

RESIDENTIE “ DORPSZICHT”

STIJLVOL WONEN IN HET CENTRUM VAN TONGERLO



1. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT.

Residentie "Dorpszicht" is een kleinschalig project van 4 appartementen met een mooi uitzicht op het dorpsplein van Tongerlo.

Wonen in het "Dorpszicht" betekent rustig wonen in een architecturale parel.

Als kleinschalig project is elk appartement exclusief en uitermate geschikt voor iedereen die op zoek is naar luxe en rust. Er is de keuze uit 1- en 2-slaapkamerappartementen. Stuk voor stuk voorzien van alle comfort en afgewerkt met topmaterialen.

Enkele cijfers

Residentie "Dorpszicht" telt 4 luxe appartementen verdeeld over 3 verdiepingen.

Op het gelijkvloers zijn er staanplaatsen en privatieve bergingen voorzien.

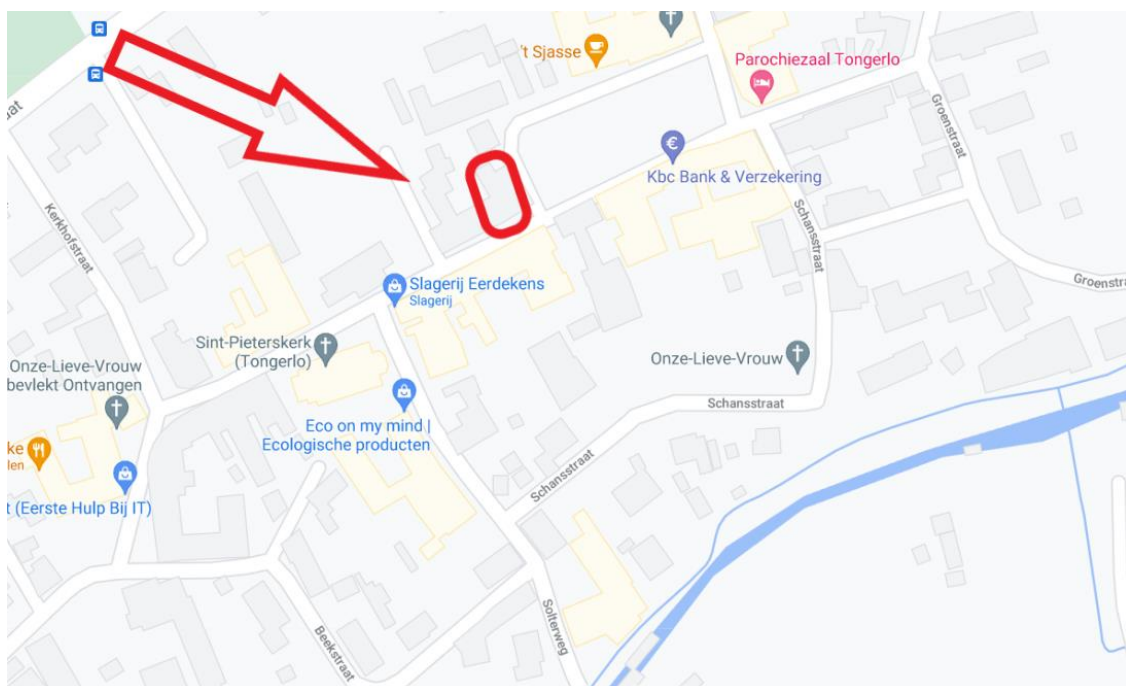
E-peil = 35

De appartementen op de verdiepingen zijn allemaal bereikbaar met een moderne en voldoende grote lift !

De stedenbouwkundige vergunning voor deze residentie werd afgeleverd door de stad Bree op 1 februari 2021.

Locatie

Residentie "Dorpszicht" is gelegen op de hoek van de dorpsstraat met het mooie dorpsplein te Tongerlo.



2. VOORBEREIDENDE WERKEN EN BIJHORIGHEDEN.

WERFINRICHTING.

Algemeen

Volgens zijn eigen opvatting en vóór de aanvang van de werken zal de aannemer zijn werf inrichten. De werfinrichting zal tevens beantwoorden aan de geldende normen van het ARAB, het AREI en van de veiligheidsdiensten.

Kuisen van de werf

De aannemer zorgt ervoor dat de werf rein blijft. Alle afval, puin, enz. wordt wekelijks verwijderd en weggevoerd. Dit geldt tevens voor afval afkomstig van zijn eventuele onderaannemers.

3. BESCHRIJVING DER WERKEN

GRONDWERKEN

De werken omvatten alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, liftputten en rioleringen. De gronden afkomstig van de uitgravingen zullen waar nodig gebruikt worden voor de aanvullingswerken. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd.

FUNDERINGEN

De funderingen worden uitgevoerd in functie van de weerstand van de grond, volgens grondonderzoek, in overeenstemming met de stabiliteitsstudie en onder de verantwoordelijkheid van ingenieursbureau Yuvico – Heidestraat 52 – Kasterlee .

AARDINGSLUS

De plaatsing van de aardelektrode door de aannemer dient te gebeuren overeenkomstig de voorschriften van de laatste uitgave van het "A.R.E.I" en aanvullingen.

RIOLERING.

De riolering wordt conform de plannen en bepalingen opgelegd door de overheid uitgevoerd, met een gescheiden afvalwatersysteem in kunststof met de nodige verluchtingen. De leidingen vertonen een voldoende helling en doorsnede ten einde een vlugge lozing te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken , ellbogen, verbindings- en verloopstukken. Voor het onderhoud en controle zullen er voldoende controleopeningen op het buizenstelsel worden aangebracht.

De buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd in kunststof (BENOR). Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtputten en reukafsluiters rechtstreeks aangesloten op de openbare riolering en uitgevoerd volgens de vigerende voorschriften opgelegd door de overheid.

DRAGENDE STRUCTURELE ELEMENTEN

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit. Stabiliteitsplannen en brandweeraadvies hebben altijd voorrang op de architectuurplannen.

Het zichtbaar metselwerk zal worden uitgevoerd in betonblokken. Alle andere draagmuren in het gebouw worden uitgevoerd in materialen overeenkomstig met de stabiliteitsstudie.

De dragende vloer- en dakplaten worden uitgevoerd in welfsels, gewapend beton of geprefabriceerde breedplaatvloeren met een betonopstorting in functie van de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur. De dikte is bepaald in functie van de overspanningen en belastingen.

METSELWERK

Dragend metselwerk

De metselwerken , in combinatie met de betonconstructie, worden op traditionele bouwwijze uitgevoerd. De dragende muren worden uitgevoerd in kalkzandsteen, snelbouwstenen van gebakken aarde, betonblokken, silicaatblokken, betonwanden of kolommen en dit volgens de dikte aangeduid op de stabiliteitsplannen. De dimensionering is in overeenstemming met de geldende normen en bepaald in overleg met ingenieur stabiliteit.

Gemene scheidingsmuren

De muren tussen de appartementen worden ontdubbeld en voorzien van isolatie, conform de EPB regelgeving en de basis comforteisen van de akoestische norm.

Niet-dragende binnenwanden

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk in snelbouwbaksteen, kalkzandsteen of gipsblokken, volgens de dikte vermeld op de bouwplannen, bepaald in overleg met de ingenieur stabiliteit. De mogelijkheid bestaat dat de lichte wanden worden uitgevoerd in systeemwanden met gipskartonplaten.

GEVELAFWERKING

De gevels worden afgewerkt conform de plannen, doch de ontwikkelaar houdt zich het recht voor bepaalde materialen te wijzigen in het kader van de uitvoering. De kwaliteit van de gewijzigde materialen zal nooit minderwaardig zijn t.o.v. de oorspronkelijke materialen.

Overwegend worden de gevels uitgevoerd in metselwerk met bijhorend voegwerk volgens aanduidingen op de plannen en bepalingen van de bouwdirectie. Dit zal worden uitgevoerd als een geventileerde, geïsoleerde spouwmuur conform de norm, met een binnenspouwblad in metselwerk of gegoten beton.

Waar nodig worden waterkerende lagen voorzien, om het eventueel bouwvocht naar buiten af te leiden via openstaande stootvoegen. Onderaan het opgaand metselwerk van binnenwanden en binnenspouwbladen, worden waterkerende lagen voorzien tegen mogelijk opstijgend vocht. Bij aansluitingen van vlakke of hellende daken of terrassen tegen alle gevelvlakken, worden waterkeringen voorzien.

BUITENSCHRIJNWERK

De ramen en deuren worden uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen, en dit conform de vigerende wetgeving EPB. De ramen en deuren worden gemoffeld in een RAL-kleur volgens voorstel architect. Het buitenschrijnwerk is voorzien van thermische isolerende beglazing, aangepast aan de geldende normen. Alle buitenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

Bepaalde ramen kunnen voorzien worden van verluchttingsroosters , geïntegreerd bovenaan de beglazing , conform de norm EPB.

DAKEN

Platte daken

De draagstructuur is volgens de berekening van de ingenieur stabiliteit. Op de platte daken wordt daar waar nodig een afschotlaag voorzien om overmatig plasvorming te voorkomen. De platte daken worden afgewerkt met een dakbedekking bestaande uit een waterdichting in roofing of PVC. Alle daken boven ruimten die tot het beschermd volume behoren worden geïsoleerd. Alle dakdoorvoeren worden waterdicht afgewerkt.

De dakranden worden uitgevoerd in een aluminium dakrandprofiel, kleur in harmonie met het geheel en volgens bepalingen van de bouwdirectie.

Hellende daken

Keper, gordingen, timmerwerk

Betreft de kepers, gordingen en verder timmerwerk van het hellend dak. Daktimmer uit te voeren in Douglas, Noorse grenen of inlands naaldhout. Voor alle timmerwerk zal gekozen worden voor eenzelfde houtsoort.

Het hout is gedrenkt volgens categorie A2.1.

De secties van de kepers of keperspanten op de plannen betreffen voorlopige aannames. De uiteindelijke secties zullen bepaald worden in de stabiliteitsstudie.

De kepers of keperspanten worden geplaatst met een tussenafstand h.o.h. van max 40cm.

Het geheel wordt degelijk geplaatst, er zorg voor dragend dat de planken of spanten tegen de puntgevels ca. 3cm. afstand houden en de horizontale trekkers van alle spanten volkomen waterpas liggen.

De nokbalk uit één stuk is genageld tussen de toppen van de kepers.

Rand- en boordplanken

De afwerkingsplanken aan de buitenranden van het hellend dak (boordplanken achter de goot, randplanken aan de zijgevels), worden uitgevoerd in hout van schrijnwerkkwaliteit. Houtsoort op voorstel van de aannemer naar keuze van de bouwheer.

Dikte van de planken: minsten 22mm.

Profilering: recht.

De planken worden in zo groot mogelijke lengtes geplaatst en zijn zoveel mogelijk uit 1 stuk.

Onderdak

Het onderdak wordt voorzien in een dampopen onderdakfolie.

Tengel- en panlatten

Tengellatten te plaatsen op het onderdak en te bevestigen in de onderliggende kepers. De tegellatten worden meegaand met de dakhelling geplaatst. De panlatten worden op elke kruising stevig vernageld.

Tussenafstanden tussen de panlatten volgens de maat van de gekozen dakpannen. De onderste panlat dient verhoogd (of dubbele panlat te plaatsen) zodat de laatste rij pannen niet neerwaarts kan knikken.

Dakisolatie & damprem

Dakisolatie van het hellend dak uit te voeren in minerale wol of glaswol, dikte 20cm (gelijk aan de hoogte van de kepers of keperspanten), of een gelijkwaardig isolatiemateriaal met dezelfde eigenschappen.

De isolatie wordt geplaatst tussen de kepers en goed aangedrukt tegen het onderdak.

Aan de binnenzijde wordt een dampremmende folie tegen de keperspanten bevestigd.

De naden tussen de damprem en de omliggende constructie-elementen (muren, muurplaat, dakvensters, ea) alsook naden tussen de damprem onderling worden luchtdicht afgekleefd met daarvoor voorziene kleeffolies. Bij twijfel over de juiste wijze van uitvoering wordt altijd de architect geraadpleegd.

Het creëren van een luchtdichte dakconstructie is absoluut noodzakelijk om tot een goede energiehuishouding van de woning te komen. Deze werken dienen dan ook nauwgezet en met zorg uitgevoerd te worden

Dakwerken – dakvlakramen

Dakvensters van het merk Velux te voorzien in het hellend dak.

De dakvensters zijn standaard voorzien van een verluchttingsrooster VP50 (behalve wanneer hun afmetingen dit niet zou toelaten).

Afmetingen van de dakvensters 98x140cm.

Kaderwerk in hout

Beglazing: U-waarde 1,0 W/m²K.

De dakvensters worden wind-, water- en luchtdicht ingewerkt in het hellend dak.

Dakwerken – hanggoten in zink

De hanggoten hebben een natuurlijk zinken uitzicht.

Doorsnede hanggoot: trapeziumvormig met een rechte gootbodem van circa 10cm en een nuttige hoogte van circa 8cm (+/- 5 mm).

De bevestigingsbeugels zijn van verzinkt staal alsook de bevestigingsschroeven.

Plaatsing volgens de voorschriften van de fabrikant.

Dakwerken – hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden voorzien in ronde afvoerpijpen uit elektrolytisch zink. Diameter 80mm.

De bevestigingsbeugels zijn vervaardigd uit verzinkt staal.

TERRASSEN

De terrassen worden waterdicht afgewerkt en een degelijke afwatering is voorzien. Om een maximale doorkijk te krijgen, worden de borstweringen van de terrassen uitgevoerd in glas, en dit volgens het ontwerp van de architect.

De terrassen zullen worden afgewerkt met een vloertegel , keuze volgens de bepaling van de promotor.

THERMISCHE ISOLATIE

In overeenstemming met de EPB regelgeving zal het gebouw voorzien worden van de nodige thermische isolatie om aan de geldende eisen te voldoen.

Alle onderdelen van het beschermd volume worden geïsoleerd, type isolatie en dikte volgens EPB berekeningen.

AKOESTISCHE ISOLATIE

Om te voldoen aan de akoestische eisen van normaal akoestische comfort, worden diverse maatregelen getroffen op vlak van geluidsisolatie.

4. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

PLEISTERWERKEN

Op de muren zal een éénlagige machinale spuitpleister worden aangebracht.

Op de plafonds :

Indien breedplaatvloeren : afwerking zal gebeuren met een spuitplamuur.

Indien welfsels : afwerking met machinale spuitpleister.

Behalve daar waar wandtegels voorzien zijn, zal de bepleistering "klaar voor de schilder / behanger" afgewerkt worden. Indien deze muren of plafonds worden geschilderd of behangen, zal de schilder / behanger nog eventuele bijkomende plamuurwerken moeten uitvoeren. Kleine herstellingen van beschadigingen en onregelmatigheden behoren altijd tot de werkzaamheden van de schilder / behanger.

Kleine scheurtjes in het pleisterwerk zijn altijd mogelijk wegens de normale zettingen van het gebouw. Het is dan ook aangeraden om niet onmiddellijk te schilderen of behangen. Deze zettingsscheuren en oneffenheden mogen dan ook geen rede zijn tot weigering van oplevering of betaling. Kitwerken worden altijd door de schilder uitgevoerd.

OPMERKING: Geen pleisterwerken in de privatieve bergingen op het gelijkvloers.

VLOERISOLATIE

Alle appartementen krijgen een thermische vloerisolatie , conform de geldende EPB berekening en dit over de hele oppervlakte van het appartement. Bijkomend zal er een geluidsabsorberende laag worden aangebracht.

DEKVLOEREN

Een vlakke gewapende chape van +- 7 à 8 cm zal men plaatsen op vloerisolatie, met de nodige uitzetvoegen en randisolatie.

Indien de koper een vloerafwerking wenst die een ander chape peil vereist , zal hij dit tijdig aan de promotor meedelen. Wanneer de chape met verschillende (meer dan 1) afgewerkte peilen wordt uitgevoerd, wordt een meerkost van 2 € /m² (excl btw) per netto appartementsoppervlakte aangerekend.

BEVLOERINGEN

In de zithoek, eethoek, inkomhal , gang, keuken, wc, berging (eventueel technische ruimte), slaapkamers en badkamer is er een vloerafwerking voorzien volgens de opgegeven handelswaarde. De plaatsing is voorzien in de aankoop van uw appartement.

- **Handelswaarde (incl BTW) voor de levering van al het benodigde materiaal : 30,00 € /m².**

Al het benodigde materiaal omvat de tegels / laminaat / parket inclusief rekening houdend met het snijverlies, plinten waar geen wandtegels zijn, lijmen en voegsels.

De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst. De breedte van de voeg wordt gekozen in functie van de gekozen vloer.

Verrekeningen in min en meer gebeuren rechtstreeks met de promotor of toonzaal. Indien de koper een ander type, materiaal, of voegkleur kiest wordt de meerprijs berekend op basis van het verschil in handelswaarde en de netto oppervlakte van de lokalen.

Alle vloerbekledingen worden op een cementchape gekleefd. Bijpassende plinten in tegels worden voorzien.

Bij plaatsing van laminaat / parket moet rekening gehouden worden met een lange droogtijd van de chape om de juiste vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt, zal dit feit nooit ten nadele van de promotor mogen gebruikt worden en zal de koper nooit schadevergoeding kunnen vragen voor overschrijding van de uitvoeringstermijn.

Vloer en plinten worden lichtgrijs gevoegd.

Opgelet: de plaatsing is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement voor zover het gekozen formaat 45/45 of 50/50cm is. Voor kleinere en/of grotere formaten en voor gereficeerde tegels kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. Afwijkende plaatsingspatronen, friezen of boorden, andere voegkleuren, kunnen een extra plaatsingsprijs tot gevolg hebben.

WANDTEGELS

In de badkamer is er een wandbetegeling voorzien aan de zijkanten van de douche (conform het plan) tot aan het plafond . De plaatsing is voorzien in de aankoop van uw appartement.

Badkamer : volledig rondom tot op plafondhoogte

- **Handelswaarde (incl BTW) voor de levering van al het benodigde materiaal: 26,00 € /m²**

Al het benodigde materiaal omvat de tegels, inclusief rekening houdend met het snijverlies, lijmen en voegsels.

De wandbetegeling zal worden geplaatst volgens de regels der kunst. De breedte van de voeg wordt gekozen in functie van de gekozen wandbetegeling.

Verrekeningen in min en meer gebeuren rechtstreeks met de promotor. Indien de koper een ander type, materiaal, listels of voegkleur kiest wordt de meerprijs berekend op basis van het verschil in handelswaarde en de netto oppervlakte van de wanden.

De plaatsing is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement voor zover het gekozen formaat 45/45 cm is. Deze tegels worden naar keuze lichtgrijs of grijs ingewassen in functie van de gekozen wandtegel.

DIVERSE BEKLEDINGEN

Tabletten zijn voorzien aan alle vensters van de woonvertrekken, met uitzondering van eventuele terrasdeuren en vensters die tot op de grond komen. Indien de koper een ander materiaal wil gebruiken, zal hij deze samen met de tegelkeuze kenbaar moeten maken. De aankoopwaarde wordt adhv de eenheidsprijzen verrekend.

BINNENSCHRIJNWERK

Er worden houten binnendeuren voorzien van het type stompe deur met honinggraatvulling. Deuromlijstingen in MDF. Standaard hang en sluitwerk. De deuren zijn schilderklar geleverd.

Er wordt een totale (toonzaal)waarde voorzien van 200€/stuk incl BTW

Indien de koper andere binnendeuren wenst, dienen deze tijdig gekozen te worden in de door ons aangeduide toonzaal. Speciale voorzieningen dient de koper tijdig kenbaar te maken

De aankoopwaarde is nadien te verrekenen

KEUKEN

Er wordt een geïnstalleerde keuken van hoogwaardige kwaliteit voorzien, volgens een ontwerp dat is opgemaakt door de keukenleverancier. Voor de keukens op gelijkvloers en eerste verdieping is een stelpost voorzien van 7.500 € / incl BTW en voor het penthouse 8.500 € / incl BTW (Incl. onder- en bovenkasten, afzuigkap met koolstoffilter, elektrische kookplaat, koelkast, oven, vaatwasmachine).

Levering & plaatsing van de toestellen zijn inbegrepen. De benodigde aansluitingen van elektra, afvoer en aanvoer water, voor de vaatwasser zijn voorzien.

Eventuele aanpassingen van de vloeren, leidingen en voedingen zijn niet inbegrepen.

Wijziging van positie van de technische installaties moet steeds in overleg gebeuren met de promotor. Dit kan aanleiding geven tot meerwerken.

De keuze van de keuken dient te gebeuren door de koper in de door ons opgegeven toonzaal.

De aankoopwaarde is nadien te verrekenen.

SANITAIRE INSTALLATIE

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in meerlagige soepele leidingen in de chape.

Alle afvoeren ondergronds worden uitgevoerd in dikwandig PVC.

De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcipeerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

Eventuele wijzigingen in het plan kunnen op voorhand, indien nog mogelijk binnen de lopende planning, besproken worden met de bouwdirectie en mits verrekening in meer of min worden uitgevoerd afhankelijk van de uiteindelijke keuze van de klant.

Indien gekozen wordt voor een douche is de plaatsing van een douchebak en douchescherm verplicht. Omwille van technische onbetrouwbaarheid worden er namelijk geen loden bakken of waterdichtingen onder een tegelvloer geplaatst.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van technische voorzieningen en/of van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

Sanitaire toestellen

De koper kan de toestellen kiezen in een toonzaal die zal worden toegewezen door de promotor.

De appartementen zijn voorzien van de volgende sanitaire toestellen en meubelen conform verkoopsplan per appartement:

- Hang wc en handenwasser
- Douche met douchedeur
- Badkamermeubel met spiegelpaneel

Voorziene budgetten:

- Appartementen 1 – 2 – 3 : 3.450 € incl BTW
- Appartement 4 : 4.100 € incl BTW

Alle sanitaire toestellen zijn van een degelijke kwaliteit en ergonomisch design. Kleur: wit. Sanitaire accessoires zijn niet voorzien.

VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERPRODUCTIE

De appartementen worden individueel verwarmd d.m.v. een individuele gesloten condenserende gaswandketel op aardgas.

De individuele gasmeters worden opgesteld in een gemeenschappelijk meterlokaal op het gelijkvloers.

De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper.

De algemene opvatting kan omschreven worden als volgt :

Op de op plan aangeduide plaats wordt een gesloten condenserende gaswandketel geplaatst voor de centrale verwarming en warmwatervoorziening met een voldoende vermogen.

Bij een buitentemperatuur van -10 graden °C en een windsnelheid van 5m/sec zijn volgende temperaturen in het appartement verzekerd in een afgesloten ruimte :

Woonkamer / keuken:	→ 22 graden C
Badkamer:	→ 24 graden C
Slaapkamer:	→ 18 graden C
Inkomhal / nachthal	→ 18 graden C

De volledige unit wordt gestuurd door middel van een klokthermostaat met weersafhankelijke regeling, voorzien van schakelklok met dag- en nachtregeling zodat een economische werking bekomen wordt. De klokthermostaat wordt geplaatst in de woonkamer.

VENTILATIE

Het gebouw is voorzien van een mechanische ventilatiesysteem type C+ zodat alle appartementen voldoen aan de ventilatie eisen die worden opgelegd door de EPB-regelgeving die van toepassing is op het moment van het indienen van de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning.

De aanvoer van verse lucht zal gebeuren via ventilatieroosters in de raamprofielen van de droge ruimten. De afvoer van de bezoedelde lucht zal gebeuren via de natte lokalen.

Alle zichtbare luchtafvoerpunten worden uitgevoerd in witte ventilatieventielen.

ELEKTRICITEIT

De uitvoering van de elektrische installatie zal gebeuren volgens de laatste uitgave van het Technisch Reglement van de vereniging van de elektrische bedrijven in België volgens het AREI.

De meters worden aangebracht in het daarvoor bestemde meter-lokaal. Per appartement en per gemeenschap is een zekeringskast met automatische zekeringen

voorzien. Een volledige installatie voor videofoon verbindt de appartementen met de gelijkvloerse gemene inkom. De nodige leidingen voor telefoon -en distributie aansluiting zijn voorzien.

De uitrusting inbegrepen in de appartementen :

Per appartement

Living: 2 LP(lichtpunt) op 2 schakelaars
 8 stopkontakten
 aansluiting data/tv
 videofoon met elektrische deuropener inkomhal

Keuken : 1 LP op 1 schakelaar
 1 LP op 1 schakelaar werkblad
 1 stopcontact oven
 1 stopcontact fornuis
 1 stopkontakt dampkap
 1 stopkontakt koelkast
 1 stopkontakt vaatwaasmachine
 2 dubbele stopcontacten boven aanrecht
 1 enkel stopcontact

Inkomhal: 1 deurbel installatie
 2 LP op 2 schakelaars
 1 stopkontakt

Slaapkamer : 1 LP op 2 schakelaars
 4 stopkontakten
 aansluiting data + kabel tv

Berging : 1 LP op 1 schakelaar
 1 stopcontact wasmachine
 1 stopcontact droogkast
 2 stopcontacten

1 stopcontact c.v. – ketel

1 stopcontact ventilatie-unit

Berging gelijkvloers : 1 LP op 1 schakelaar

1 stopcontact

Toilet: 1 LP op 1 schakelaar

Badkamer: 1 LP op 1 schakelaar

2 stopcontacten

Terras 1 LP op 1 schakelaar

1 stopcontact

SCHILDERWERKEN

Er zijn geen schilder en behangwerken voorzien in de appartementen en de trappenhal. De syndicus zal bij de eerste algemene vergadering met de vereniging van mede eigenaars een datum vastleggen voor de gemeenschappelijke trappenhal te schilderen (liefst na verhuis van iedere bewoner). Deze zullen dan gedeeld worden door de bewoners aan de hand van het aantal duizendsten per trappenhal. Werken zullen aanvangen binnen de 3 maand na de voorlopige oplevering van alle appartementen.

NUTSVOORZIENINGEN

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit zowel tellerkast als teller zelf, telefoon, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers.

Tijdens de duur van de werken zullen de kopers een energiecontract moeten afsluiten voor hun specifiek appartement. De EANnummers zullen door de promotor worden meegedeeld. Alle aansluitings-, indienststellings- en verbruikskosten zijn ten laste van de koper.

De installaties kunnen pas in dienst gesteld worden wanneer een elektriciteits- en gasleverancier door de koper is vastgelegd en deze gegevens aan de promotor zijn overhandigd.

De waterinstallatie kan pas gekeurd worden wanneer alle toestellen en kranen op de eindpunten zijn gemonteerd en de volmachten aan ons zijn toegekend.

LIFT

Het gebouw wordt voorzien van een liftinstallatie met een stopplaats op iedere verdieping. Het betreft een ELEKTRISCHE lift. Een elegante liftcabine-afwerking zorgt voor een stijlvolle beleving.

BUITENAANLEG

Terras gelijkvloerse appartement wordt voorzien door de promotor (conform plan) in klinkers of tegels (op tegel dragers). Tuinaanleg gelijkvloerse appartementen is inbegrepen in de verkoopprijs. De autostaanplaatsen op het gelijkvloers en toegang naar inkomdeur appartementsgebouw worden klinkers voorzien door de promotor conform plan. Gemeenschappelijke groenzones worden door de promotor aangelegd.

ALGEMEENHEDEN

De bovenvermelde beschrijving en bijhorende plannen vermelden hoe de appartementen standaard zijn voorzien. Zonder verwittiging zullen wij de werken dan ook standaard uitvoeren. Voor eventuele veranderingen of meerwerken dient U ons schriftelijk op de hoogte te stellen. Er wordt dan een offerte opgemaakt, zodat U deze voor akkoord kan ondertekenen. Pas na dit akkoord kunnen wij deze werken uitvoeren.

Extra werken worden pas uitgevoerd na schriftelijke goedkeuring van beide partijen en na betaling van latere factuur binnen de vervaldatum. De verkoper verklaart zich akkoord bij een eventuele noodzakelijke termijnsverlenging.

De aannemer kan deze extra overeenkomst als nietig beschouwen bij niet-tijdige betaling. Dit zonder voorafgaande verwittiging.

WIJZIGINGEN

Deze projectdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect, constructeur en adviseurs van het project. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt en aanzien van beperkte architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Tevens wordt het recht voorbehouden om wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerking zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit.

De ingeschreven maten op de tekening zijn "circa maten" uitgedrukt in centimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, zal er geen rekening gehouden zijn met enige wandafwerking. Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouwwerken niet toegestaan.

EIGEN WERKZAAMHEDEN

Omwille van veiligheid, diefstal, vandalisme en andere verantwoordelijkheden zijn werkzaamheden door derden tijdens de bouwwerken niet toegestaan. Pas na de oplevering kan de koper werkzaamheden in eigen beheer of door eigen aannemers laten uitvoeren.

KEUZE VAN LEVERANCIERS EN ONDERAANNEMERS

Voor iedere post van afwerking wordt een leverancier of onderaannemer door de promotor gekozen. Deze lijst wordt aan de koper overhandigd van zodra deze bekend is.

Deze firma zal op de hoogte zijn van de standaardvoorzieningen. Indien de koper wijzigingen wil aanbrengen, onderhandelt hij rechtstreeks met de desbetreffende onderaannemer of installateur, die een bestelbon aan de koper zal opmaken. De promotor zal deze bestelbon aan de koper factureren of crediteren.

Eventuele wijzigingen dienen door de promotor goedgekeurd te worden.

WEGLATEN VAN WERZAAMHEDEN

In toepassing van artikel 1794 B.W. Kan de verkoper volledige vergoeding vorderen voor de gemaakte kosten en gederfde winst, indien de koper de overeenkomst geheel of gedeeltelijk in rechte of in feite beëindigt door hetzij de werken stil te leggen, hetzij zichzelf of een derde te belasten met de uit te voeren werken. Deze vergoeding wordt forfaitair en onherleidbaar bepaald op 20% van de waarde van de uit te voeren werken.

De verkoper is niet aansprakelijk voor de materialen die van een ander type zijn dan voorgesteld door de verkoper, doch waarvan hem het gebruik wordt opgelegd door de koper of zijn architect.

OPLEVERING

Na beëindiging van de afgesproken werken wordt de woning voorlopig opgeleverd.

De overhandiging van de sleutels en overdracht van de woning zal na ondertekening van deze oplevering en na volledige betaling van alle werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

KRIMPVERSCIJNSELEN

Door de toepassing van de verschillende materialen met verschillende eigenschappen, kunnen mede door droging, voornamelijk bij aansluitnaden, krimp- en zettingsscheuren ontstaan.

De promotor kan voor dergelijke scheuren niet aansprakelijk gesteld worden. De scheuren kunnen door de eigenaars bij latere afwerking of onderhoud gedicht worden dmv hiervoor aangepaste, flexibele materialen.

BOUWVOCHT

Onmiddellijk na de oplevering zal er in het appartement sprake zijn bouwvocht.

Vanwege dit vocht zal het noodzakelijk zijn de appartementen veelvuldig te ventileren en mag men de verwarming slechts geleidelijk warmer zetten.

Het voortijdig aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen kunnen tot schade leiden.

De promotor kan voor dergelijke schade niet-aansprakelijk gesteld worden.

De kosten voor het voortijdig, kunstmatig versnellen van het natuurlijk droogproces, zijn niet in de aanneming inbegrepen en zijn bijgevolg ten laste van de koper. Dit voortijdig drogen kan uitsluitend op schriftelijke aanvraag van de koper opgestart worden. De koper zal ons dan eventuele bouwdrogers bezorgen. Het elektriciteitsverbruik van deze drogers wordt aan de kopers verrekend. Eventuele schade door te snelle gedwongen opdroging is ten laste van de koper.

ONDERHOUD

De eigenaars dienen het gebouw te onderhouden volgens de regel van een "goede huisvader". De eigenaars zullen een uitgebreide brandverzekeringspolis moeten afsluiten vanaf de voorlopige oplevering.

BETALING

Bij het verlijden van de notariële akte moet de prijs van de grondaandelen betaald worden. De constructiewaarde, zijnde de totale prijs min de grondprijs, is te betalen volgens de volgende schijven:

De kopers zijn 100 % beschermd door de WET BREYNE. (VOLTOOIINGSWAARBORG dewelke vrij komt bij de voorlopige oplevering van het gebouw)

1. - aanvang van der werken	5 %
2. - voltooiing ruwbouw vloerplaat gelijkvloers	15 %
3. - voltooiing ruwbouw vloerplaat 1 ^e verdieping	15 %
5. - voltooiing ruwbouw vloerplaat 2e verdieping	15 %
8 - onder dak brengen	15 %
9. - na plaatsing buitenschrijnwerkerij	10 %
10. - na afwerking chape en tegelwerken	10 %
11. - na plaatsing binnenschrijnwerk	10 %
12.- bij voorlopige oplevering der werken	5 %

Bij elke schijf moet ook de daarop verschuldigde BTW (momenteel 21%) betaald worden. De niet uitgevoerde werken (cfr. ondertekende opdrachtbevestigingen) kunnen bij de laatste schijf in mindering gebracht worden. De meerwerken worden na ondertekening van de opdrachtbevestigingen en vóór de uitvoering van deze extra werken integraal gefactureerd en binnen 7 dagen betaald.

OPMERKINGEN

- De grote plannen hebben steeds voorrang op de kleine verkoopplannen. De getekende kasten, jacuzzi, meubels, keukenindeling, ... enz. zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid.
- De voorgestelde 3 d tekeningen (of foto s) zijn niet bindend en louter illustratief. De plannen hebben voorrang op de 3 d tekening.
- De eigenaars van de appartementen mogen nooit zonder begeleiding de werf betreden. Indien zij dit toch doen, is dit op eigen risico.

- Van zodra de lijst der leveranciers en onderaannemers bekend is, zal de eigenaar zo vlug mogelijk de nodige keuzes maken bij deze opgegeven leveranciers en onderaannemers om de uitvoering van de werken niet in gedrang te brengen.

- De koper mag door de promotor aangestelde aannemers wijzigingen van binnenmuren of deuropeningen aan het private gedeelte van zijn woongedeelte laten aanbrengen/ evenals de aanpassingen van keuken, vloeren, elektriciteit, sanitair, etc., op voorwaarde dat:

- De stabiliteit niet in het gedrang komt, een schriftelijk akkoord van de architect en de promotor zijn vereist.
- De aanpassingen niet strijdig zijn met de bouwvergunning
- De wijzigingen niet strijdig zijn met de basisakte of een esthetische invloed zouden hebben.
- De formele opdracht moet minstens 60 dagen voor de uitvoering der werken in het bezit zijn van de promotor
- De bestelbon voor de meer of minprijzen moet worden ondertekend.
- De meerprijs op voorhand betaald is.
- De wijzigingen de opleveringsdatum niet uitstellen.

- De promotor heeft het recht bepaalde materialen te wijzigen door materialen van gelijkwaardige of betere kwaliteit. Lastenboek heeft voorrang op plannen. Advies brandweer, plannen ingenieur, veiligheid, EPB,. hebben ten allen tijde voorrang.

Voor akkoord,

De promotor

De Koper(s)

Gelezen en goed gekeurd op / /