



GEEL - ZONNEBLOEMSTRAAT 2 & 4



IMMO VL



ZONNEBLOEMSTRAAT

Stijlvol, eigentijds en comfortabel wonen.

2 WONINGEN



GEEL - ZONNEBLOEMSTRAAT 2 & 4

ZONNEBLOEMSTRAAT

Stijlvol, eigentijds en comfortabel wonen.



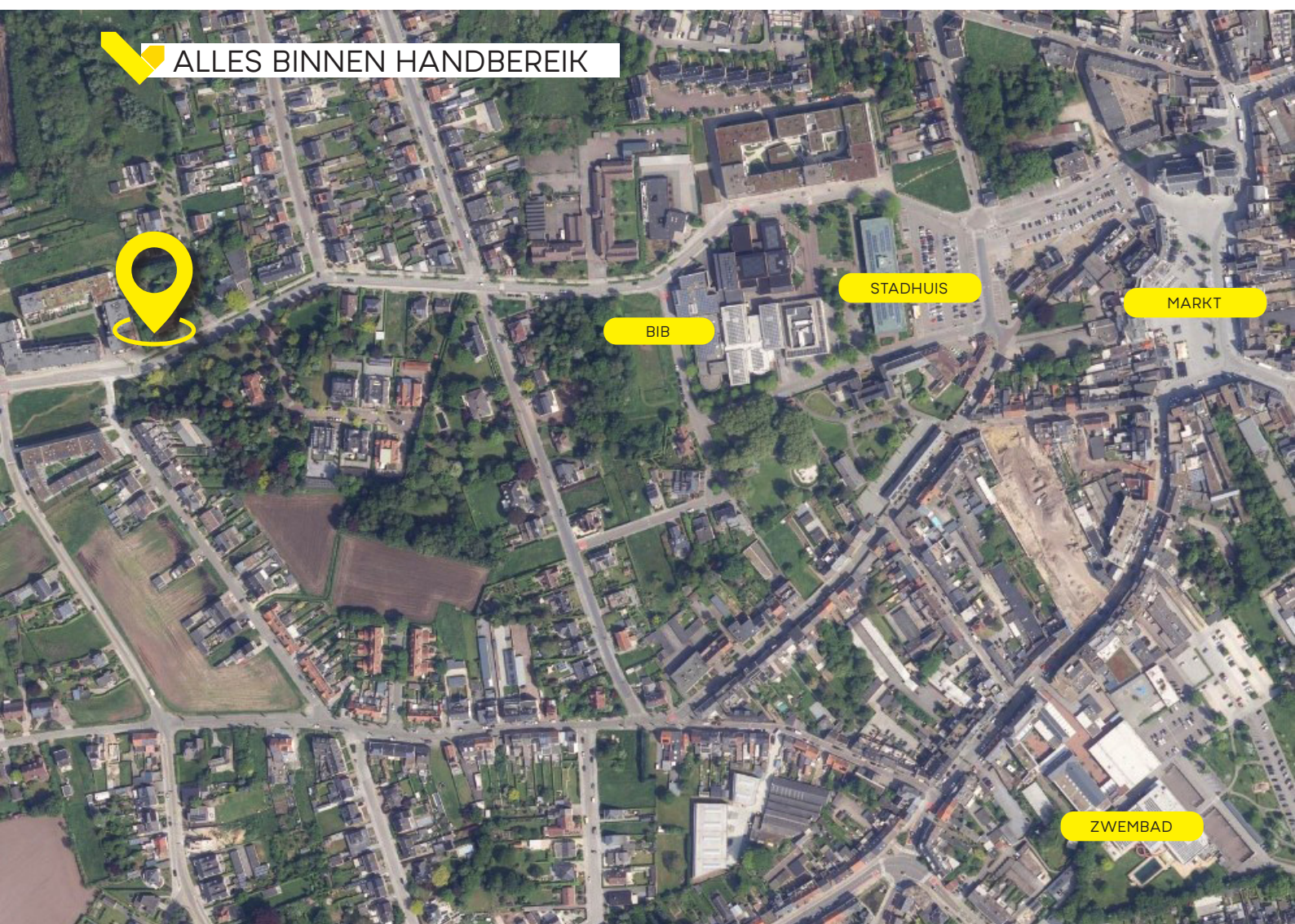
HET PROJECT

2 PASTORIJWONINGEN

Ontdek deze prachtige halfopen nieuwbouwwoningen die landelijke architectuur combineren met een moderne, eigentijdse uitstraling. De woningen wordt gebouwd op een perceel van ca. 3a 80ca in een zeer rustige doodlopende straat, waar kinderen veilig op straat kunnen spelen. Bovendien bevindt u zich op wandelafstand van de Werft en de markt van Geel – een unieke combinatie van rust en centrale ligging.

TROEVEN

- Energiezuinige & kwalitatieve bouw met een zeer laag E-peil
- ± 265 m² bewoonbare oppervlakte
- 3 ruime slaapkamers + uitbreidbare zolder
- Afwerking op maat volgens het lastenboek
- Carport met berguimte en fietsenstalling



ZONNEBLOEMSTRAAT

Stijlvol, eigentijds en comfortabel wonen.

6% BTW MOGELIJK

Ga je zelf in dit project wonen? En het is uw enige eigendom?
Dan kan u genieten van het **verlaagd BTW tarief van 6%***.

*alle voorwaarden kan u terugvinden op www.immovl.be

VERKOOP DEELS REGISTRATIE

Voldoet u niet aan de voorwaarden voor het verlaagd BTW tarief?
Dan kan u alsnog het grondaandeel kopen onder registratie.
Enkel op het deel van de constructie betaalt u 21% BTW.

WET BREYNE 100% voltooiingswaarborg

Deze wet biedt de koper een uitgebreide bescherming op verschillende vlakken.
De wet is dwingend en beoogt een volledige en correcte informatieverstrekking
aan de toekomstige eigenaar.
U bent als koper beschermd en zeker van een goede afloop.



ENERGIEZUINIG WONEN

E-PEIL <10

PRIVATIEVE ZONNEPANELEN

VENTILATIE TYPE D

LUCHT-WATER WARMTEPOMP

VLOERVERWARMING



BEN10



je mee ?

BEN staat voor "bijna-energie neutraal".

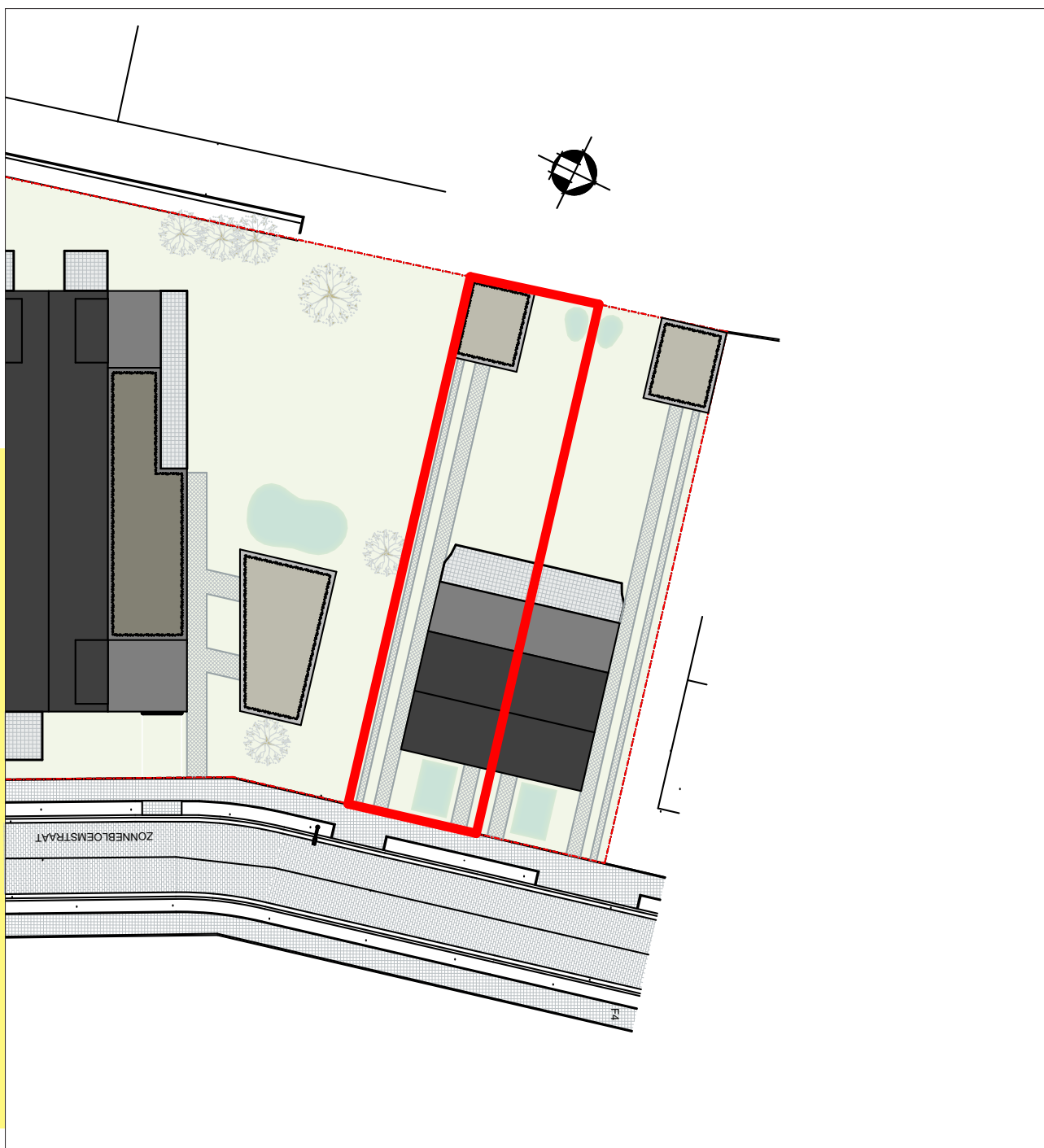
Bouwen volgens de BEN-principes is sinds 2021 de standaard voor nieuwbouwwoningen in Vlaanderen, in heel Europa zelfs.

Het bijzondere aan BEN-gebouwen is dat ze weinig energie verbruiken voor verwarming, ventilatie, koeling en warm water. De energie die nog nodig is, wordt uit groene energiebronnen gehaald.

FISCAAL VOORDEEL BIJ BEN 10

Deze woningen worden opgeleverd met een E-peil <10. Hierdoor kan je als koper genieten van het fiscale voordeel van **100% korting gedurende 5 jaar op het kadastraal inkomen.**

INDELING



REALISATIE & BOUWCOÖRDINATIE

DE BOUWHEER
DAST projectontwikkeling, Herentals

ARCHITECT
G.R.O.T. architecten, Oud-Turnhout

ZONNEBLOEMSTRAAT

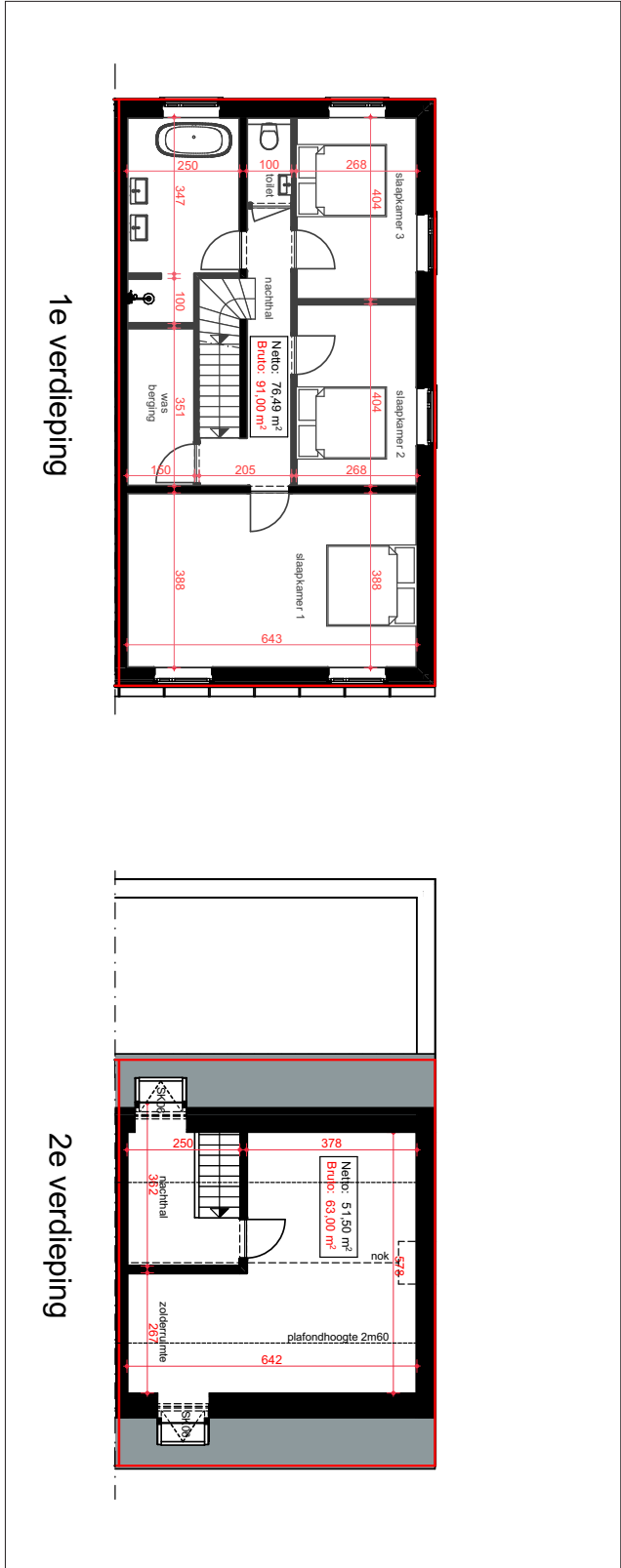
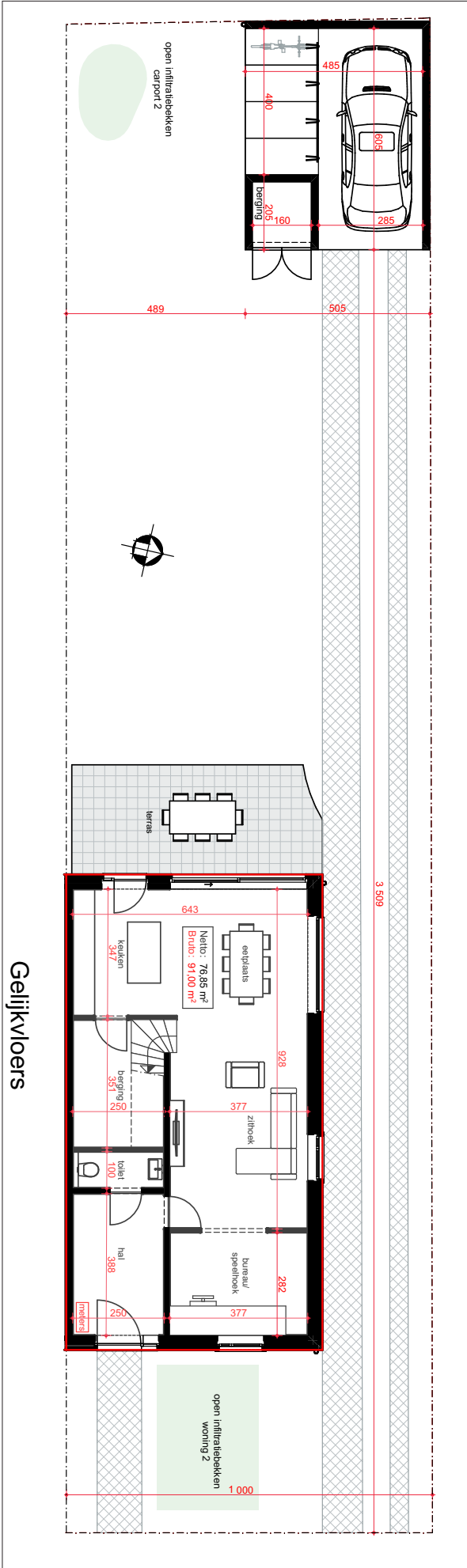
Stijlvol, eigentijds en comfortabel wonen.

INSPRAAK IN AFWERKING

Als koper heeft u inspraak in de afwerking qua keuken, sanitair, vloeren, tegels en binnendeuren. De budgetten en leveranciers worden gekozen en aangeduid door de bouwheer en/of architect.

Meer informatie over de budgetten en leveranciers kan u bekomen via Immo VL.





ZONNEBLOEMSTRAAT

Stijlvol, eigentijds en comfortabel wonen.



LASTENBOEK

1. ALGEMEEN

De plannen dienen als basis voor het opstellen en tot stand komen van de verkoopovereenkomst. Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. Als er echter toch tegenspraak is tussen verschillende documenten primeren de documenten in de volgende volgorde: 1) basisakte, 2) aankoopakte, 3) compromis, 4) verkooplastenboek, 5) plannen.

De maten opgegeven op de plannen zijn indicatief en kunnen kleine wijzigingen ondergaan als gevolg van stabiliteits- of technische redenen. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in plus, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval eisen tot schadevergoeding kunnen rechtvaardigen. Alle op de plannen getekende meubilair, inclusief vast meubilair, is louter ter illustratie. Voor de werkelijke uitvoering gelden enkel de budgetten van het verkooplastenboek.

2. ALGEMENE RUWBOUWWERKEN

2.1. GRONDWERKEN/ AFBRAAK

2.1.1. ALGEMEEN

Het terrein wordt vooreerst volledig bouwrijp gemaakt. Uitgravingen worden machinaal en manueel uitgevoerd op de opgegeven diepten voor het maken van de funderingen, rioleringen en alle

werken gelegen onder het maaiveld. Aanvullingen gebeuren pas na voldoende verharding van de uitgevoerde constructiedelen en met daartoe geschikte aanvilgrond.

2.1.2. AARDINGSLUS

Een aardingslus wordt voorzien volgens de ter zake geldende voorschriften van het AREI.

2.1.3. BOUWPUTTEN EN SLEUVEN

De aannemer treft de nodige maatregelen om de uitgravingen droog te kunnen uitvoeren en de funderingen op droge grond aan te leggen.

2.1.4. RIOLERINGEN

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normen terzake. Volgens de vigerende voorschriften worden de afvoeren aangesloten op de gemeenteriolering uitvoering geschiedt met Benor-gekeurde PVC-buizen. Er wordt een gescheiden stelsel voor fecaliën en vuilwater en regenwater voorzien. Er wordt één regenwaterput per woning voorzien waar het regenwater wordt opgevangen en herbruikt. Alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen zijn voorzien in PVC. Alle afvoeren in de woningen worden uitgevoerd in PE of PVC. Ingevolge de gemeentelijke bepalingen dient een septische put per woning geplaatst te worden. Deze zal uitgevoerd worden in ter plaatse gestort beton of prefab. De nodige controleputten worden ook geplaatst en voorzien van deksels.

2.2. FUNDERINGEN

2.2.1. FUNDERINGEN

De funderingen worden uitgevoerd in functie van de weerstand van de grond, volgens grondonderzoek, in overeenstemming met de stabiliteitsstudie en onder verantwoordelijkheid van het ingenieursbureau. De vloerplaat op het gelijkvloers is opgebouwd uit een gewapende betonplaat.

2.2.2. DRAAGVLOEREN- WELFSELS

Alle vloerplaten van de verschillende verdiepingen worden uitgevoerd in ofwel breedvloerplaten, welfsels of gewapend beton dit in overeenstemming met de stabiliteitsstudie en de Belgische normgeving.

2.2.3. FUNDERINGSMETSELWERK

Het funderingsmetselwerk wordt uitgevoerd in grijze betonblokken.

2.2.4. BOUWWERKEN IN BETON

Vloerplaten en wanden worden samen met de nodige kolommen en balken uitgevoerd conform de richtlijnen volgend uit de stabiliteitsstudie van de ingenieur. De architectuurplannen zijn zuiver informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen en - plannen. Alle bouwwerken in beton en de wapeningen ervan zijn volgens de studie van het ingenieursbureau stabiliteit en zijn conform de Belgische normen terzake. Het dragend en niet-dragend binnenmetselwerk wordt uitgevoerd in geperforeerde snel bouwsteen of betonblokken.

2.2.5. BOUWWERKEN IN STAAL

Indien de stabiliteitsingenieur dit nodig acht kan een gedeelte van de structuur worden uitgevoerd met stalen kolommen of balken. De dimensionering van deze onderdelen behoort tot de bevoegdheid

van de stabiliteitsingenieur.

Oppervlaktebehandeling van het staal bestaat uit een grondlaag voor die delen binnen het gebouw, voor delen buitenzijde gebouw wordt een metallisatie-of galvanisatiebescherming toegepast. Indien vereist zullen stalen onderdelen brandweren behandeld worden.

2.3. BOVENGRONDSE CONSTRUCTIES

2.3.1. GEVELSTEEN

Voor het buitenmetselwerk wordt een absoluut vorstvrije gevelsteen gebruikt. De architect heeft hier gekozen voor een lichte gevelsteen. Alle dorpels worden uitgevoerd in geschuurde blauwe hardsteen of aluminium.

2.3.2. DRAGEND METSELWERK

Dragende muren worden uitgevoerd in snel bouwsteen en betonblokken, dit naargelang de noodzakelijkheid aangegeven door de stabiliteitsingenieur.

2.3.3. VOCHTISOLATIE

De nodige vochtmembranen worden, waar noodzakelijk, onder alle muren aangebracht (evacuatie spouwvocht, opstijgend vocht, ...), evenals boven alle openingen volgens de regels van het goede vakmanschap.

2.3.4. SPOUWMUURISOLATIE

De gevel wordt uitgevoerd met een geventileerde spouw. In de spouw van de buitenmuren wordt een harde thermische isolatieplaat uit PIR OF PUR toegepast. Isolatie dikte te bepalen door de EPB-verslaggever. De isolatieplaten zijn vochtbestendig en vochtwerend.



2.3.5. DAKWERKEN

De platte daken worden afgewerkt met een kunststof dakdichting of andere dakdichting goedgekeurd door architect, met technische goedkeuring waarop door de aannemer een garantie van 10 jaar gegeven wordt op volledige waterdichtheid.

De dakrand-, dakkappen- en muuraansluitingsprofielen worden uitgevoerd in aluminium kleur RAL naar keuze architect.

Dakgoten en afvoerbuizen worden uitgevoerd in zink.

De afvoerbuizen aan de buitengevel worden bevestigd met gegalvaniseerde beugels.

De onzichtbare afvoerbuizen worden uitgevoerd in PE of PVC.

2.3.6. TERRASSEN

De tegelwerken worden uitgevoerd in grijze betontegels van 60 cm x 60 cm volgens de keuze van de architect. Enkel de terrassen vermeld op de bouwvergunning worden uitgevoerd.

2.3.7. BUITENSCHRIJNWERK – RAMEN EN DEUREN – BEGLAZING

De ramen en deuren worden uitgevoerd in een lichtgrijze kleur zoals bepaald door de architect. Het buitenschrijnwerk beschikt als systeem over een technische goedkeuring.

Het hang- en sluitwerk is in de kleur van het schrijnwerk.

Dubbele beglazing van het heldere type.

Het glas heeft een thermische verbeterde K-waarde van 1,0 W/m²K of lager.

Voegen rond buitenschrijnwerk worden gedicht met een elastische voeg – kleur volgens keuze van de architect.

De voordeur van de woning zal uitgevoerd worden in hout.

2.3.8. DRAGEND METSELWERK

Dragende muren worden uitgevoerd in snelbouw/ betonblokken of gewapend beton, dit naargelang de noodzakelijkheid aangegeven door de stabiliteitsingenieur.

2.3.9. DRAAGVLOEREN- WELFSELS

Alle vloerplaten van de verschillende verdiepingen worden uitgevoerd in breedvloerplaten, welfsels of gewapend beton. De lengte en dikte als tevens de hoeveelheid wapening wordt uitgevoerd volgens de studie van de ingenieur. Deze draagvloeren zorgen voor voldoende draagkracht, dit alles volgens de Belgische normgeving.

2.3.10. THERMISCHE EN AKOESTISCHE ISOLATIE

De scheidingsmuren tussen de woningen worden gebouwd als ontdubbelende muren. De geluidsisolatie in de vloeren tussen de verdiepingen wordt uitgevoerd met akoestisch en thermisch isolerende materialen volgens studie van de EPB-verslaggever en volgens de richtlijnen opgelegd door de overheid. Rondom de chape wordt tegen de muren een isolerende strook aangebracht, zodat chape en afwerkklagen volledig onafhankelijk zijn.

Het gebouw in het algemeen en iedere woning in het bijzonder worden opgetrokken volgens de BEN-standaard (Bijna-Energie-Neutraal). Uit de calculatie van de EPB-verslaggever volgt dat we voor iedere woning een E-peil lager dan of gelijk aan E10 kunnen behalen.

Algemene info over deze bouwwijze is te vinden op de website van de Vlaamse Overheid www.energiesparen.be. Volgens besluit van de Vlaamse regering d.d. 29 november 2013 moet een BEN-gebouw aan de volgende eisen voldoen.



DE ENERGIEPRESTATIE (E-PEIL)

Het E-peil moet lager of gelijk zijn aan E30. Het E-peil is een administratieve maatstaf voor de energiezuinigheid van het gebouw. Het is een puntensysteem dat niet alleen rekening houdt met de behoefte aan energie, maar ook met de manier waarop deze gemaakt wordt. Hoe lager het getal, hoe energiezuiniger. Door een E-peil ≤ 10 geniet de eigenaar bij de Vlaamse overheid automatisch gedurende 5 jaar van 100% korting op de Onroerende Voorheffing. Hiervoor moet geen aanvraag gedaan worden: als gevolg van het verlaagde E-peil in de EPB-aangifte wordt de belasting automatisch aangepast. De aparte constructiedelen van een BEN-wooneenheid moeten voldoen aan minimale kwaliteitseisen met betrekking tot een toegelaten maximum energieverlies. Deze waarde wordt U_{max} genoemd en geeft weer hoeveel energie het materiaal doorlaat bij een temperatuurverschil van 1° (W/m²K).

- daken en plafonds: 0,24 W/m²K
- buitenmuren: 0,24 W/m²K
- vloeren: 0,24 W/m²K
- vensters (raamprofiel en beglazing samen):
1,50 W/m²K
- beglazing: 1 W/m²K
- deuren en poorten: 2,00 W/m²K

RISICO OP OVERVERHITTING

De BEN-norm legt een maximale oververhittingsindicator op, zodat een aangenaam binnenklimaat ook in de zomer gegarandeerd wordt. Aangezien een BEN-gebouw beter geïsoleerd is dan de verplichte normen, zal de architect er met ondersteuning van het studie bureau EPB (Energie Prestatie en Binnenklimaat) op toezien dat overtollige warmte hetzij buiten blijft, hetzij gemakkelijk kan afgevoerd worden (bv. 's nachts).

VENTILATIE-EISEN

De installatie is een D-Systeem welke ervoor zorgen dat het gebouw op een goede en wettelijke manier wordt voorzien van verse lucht en dat het afblazen van bedorven lucht gegarandeerd is. De ventilatie van het gebouw zal voldoen aan de geldende wetgeving. Bij een ventilatiesysteem D gebeurt de aanvoer van verse buitenlucht en de afvoer van gebruikte binnenlucht volledig mechanisch door 2 ventilatoren. Hier komen dus geen roosters in muren of ramen aan te pas. De verse buitenlucht wordt buiten aangezogen via ventielen. Deze bevinden zich op het dak/kelder. Ook hier komt de verse buitenlucht terecht in de droge ruimtes zoals leefruimtes, slaapkamers en bureaus.

Ook de gebruikte binnenlucht in de natte ruimtes verdwijnt via ventielen. Een systeem D voert dus op volledig mechanisch wijze de gebruikte binnenlucht af en zuigt volledig mechanisch verse buitenlucht aan. Deze installatie is niet bedoeld voor de afvoer van individuele droogkasten. De kopers dienen een droogkast van het type met ingebouwde condensator te voorzien of met een afzonderlijke condensopvangbak.

De dampkappen van de woningen zijn recirculair.

HERNIEUWBARE ENERGIE

Alle voornoemde maatregelen zijn erop gericht om de energiebehoefte zo laag mogelijk te houden. Ondanks al deze maatregelen zal er steeds nog een deel energie nodig zijn. In een BEN-gebouw wordt deze energie opgewekt met duurzaam opgewekte of hernieuwbare energie. In praktijk moet minstens één van volgende 6 technieken toegepast worden: 1) zonneboilers, 2) zonnepanelen, 3) warmtepompen, 4) biomassa-installaties 5) aansluiting op een stadswarmtenet 6) een financiële participatie in een hernieuwbaar energieproject in dezelfde provincie. DAST NV voorziet elke woning van een pv installatie die

zorgt voor voldoende vermogen per woning. Elke woning heeft een eigen omvormer. De verwarming van de woningen en sanitair warm water wordt m.b.v. techniek van warmtepompen voorzien. Er zal ook een aantal zonnepanelen voorzien worden. Dit aantal zal bepaald worden door de voorschriften in het EPB-verslag.

LUCHTDICHTHEID

Een goede luchtdichtheid kan de energieprestatie van een gebouw aanzienlijk verbeteren. Het gaat hier overigens om één van de basisvereisten om te komen tot een zogenoemd 'energie neutraal' gebouw.

Naast het puur reglementaire aspect en de energiebesparingen die ermee gepaard gaan, laat een goede luchtdichtheid tevens toe om eventuele condensatieproblemen te vermijden en het thermische en akoestische comfort binnenin het gebouw fors te verbeteren.

BESLUIT

Door het ondertekenen van dit lastenboek als bijlage bij de verkoopovereenkomst, verzekert de koper zich ervan dat zijn gebouw zal gebouwd en afgewerkt worden volgens de BEN-norm. Het voorafgaande studiewerk en het studiewerk dat tijdens de werf gebeurt geven aan welke materialen, technieken en uitvoeringswijzen dienen gehanteerd te worden om deze BEN-norm te garanderen. Zaken die in dit lastenboek niet, onvolledig of verkeerd zouden beschreven zijn, zullen zonder meerprijs steeds zo uitgevoerd worden dat de BEN-norm gehaald worden. Deze berekeningen en de EPB-verslaggeving worden verzorgd en gecontroleerd door het studiebureau VESTAD uit Lille.

3. PRIVATE DELEN

3.1. SANITAIR

Elke woning heeft een volwaardige sanitaire installatie, met o.a.:

Aansluiting voor vaatwasser in de keuken.

Aansluiting voor wasmachine in de berging.

Het warm water wordt verdeeld vanaf de warmtepomp waarvan sprake in punt 4.

De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen toestellen. De plaatsing van extra sanitaire toestellen is niet inbegrepen en dient verrekend te worden bij de definitieve keuze van de sanitaire toestellen.

Alle warm- en koudwaterleidingen zijn voorzien voor de basisopstelling van de toestellen hoger vermeld. Ook de leidingen voor de spoeltafel in de keuken en de aansluitmogelijkheid voor een vaatwas- en wasmachine is voorzien. In de nabijheid van de brander voor verwarming zullen de collectoren in het zicht opgesteld staan.

Elke woning beschikt over een eigen watermeter. De waterverdeling binnen de woning gebeurt vanuit een of meerdere collectoren door kunststoffen of aluminium buizen met beschermmantel. De afvoeren zijn in hard PVC. Het sanitair warm water wordt geleverd door een lucht-water warmtepomp met voorraadvat. De snelheid waarmee het warme water aan de opening van de kraan uit de kraan wordt verkregen hangt af van de afstand tussen verwarmingsinstallatie en de respectievelijke kraan. In iedere woning is een aansluitmogelijkheid voorzien voor een wasmachine (dubbel-dienstkraan). De toiletten worden aangesloten op het regenwaterrecuperatiesysteem.



Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken. De levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen is inbegrepen in de basisaankoopprijs van de woning zoals aangeduid op de verkoopplannen.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk. Indien speciale bijkomende voorzieningen (aanpassen elektrische installatie, sanitair, leidingwerk, verzwaren verwarmingsinstallatie, ...) nodig zijn, zal de installateur op basis van de gegevens van de toonzaal de eventuele supplementaire plaatsingskosten kunnen verrekenen.

3.2. KEUKEN

Er is een particuliere handelswaarde voorzien voor de aankoop en plaatsing van keukenmeubilair en toestellen.

3.3. ELEKTRICITEIT

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers. Voor de plaatsing zal de installateur de volledige installatie bespreken met de koper teneinde de positie van lichtpunten, stopcontacten, schakelaars en toestellen degelijk op elkaar af te stemmen. Er wordt een toevoerkabel van de tellerkast naar het verdeelbord voorzien per woning. De verdeelkast is voorzien van stiftveiligheidshouders volgens geldende normen, met kalibreerelementen en aardrail. Op de voorziene plaats wordt een verdeelkast

opgesteld van waaruit het ganse elektriciteitsnet wordt opgebouwd. Van hieruit vertrekken de verschillende stroombanen naar de lichtpunten, schakelaars en contactdozen. Het aantal stroombanen wordt individueel per woning bekeken in functie van de voorzieningen per lokaal. Alle leidingen worden verzonken geplaatst in de nieuwe binnenwanden, behalve in niet bezette plaatsen waar ze boven op de muren geplaatst worden met de nodige bevestigingen.

Volgende lichtpunten en stopcontacten zijn voorzien:

GELIJKVLOERS

INKOMHAL

- 1 wandverlichtingspunt buitengevel met sensorarmatuur
- 1 plafondverlichtingspunt met 2 schakelaars
- 1 enkelvoudig stopcontact
- 1 aansluitingspunt beldrukknop
- 1 aansluitingspunt bel
- 1 autonome rookmelder

WC

- 1 plafondverlichtingspunt met schakelaar

BUREAU

- 1 plafondverlichtingspunt met schakelaar
- 1 enkelvoudig stopcontact
- 1 drievoudig stopcontact
- 1 stopcontact data/tel

ZITHOEK

- 1 plafondverlichtingspunt met schakelaar
- 1 enkelvoudig stopcontact
- 1 dubbelvoudig stopcontact
- 1 drievoudig stopcontact
- 1 stopcontact TV/data-combinatie

EETHOEK

- 1 plafondverlichtingspunt met 2 schakelaars
- 1 dubbelvoudig stopcontact

KEUKEN

- 1 plafondverlichtingspunt met 2 schakelaars
- 1 enkelvoudig stopcontact
- 1 dubbelvoudig stopcontact
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact powerport
- 1 enkelvoudig stopcontact oven
- 1 enkelvoudig stopcontact vaatwas
- 1 stopcontact kookvuur
- 1 aansluitingspunt thermostaat

BERGING

- 1 plafondverlichtingspunt met 2 schakelaars
- 1 enkelvoudig stopcontact
- 1 dubbelvoudig stopcontact
- 1 enkelvoudig stopcontact RWA
- Terras 1 wandverlichtingspunt met schakelaar
- 1 enkelvoudig stopcontact

VERDIEPING

TRAP- EN NACHTHAL

- 2 plafondverlichtingspunten met 4 schakelaars
- 1 enkelvoudig stopcontact
- 1 autonome rookmelder

WASBERGING

- 1 plafondverlichtingspunt met schakelaar
- 1 dubbelvoudig stopcontact
- 1 enkelvoudig stopcontact droogkast
- 1 enkelvoudig stopcontact wasmachine

BADKAMER

- 1 plafondverlichtingspunt met schakelaar
- 1 voedingspunt badkamermeubel
- 1 dubbelvoudig stopcontact
- 1 enkelvoudig stopcontact handdoekdroger

WC

- 1 plafondverlichtingspunt met schakelaar

SLAAPKAMER 1

- 1 plafondverlichtingspunt met 2 schakelaars
- 1 enkelvoudig stopcontact
- 1 dubbelvoudig stopcontact
- 1 stopcontact TV/data-combinatie

SLAAPKAMER 2

- 1 plafondverlichtingspunt met schakelaar
- 1 enkelvoudig stopcontact
- 1 dubbelvoudig stopcontact

SLAAPKAMER 3

- 1 plafondverlichtingspunt met schakelaar
- 1 enkelvoudig stopcontact
- 1 dubbelvoudig stopcontact

ZOLDER

- Traphal
- 1 plafondverlichtingspunt met 2 schakelaars

ZOLDERRUIMTE

- 1 plafondverlichtingspunt met schakelaar
- 1 enkelvoudig stopcontact
- 1 voedingspunt ventilatie
- 1 voedingspunt omvormer
- 1 voedingspunt warmtepomp
- 1 autonome rookmelder

ALGEMEEN

PV-installatie PV-panelen JA SOLAR JAM60S17
375 / MR - 375 wp

3.4. VENTILATIE EN VERLUCHTING

Elke woning is uitgevoerd met een individuele woonhuisventilator type D conform NBEN 13141-7. Bestaande uit een warmtewisselaar voor warmterecuperatie, toe- en afvoerventilator, vorstbeveiliging, bypass voor free-cooling.

Er zijn zuigmonden voorzien in de keuken, wasplaats, wc en badkamer.

Er is aanvoer van verse lucht voorzien in de slaapkamers en woonkamer.

Bediening: 3-standenschakelaar/ radiografisch.
Thermisch rendement en opgenomen vermogen conform EN3308.

Optioneel: vraag gestuurd ventileren zodat een reductiefactor mogelijk is.

Ten behoeve van keukendampkappen wordt er gewerkt met actieve koolfilter.

Dit om de ver doorgedreven luchtdichtheid van het gebouw te bewaren.

Indien er een droogkast wordt geplaatst, dient deze van het condenserende type te zijn.

3.5. INDIVIDUELE VERWARMING

De individuele verwarmingsinstallatie bestaat uit een lucht-water warmtepomp met gekoppelde buitenunits op de platte daken of de tuinen verspreid over de gebouwen. In elke woning wordt er in de berging een binneneenheid geïnstalleerd, met een voorraadboiler waaraan leidingen voor zowel de verwarming als het sanitair warm water worden aangesloten.

In de verblijfsruimtes (leefruimte, keuken, badkamer)

wordt standaard vloerverwarming voorzien. Er is één ruimtethermostaat voorzien in de woonkamer. Indien de koper dit wenst, kan er tegen een meerprijs ook vloerverwarming voorzien worden in bijvoorbeeld de slaapkamers, gang en wc's.

3.6. BEPLEISTERINGSWERKEN

De plafonds en muren in het gehele appartement worden bepleisterd, met uitzondering van de douche, waarvan de muren worden betegeld.

Het pleisterwerk wordt uitgevoerd als "goed verzorgd werk" met een éénlagige pleister op de muren, plafonds worden afgewerkt met een spuitplamuur. Buitenhoecken worden beschermd door metalen hoekprofielen over de ganse hoogte. Dorpels en dagkanten aan de binnenzijde worden bezet afgeleverd.

De muren en plafonds worden "behangklaar" opgeleverd d.w.z. de muren en plafonds moeten door de schilder van de koper eenmalig afgewerkt worden om deze "behangwerken" mogelijk te maken.

De bepleistering moet een ruime droogtijd ondergaan alvorens de koper tot schilderen of behangen overgaat, mogelijk is de bepleistering niet voldoende uitgedroogd bij voorlopige oplevering.

Overgangen tussen de verschillende materialen zouden aanleiding kunnen geven tot niet-constructieve scheurtjes.

De plafondafwerking van bepaalde appartementen kan gebeuren door middel van gipskarton omwille van de leidingen.

3.7. VLOEREN EN WAND- BETEGELING

De vloeren worden voorzien op het gelijkvloers met PUR-isolatie van 10 cm hierop de chape van 8cm. Op de verdiepingen wordt voorzien van Perliton vloerisolatie (thermisch isolerende mortel) 8 cm dikte + Acoustic Reflex contactgeluidsisolatie (versterkte folie) hierop een chape van 8cm. De prijzen voor vloeren en wandtegels zoals hieronder vermeld zijn particuliere aankooprijzen (Excl. btw) en de materialen zijn te bestellen bij Mens Vloeren. Zie achteraan voor adres.

Voor zover het om een standaard plaatsing gaat in traditionele patronen, zijn in de koopsom van het appartement volgende bevloeringen inbegrepen:

Vloeren: afwerking volledig appartement

Er is een vloerafwerking voorzien met keramische tegels van eerste keuze. De plaatsing is voorzien in de aankooprijzen van het appartement.

De standaardafmetingen voor de tegels zijn min. 30 x 30, 45 x 45 max 30 x 60 en niet gegerectificeerde tegels, plaatsingspatroon in een raster.

Het is mogelijk dat voor bepaalde gevraagde legpatronen, tegelformaten, gegerectificeerde tegels of bepaalde gevraagde plaatsingseisen welke afwijken van het gewone standaard voorzien, een plaatsing meerkost wordt gerekend.

BIJHORENDE HOUTEN PLINTEN

De plaatsing is voorzien in de aankooprijzen van het appartement. Plinten zijn voorzien overal waar de vloertegels voorzien zijn. Enkel de wanden van de douche in de badkamer worden betegeld.

3.8. TRAP

Er zal een betonnen trap geplaatst worden vanaf het gelijkvloers naar de zolder toe. Deze wordt bekleed met natuursteen Champollion gezandstraald en geborsteld. De trap geeft toegang van het gelijkvloers naar de eerste verdieping en van de eerste verdieping naar de zolder.

3.9. ZOLDER

De zolder wordt casco opgeleverd. Het dak zal geïsoleerd worden. De verdere afwerking dient, indien gewenst, door de kopers zelf te gebeuren. Mits meerprijs kan de afwerking van de zolder ook door de bouwheer voorzien worden.

3.10. TERRAS

De tegelwerken worden uitgevoerd in grijze betontegels van 60 cm x 60 cm, keuze architect.

3.11. TUIN

Er wordt een haag geplaatst op de perceelsgrens tussen de woningen. Er is geen verdere tuinaanleg voorzien.

3.12. CARPORT/BERGING

Er wordt een tuinhuisberging en carport voorzien in hout.

3.13. BRIEVENBUS

Elke woning beschikt over een eigen brievenbus in aluminium met slot geplaatst overeenkomstig de geldende postnormen aan de straatzijde.



3.14. NUTSAANSLUITINGEN

Alle kosten betreffende riolering, aansluiting, plaatsing, keuring en openstellen van meters van al de nutsvoorzieningen voor het volledige project zijn ten laste van de koper. Alsook het energieverbruik tijdens de bouwwerkzaamheden. De verbruikskosten bij het opstarten van de technieken zijn ook ten laste van de koper. De koper wordt aangeraden tijdig contact op te nemen met de distributeurs en leveranciers.

3.15. BINNENSCHRIJNWERK

3.15.1. ALGEMEEN

Het binnenschrijnwark zal uitgevoerd worden nadat alle vloerbekleding geplaatst is. Het definitieve niveau van de afgewerkte vloeren moet vastliggen om de deuren op een goede hoogte te kunnen ophangen.

3.15.2. BINNENDEUREN

Er worden binnendeuren geplaatst van het type vlakke schilderdeur (tubespaan), voorzien van inox-look beslag. De deuren worden afgehangen in houten omlijstingen met degelijke en stevige inox scharnieren. De deurkruk en afdekplaatjes zijn standaard. De uitvoering is bestemd om geschilderd te worden. Mits meerprijs kunnen andere deurtypes gekozen worden.

3.16 VARIA

Er wordt één rookmelder per appartement voorzien. Er worden geen kasten of meubilair voorzien. Gordijnkasten zijn standaard niet voorzien aan de ramen. Er worden geen gordijnrails, noch gordijnen geplaatst. Er zijn ook geen venstertabletten voorzien. Er worden geen schouwen voor kachels of open haarden voorzien. Geen schilderwerken.

4. BELANGRIJKE INFORMATIE

4.1. PLANNEN

De plannen van de woning welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de woningen zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden te 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 akkoord van de kopers.

4.2. ERELONEN, ARCHITECT EN INGENIEUR

De erelonen van de architect en de ingenieur, welke aangesteld werden door de aannemer/promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelde door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten laste van de koper.

4.3. NUTSVOORZIENINGEN

Alle aankoppelings-, aansluitings-, keurings-, plaatsings-, indienststellers-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (riolering, water, elektriciteit, telefoon, TV-FM-distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. Alsook het energieverbruik tijdens de bouwwerkzaamheden. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen aan de aannemer/promotor voldoen, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

4.4. WERF BEZOEK/ TOEGANG TOT DE WERF

Kopers zijn enkel toegelaten op de werf tijdens de werkuren en dit enkel indien vergezeld van een afgevaardigde van de hoofdaannemer en voorzien van de nodige bescherming. De bezoeken gebeuren steeds op afspraak en op eigen risico. Het is o.m. strikt verboden om de werf te betreden tijdens weekends, feestdagen en 's avonds.

Dit verkooplastenboek werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit verkooplastenboek

vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat de woning werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit verkooplastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

4.5. MATERIALEN

De aannemer zal de werken uitvoeren met de beschreven materialen. Dit verkooplastenboek vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.

De bouwheer mag evenwel te allen tijde materialen vermeld in deze "Korte technische omschrijving" vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen. De kwaliteit en het esthetische uitzicht zullen hierdoor niet verminderd worden.

Handelswaarde: hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs gehanteerd door de groothandelaar, materiaal geleverd op de werf, BTW niet inbegrepen.

Gezien de snelle evolutie van de materialenmarkt of om economische of organisatorische redenen is het aan de promotor te allen tijde toegestaan om zonder verrekening bepaalde materialen of technieken te vervangen door materialen of technieken van gelijkaardige kwaliteit. Alle materiaal- en uitvoeringskeuze zijn de uitsluitende bevoegdheid van de promotor.

Opmerkingen:

ZIJN NIET IN DE HUIDIGE ONDERNEMING INBEGREPEN:

- De verlichtingstoestellen van de privatieve gedeelten en de telefooninstallaties.
- De kosten van de aansluitingen door nutsmaatschappijen, van het plaatsen en openen van de tellers voor water, elektriciteit en radio- en T.V.-distributie zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen aan de promotor voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen. De totaalprijs van alle nutsvoorzieningen zal volgens het aandeel in de mede-eigendom verdeeld worden. Individuele aansluitingen en abonnementen zijn nog afzonderlijk aan te vragen bij de nutsmaatschappijen en zijn ten laste van de koper.
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële stedenbouwkundige lasten zijn ook ten laste van de koper.

De bezoeker, toekomstige koper of kopers hebben alleen toegang tot de werf indien vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper of bouwheer, en mits voorafgaandelijke afspraak.

Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de bouwheer, de architect of de aannemer in geval

van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.

- De huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.
- De vaste of losse meubels, alsook de installaties die gebeurlijk op zekere verkoopplannen zouden voorkomen, zijn slechts figuratief en ten titel van inlichting aangebracht, en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk als inbegrepen vermeld in bovenstaande beschrijving.
- De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een licht algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld. Dergelijke krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw zijn geen reden tot uitstellen van betaling.

4.6. MEER-EN MINWERKEN, STELPOSTEN

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (d.w.z. aan de afwerking of de lay-out van de woning), kan dit slechts in de mate dat de promotor hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen voor de voorlopige oplevering.

Voorafgaand aan elke wijziging wordt aan de



koper een offerte gemaakt, met vermelding van prijsconsequenties de eventuele invloed op de termijn en de kosten ervoor, de uiterste datum voorbeslissing en de betalingsvoorwaarden.

Meerwerken en wijzigingen worden slechts uitgevoerd mits voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring van de kopers. Bij gebreke hiervan wordt ervan uitgegaan dat de koper afziet van de gevraagde wijzigingen. Bij bestelling zal eveneens een voorschot van 30% op het voorziene meerwerk gefactureerd worden. De in deze beschrijving voorziene budgetten dienen volledig besteed te worden. Er wordt niet voorzien in teruggave van niet gebruikte budgetten. Niet-gebruikte budgetten worden niet overgedragen naar andere posten.

4.7. WERKEN DOOR DERDEN

Het is de koper niet toegelaten, voor de oplevering van het aangekochte goed, zelf werken uit te voeren of door derden te laten uitvoeren. Indien de koper dit niet naleeft heeft dit de onmiddellijke definitieve oplevering tot gevolg en is de bouwheer van alle garanties en verantwoordelijkheid ontslagen. De bouwpromotor is ook niet aansprakelijk voor schade door werken uitgevoerd door derden in opdracht van de koper. Alle werken en leveringen dienen uitsluitend uitgevoerd te worden door de aannemers en leveranciers aangesteld door de bouwheer. In het lastenboek voorziene en in de verkoopprijs inbegrepen stelposten zijn enkel in dit geval geldig. Indien de koper eigen aannemers of leveranciers wenst aan te stellen kan dit (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) mits uitdrukkelijk akkoord van de bouwheer en onder toepassing van een aftrek van slechts 85% van

de voorziene waarde van de stelpost. Bovendien dienen de materialen en het materiaal nodig voor de uitvoering van deze, aan de aanneming onttrokken, leveringen en werken door de koper zelf tot in zijn eigendom gebracht worden zonder enige tussenkomst of verplichting van de bouwheer. De bouwheer draagt ook geen enkele verantwoordelijkheid naar beschadiging of verlies van dergelijke leveringen of uitgevoerde werken. Door werken aan te vangen aanvaardt de derde aannemer de bevonden toestand met uitsluiting van elke latere betwisting. Constructieve delen, technische installaties en delen rakend aan de gemene delen kunnen niet uit de overeenkomst genomen worden.

4.8. WEDERZIJDSE VERBINTENISSEN VAN DE PARTIJEN

- a) de bouwheer-verkoper is ertoe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de art.1581 en vsv. van het Burgerlijk Wetboek enerzijds en de basisakte anderzijds.
- b) de koper is verplicht het aangekochte goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg naar rechte.
- c) in de verkoopovereenkomst wordt de opleverperiode bepaald. Deze periode is een bindende termijn gebaseerd op werkbare dagen. Periodes van onwerkbaar weer zoals gedefinieerd door de bouwconfederatie geven aanleiding tot het verlengen van de uitvoeringstermijn.

4.9. KEUZE VAN MATERIALEN

Het is zeer belangrijk dat wijzigingen en keuzes van alle beschreven materialen op tijd gebeuren. Van iedere wijziging of keuze wordt een schriftelijke bevestiging gevraagd. De werken worden pas



uitgevoerd na het schriftelijke akkoord van de koper. Een laattijdige reactie, betekent een verlenging van de uitvoeringstermijn.

Volgorde van werken:

- Keuze van de keuken
- Elektriciteit
- Sanitair toestellen
- Vloer- en tegelwerken

Bepaalde specifieke zaken kunnen deze volgorde wijzigen. Bij ondertekening van de verkoopovereenkomst ontvangt de koper de nodige documenten, die ten gepaste tijde met desbetreffende onderaannemers worden besproken.

4.10. OPENING METERS NUTSVOORZIENINGEN

De privé-meters van gas, elektriciteit, water en telefoon worden enkel geopend op naam en kosten van de koper. Dit gebeurt na aanvraag door de koper bij de desbetreffende nutsmaatschappijen. De verkoper verleent hierbij de nodige assistentie.

4.11. VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING

Het geheel is op te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. De voorlopige aanvaarding van de woning zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de bouwpromotor aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen. Deze uitnodiging zal gebeuren via mail. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voorzover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De voorlopige aanvaarding van de woning aldus opgemaakt,

verbindt volkomen de koper. De promotor bepaalt het ogenblik waarop de woning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van de woning. Tijdens deze oplevering zal overgegaan worden tot een tegenstrijdig onderzoek van de woning. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen. Dit proces-verbaal zal de zichtbare gebreken vermelden. Het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van de woning zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken. De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering van de woning.

De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de bouwheer of zonder zijn toelating, mag niet gebeuren (om welke reden dan ook) vooraleer de volledige betaling is gebeurd. De ingebruikname geldt als voorlopige oplevering van de woning.

Het is de koper van de woning ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en aldaar werken te laten uitvoeren aan de woning, voor de voorlopige aanvaarding ervan. De definitieve oplevering geschiedt één jaar na de voorlopige oplevering.







IMMO VL

PAS 96A

014 | 58 02 08

MAXIME CLAES

VASTGOEDEPERT

0472 | 01 53 97

BIV 518.175



WWW.IMMOVL.BE

INFO@IMMOVL.BE

GRATIS SCHATTING

IMMO VL