VERALTIS
Part of Pertinea

Kleistraat 68
1785 Brussegem
052 / 51 21 90
info@veraltis.eu
www.veraltis.eu

LASTENBOEK
VELDEKENSPARK
LEBBEKE

INHOUDSTAFEL

Inhoudstafel	3
Kennismaking	4
Bouwpartners	5
Projectomschrijving	7
Wet Breyne	8
Indeling	9
Klantenbegeleiding	12
Ruwbouwwerken	14
Afwerking algemene delen	22
Afwerking private delen	24
Algemene bepalingen	34
Oplevering	36
Facturatie	39
Aanvulling	40

BOUWPROMOTOR

VERALTIS

VERALTIS
Part of Pertinea

KLEISTRAAT 68
1785 BRUSSEGEM info@veraltis.eu www.veraltis.eu

In 2020 werd in het kader van een diversificatie binnen de activiteiten van Pertinea Property Partners, Veraltis opgericht.

Pertinea, opgericht door Philip De Greve, investeert reeds sinds 2009 actief in winkelvastgoed. Met intussen een portefeuille van +/- 150.000m2 winkelvastgoed in België en Nederland, staat Pertinea stevig in haar schoenen.

Door bijkomend Veraltis, een 100% dochteronderneming van Pertinea, met een focus op residentiële projectontwikkeling, op te richten, ontstond een combinatie van organisatietalent, jarenlange ervaring in vastgoed en een liefde voor projectontwikkeling.

Het kopen van goed gelegen bouwgronden, waarop een mooi en efficiënt woonproject ontwikkeld wordt, vormt dus de voornaamste activiteit van Veraltis.

Vanuit de thuisbasis in Merchtem, zorgen we voor de aanstelling van alle partijen die nodig zijn om een project van begin tot einde te realiseren. Hierbij functioneert Veraltis gedurende het gehele proces als coördinerende bouwpromotor. Dit betekent dat er in samenspraak met het aangestelde bouwteam van de ingenieur, architect, EPB-verslaggever, veiligheid & ventilatieverslaggever een ontwerp wordt uitgewerkt en een kwalitatief hoogstaand woonproject vervolgens kan worden gerealiseerd.

Veraltis maakt alle nodige afspraken met nutsmaatschappijen, gemeente, overheidsinstanties en aanpalende eigenaars van gebouwen. Naast een nauwkeurige selectie van aannemers, zijn wijzelf ook actief betrokken bij de voorbereidingen en opvolging van de werkzaamheden op de werf. We begeleiden onze kopers tot slot persoonlijk bij het kiezen van de afwerking van hun entiteit.

U kan zorgeloos uitkijken naar de realisatie van uw nieuwe woonst!

BOUWPARTNERS

NOTARIS

Notariaat Verhaeghe & Cleymans

Veldstraat 1

1860 Meise

ARCHITECT

APART architecten

Maasfortbaan 203

2500 Lier

INGENIEUR - VENTILATIE - EPB-VERSLAGGEVER - VEILIGHEID

Vinco Developments

Veldstraat 1

9450 Denderhoutem

BM Engineering

Beneluxlaan 1a

8500 Kortrijk

STUDIEBUREAU WEGENIS EN OMGEVING

Jan Focqué , Landmeters en Schattingsbureel

Bezelaerstraat 128

2830 Willebroek

PROJECTOMSCHRIJVING

Veraltis zal, met aan de basis een masterplan voor de gronden gelegen tussen de Lange Molenstraat, Eikenveldstraat en Flor Hofmanslaan, een woonproject realiseren bestaande uit 66 wooneenheden met binnen de projectzone een parkomgeving van maar liefst 1,5 ha. De gemeente staat op haar beurt in voor de realisatie van een nieuw woonzorgcentrum.

Door de centrale ligging van het project in de kern van Lebbeke zijn scholen, winkels, sportfaciliteiten, een treinstation en andere in de onmiddellijke nabijheid op wandel- en fietsafstand aanwezig.

Badend in het groen met duurzaamheid als basisprincipe voor de woningen en appartementen, zal je er in alle comfort en rust kunnen leven, werken en wonen.

Het project omvat 12 ruime halfopen bebouwingen alsook vier volumes met respectievelijk 2x15 en 2x12 ruime appartementen telkens optimaal georiënteerd, met veel lichtinval en voorzien van de laatste hedendaagse technieken inzake verwarming, koeling en ventilatie. De diverse appartementen zijn zo ontworpen dat ze veel flexibiliteit toelaten in het benutten van de verschillende ruimtes met een mix van één tot vier slaapkamerappartementen en zijn allemaal ontworpen met grote inpandige terrassen.

Het parkeren en laden van zowel wagens als fietsen wordt deels ondergronds en bovengronds georganiseerd met telkens de mogelijkheid om privatief over parkeergelegenheid te kunnen beschikken.

De beperkte schaal van het project, gekenmerkt door frisse hedendaagse architectuur, gebed in de groene parkomgeving waar wadi's zullen zorgen voor de buffering van het regenwater, zal betekenen dat jong en oud zich snel thuis zullen voelen in hun nieuwe woonst en woon-parkomgeving.

WET BREYNE

De verkoop van dit project geschiedt onder de Wet Breyne.

De Woningbouwwet van 9 juli 1971, beter bekend als de "Wet Breyne", beschermt de kandidaat-bouwer of de kandidaat-koper van een te bouwen of in aanbouw zijnde project tegen de opname van onrechtmatige bedingen in de contracten en tegen het risico van insolvabiliteit van de medecontractant. Om deze bescherming te garanderen zijn de meeste bepalingen van de wet van dwingend recht, zodat er niet van kan worden afgeweken.

De door de Woningbouwwet geboden bescherming situeert zich voornamelijk op het vlak van de duidelijkheid en de volledigheid van het contract. Zij garandeert de toekomstige eigenaar onder meer:

- een volledige en correcte informatieverstrekking;
- een verplichte zekerheidsstelling door de bouwprofessioneel;
- een vooraf vastgestelde totaalprijs;
- strikte betalingsmodaliteiten en beperking van de voorschotten;
- transparante uitvoeringstermijnen;
- verplichte dubbele oplevering (voorlopig en definitief);
- strenge aansprakelijkheidsregels;
- een adequate sanctieregeling.

54 APPARTEMENTEN

GEMEENSCHAPPELIJKE BUITENRUIMTE

- Inrit naar ondergrondse garage(s)
- (Bezoekers)parking/zone pakjesdienst
- Ondergrondse afvalcontainers
- Publieke tuin met wadi's & speelpartijen

KELDER

GEBOUW A & B telkens:

- 17 privatieve autostaanplaatsen
- 15 kelderbergingen
- Meter- en technische lokalen
- Fietsenstalling
- 1 personenlift en 1 traphal

GEBOUW C:

- 11 privatieve autostaanplaatsen
- 12 kelderbergingen
- Meter- en technische lokalen
- 1 personenlift en 1 traphal

VERDIEPINGEN

GEBOUW A & B telkens:

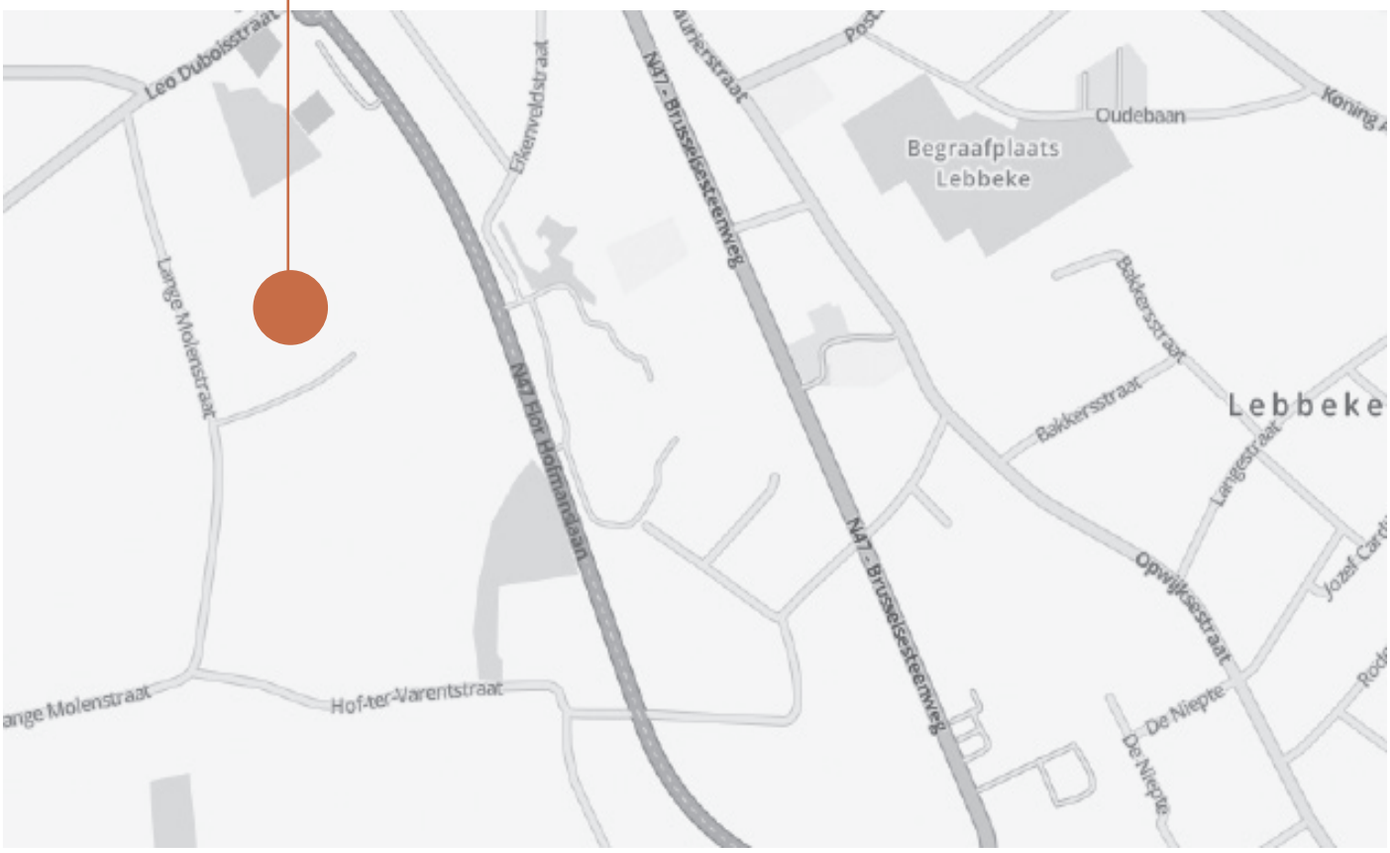
- 5 gelijkvloersappartementen met terras
- 6 appartementen op verdieping +1 met terras(sen)
- 4 appartementen op verdieping +2 met terras(sen)
- 1 personenlift en 1 traphal

GEBOUW C & D telkens:

- 4 gelijkvloersappartementen met terras
- 4 appartementen op verdieping +1 met terras
- 4 appartementen op verdieping +2 met terras
- 1 personenlift en 1 traphal

VELDEKENSPARK

LEBBEKE



KLANTENBEGELEIDING

ALGEMEEN

Veraltis wil borg staan voor een goede begeleiding van haar klanten. De klantenbegeleiding zelf wordt verzorgd door de hoofdaannemer Hero Construct, die werkt met het platform Volg Je Woning.
Een professional van Hero Construct is het vaste aanspreekpunt voor de koper en coördineert de communicatie tussen makelaar, toonzaal en uitvoerders op de werf.

Deze begeleider bespreekt samen met de koper de inplanting van de technische uitrustingen, ondersteunt bij verdere afwerkingskeuzes, houdt alle administratie bij met betrekking tot wijzigingen en verrekeningen, en volgt de uitvoering van de gemaakte keuzes op.

Op deze manier wil Veraltis garant staan voor een soepel en zorgeloos traject voor haar klanten.

De klantenbegeleiding kan twee vormen aannemen:

BASIC

Het opnemen van de standaard gemaakte keuzes, zoals voorzien binnen de basisuitrusting volgens de specificaties vermeld in het verkooplastenboek.

- Elektriciteitsvoorzieningen
- Inrichting badkamer
- Inrichting keuken
- Vloer- en wandbekleding

In het BASIC programma verloopt alle communicatie met de hoofdaannemer via Volg Je Woning. Het bezoeken van de toonzalen gebeurt op eigen initiatief na het maken van een afspraak.

A LA CARTE

Een uitgebreidere keuze van de afwerkingsmaterialen, die kan afwijken van de standaardopties van het lastenboek, kan gemaakt worden. Deze aanpassing wordt pas uitgevoerd na het goedkeuren van een digitale offerte die volgt op het bezoeken van de toonzalen voor badkamer, keuken, vloer en deuren.

Wijzigingen op de standaardkeuzes kunnen aanleiding geven tot verlenging van de oplevertermijn. In principe gaat de koper akkoord met het verlengen van de uitvoeringstermijn door de bestelling van meerwerken. Deze verlenging zal in alle redelijkheid bepaald worden.

Afhankelijk van de voortgang der werken, kunnen bepaalde wijzigingen niet meer mogelijk zijn.

Een persoonlijk gesprek met de bouwpromotor en/of aannemer kan voorzien worden tegen vergoeding (90,00 EUR / uur). Aanpassingen van de interne indeling van je woning/appartement worden desgewenst in regie doorgevoerd en gefactureerd.

WERFBEZOEK

Het is voor de koper verboden de werf te betreden, behoudens uitdrukkelijike toestemming van de bouwheer en na voorafgaand telefonische afspraak. Dit omwille van veiligheidsredenen en om misbruik te voorkomen. Tijdens de werken is het mogelijk dat camerabewaking aanwezig is.

De bezoekers worden steeds vergezeld door één of meerdere van volgende personen:

- een medewerker van Veraltis of aangesteld door Veraltis;

- de architect;

- een medewerker van het vastgoedkantoor belast met de verkoop.

De werfbezoeken worden per koper beperkt tot 1 bezoek en dit niet voor de gebouwen winddicht zijn. De toegang tot de werf gebeurt steeds op eigen risico en zonder dat de bezoeker enig verhaal tegen de aannemer of de bouwheer kan uitoefenen voor eventuele ongevallen waarvan hijzelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden.

RUWBOUWWERKEN

VOORBEREIDENDE WERKEN, INRICHTING BOUWPLAATS EN ALGEMEENHEDEN

Deze omvatten alle werkzaamheden om het terrein bouwrijp te maken, zoals de sloop van de aanwezige bebouwing, het rooien van bomen en struiken, nivelleren van het terrein en alle nuttige maatregelen teneinde schade aan de aanpalende gebouwen, wegen, groenaanleg, afwerkingen te voorkomen. Indien nodig zullen acties ondernomen worden voor de verlaging van het grondwaterpeil, zodat de werken in de beste omstandigheden kunnen uitgevoerd worden.

Alle nodige plaatsbeschrijvingen, voor en na de werken en de eventuele taksen voor de bezetting van het openbaar domein, worden door de bouwpromotor betaald.

De inplanting van het gebouw gebeurt volgens de stedenbouwkundige voorschriften en de vergunde bouwplannen. Hierbij zal de landmeter ter plaatse de bouwlijnen komen uitzetten.

GROND- EN FUNDERINGSWERKEN

De grondwerken omvatten de graafwerken volgens de afmetingen van de vergunde bouwplannen en stabiliteitsstudie, in functie van de in acht genomen peilingen en van de draagkracht van de grond.

De funderingen worden uitgevoerd volgens de resultaten van een sonderingsonderzoek. Op basis van dit onderzoek heeft het ingenieursbureau de berekeningen van de fundering opgemaakt. De aanzet van de funderingen vertoont een zuiver en uniform vlak en zal voldoende grondweerstand bieden om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen.

Op de bodem van de fundering wordt een aardingslus aangebracht. Deze voldoet zowel inzake samenstelling als diameter aan het A.R.E.I. Op de plaats waar de tellers van de elektrische installatie voorzien zijn, wordt de aardingslus omhoog geleid en later verbonden met de aardingsklemmen.

Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw op het gepaste niveau gebracht, volgens de aanduiding van de vergunde bouwplannen. De ondergrondse parkeergarage wordt rondom rond aangevuld met zuivere grond of zand. Waar verhardingen voorzien zijn rond het gebouw, gebeurt de aanvulling met zand of gestabiliseerd zand. Op plaatsen van groene onverharde zones, wordt gerecupereerde of aangevoerde teelaarde verspreid. Overtollige grond wordt afgevoerd, conform de geldende reglementering.

ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE

Op niveau -1, onder de twee gebouwen A, B en C, wordt een privatieve parkeergarage voorzien. Hier bevinden zich in totaal 45 autostaanplaatsen, 42 kelderbergingen, fietsenstalling & technische lokalen.

De ondergrondse garage wordt uitgevoerd als een waterdichte kuip. De vloer- en buitenwanden zijn in waterdicht, gewapend beton. Indien nodig kan er ter plaatse worden versterkt met een berliner-, soilmix- of secanspalenwand. De binnenwanden zijn van holle betonblokken, die worden opgevoegd. Het plafond bestaat uit zichtbaar blijvend betonnen welfsels of breedvloerplaten. De vloer is gepolierd voor een glad effect. De posities van de dragende kolommen op de vergunde bouwplannen kunnen nog wijzigen volgend op de studie van de stabiliteitsingenieur.

Om een gezonde atmosfeer te creëren in de ondergrondse garage zal een tweedelige (mogelijks gedwongen) ventilatie voorzien worden, namelijk:

- CO-ventilatie: dagelijkse ventilatie
- RWA-ventilatie of gelijk(w)aardig: gecontroleerde rook- en warmte-evacuatie in geval van brand gekoppeld aan rookdetectie.

De ondergrondse garage is met een voertuig toegankelijk via een helling met rijstrook in geborsteld beton. De helling is (mogelijk) niet voorzien op speciale voertuigen zoals een SUV, camionette, sportversie en/of verlaagde wagens.

RIOLERINGEN

Bij het ontwerp van het rioleringsstelsel wordt rekening gehouden met de sanitaire voorzieningen. Vooraleer het rioleringsstelsel te ontwerpen, wordt de plaats en de juiste aansluitdiepte van de openbare riolering nagekeken. De aanduidingen van het rioleringstracé op de plannen van de architect is louter indicatief en zal uitgevoerd worden volgens de voorschriften van de ingenieur technieken en/of verantwoordelijke aannemer.

Het rioleringsnet wordt met lichte helling uitgevoerd in PVC-buizen, Benor of gelijk(w)aardig gekeurd, rekening houdend met de aansluitdiepte van de openbare riolering. De kleur grijs (RWA) of oranje (DWA) volgens vigerende normen, met diameter volgens de bouwplannen. De buizen binnen de ondergrondse garage worden zichtbaar blijvend opgehangen aan het plafond of muren. De buizen buiten de ondergrondse garage worden in gestabiliseerde grond gelegd om verzakking tegen te gaan.

De afvoerbuizen worden, indien opgelegd door de gemeente, met een scheiding van regenwater (RWA) en afvalwater (DWA) aangelegd.

In de voortuin worden wadi's (bovengrondse infiltratiebekken) voorzien. Deze zullen soms het uitzicht hebben van een droogstaande vijver, maar kunnen uitzonderlijk ook gevuld zijn met water. Op deze manier krijgt het teveel aan regenwater, indien zich dat voordoet, afkomstig van de daken en/of terrassen, de kans om vertraagd/gecontroleerd de grond in te dringen. Op deze manier herstellen we het verstoord natuurlijk patroon en gaan we uitdroging tegen.

Het vuil water van toiletten en het huishoudelijk water gaat rechtstreeks naar de openbare riolering.

Het rioleringsstelsel is toegankelijk via toezicht-/sifonput(ten) die voorzien zijn van reukafscheiders. Een toezicht-/sifonput wordt afgedekt met een deksel en wordt daar voorzien waar ze gemakkelijk toegankelijk zijn voor onderhoud en inspectie.

VOCHTISOLATIE

Om vochtproblemen te vermijden, worden op diverse plaatsen in het metselwerk en fundering een folie voorzien die opstijgend vocht zal tegenhouden. De uitvoering van de vochtisolatie wordt individueel per project geoptimaliseerd in overleg met de architect.

Alle funderingsmuren die in aanraking met de grond komen, worden beschermd door middel van een vochtwerende cementering aan de buitenzijde of gelijk(w)aardig.

VLOERPLATEN

Alle vloerplaten en dakplaten worden uitgevoerd met welfsels, breedplaatvloeren of ter plaatse gegoten platen, steeds verstevigd met wapening volgens de berekening van de ingenieur.

Voor het gieten van de vloerplaat op volle beton wordt een PE-folie over het gehele vloeroppervlak aangebracht. Dit om het beton de nodige droogtijd te gunnen, zodat het water niet in de grond sijpelt.

De hoogte van de vloerplaten wordt zo uitgepast dat de hoogte van afgewerkte vloer tot plafond in de entiteiten +- 270cm bedraagt. Dit met uitzondering van constructurele uitvoeringen, zoals hangende balken of andere.

METSELWERKEN

De metselwerken worden uitgevoerd in witte kalkzandsteen of snelbouwsteen met een dikte volgens de aanduidingen op de bouwplannen.

Woningscheidende wanden worden als ontdubbelde wand uitgevoerd, waartussen een zacht veerkrachtig isolatiemateriaal geplaatst wordt of gelijk(w)aardig Deze uitvoering heeft als hoofdfunctie akoestisch te isoleren.

Onderaan het opgaand gelijkvloers metselwerk wordt een laag kimblokken in cellenbeton of gelijk(w)aardig geplaatst om de thermische koudebrug te onderbreken.

BETONBALKEN EN KOLOMMEN

Boven de ramen en deuren worden gewapende betonbalken geplaatst. De spouwisolatie is steeds doorlopend. Bij kleine overspanningen wordt gebruik gemaakt van een staltonbalk. De hoogte en wapening van betonbalken worden bepaald in functie van de belasting en de overspanning. De nodige bekisting wordt aangebracht. De wapeningskorf wordt op de werkplaats gemaakt, gelast en daarna geplaatst. Het beton wordt gestort en na voldoende wachttijd ontkist. Dit alles volgens de berekening van de ingenieur.

Als alternatief kan er ook met prefab betonbalken of stalen liggers worden gewerkt. Eventuele stalen profielen krijgen een roestwerende en indien nodig een brandwerende behandeling. Ingebetonneerde draadstangen zorgen voor een perfecte verankering van de later aan te brengen dakconstructie.

DAKWERKEN

PLATTE DAKEN

Op de welfsels of breedplaatvloeren wordt een hellingschape voorzien, vervolgens een dampscherm, een vaste isolatieplaat, om te eindigen met het waterdichtingsmembraan. De dakranden worden standaard afgewerkt met een aluminium dakrandprofiel. Het regenwater wordt door middel van dakkolken afgevoerd. Eveneens zijn een rookkoepel, regenwaterafvoeren, dakrandprofielen, dakdoorvoeren voor verluchtingen en dergelijke voorzien.

GROENDAKEN

Op de dakverdieping zal, op plaatsen waar geen terrassen of technieken komen, een (extensief) groendak met lage begroeiing worden voorzien.

Een duurzaam groendak is opgebouwd uit een lagensysteem in functie van de beplanting:

- een beschermingslaag voor de dakhuid (worteldoek);
- drainagelaag die overtollig water afvoert;
- filtervlies dat het wegspoelen van het substraat voorkomt;
- de substraatlaag (voedingsbodem) waarin de wortels zich verankeren;
- de vegetatielaag met beplanting.

VERTICALE REGENWATERAFVOER

De verticale regenwaterafvoeren van het gebouw, afkomstig van daken en terrassen op verdieping, worden daar waar mogelijk onzichtbaar in de gevel uitgevoerd of via de interne schachten naar de kelder afgevoerd. Het isolatiepakket aan de buitengevel is van voldoende dikte om de afvoeren in weg te werken. Indien de waterdichte garantie niet kan gewaarborgd worden zal de afvoer steeds in opbouw worden voorzien.

BUITENSCHRIJNWERK

Na het voltooien van alle metselwerken, wordt het buitenschrijnwerk opgemeten en geplaatst. Eenmaal dit gebeurd is, is het gebouw wind- en waterdicht en kan de afwerking van de binnenkant beginnen.

RAMEN EN DEUREN

De ramen worden op maat gemaakt en zijn vervaardigd uit aluminium, in een kleur volgens de bouwplannen en keuze van de architect. De profielen zijn van allerhoogste kwaliteit en garanderen de perfecte dichtheid voor water en lucht. Op de bouwplannen zijn de opengaande delen en draairichtingen aangegeven op het gevelplan.

Alle ramen in de privatieve delen kunnen geopend worden (schuif of draaikip), zodat het kuisen vanop het privatief mogelijk is, tenzij anders vermeld op de plannen. De draaikipramen op verdieping, die geen toegang hebben op een terras, krijgen een valbeveiliging in doorzichtig glas, gemonteerd op het kader. De hoogte van de valbeveiliging is volgens de geldende norm.

De inkomdeuren aan de buitengevel, worden vervaardigd uit aluminium en zijn voorzien van een glasraam voor natuurlijk daglicht in het inkomgedeelte. Deze hebben een siertrekker aan de buitenzijde, een kruk aan de binnenzijde, driepuntssluiting, veiligheidscilinder en elektrische sluitplaat. Deze deuren kunnen langs buiten geopend worden met de sleutel of via het videofoonsysteem in het appartement/de woning.

Alle beglazing is dubbel- of drievoudig met hoge thermische isolatie, dewelke daar bovenop uitstekend geluidswerend is.

De ramen en deuren worden vakkundig geplaatst. De ruimte tussen kader en binnenmuur wordt met PUR-schuim opgespoten. Hierdoor wordt de standvastigheid van de elementen gewaarborgd. Tevens brengt dit een goede isolatie en winddichtheid mee.

RAAMDORPELS

De buitendorpels voor ramen die geen beloopbare doorgang naar buiten hebben, worden uitgevoerd in aluminium met een kleur gelijk als die van het schrijnwerk.

ISOLATIE

Het type van de isolatie zal worden gekozen door de architect in samenspraak met de EPB-verslaggever en dit volgens geldende normen.

Het gebouw zal worden geïsoleerd voor volgende elementen:

- de buitenmuren worden voorzien van thermische isolatie;
- alle ramen worden voorzien van dubbele of drievoudige beglazing volgens de EPB-vereisten;
- de vloer op het gelijkvloers en de daken worden voorzien van thermische isolatie;
- de vloeren op de verdiepingen worden voorzien van thermische en akoestische isolatie;
- de muren tussen de entiteiten worden voorzien van thermische en akoestische isolatie.

Zoals iedereen zijn we verplicht om de energieprestatieregelgeving (EPB) te respecteren. Deze legt eisen op qua isolatie, installatie, ventilatie en oververhitting. Het E-peil en S-peil worden berekend door de EPB-verslaggever. Voor de start van de bouwwerken maakt de verslaggever een studie/schatting. Na het beëindigen van de bouwwerken worden de effectieve waarden berekend op basis van de uitgevoerde werken.

E-peil: Globale energieprestatie van het gebouw (thermische isolatie, luchtdichtheid, compactheid, oriëntatie, bezonning, ventilatieverliezen, installaties). Het E-peil voldoet aan de norm van het jaar waarin de bouwvergunning werd goedgekeurd.

S-peil: Energie-efficiëntie van de gebouwschil. Het geeft aan hoe de schil bestand is tegen koude winterdagen, of er voldoende zonnewering is, of dat de wooneenheid een efficiënte vorm heeft. Het S-peil voldoet aan de norm van het jaar waarin de bouwvergunning werd goedgekeurd.

GEVELAFWERKING

De gevels worden afgewerkt met verschillende materiaaltypes, welke zorgen voor een samenhangend architecturaal spel.

GEVELMETSELWERK

De gevelafwerking in metselwerk zijn gevelstenen, type handvormsteen. Voor extra expressiviteit worden de horizontaal uitgelijnde gevelvlakken ter hoogte van de verdiepingsvloer onderbroken door verticaal uitgelijnde stroken, volgens de bouwplannen. Het kleurenpalet, in een kleur volgens de bouwplannen, is genuanceerd en verkleurd lichtjes in vochtige omstandigheden.

Er wordt aandacht besteed aan de waterdichte afwerking rondom de ramen en raamdorpels.

TERRASSEN

De terrassen die zich op het gelijkvloers bevinden worden bekleed met hoogwaardig keramische tegels, volgens de keuze van de architect, perfect geschikt voor een outdoor plaatsing. Hetzelfde voor terrassen die zich boven een dakhuid bevinden, waarbij de tegels op afstandshouders worden geplaatst. Jaarlijks dient een onderhoud van de dakhuid onder de tegels uitgevoerd te worden. De terrassen worden op hetzelfde niveau gelegd als de vloeren van de entiteit voor zover dit technisch mogelijk is. Een verhoging ter hoogte van het deur- of raamprofiel is nog steeds mogelijk.

TERRASAFSCHEIDINGEN

BORSTWERING TERRASSEN

Alle terrassen op verdiepingen worden voorzien van borstweringen in doorzichtig veiligheidsglas. Zie type borstwering volgens de bouwplannen. De borstweringen met een hoogte volgens de norm, worden volgens instructies van architect en leverancier geplaatst.

AFWERKING ALGEMENE DELEN

BINNENSCHRIJNWERK

Branddeuren, die niet uitkomen in een privatief deel, zijn schilderdeuren en hebben een deurdrager/pomp voor het automatisch sluiten. Deze deuren hebben geen sleutel, omdat deze nooit mogen vergrendeld worden om (brand)veiligheidsredenen.

BEVLOERING

De vloerbekleding van deze inkomhallen zullen worden afgewerkt met tegels volgens de keuze van de architect. Er zal een onderhoudsvriendelijk materiaal voorzien worden (keramisch).

TRAP EN LIFT

De trappen zijn prefab betontrappen in zichtbeton met een antislibstrook of zullen betegeld worden in het materiaal identiek als deze van de inkomhallen. Om veiligheidsredenen worden metalen trapleuningen geplaatst.

De liften zullen uitgevoerd worden volgens de geldende normen en veiligheidsvoorschriften. Zij reiken van de ondergrondse garage tot en met de tweede verdieping. De afwerking van de liften is in inox, met alle veiligheidsvoorzieningen aanwezig zoals alarmknop, deurbeveiliging uit fotocellen en audioverbinding via een vaste lijn of simkaart voor noodoproepen.

TECHNIEKEN & LOKALEN

De technische lokalen bevinden zich in één of meerdere afgesloten ruimten in de ondergrondse garage of op de gelijkvloerse verdieping. Deze worden uitgevoerd volgens de gevraagde voorwaarden van de nutsmaatschappijen. Alle tellers (water, elektriciteit) worden in opbouw tegen de wanden gemonteerd. De technieken in de ondergrondse kelder worden steeds in opbouw gemonteerd aan de plafonds of op de muren.

ELEKTRICITEIT

De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de leverende nutsmaatschappij. De installatie omhelst de distributieleiding voor de gemene delen, dewelke op een aparte algemene teller is gekoppeld.

In de (trap)hallen en ondergrondse garage zullen LED-lampen worden geplaatst, waarbij de aantallen gebaseerd zijn op een lichtstudie. De verlichting in de (trap)hallen en ondergrondse garage werken door middel van een sensorensysteem, dewelke aanspringt wanneer een beweging wordt gedetecteerd, waarna het zich automatisch uitschakelt na enkele (vooropgestelde) minuten.

In alle gemene delen worden de verlichtingsarmaturen geplaatst, gekozen door de architect.

Aan elke gemeenschappelijke inkomdeur wordt een deurbel geplaatst, van het merk Niko of gelijk(w)aardig. Deze heeft een rechtstreekse verbinding met de videofooninstallatie in het appartement.

SCHILDERWERKEN

In de gemene delen zal een eerste schilderlaag aangebracht worden. Een tweede schilderlaag komt er na overleg met de gemeenschap/syndicus, meestal na de verhuis van de meeste appartementen.

De afbakening en nummering van de parkeerplaatsen worden geschilderd op de vloer van de ondergrondse garage.

BRANDVEILIGHEID

Alle voorschriften uit het brandweeradvies, afgeleverd bij de bouwvergunning, zullen ingewilligd worden.

OMGEVINGSAANLEG

TUINAANLEG

Volgens het vergunde inplantingsplan zal de groenaanleg zoals bomen, hagen, planten en gras in de gemeenschappelijke delen door de bouwpromotor worden voorzien. Opritten, paadjes en grasdallen in de gemeenschappelijke delen zullen evenals door de bouwpromotor voorzien worden. De aanplanting zal gebeuren na de uitvoering van de bouwwerken, rekening houdend met het plantseizoen.

BRIEVENBUSSEN

De brievenbussen worden gegroepeerd geplaatst aan de voorgevel van het gebouw of in de inkomhallen. De grootte en de positie van de brievenbussen zijn volgens de regels van de postbedeling. De elementen bestaan uit metaal, in de kleur volgens de keuze van de architect. De brievenbus zal voorzien zijn van een naamplaatje en kan afzonderlijk afgesloten worden met een sleuteltje.

VUILNISVERZAMELPUNT

Aan de openbare weg worden vier ondergrondse vuilnisverzamelpunten voorzien.

GARAGEPOORT/HEK

De toegang tot de ondergrondse garage wordt voorzien van een gemotoriseerde poort/hek, dewelke het geheel afsluit d.m.v een afstandsbediening, waarvan de aantallen gelijk zijn aan de aantal voorziene staanplaatsen. Na doorgang van de auto sluit de poort/hek automatisch na enkele seconden.

AFWERKING PRIVATE DELEN

BINNENSCHRIJNWERK

BINNENDEUREN

De binnendeuren zijn schilderdeuren, type tubespaan. De breedte (70cm, 80cm of 90cm) van de deuropeningen zijn volgens de mogelijkheden op de bouwplannen. De deurbladen hebben een minimumhoogte van 209cm. Het hang- en sluitwerk en de kruk zijn inox-kleurig.

De binnendeuren worden geplaatst met een speling van minimum 10mm tussen onderzijde deurblad en de vloer, dit om te voldoen aan de ventilatienorm (circulatie), ten nadele van het akoestische comfort binnen hetzelfde entiteit.

Alle deuren zijn voorzien van een slot met uitneembare sleutel (één stuk per deur).

In optie kan gekozen worden voor een ander type deur en/of kruk dan standaard voorzien.

BRANDDEUREN

Daar waar de inkomdeur van het privatief uitkomt op de gemeenschappelijke inkomhal wordt een branddeur geplaatst. De te schilderen brandwerende deur met EI30 wordt technisch gekeurd.

Aan de binnenzijde wordt een kruk geplaatst, aan de buitenzijde een deurknop, waardoor het enkel mogelijk is de deur langs buiten te openen met de sleutel.

VENSTERTABLETTEN

Bij ramen op hoogte zal het tablet mee worden uitgepleisterd voor een esthetisch strak ogend geheel. Bij ramen met een doorgang naar buiten, welke niet tot het vloerniveau doorlopen, zal een venstertablet in het materiaal natuursteen of gelijk(w)aardig worden voorzien;

In optie kan gekozen worden voor een alternatief.

PLEISTER- EN GIPSKARTONWANDEN

De muren en plafonds worden d.m.v. bepleistering of dunpleister afgewerkt zodat deze klaar zijn voor de schilder. Alle horizontale en verticale hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekprofielen, verankerd in een pleisterlaag om de hoeken te versterken. De dagkanten van de raamopeningen worden geïsoleerd en verstevigd met mdf of gyproc, waarna ze vervolgens worden bepleisterd. De deuropeningen waar binnendeuren met omlijsting voorzien zijn, worden niet ingepleisterd. Indien deze deuropeningen omwille van de keuze van de klant dienen te worden afgewerkt, zal dit verrekend worden. In de badkamer worden de muren voorzien van cementpleister ter hoogte van douche en bad waar een tegel is voorzien voor het waterwerend en waterdicht maken van de muren.

Het inbouwreservoir van de hangtoiletten worden daar waar mogelijk tot halve hoogte omkast met MDF verstevigde gipskartonbeplating.

Verlaagde plafonds in gipskartonbeplating worden alleen voorzien in ruimtes waar het strikt noodzakelijk is.

CHAPE & VLOERISOLATIE

De vloerplaten van alle verdiepingen worden afgewerkt met een zwevende chape (= vlottende chape), gewapend op de plaatsen waar nodig. De bovenkant van de chape is klaar voor plaatsing van de vloerbekleding. Tegen alle opgaande muren en tussen de verschillende ruimtes, wordt een samendrukbare randisolatie voorzien. Het doel hiervan is om schade te voorkomen aan de vloer bij uitzetten of krimpen.

Vloerplaten met een woningafscheidende functie zijn voorzien van een laag polyurethaanschuim of gelijk(w)aardig. Deze heeft een thermische functie op het gelijkvloers en tussen de verschillende entiteiten een thermische en akoestische functie.

BEVLOERING

In de door u aangekochte entiteit kan een vloer gekozen worden met een handelswaarde van 40 EUR / m2 (excl. BTW). Met plinten naar keuze die een handelswaarde van 10 EUR / lm (excl. BTW) hebben.

In de badkamer wordt een wandbetegeling standaard aangeboden volgens verkoopplan met een handelswaarde van 40 EUR / m2 (excl. BTW):

- In de douche/langs de douchebak (max. 90 x 120cm) tot plafondhoogte
- Omheen de badkuip (max. 80 x 180cm)
- Op de zijden boven het bad tot 60cm hoogte

Een spatwand boven de spoelbak(ken) in de badkamer kan als meerwerk worden gekozen bij het segment vloeren of badkamer.

In geval van speciale legpatronen, verschillende tegelformaten (groter dan 60 x 60cm), hele kleine tegelformaten (≤10 x 10), gerectifiëerde tegels, metrotegels of formaten met veel snijverlies, kan een meerkost worden aangerekend voor de plaatsing en het snijverlies.

De voegkleur is steeds de standaardkleur die door de fabrikant/leverancier wordt aangeboden. Op plaatsen waar nodig (gezien uitzetting en krimp) zal een soepele voeg voorzien worden in dezelfde standaardkleur.

De vloeren dienen gekozen te worden bij de leverancier aanbevolen door de bouwpromotor.

In optie kan gekozen worden voor een ander type voegkleur of vloer in keramiek, parket, laminaat, ...

SANITAIR

LEIDINGEN

De buizen zijn zuurstofdicht en hebben een hoge weerstand tegen agressief water en uitwendige aantasting door agressieve werkstoffen tot maximaal 80°C. De mantel heeft, naast het beschermen van de buis tegen beschadiging, als hoofddoel de vrije uitzetting van de binnenbuis op te vangen. Voor ieder toestel vertrekt een aparte leiding vanaf de collector. De afvoeren worden uitgevoerd in PVC-buis met bijhorende hulpstukken en worden aangesloten op de riolering.

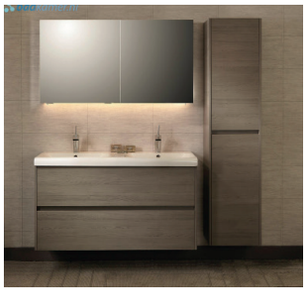
VOORZIENINGEN

Warm- en koudwaterpunten (aantallen volgens verkoopplan):

- Voor één afwasbak in de keuken
- Per bad en douche per badkamer
- Per spoelbak(ken) in de badkamer

Koudwaterpunten (aantallen volgens verkoopplan):

- Per toilet
- Per handenwasser in het toilet
- Voor één vaatwasser en één wasmachine
- Per installatie van de verwarming



In optie kan gekozen worden voor buitenkraantje met vorstbeveiliging, uitgietbak of handdoekdroger bij de door ons aangewezen leverancier.

Het aantal waterpunten kan vermeerderd worden mits meerprijs.

MEUBILAIR

Het sanitair meubilair zoals: kraanwerk, bad/douche, wastafel, spiegel(kast), toilet, handwasser en hun bijpassende montagestukken kunnen naar wens gekozen worden bij een leverancier, bepaald door de bouwpromotor. De plaatsing is inbegrepen in de aankoop van het meubilair.

De op de verkoopplannen ingetekende badkamers zijn enkel indicatief en te beschouwen als een mogelijke inrichting/meubelkeuze. De sanitaire waterpunten kunnen naar wens verplaatst worden tot een zekere bouwfase.

PRIJZEN

De budgetten worden opgesplitst in twee categorieën, namelijk: categorie A zijn appartementen met één badkamer, categorie B zijn appartementen met twee badkamers.

- Budget cat. A (excl. BTW): 5.150,00 euro/app
- Budget cat. B (excl. BTW): 6.500,00 euro/app

VERLUCHTING

Voor een optimale luchtkwaliteit binnen is het ventilatiesysteem D voorzien. Dit zorgt voor minimale warmteverliezen.

De aan- en afvoer van lucht verloopt volledig mechanisch door twee ventilatoren in de ventilatie-unit. Die houden elkaar in balans. Het debiet wordt automatisch en constant geregeld in functie van de oppervlaktes, de verschillende ruimtes en energieprestaties.

De ventilatieroosters worden zo subtiel mogelijk in het interieur ingewerkt rekening houdend met de wettelijke eisen qua nameting van de debieten door een erkend verslaggever. Het systeem steunt op drie componenten die op elkaar zijn afgestemd:

1. Mechanische toevoer van verse buitenlucht in droge ruimtes, via kanalen;
2. Doorvoer van verse lucht doorheen de woning via een doorstroomopening van minstens 1 cm onder de binnendeuren;
3. Mechanische afvoer van vervuilde lucht in natte ruimtes, via kanalen.

Met droge ruimtes worden de woonkamer en slaapkamer bedoeld.
Met natte ruimtes worden de keuken, badkamer, wc en natte berging bedoeld.

Om aan de norm met betrekking tot het EPB te voldoen, is het enkel mogelijk een droogkast met ingebouwde condensor of met een afzonderlijke condensopvangbak te voorzien. Voor de dampkap dient er gewerkt te worden met een te vervangen koolstoffilter.

VERWARMING

Type: Warmtepompsysteem – lucht/water

Een lucht / water warmtepomp onttrekt gratis energie uit de lucht via op het dak geplaatste buiten-units. Zo zorgt ze voor milieuvriendelijke warmte.

Die relatief lage warmte brengt de warmtepomp vervolgens naar een hogere temperatuur. De warmte die zo vrijkomt, wordt gebruikt voor de centrale verwarming van het appartement en/of de productie van santair warm water. De warmtepomp werkt op elektriciteit.

In de regel haalt dit systeem tot drie kwart van zijn energie uit de omgeving en heeft het daarnaast nog een kwart elektriciteit nodig.

De warmtepomp met vloerverwarming onttrekt warmte aan de omgeving en geeft die vervolgens af aan het water in kunststofleidingen die in de vloer zijn ingewerkt.

Het vloeroppervlak geeft de warmte heel gelijkmatig af via straling. Deze stralingswarmte voelt bijzonder aangenaam en comfortabel aan.

SANITAIR WARM WATER

De appartementen zijn aangesloten op een boiler. De opwarming van de volledige boilerinhoud gebeurt via verwarmings-spiralen die tot op de bodem van de boiler zijn doorgetrokken. Warm water is op elk moment van de dag ter beschikking door het boilervat van 230 liter.

VLOERVERWARMING/KOELING

Vloerverwarming is een zeer comfortabele manier voor het verwarmen van een ruimte. De vloerverwarming bestaat uit buizen die in de chape liggen, waar warm water doorheen stroomt. Het warm water verwarmt de vloer en de vloer verwarmt op haar beurt de ruimte. Gezien het oppervlak bij vloerverwarming groter is dan bij radiatoren, is/kan de aanvoertemperatuur veel lager liggen, namelijk 25-35 graden Celsius, in plaats van 60-80 graden Celsius bij radiatoren. Hoe kleiner de temperatuurtrap is die een warmtepomp moet maken, hoe groter het rendement. Daarom worden alle appartementen standaard van vloerverwarming voorzien.

Een groot bijkomend voordeel is dat deze warmtepomp ook omgekeerd kan werken. In de zomer zal dit ervoor zorgen dat er een koeling zal ontstaan van de vloer en dus de ruimte 2 tot 4 graden Celsius kan doen zakken.

BEDIENING

De temperatuur kan worden afgesteld met een thermostaat die in de leefruimte wordt geplaatst. Het systeem laat technisch en praktisch niet toe om de ene ruimte te koelen en de andere te verwarmen.

Zoals steeds bij vloerverwarming heeft de installatie de tijd nodig om de op vraag aangepaste temperatuur bij te regelen.

ELEKTRICITEIT

Voor de elektriciteitswerken wordt een voorstel gedaan door de bouwpromotor volgens hiernavolgende hoeveelheden. De elektrische voorzieningen kunnen door de koper tot een zekere bouwfase naar wens worden gewijzigd. Toevoegingen worden aangerekend, waarvan de meerprijzen tijdig worden meegegeven.

Alle leidingen van stopcontacten, lichtschakelaars en verlichting worden op de betonnen vloerplaat uitgelegd naar de gevraagde locatie. In de muur worden de stopcontacten en lichtschakelaars uitgeklokt en geslepen, dewelke vervolgens zorgvuldig worden gedicht met mortel. De verlichting wordt naar onder doorgeboord.

De afdekplaatjes zijn van het ingebouwde type serie Niko Original of gelijk(w)aardig. Tot een bepaalde fase kan gekozen worden voor een kleur naar keuze, mits meerkost, anders dan de standaardkleur wit.

Verlichtingsarmaturen en inbouwspots zijn niet in de prijs inbegrepen, behalve van de privé-terrassen.

De individuele zekeringskasten worden geplaatst in de bergruimte en zijn uitgerust met automatische zekeringen, differentieelschakelaar e.d., overeenkomstig de geldende reglementeringen.

In de ondergrondse privatieve kelderbergingen is het verbruik voor verlichting of het stopcontact gekoppeld aan de teller van het desbetreffende appartement.

Elk privatief wordt voorzien van een videofoonsysteem, van het merk Nico of gelijk(w)aardig, dat gecombineerd met een elektrische deuropener, de inkomdeur naar de gemeenschappelijke (trap)hallen bedient. De videofooninstallatie wordt geplaatst in de woonkamer of hal. Het videofoonsysteem staat evenals in verbinding met de privatieve deurbel, door middel van een andersluidend signaal (geen video). De privatieve deurbel wordt aangebracht in de gemeenschappelijke hal bij de inkomdeur.

In de privatieven worden rookmelders (op batterijen) voorzien in de ruimten waar wettelijk nodig. Ze werken individueel, dus zijn niet aangesloten op de algemene brandcentrale.

Hierbij de vooropgestelde hoeveelheden/aantallen voor elektriciteit:

INKOMHAL
- 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars
- 1 stopcontact

WC
- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt

NACHTHAL
- 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars
- 1 stopcontact

LEEFRUIMTE
- 2 lichtpunten bediend door 2 schakelaars
- 6 stopcontacten
- 1 data- en 1 televisiecontact met 3-voudig stopcontact
- 1 aansluiting voor videofoon met bel en opener
- 1 aansluiting voor de thermostaat

KEUKEN
- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 stopcontact
- 3 stopcontacten boven werkblad
- 1 stopcontact voor combi-oven
- 1 stopcontact voor kookplaat
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor vaatwasser
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 lichtpunt werkblad bediend door 1 schakelaar

KELDERBERGING
- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 stopcontact

BADKAMER
- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 lichtpunt boven spiegel met 1 schakelaar
- 1 stopcontact
- 2 stopcontacten boven werkblad

BIJKOMENDE BADKAMER/NATTE CEL
- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 lichtpunt boven spiegel met 1 schakelaar
- 1 stopcontact boven werkblad

BERGING
- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 stopcontact voor ventilatie
- 2 stopcontacten voor wasmachine & droogkast
- 1 stopcontact diepvries of andere
- 2 stopcontacten voor teledistributie

GROTE SLAAPKAMER
- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 4 stopcontacten
- 1 data- en 1 televisiecontact met 1 stopcontact

BIJKOMENDE SLAAPKAMER(S)
- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 4 stopcontacten

ZOLDERVERDIEPING
- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 4 stopcontacten

TERRAS
- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 lichtarmatuur (gekozen door de architect)
- 1 buitenstopcontact

De opgegeven hoeveelheden/aantallen zijn te beschouwen als minimum.

KEUKEN

De keukens zijn voorzien van een budget per entiteit. Deze dient gekozen te worden bij een leverancier aanbevolen door de bouwpromotor.

De keuze qua kleur, indeling, afwerking, met grepen of greeploos, materialen, types en merken kunnen steeds gewijzigd worden. De positie van technieken kan tot een zekere fase naar wens worden gekozen. Toevoegingen of aanpassingen (na uitvoering) kunnen worden aangerekend.

Er kan geen gasaansluiting voor een gaskookplaat voorzien worden. De dampkap is van het type recirculatiedampkap met te vervangen koolstoffilters.

Een spatwand boven het aanrecht in de keuken kan als meerwerk worden gekozen bij het segment vloeren of keuken.

De op de verkoopplannen ingetekende keukens zijn enkel indicatief en te beschouwen als een mogelijke inrichting/meubelkeuze. De sanitaire waterpunten en elektriciteitsvoorzieningen kunnen naar wens verplaatst worden tot een zekere bouwfase.

PRIJZEN

De budgetten worden opgesplitst in twee categorieën. Categorie A zijn appartementen met een oppervlakte van 105m2, categorie B zijn appartementen met een oppervlakte groter dan 105 m2.

- Budget cat. A (excl. BTW): 7.500,00 EUR/app
- Budget cat. B (excl. BTW): 8.500,00 EUR/app

SCHILDERWERKEN

Plamuur, behang- en schilderwerken in de privatieve delen zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen.

Schilderwerken uitgevoerd door de koper zijn aan te raden pas uit te voeren na de definitieve oplevering. Dit om het gebouw tijd te geven volledig uit te drogen en alle krimpscheurtjes en zettingsbarstjes zich hebben gestabiliseerd.

Alvorens te schilderen is het aangeraden om horizontale en verticale voegen tussen verschillende materialen open te snijden en af te kitten met overschilderbare kit om latere scheurvorming te vermijden.

Indien schilderwerken voor de definitieve oplevering uitgevoerd worden, is Veraltis niet verantwoordelijk moest er schade komen aan dat schilderwerk door bouwontwikkeling.

ALGEMENE BEPALINGEN

ALGEMEEN

De entiteiten worden verkocht sleutel op de deur, alles volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek die de koper erkend ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop a.d.h van de hiernavolgende documenten:

- de plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte
- het lastenboek dat, summier, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft
- het verkoopplan van één of meerdere door u gekozen entiteiten
- de notariële basisakte met het bijhorende reglement van mede-eigendom.

Het huidige project wordt uitgevoerd conform de WET BREYNE. De koper krijgt bij ondertekening van de notariële akte een voltooiingswaarborg.

De voorgeschreven beschrijving betreft de standaard afwerking en uitrusting van de wooneenheden. Indien (toegelaten) wijzigingen door de koper gevraagd worden, zal een detailovereenkomst opgesteld worden voor deze meerwerken.

ERELOON

Het ereloon van de architect, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever en ingenieur zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper zou overgaan tot wijzigingen aan dit bestek, de plannen of de standaardvoorzieningen kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden aan de koper.

ZETTINGVERSCHIJNSELEN

Zettingsbarsten of haarscheuren veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door normale zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwpromotor, ingenieur en architect. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de structuur/natuur van het gebouw.

BOUW- EN VERKOOPPLANNEN

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 aanzien te worden als ‘circa’ maten.

De bruto oppervlakte van de entiteit wordt als volgt berekend: De oppervlakte is begrensd door de buitenzijde van de buitenmuren, het midden van de scheidingsmuren tussen de onderlinge entiteiten en het midden van de scheidingsmuren van het entiteit en de gemeenschappelijke delen, het midden van de scheidingsmuren van eventueel aanpalende gebouwen. De oppervlakten van de terrassen worden afzonderlijk opgemeten. Deze oppervlakten staan vermeld op de verkoopplannen en zijn vast.

Noodzakelijke aanpassingen om constructieve of esthetische redenen, van algemeen belang, zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de koper. Deze wijzigingen zullen echter nooit de kwaliteit van de materialen, de architectuur en het genot van de reeds verkochte onroerende goederen in het gedrang brengen.

De architect/bouwheer heeft het recht leidingen, buizen, aflopen, schachten, dragende elementen of dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

De ingenieursstudie wordt uitgevoerd na het behalen van de bouwvergunning. Hierdoor kunnen bouwkundige elementen zoals kolommen of balken worden toegevoegd aan de plannen, dewelke aan de koper zullen worden meegegeven .

Indien tijdens de uitvoering van de werken enige wijziging optreedt in de toepasselijke wetgeving, regelgeving, normen, administratieve voorschriften of de interpretatie of toepassing daarvan door de bevoegde overheden, is de bouwheer gerechtigd alle noodzakelijk of wenselijk geachte aanpassingen aan het ontwerp, de uitvoering, de materialen, de technieken of de installaties door te voeren teneinde aan deze voorschriften of verplichtingen te voldoen.

De meerkosten die rechtstreeks voortvloeien uit dergelijke wijzigingen of verplichtingen zijn ten laste van de koper. De bouwheer zal de koper hiervan schriftelijk in kennis stellen, met vermelding van de aanleiding van de wijziging en een redelijke raming van de daaruit voortvloeiende meerkost.

Voor zover de hiervoor bedoelde wijzigingen een impact hebben op de uitvoeringstermijn, wordt de contractueel overeengekomen uitvoeringstermijn van rechtswege verlengd met de tijd die redelijkerwijze noodzakelijk is voor de uitvoering ervan, zonder dat de bouwheer hiervoor enige vergoeding verschuldigd is.

NUTSLEIDINGEN

De aankoppelings-, aansluitings-, indienstellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, internet/tv, riolering en installatie/boringen voor warmtepomp) zijn niet inbegrepen in de verkoopsprijs en vallen dan ook ten laste van de koper, welke één op één zullen doorgerekend worden.

Voor bewoonbaarheid, hygiëne en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen, behoudt de bouwpromotor zich het recht voor om de kavel droog te stoken voor de voorlopige oplevering door middel van centrale verwarming of alternatieve verwarmingsmethoden. Dit gebeurt op kosten van de bouwpromotor.

OPKUIS

De entiteit zal door de bouwpromotor bezemschoon opgeleverd worden, d.w.z. vrij van enig werfmateriaal, afval of puin. Stof en vuil zijn echter inherent aan een werf. Om de entiteit te kunnen betreden zal de koper een grondige opkuis van de entiteit moeten uitvoeren.

VEILIGHEID

De veiligheidscoördinator werd eveneens aangeduid en betaald door de bouwpromotor. Het is zijn taak toe te zien dat tijdens de bouwwerken alles volgens de geldende reglementering inzake veiligheid verloopt.

Het is voor de kopers ten strengste verboden de werf te betreden zonder begeleiding, aangesteld door de bouwpromotor. Evenals om aannemers ter plaatse opdracht te geven, alsook andere aannemers op de werf te brengen, vooraleer de voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden.

Kosten kunnen aangerekend worden voor het vaststellen van het niet respecteren van bovenstaande afspraken.

WINSTDERVING

Indien de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer en deze staat dit (schriftelijk) toe, kan de koper niets van het aangegeven budget recupereren. Dit bedrag zal niet in mindering gebracht worden bij de laatste betaalschijf.

OPLEVERING

VOORLOPIGE OPLEVERING

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De oplevering van de gemeenschappelijke delen (trappenkern, dak, gevels, ...) gebeurt in aanwezigheid van een afgevaardigde van de vereniging van mede-eigenaars, vaak de syndicus, architect en bouwheer.

Het doel van de voorlopige oplevering is de staat van de gemeenschappelijke delen vast te stellen. Eventuele opmerkingen, door alle partijen erkend, worden opgenomen in een proces-verbaal, opgemaakt door de architect of de bouwpromotor.

PRIVATIEVE DELEN

Na de uitvoering van de werken kan, na schriftelijke of digitale uitnodiging, de voorlopige oplevering plaatsvinden. Deze geldt als uw goedkeuring van de werken, behoudens eventuele opmerkingen, door alle partijen gekend die worden opgenomen in een proces-verbaal, opgemaakt door de architect. Ze zal tegensprekelijk geschieden. De oplevering gebeurt in aanwezigheid van de koper, bouwpromotor en de architect. Kleine, nog uit te voeren werken, vormen geen beletsel voor het tot stand komen van de voorlopige oplevering van het entiteit.

Vanaf de voorlopige oplevering, ontvangt u de sleutels, onder voorwaarde dat het saldo van de aankoop en eventuele meerwerken en de kosten voor de nutsvoorzieningen (zie hoger) volledig betaald zijn.
Het is vanaf dan ook toegestaan uw intrek te nemen in de entiteit en op eigen initiatief werken te laten uitvoeren. Deze oplevering sluit elk verhaal van de koper uit m.b.t. de uitgevoerde werken, meer bepaald elk verhaal van zijn kant voor zichtbare gebreken.

Het vroegtijdig betrekken van de entiteit wordt beschouwd als een voorlopige oplevering.

Vanaf de voorlopige oplevering dient u uw eigendom zelf te verzekeren (veelal wordt hiertoe een zogenaamde blokpolis genomen voor het gehele gebouw, waarvan u een deel betaalt).

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer en de architect gaat in op de dag van de voorlopige oplevering van de entiteit.

DEFINITIEVE OPLEVERING

De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke en privatieve delen vindt automatisch plaats één jaar na de voorlopige oplevering.

Deze definitieve oplevering heeft als doel na te gaan of:

- er geen verborgen gebreken zijn opgedoken tijdens de waarborgperiode van het jaar
- alle opmerkingen van de voorlopige oplevering werden verholpen

TECHNISCHE INFORMATIE

Van zodra het mogelijk is zal een verzameldocument worden afgeleverd met volgende informatie:

- Keuringen riolering, water, elektra en sanitair
- Technische fiches van technieken/materialen
- Handleidingen van technieken

Later zal dan het EPB-verslag en het postinterventiedossier worden aangeleverd binnen de wettelijke termijnen.

FACTURATIE

BETALINGSWIJZE

De betaling gebeurt op volgende wijze voor **Parkzicht, Groenhof en Eikenveld**:

- Na grondvesten	10%
- Na voltooiing van de kelderverdieping	10%
- Na eerste bouwlaag (gelijkvloers)	20%
- Na tweede bouwlaag (eerste verdieping)	10%
- Na derde bouwlaag (tweede verdieping)	10%
- Na wind- en waterdicht	15%
- Na plaatsing van de leidingen	10%
- Na plaatsing van de chape	2,5%
- Na plaatsing van de pleisterwerken	2,5%
- Na plaatsing vloeren	2,5%
- Na plaatsing sanitair en keuken	2,5%
- Voor afgifte van de sleutels	5%

De betaling gebeurt op volgende wijze voor **Harmonie:**

- Na grondvesten	10%
- Na grondwerken en storten vloerplaat	10%
- Na eerste bouwlaag (gelijkvloers)	20%
- Na tweede bouwlaag (eerste verdieping)	10%
- Na derde bouwlaag (tweede verdieping)	10%
- Na wind- en waterdicht	15%
- Na plaatsing van de leidingen	10%
- Na plaatsing van de chape	2,5%
- Na plaatsing van de pleisterwerken	2,5%
- Na plaatsing vloeren	2,5%
- Na plaatsing sanitair en keuken	2,5%
- Voor afgifte van de sleutels	5%

Iedere schijf is telkens te verhogen met de verschuldigde Belasting over de Toegevoegde Waarde.

De goedgekeurde meerwerken dienen betaald te worden volgens de vastgelegde schijven (ook al heeft het meerwerk op het eerste zicht geen verband met de te factureren schijf).

De autostaanplaatsen en kelderbergingen worden aangeboden aan de prijzen opgegeven in afzonderlijke verkooplijsten.

Indien bij de voorlopige oplevering niet alle schijven zijn betaald inclusief eventuele meerwerken, kosten van nutsvoorzieningen en andere, kan er geen afgifte van sleutels plaatsvinden.

AANVULLING

Dit lastenboek maakt integraal deel uit van de overeenkomst. Het vermeldt alle werken die nodig zijn om de normale bewoonbaarheid te verzekeren van de appartementen en dit voor de prijs die in het contract is vermeld.

De erelonen van de architect en ingenieur zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

In dit lastenboek wordt een aantal malen de benaming "aankoopprijs" of "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden: de particuliere verkoopprijs bij de onderaannemers of leveranciers.

Wanneer de koper wijzigingen wenst aan te brengen aan dit lastenboek of aan de plannen, kan dit mits akkoord van de aannemer en/of architect/bouwpromotor of verkoper. De kostprijs van deze wijzigingen wordt bepaald door de aannemer en zal schriftelijk aan de koper meegedeeld worden.

De afbeeldingen, weergegeven in het lastenboek, zijn impressies en kunnen afwijken naar gelang de keuze van de klant. Alle afbeeldingen zijn louter indicatief en niet bindend. De technische uitvoering kan afwijken in overleg met architect, ingenieur, bouwpromotor en aannemer.

Handtekening voor lastenboek:

De koper(s) De verkoper

(naam vermelden)

(voorafgegaan met gelezen en goedgekeurd)

Gegevens van de koper:

Naam: .....

Adres: .....

Telefoonnummer: .....

E-mailadres: .....

Datum: .....

VERALTIS
Part of Pertinea

Kleistraat 68
1785 Brussegem
052 / 51 21 90
info@veraltis.eu
www.veraltis.eu

VELDEKENSPARK
LEBBEKE