/ventilatie/verwarming/...) om een lager E-peil te bereiken dan wettelijk vereist.

- o Akoestisch

Alle appartementen voldoen aan een "normaal akoestisch comfort" volgens de Belgische normering NBN. Scheidingsmuren tussen de appartementen en de gemeenschappelijke delen en tussen de appartementen onderling worden steeds uitgevoerd in ontdubbelde muren met daartussen in de spouw een akoestische isolatie, waarvan de dikte wordt bepaald door de berekeningen van de EPB-adviseur. Alle kokers worden, indien mogelijk, opgevuld met isolerende samenstelling om de lawaaioverdracht via de leidingen te reduceren.

Horizontale draagstructuren worden zo voorzien dat contactgeluiden maximaal worden vermeden. Bovenop de vereiste dikte voor stabiliteit kunnen de draagvloeren worden verdikt om akoestisch een optimaal resultaat te verkrijgen. Om geluidsoverdracht tussen de verdiepingen te minimaliseren, wordt een chape van het type "zwevende vloer" aangebracht. De cementchape wordt gescheiden van de thermisch isolerende uitvullingslaag door een akoestische isolatielaag.

Commercieel Lastenboek woonproject ROOTS - Ronse

2.3.8. Kokers en afvoerleidingen

Alle kokers worden gemetseld in hetzelfde materiaal als de dragende binnenmuren. De afvoerleidingen van het sanitair en de fecaliën zullen worden voorzien in materiaal beschreven in de studie uitgevoerd door het studiebureau technieken, met specifieke diameters volgens de uitvoeringsplannen van de betrokken aannemers.

3. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

3.1. Inkomhal

Voor de gemeenschappelijke inkomhal wordt een eigentijds ontwerp gemaakt dat in harmonie is met de architectuur van het gebouw. De muren van de inkomhal(len) op de (gelijkvloerse) verdieping(en) worden bepleisterd en volledig afgewerkt geschilderd in een neutrale kleur (RAL te kiezen door architect) of betegeld met wandtegels naar keuze van de architect. Alle plafonds worden eveneens bepleisterd en geschilderd in RAL kleur te kiezen door de architect. Op bepaalde plaatsen kan een verlaagd plafond voorzien worden in gipskartonplaat (gyproc) en dit volgens de huidig geldende brandvoorschriften. De vloeren van de inkomhallen worden afgewerkt met tegels en plinten in keramisch materiaal. Ter hoogte van de inkomdeur van de trap wordt een vloertapijt ingebouwd in alu-kaderprofiel. Deze inkomdeur wordt voorzien met thermisch geïsoleerd aluminium profiel, kleur bepaald door de architect. Verlichting (LED) met wand- en/of plafondarmaturen is voorzien.

Onder het gemeenschappelijk inkomportiek wordt een brievenbusmeubel (Bringme Box) voorzien met 1 brievenbus voor elk appartement. Dit meubel bevat tevens enkele secties voor het individueel ontvangen van postpakketten (vanop afstand). Er wordt bovendien een videofooninstallatie voorzien die verbonden is met elk appartement ter bediening van het elektrisch slot van de inkomdeur. Aan iedere individuele inkomdeur op de verschillende verdiepingen wordt een deurbel voorzien.

Noodverlichting, brandblusapparaten en eventuele haspels volgens de voorschriften van de brandweer zijn voorzien. De gemeenschappelijke delen worden niet verwarmd.

3.2. Trappenhuis

De vluchttrappen binnen in het gebouw bestaan uit geprefabriceerde betontrappen. De muren zijn in silicaatsteen en worden bepleisterd en geschilderd. De plafonds worden eveneens bepleisterd en geschilderd.

In de trappenhallen worden aluminium leuningen geplaatst volgens de geldende veiligheidsnormen. Alle technische leidingen in de trappenhallen worden voorzien in opbouw en er worden opbouw (nood-) verlichtingstoestellen voorzien. De verlichting (LED) in de trappenhallen worden bediend met een bewegingsschakelaar.

Brandwerende deuren worden voorzien met een brandweerstand overeenkomstig de normen van de brandweer.

Bovenstaande elementen worden volgens het detailplan van de architect uitgevoerd.

Het trappenhuis wordt niet verwarmd.

3.3. Lift

Een geluidsarme personenlift met telescopische/automatische schuifdeuren wordt geleverd en geplaatst door een erkende firma. De lift is rolstoeltoegankelijk. De lift zal conform zijn aan alle geldende Belgische normen inzake veiligheid en snelheid en zal goedgekeurd worden door een erkend controle-organisme.

3.4. Parking

De ondergrondse parking is bereikbaar met de auto via een helling in de St-Sauveurstraat. De garage wordt afgesloten met een elektrische garagepoort. Deze is bedienbaar via het elektrisch sleutelcontact of een leeskaart. Een elektronische afstandsbediening voor de inkompoort kan besteld worden mits een meerprijs. Ter hoogte van de in- en uitrit zal een stoplicht voorzien worden.

De autostaanplaatsen zijn voorzien voor wagens met normale afmetingen. De doorrijhoogte onder de laagste buis (riool of regenwater) of betonbalk bedraagt minstens 2,1 m. Tegen de muren zouden aan- of afvoerbuizen plaatselijk soms lager kunnen hangen dan 1,8m. Wagens op LPG zijn uitdrukkelijk niet toegelaten in deze parkeergarage. Elektrische oplaadpunten, die gestuurd zullen worden via de individuele elektriciteitsteller, kunnen aangevraagd worden mits meerprijs en ingeval technisch haalbaar.

Gesloten parkeerboxen mogen op bepaalde plaatsen aangevraagd worden mits meerprijs, ingeval technisch haalbaar en ingeval dit strookt met de omgevingsvergunning en de brandnormen.

De parking wordt mechanisch verlucht via vereenvoudigde RWA-installatie.

Tellerlokalen, afvallokaal, bergingen en fietsenstalplaatsen worden voorzien in de kelder volgens het goedgekeurde plan van de omgevingsvergunning. Ze zijn bereikbaar via de helling, trap en/of lift.

3.5. Brandvoorzieningen

Een rookkoepel met handbediening op evacuatie-niveau is voorzien boven het trappenhuis, conform de normen en voorschriften inzake brandveiligheid.

Brandhaspels, brandblusapparaten en rookdetectoren zijn voorzien op elke verdieping, volgens instructies van de brandweer.

Commercieel Lastenboek woonproject ROOTS - Ronse

In de kelder worden voldoende verluchttingsopeningen voorzien voor de afvoer van rook en warmte in geval van brand, welke gedimensioneerd worden door de ingenieur technieken.

3.6. Buitenaanleg

De gelijkvloerse appartementen beschikken allen over een private tuin die bestaat uit een deel terras en een deel groenaanleg. De aanleg is inbegrepen. De rest van de centrale binnentuin is gemeenschappelijk en wordt eveneens aangelegd. Er zal een uniform tuinontwerp uitgewerkt worden dat zal bestaan uit grassen, planten, lage haagjes en struiken. Op bepaalde posities kan LED-verlichting in opbouw worden voorzien om het geheel uit te lichten. Deze zullen worden gestuurd door een schemerschakelaar met tijdsstot en worden gevoed door de gemeenschappelijke teller.

4. BRANDVEILIGHEID

Het geheel wordt uitgerust met de nodige technische voorzieningen voor de brandveiligheid volgens het advies van de brandweer (noodverlichting, rookdetectie, brandblusapparaten, brandhaspels,...).

5. AFWERKING PRIVATE DELEN

5.1. Algemeen

De koper wordt een volledig afgewerkt appartement aangeboden zoals verder beschreven. Voor enkele zaken wordt een afwerkingsbudget voorzien. Het staat de koper vrij om bij de opgelegde leveranciers hun persoonlijke keuzes te maken.

De koper dient zijn keuzes te maken binnen de termijn die opgelegd wordt door de klantenbegeleiding. Indien de koper zijn keuzes niet tijdig heeft gemaakt, kan de verkoper de keuze bepalen en/of kan dit aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn. De leveranciers dienen steeds op voorhand gecontacteerd te worden om een afspraak te maken. Per leveranciers zullen steeds één of meerdere contactpersonen worden toegelinkt.

Alle prijzen zijn handelswaarden, exclusief BTW en zonder promoties.

5.2. Pleister- en gyprocwerken

Alle verticale wanden worden afgewerkt met een éénlagig pleisterwerk of dunpleister. Alle buitenhoeken van bepleisterde muren worden verstevigd met verzinkte hoekprofielen. Uitvoering volgens de regels van de kunst. De plafonds worden eveneens bedekt met een éénlagig pleisterwerk of spuitpleister in gladde effen afwerking.

De muren en plafonds in de appartementen zullen vlak en zuiver afgewerkt worden. Eventuele voegen tussen geprefabriceerde vloerplaten (predallen) worden versterkt, opgevoegd en geëgaliseerd worden.

Eventuele verlaagde plafonds in gyproc of MDF worden niet geëgaliseerd, de naden worden wel opgestopt. De plaatsen waar verlaagde plafonds zullen worden voorzien, zijn aangeduid op het verkoopplan. Met uitzondering van de berging worden verlaagde plafonds voorzien op die plaatsen waar horizontale ventilatiebuizen verlopen.

De bezettingswerken, gyprocwerken en andere eventuele afkastingen dewelke nog een schilderlaag nodig hebben, zullen klaar zijn voor de voorbereidende werken van de schilder maar niet klaar om te schilderen. Het wordt behangklaar afgewerkt wat wil zeggen dat het eventuele plamuurwerk vóór schilderwerk ten laste is van de koper.

Geen enkele verantwoordelijkheid kan de promotor ten laste worden gelegd voor kleine scheurtjes die zich zouden kunnen voordoen ingevolge het zetten van om het even welke nieuwbouwconstructie.

5.3. Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen hebben een brandweerstand EI₃₀ en worden voorzien van een houten deuromlijsting en veiligheidsslot met 3-puntsluiting. De inkomdeuren zijn aan de binnenzijde van het appartement nog te schilderen door de koper.

De binnendeuren in de appartementen zijn vlakke schilderdeuren van het type "cellenstructuur" en worden voorzien van een omlijsting in MDF (deur en omlijsting nog te schilderen door de koper) en standaard inox of aluminium deurbeslag. Het aantal voorziene deuren is volgens het verkoopplan. Bij de deurleverancier kunnen optioneel andere deuren gekozen worden dewelke aanleiding kunnen geven tot verrekeringen.

Waar van toepassing wordt onderaan de ramen de dagkant afgewerkt met bezetting, voorzien van een hoekprofiel. De bezetting blijft voldoende laag om een eventuele plaatsing van een venstertablet mogelijk te maken. Venstertabletten in MDF worden enkel standaard voorzien ingeval een opstap nodig is naar een terras.

Waar de ramen tot op de grond komen, loopt de vloerbekleding door tot tegen het raamprofiel.

5.4. Schilderwerken

In de private delen zijn geen schilderwerken voorzien. Alle voorbereidende werken alvorens er geschilderd kan worden (schuren, plamuren, ontstoffen,...) dienen door de koper voorzien te worden.

Commercieel Lastenboek woonproject ROOTS - Ronse

5.5. Bevloering

5.5.1. Algemeen

Er wordt gewerkt met een kwalitatieve partner die een ruim aanbod aan tegels (en desgevallend parket en/of laminaat) kan presenteren. U maakt uw eigen keuze om uw appartement te personaliseren. In alle ruimtes worden standaard keramische tegels voorzien.

Ingeval voor andere dan de voorziene standaardafmetingen wordt gekozen of wanneer speciale plaatsingen gewenst of noodzakelijk zijn, kan dit voor een meerprijs qua plaatsing en/of levering zorgen. Ook de plaatsing van andere vloerbekleding dan keramische tegels kan een meerprijs met zich meebrengen.

De plinten zijn in MDF met een wit gelakte grondlaag.

Wanneer de koper kiest voor het plaatsen van parket- of laminaatvloeren, dan kan dit een impact hebben op de opleveringstermijn ten gevolge van extra droogtijden van de chape. De verkoper/promotor kan hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden. Teneinde een goede en correcte droging van de chape te garanderen en de nodige opmetingen te kunnen verrichten, zullen geen sneldrogende middelen aan de chape worden toegevoegd.

Budgetten binnen de post bevloering kunnen onderling verschoven worden door gemaakte keuzes maar er ontstaat geen recht op terugbetaling.

5.5.2. Vloertegels

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van een keramische tegelvloer voorzien met een handelswaarde van 35€/m². In de toonzaal zal een keuze-assortiment liggen dat binnen dit vooropgestelde budget past. De tegels zijn (niet-)gerechtigd en worden recht geplaatst en standaard wit of grijs opgevoegd. Voor afmetingen tussen 45x45cm en 60cmx60cm is de plaatsing inbegrepen. Voor andere afmetingen kan een meerprijs aangerekend worden.

Aangezien er gewerkt wordt met vloerverwarming moeten er uitzettingsvoegen voorzien worden. De plaats van deze voegen wordt bepaald door de architect of installateur en is niet wijzigbaar.

Onder keukenkasten, baden en/of douches worden geen tegels voorzien.

5.5.3. Wandtegels

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van wandtegels enkel voorzien in de douche en/of boven het bad met een handelswaarde van 30€/m². In de toonzaal zal een keuze-assortiment liggen dat binnen dit vooropgestelde budget past. De wandtegels worden recht geplaatst en standaard wit of grijs opgevoegd. Voor afmetingen tussen 20x20cm en 45x45cm is de plaatsing inbegrepen. Voor andere afmetingen kan een meerprijs worden aangerekend.

Ingeval van toepassing worden de wandtegels in de douche standaard voorzien tot plafondhoogte (maximaal 2m70). Ingeval van toepassing worden wandtegels voorzien tot 1m boven het bad alsook aan de zichtzijde van het bad zelf. Aan het bad en douche worden de aansluitingen met de wandtegels door middel van witte waterdichte siliconen gemaakt.

Wandtegels in het toilet en keuken zijn niet voorzien.

5.6. Keukeninrichting

Er wordt gewerkt met een kwalitatieve partner die een ruim aanbod aan keukens kan presenteren.

Voor elk appartement is een specifiek budget voorzien voor de levering en plaatsing van de keukenkasten en -toestellen. Het keukenontwerp dat voor dit vooropgesteld budget voorzien is, is door de keukenleverancier uitgetekend in 2D en 3D. Zowel het ontwerp als het budget en de daarbinnen vervat zijnde materialen en toestellen worden aan het verkooplastenboek toegevoegd.

De intekening van de keuken op het verkoopplan en eventuele renderbeelden is louter illustratief en hoeft niet noodzakelijk overeen te komen met vooropgestelde budget of ontwerp van de keukenleverancier.

De koper is vrij zijn keuken te personaliseren bij de gekozen leverancier, mits een mogelijke meerprijs en binnen de vooropgestelde termijnen van de aannemer voor de opmaak van de technische plannen. Enkel keukens in hun geheel, inclusief toestellen, zullen worden gemonteerd. Dampkappen moeten voorzien worden van een filter volgens het recirculatiesysteem.

5.7. Sanitaire installatie

5.7.1. Inrichting

De individuele waterteller wordt op last en verzoek van de koper door de lokale maatschappij geplaatst, samen met de aansluiting van het private net op het openbaar net en dit in overeenstemming met de geldende reglementeringen.

Alle warm- en koudwaterleidingen zijn voorzien. De ingewerkte leidingen worden geïsoleerd waar nodig. De afvoerleidingen worden aangesloten op het rioleringsstelsel volgens de regels van de kunst en geldende reglementeringen. De afvoer- en toevoerleidingen zijn gegroepeerd geplaatst in leidingschachten.

Voorziene toe- en afvoeren van koud en/of warm water :

- Aan- en afvoer spoelbak in de keuken
- Aan- en afvoer vaatwasmachine in de keuken
- Aan- en afvoer wasmachine
- Aan- en afvoer badkamertoestellen
- Aan- en afvoer toilet(ten)

Commercieel Lastenboek woonproject ROOTS - Ronse

Er wordt geen water- of luchtafvoer voorzien voor een droogkast. De droogkast moet voorzien worden van een condensator.

5.7.2. Toestellen

Er wordt gewerkt met een kwalitatieve partner die een ruim aanbod aan toestellen kan presenteren.

Voor elk appartement wordt door de leverancier een specifieke brochure opgemaakt van toestellen en/of sanitaire meubels die in de standaardprijs van het appartement vervat zitten. Deze brochure wordt aan het verkooplastenboek toegevoegd. De levering en plaatsing van de beschreven toestellen en/of meubels is inbegrepen.

De intekening van de sanitaire ruimtes op het verkoopplan en eventuele renderbeelden is louter illustratief en hoeft niet noodzakelijk overeen te komen met de beschrijving van de leverancier.

De koper is vrij zijn sanitaire toestellen en/of meubels te personaliseren bij de gekozen leverancier, mits een mogelijke meerprijs en binnen de vooropgestelde termijnen van de aannemer voor de opmaak van de technische plannen.

5.8. Verwarmingsinstallatie

Om alle ruimtes optimaal te kunnen benutten, wordt overal vloerverwarming voorzien. Om een minder-dan-wettelijk vereist E-peil te kunnen behalen, wordt deze installatie gekoppeld aan een individuele lucht-water-warmtepomp waarvan de buitenunit zich op de zolderverdieping van het gebouw bevindt. Deze warmtepomp zal zowel de verwarmingsinstallatie als het sanitair warm water voeden. De binnenunit van elk appartement bevindt zich in de individuele berging.

De temperatuurregeling gebeurt door middel van een programmeerbare thermostaat in de woonkamer.

De temperaturen van de verwarming zijn berekend volgens DIN 4701-1959. De installatie garandeert bij een buitentemperatuur van -10°C volgende temperaturen bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten :

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

In de badkamer/douchekamer is een elektrisch gevoede handdoekdroger voorzien. Grootte, type en plaats van deze handdoekdroger wordt bepaald door de architect/installateur/EPB-verslaggever.

5.9. Elektrische installatie

5.9.1. Algemeen

De volledige elektrische installatie zal uitgevoerd worden overeenkomstig het ontwerp en berekeningen van de architect/ingenieur technieken/installateur en conform de wettelijke bepalingen van het "Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie", ofwel het AREI, alsook de bepalingen van de netbeheerder. Voor ingebruikname wordt de installatie gekeurd door een bevoegd en onafhankelijk technisch keuringsorganisme. De elektrische installatie wordt geaard middels een aardingslus volgens de geldende voorschriften.

Ieder appartement heeft een individuele meter. Per wooneenheid is ook een zekeringskast met automatische zekeringen en differentiaalschakelaar voorzien in de berging van het appartement.

De leidingen worden ingeslepen behoudens de plaatsen waar niet bepleisterd wordt. Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het merk Niko of gelijkwaardig en worden voorzien in gebroken wit (strak design). De normale plaatsing van de schakelaars gebeurt op +/- 1,10m boven de vloerplaat. De normale plaatsing van de contactdozen gebeurt op +/- 25cm boven de vloerplaat.

5.9.2. Privatieve delen

Volgende elektrische installaties zijn in basis voorzien. De locatie van de verschillende elementen is generiek en kan in functie van de specifieke indeling van het appartement licht afwijken van onderstaande beschrijving :

Private inkomdeur :

- 1 deurbelknop

Inkomhal :

- 1 enkel stopcontact
- 1 plafondlichtpunt met 1 of 2 bedieningsschakelaars afhankelijk van de vorm van de inkomhal

Leefkamer :

- 2 plafondlichtpunten met elk hun bedieningsschakelaar
- 2 enkelvoudige stopcontacten
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting voor telefoon
- 1 aansluiting voor TV-distributie
- 1 aansluiting voor UTP
- 1 thermostaat

Commercieel Lastenboek woonproject ROOTS - Ronse

Keuken :

- 1 plafondlichtpunt met 1 bedieningsschakelaar
- 1 dubbel stopcontact boven het werkblad
- 1 enkel stopcontact voor koelkast/diepvries
- 1 enkel stopcontact voor vaatwasmachine
- 1 enkel stopcontact voor dampkap
- 1 enkel stopcontact voor oven
- 1 enkel stopcontact voor kookplaat

Berging :

- 1 plafondlichtpunt met 1 bedieningsschakelaar
- 1 aansluiting voor CV
- 1 enkel stopcontact voor wasmachine
- 1 enkel stopcontact voor droogkast
- 2 dubbele stopcontacten voor TV distributie en data
- 1 dubbel stopcontact
- Zekeringskast

Toilet :

- 1 plafondlichtpunt met 1 bedieningsschakelaar

Badkamer :

- 1 plafondlichtpunt met 1 bedieningsschakelaar
- 1 dubbel stopcontact
- 1 voeding voor badkamermeubel
- 1 voeding voor elektrische handdoekdrager

Aparte douchekamer ingeval aanwezig :

- 1 plafondlichtpunt met 1 bedieningsschakelaar
- 1 voeding voor badkamermeubel
- 1 enkel stopcontact

Slaapkamer 1 = masterbedroom :

- 1 plafondlichtpunt met 2 bedieningsschakelaars
- 1 dubbel stopcontact
- 1 enkel stopcontact
- 1 aansluiting TV distributie
- 1 aansluiting UTP

2^e en/of 3^e slaapkamer :

- 1 plafondlichtpunt met 1 bedieningsschakelaar
- 1 dubbel stopcontact
- 1 enkel stopcontact
- 1 aansluiting UTP

Terras (ingeval van toepassing) :

- 1 lichtpunt met armatuur dat geselecteerd wordt door de architect/promotor
- 1 bedieningsschakelaar binnen
- 1 enkel stopcontact buiten (zowel de leidingen als het stopcontact kunnen in opbouw zijn)

De lichtarmaturen zelf zijn, behoudens eventueel op het terras, niet inbegrepen. Het buizenet en bekabeling voor de aansluiting van de TV of telefoon zijn voorzien maar de werkelijke aansluiting op het net is niet inbegrepen.

Optioneel kunnen extra stopcontacten, lichtpunten etc geplaatst worden in overleg met de klantenbegeleiding/studiebureau technieken/installateur. Deze aanpassingen geven aanleiding tot meerprijzen en dienen tijdig getekend te zijn zodat de planning van de bouwwerken er niet door wordt beïnvloed.

5.9.3. Videofonie

Er wordt een videfooninstallatie voorzien in elke inkomhal die de wooneenheden verbindt met de inkomdeuren van het gebouw. Iedere woonunit beschikt over de mogelijkheid om het elektrische deurslot hiermee te bedienen.

5.10. Ventilatie

Alle appartementen worden voorzien van een individueel ventilatiesysteem C+. Dit systeem wordt ook ingegeven vanuit de EPB-regelgeving en vanuit energetisch oogpunt om een E-peil te halen dat substantieel lager ligt dan het wettelijk vereiste maximum van E-40.

Het individueel ventilatiesysteem C+ brengt verse lucht via raamroosters natuurlijk binnen in de leefruimte en slaapkamers en zal lucht vraaggestuurd wegtrekken uit de 'natte' ruimtes (keuken, berging, toilet, badkamer).

Schouwen en verluchtungskanalen worden uitgevoerd volgens de studie van het studiebureau technieken/installateur. De luchtafvoer van het ventilatiesysteem mondt uit buiten het dakoppervlak.

Iedere keuken is voorzien van een dampkap met de nieuwe generatie koolstoffilters. De ontwikkeling hierin heeft de laatste jaren een boost gekend door het conflict van de afzuig van lucht in de keuken dmv de dampkap en de steeds strengere eisen inzake ventilatie. Hierdoor kunnen dampkappen aangeboden worden met koolstoffilters die de kooklucht filtert maar de lucht niet langer uit het appartement trekt. Er is geen enkel verlies aan wooncomfort ten opzichte van de meer traditionele dampkappen.

Commercieel Lastenboek woonproject ROOTS - Ronse

5.11. Nutsvoorzieningen en aansluitingen

De meteropstellingen worden geplaatst in de daarvoor voorziene ruimte in de kelder (tellerlokaal).

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing-, indienststellings- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, gas, telefoon, riolering, TV distributie, internet,...) zijn niet voorzien in de basisprijs van het appartement en zullen rechtstreeks worden doorgerekend aan de koper. De promotor zal hiervoor het nodige doen ter coördinatie.

6. BIJZONDERE BEPALINGEN

6.1. Algemeen

De gegevens in dit document zijn niet limitatief en hebben slechts tot bedoeling de koper in een begrijpelijke taal in te lichten over de voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de bouwmaterialen.

6.2. Plannen, afmetingen en verkooplastenboek

De verkoopplannen van de privatieven die aan de promotor en de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Zij worden ter goede trouw opgemaakt door de architect na opmeting van het terrein en zijn gebaseerd op de vergunde projectplannen.

Alle meubilair, om het even welke (kast-)uitrusting en afmetingen vermeld op de bouw- en verkoopplannen zijn enkel indicatief en vermeld ter informatie. Meubels, ingemaakte kasten en andere interieurelementen die afgebeeld staan op de (verkoop-) plannen zijn louter illustratief en zijn niet vervat in de basisprijs van het appartement.

De bruto oppervlakte en afmetingen van de appartementen worden opgemeten als volgt : vanaf de buitenkant van de buitenmuur en desgevallend (tussen 2 appartementen of ten opzichte van de circulatiekern) vanaf de as van de scheidingsmuur.

Eventuele maatvoeringen op de plannen dienen dan ook aanzien te worden als 'circa'-maten.

6.3. Toegang tot de werf

De koper wordt op bepaalde tijdstippen uitgenodigd voor een begeleid bezoek aan het appartement. Dit zal steeds gebeuren in het bijzijn van de architect of een vertegenwoordiger van de promotor. De koper mag in geen geval, omwille van veiligheidsredenen en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden, alleen de werf betreden.

De toegang tot de werf is voor de koper uitsluitend op eigen verantwoordelijkheid en risico. Bij ongeval of enig ander incident zal de koper zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding en is dus zonder enig mogelijk verhaal tegenover de promotor of diens aangestelde.

De koper heeft niet het statuut van bouwheer: hij mag bijgevolg niet tussen beiden komen in het realisatieproces van het op te richten gebouw, noch rechtstreeks contact opnemen met de uitvoerders en aanduidingen of wijzigingen aan hen meedelen. Alle informatie dient via de bouwheer of de door hem aangesteld verantwoordelijke te verlopen. Bij gebrek hieraan zal de koper verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt. De koper is gehouden zijn eventuele opmerkingen mee te delen bij de voorlopige oplevering.

6.4. Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard, voor de voorlopige oplevering van het appartement, door derden te laten uitvoeren tenzij met uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de promotor.

Ingeval de koper, zonder weten van de promotor of diens aannemer(s), zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de definitieve oplevering van zijn privatieve delen. De promotor en diens aannemer(s) worden in dat geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper wat betreft hun taken. Dit wil bovendien ook zeggen dat de afrekening van alle meerwerken aanvaard wordt en het saldo van de aannemingsom onmiddellijk opeisbaar wordt.

6.5. Verzekering, risico-overdracht & eigendomsoverdracht

De promotor zal de eerste wettelijk verplichte verzekeringspolis(sen) onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake beschadiging en teloorgang van de goederen. Deze polis wordt op datum van voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen door de vereniging van mede-eigenaars (VME) overgenomen en de VME zal ook hiertoe vanaf dan ook de premies betalen. Pas nadien is de VME vrij om de markt te consulteren. Daarnaast neemt bij voorlopige oplevering van de privatieven elke koper de verplichting op zich om zelf een brandverzekering af te sluiten.

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of deelgebouw, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van de verkochte privatieve elementen in het gebouw indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

De overdracht van eigendom geschiedt conform de wet Breyne en artikel 546 B.W. Evenwel is het de koper verboden om de verkregen goederen te vervreemden of te verpanden alvorens de volledige prijs zal zijn voldaan.

Commercieel Lastenboek woonproject ROOTS - Ronse

6.6. Kosten

6.6.1. Erelonen architect en studiebureaus

De erelonen voor het standaard plan van de architect, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever en de ingenieur stabiliteit en technieken, die aangesteld werden door de promotor, zijn inbegrepen in de basisprijs van het appartement.

Wijzigingen aan de plannen t.o.v. de oorspronkelijke plannen (in zoverre mogelijk en toegestaan), kunnen desgevallend in samenspraak doorgesproken worden met de promotor, architect en het betreffende studiebureau en kunnen meerprijzen met zich meebrengen.

6.6.2. Niet inbegrepen

Volgende kosten zijn niet inbegrepen in de basisprijs van het appartement en zijn bijgevolg ten laste van de koper :

- Registratierechten op de grondaandelen
- BTW op de constructiewaarde
- Notariskosten (incl erelonen) van de verkoop- en eventuele kredietakte met de daarop verschuldigde BTW
- Kosten voor opmaak van de notariële basisakte met haar bijlagen
- Drukverhogingstoestel voor water (indien noodzakelijk)
- Kosten voor gemeenschappelijke uitrustingen zoals afvalcontainers, gereedschap en onderhoudsmateriaal in het algemeen
- Verlichtingstoestellen voor privégebruik tenzij ze uitdrukkelijk vermeld staan in dit lastenboek
- Eventuele opgelegde boetes van de overheid wegens het niet behalen van het correcte E-peil en/of K-waarde, wanneer de EPB-verslaggever kan aantonen dat de oorzaak dient gezocht te worden in wijzigingen van het appartement, afwijkend van de plannen zoals opgenomen in de goedgekeurde bouwvergunning op verzoek en mits goedkeuring van de koper.

6.6.3. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen en hun bijhorende attesten zijn niet in de basisprijs van het appartement inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de koper.

Het gaat hier om werken die verplicht uitgevoerd en gefactureerd worden door de nutsmaatschappijen (en/of overheden) voor het moment van voorlopige oplevering en die aangevuld worden door eventuele werken die specifiek verband houden met de uitvoering van de aansluitingen van de nutsvoorzieningen.

De verbruikskosten tot de voorlopige oplevering zijn voor rekening van de aannemer of promotor. Vanaf voorlopige oplevering worden de nutsvoorzieningen individueel gemeten en aangerekend aan de koper door de betreffende maatschappijen.

6.7. Wijzigingen

6.7.1. Koper

De koper kan, zoals hierboven beschreven, het appartement personaliseren door middel van een aantal keuzes en wijzigingen.

De koper zal de afwerkingsmaterialen (keuken, badkamers, tegels en eventuele accessoires voor badkamer) kiezen bij de opgelegde leveranciers/onderaannemers. De keuze van deze leveranciers/onderaannemers ligt vast en kan niet gewijzigd worden.

Meerwerken en/of wijzigingen zijn uitsluitend mogelijk op de niet-structuurbepalende delen van het privaat en kunnen enkel uitgevoerd worden na voorafgaandelijke toestemming van de promotor en na voorafgaandelijk schriftelijk akkoord tussen de koper en verkoper (of diens aangestelde klantenbegeleider) wat betreft de modaliteiten en prijs volgend op de toestemming.

De koper zal op zijn verzoek een offerte ontvangen van de betreffende leverancier/onderaannemer waarop de omschrijving van de materialen of werken, de kosten, de betalingsvoorwaarden, de leveringstermijn en de uitvoeringstermijn vermeld zal staan. De koper wordt op de hoogte gebracht van de tijdstippen waarop de keuzes bij de verschillende leveranciers/onderaannemers gemaakt dienen te zijn.

Indien de keuzes niet binnen de gestelde termijn gemaakt zijn, kan de contractuele uitvoeringstermijn verlengd worden of kan de promotor ervoor opteren in functie van het behoud van de gestelde uitvoeringstermijn om de werken te laten uitvoeren zoals oorspronkelijk voorzien in de materialen zoals oorspronkelijk voorzien in de basis.

De eventuele extra uitvoeringstermijnen, die vermeld staan op de offerte en voor akkoord werden ondertekend door de koper, kunnen geen aanleiding geven tot verhaal tegenover de verkoper wanneer de oorspronkelijke uitvoeringstermijn met deze termijn wordt overschreden. De verkoper kan meerwerken of veranderingen steeds weigeren op grond van advies van de architect of ingenieur of indien overschrijding van de uitvoeringstermijn van de andere privé-kavels kan ontstaan.

Elke wijziging aan de in dit lastenboek (of diens bijlagen) opgenomen materialen, gaat gepaard met een aanvullende kost die 10% bedraagt van de kosten voor de wijziging waar de koper om vraagt. Deze aanvullende kost dient ter dekking van het beheer, de coördinatie en de administratieve verwerking. De promotor betaalt het verschil niet terug in het geval de prijs van het materiaal dat de koper kiest uiteindelijk lager is dan die van de standaardmaterialen vermeld in dit lastenboek. Meerwerken, veranderingen en/of keuzes dienen steeds betaald te worden VOOR de start van de betreffende werken.

Commercieel Lastenboek woonproject ROOTS - Ronse

De kosten voor de wijziging van de materialen worden berekend op basis van de handelswaarde van de gekozen materialen en die van de standaard materialen die vermeld worden in dit lastenboek (of diens bijlagen). Onder handelswaarde dient de particuliere verkoopprijs van de materialen, zonder promotie en exclusief BTW verstaan te worden. Bij deze prijzen worden desgevallend bijkomende kosten gerekend die verschuldigd zijn voor de plaatsing van de gekozen materialen. Dit zal vermeld worden op de schriftelijk goed te keuren offerte van de betreffende leverancier/onderaannemer. Mochten de wijzigingen waar de koper om verzoekt bovendien de interventie behoeven van de architect of een studie bureau, zullen deze kosten van hun prestaties (+ 10% coördinatievergoeding voor de promotor) eveneens ten laste worden gelegd van de koper.

6.7.2. Verkoper

De plannen en lastenboeken kunnen door de bouwheer worden gewijzigd om een van de volgende redenen;

- Om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw, van openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen,
- Op vraag van de ingenieur stabiliteit teneinde te voldoen aan alle eisen inzake stabiliteit,
- Om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst,
- Om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren,
- Om de vereninging van twee of meer kavels/units te kunnen realiseren: in dat geval worden quotiteiten in de grondaandelen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels/units samengevoegd. Evenzo om een wijziging van de binnenindeling van kavels/units te kunnen realiseren.

De promotor behoudt zich steeds, in alle omstandigheden en onder welke voorwaarden ook, uitdrukkelijk en exclusief het recht voor, al dan niet in samenspraak of op initiatief van de architect, om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen of door te voeren daar waar hij het nodig of nuttig acht, zowel wat betreft de uiteindelijke keuze van de bouwmaterialen als de bouwwerkzaamheden, zolang de kwaliteit van de werken en materialen niet lager zal zijn dan oorspronkelijk voorzien.

Aanpassingen omwille van constructieve, technische of esthetische redenen zijn steeds toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de koper. Deze wijzigingen zullen echter nooit de kwaliteit van de materialen, de architectuur en het genot van de te bouwen onroerende goederen in het gedrang brengen.

6.7.3. Opkuis

Het appartement zal door de promotor bezemschoon worden opgeleverd. Dit wil zeggen vrij van enig werf materiaal of puin.

De buitenramen, eventuele terrasafscheidings of terrasleuningen zullen na de voorlopige oplevering door de eigenaar zelf opgekuist worden. Kleine krassen zullen gedoogd worden indien ze het "normaal gebruik" van de elementen mogelijk maken.

6.8. Oplevering

6.8.1. Algemeen

De aanvangsdatum der werken en de dwingende uitvoeringstermijn zullen worden bepaald in het verkoopcontract. Een tijdelijke stopzetting van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee, met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijdsperiode die nodig is om de werken weer op te starten.

6.8.2. Ingebruikname

De overhandiging van de sleutels gebeurt na :

- Ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering ;
- Het betalen door de koper van het saldo van de aannemingsom, alsook de eindafrekening van de meerwerken en aansluitingskosten ;
- Vrijgave van de waarborg.

Pas hierna zal de koper kunnen en mogen beschikken over het gebouw.

De Bewoning of het gebruik nemen van het gebouw geldt echter als vermoeden dat de koper stilzwijgend de voorlopige oplevering heeft aanvaard, behoudens tegenbewijs.

6.9. Waarborgen

6.9.1. Algemeen

Waarborgen worden afgesloten overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

6.9.2. Wet Breyne

Alle wettelijke verplichtingen van de Wet Breyne worden in acht genomen. De promotor stelt een bancaire waarborg die de voltooiing van het (de) gekochte appartement(en) zal garanderen. De notaris vermeldt in de verkoopakte de overeenkomst waarbij de borgtocht werd verleend en zal een afschrift van die waarborg toevoegen bij de verkoopakte.

Commercieel Lastenboek woonproject ROOTS - Ronse

De verbintenis van de borg wordt vrijgegeven op het moment van de voorlopige oplevering. Overeenkomstig de principes van de Wet Breyne zal de aannemingsprijs gefactureerd worden volgens vastgelegde betalingschijven die gerelateerd zijn aan het verloop van de uitvoering der werken wat geattesteerd zal worden door de architect.

6.9.3. 10-jarige aansprakelijkheid

De voorlopige oplevering gaat gepaard met de officiële goedkeuring van de koper over de aan hem geleverde werken en sluit elk verhaalrecht van zijn kant uit met betrekking tot de zichtbare gebreken.

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid een aanvang op de datum van de voorlopige oplevering van de respectievelijk verworven privatieve en/of gemeenschappelijke delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars. De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is. Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering, is de promotor niet meer verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken (artikel 1642 BW).

6.9.4. Zettingen

De krimp- en zettingsbarsten in muren of plafonds door de normale zetting van het gebouw zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van de oplevering of betaling en ressorteren anderzijds niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor, architect, studie bureau of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen die inherent zijn aan de natuur van het gebouw.

Als na de voorlopige oplevering, ingevolge van het zetten van het gebouw of het uitzetten van de materialen, kleine barsten worden vastgesteld in de muren en plafonds die niet kunnen worden toegewezen aan een fout bij het ontwerp of de uitvoering ervan, is het herstel van deze barsten voor rekening van de koper.

6.10. Verplichtingen partijen

In geval van miskenning van de uitvoeringstermijn zoals bepaald in de koopovereenkomst/(ver)koopbelofte, zal de promotor desgevallend enkel kunnen worden gehouden tot betaling van een schadevergoeding die in de koopovereenkomst/(ver)koopbelofte is bepaald. Elke andere schadevergoeding is uitgesloten, in het bijzonder elke vergoeding van immateriële, indirecte, lichamelijke of gevolgschade, met inbegrip van (doch niet beperkt tot) winstderving, omzetverlies, inkomstderving, productiebeperkingen, administratie- of personeelskosten, een verhoging van algemene kosten, bijkomende huurkosten, verlies van cliënteel of vordering van derden.

De promotor kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor maatwerkmeubilair dat vóór de voorlopige oplevering door de koper werd besteld en achteraf niet blijkt te corresponderen met de afmetingen op plan.

De promotor kan niet aansprakelijk worden gesteld indien de kopers de onderhoudsvoorschriften, zoals opgenomen in het Post Interventie Dossier, niet navolgen.

De promotor stelt een “veiligheidscoördinator ontwerp en verwezenlijking” aan en geeft de coördinator de opdracht tot coördinatie van de veiligheid tijdens de ontwerpfase en de uitvoering van het bouwproject alsook tot het opmaken van het Post Interventie Dossier (bepaald volgens KB van 25-01-2001 betreffende tijdelijke en mobiele werkplaatsen).

7. ALGEMENE CONTRACTVOORWAARDEN

In het geval van tegenstrijdigheden tussen het commercieel lastenboek en het individueel getekende verkoopcontract, heeft het verkoopcontract onder alle omstandigheden voorrang, ongeacht andersluidende bepalingen in overige documenten van de contractanten.

In het geval van tegenstrijdigheden tussen het commercieel lastenboek en de plannen, zal op zijn beurt het commercieel lastenboek voorrang hebben.

8. ONDERTEKENING

Dit lastenboek werd opgemaakt om toe te voegen bij de koopovereenkomst.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit lastenboek vermeld staat. Onduidelijkheden werden op verzoek van de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking zoals beschreven in dit lastenboek. Om elk misverstand te vermijden, gelden enkel de schriftelijke overeenkomsten tussen partijen. De promotor en de koper verklaren dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Dit document wordt in drie exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de promotor. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

datum:

De koper:
(1 exemplaar)

De promotor :
(2 exemplaren)