

Betreft : 7 Nieuwbouwwoningen te 3210 Linden, Kortestraat 6 – 6a – 6b – 6c/
Houwaartstraat 6 – 6a – 6b

Geachte,

Naar aanleiding van uw vraag, zenden wij u in bijlage de documentatiebundel betreffende het nieuwbouwproject gelegen te 3210 Linden, Kortestraat 6 – 6a – 6b – 6c/
Houwaartstraat 6 – 6a – 6b met als kadastrale omschrijving : 4^{de} AFD/LUBBEEK -
LINDEN, Sectie B nrs 249 A2 en 246 H.

Tevens willen wij opmerken dat het residentieel nieuwbouwproject zich situeert op een zeer goed ligging in het residentiële Linden (Lubbeek), nabij het centrum, en op 10 minuten van Leuven.

Bovendien wordt een hoge mate van woonkwaliteit vooropgesteld. Voor de leefruimten werden grote raampartijen met zicht op de tuin voorzien, met een mooi verdeelde lichtinval tot gevolg. Bovendien werd er veel aandacht besteed aan het isolatie – technische van deze woningen zodat een zeer gunstig E – peil kan behaald worden.

Deze documentatiebundel omvat :

- de plannen van de woning
- het algemeen lastenboek

Voor bijkomende informatie of een afspraak op kantoor kan u ons bereiken op het nummer 016/ 29 29 11 of via E – mail : erwin@ardes.be

Met de meeste hoogachting,

Ardes Projecten B.V.B.A.

**Bouwplaats : 3210 Linden (Lubbeek), Kortestraat 6 – 6a – 6b – 6c/
Houwaartstraat 6 – 6a – 6b**

Architect: ADEM architecten B.V.B.A.
Harpstraat 13 bus 1
3500 Hasselt
Tel : 011/ 76 00 02

Ingenieur-stabiliteit: Yuvico V.O.F.
Kantoor Kasterlee
Koningshof 23
2460 Kasterlee
Tel. 0479/ 62 73 26

Promotor : Ardes Projecten B.V.B.A.
Diestsesteenweg 69
3210 Linden
Tel : 016/ 29 29 11
e – mail : erwin@ardes.be



BEKNOPTE BESCHRIJVING

Het gebouw wordt gebouwd met materialen van zeer degelijke kwaliteit. Alle aannemingen worden uitgevoerd volgens de regels der kunst van het goede vakmanschap en volgens de gangbare normen en wettelijke voorschriften.

1. Ruwbouw

1.1 Fundering :

De fundering wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van de grondsondering. Voor het perceel werd een rapport "geotechnisch onderzoek en advies" afgeleverd. Aan de hand van dit rapport werd door het ingenieursbureau de stabiliteitsstudie opgemaakt.

1.2 Gewapend beton :

De betonstudie wordt opgemaakt door de ingenieur.

Fundering: in beton.

Vloerplaat : gewapende betonplaat en/of welfsels en/of breedvloerplaten

Verdiepingen : vloerplaten bestaande uit welfsels en/of breedvloerplaten

Betonbalken volgens stabiliteitsstudie.

In de woningen 1, 2 en 3 is een prefab betontrap met rubber neus voorzien van de kelder naar het gelijkvloers.

1.3 Metselwerk :

Binnenmuren zijn voorzien in roodkleurige snelbouwsteen en/of cellenbeton en/of gipsblokken.

Buitenmuren zijn voorzien in gevelsteen, fabrikant Nelissen, Trafalgar WF50 – wildverband – dunbedmortel. (dit type van gevelmetselwerk met dunbedmortel wordt niet meer gevoegd).

Spouwmuurisolatie dikte 12 cm PUR. Tussen de spouwisolatie en het gevelmetselwerk is een luchtsponw van +/- 2 cm voorzien.

Tussen de woningscheidende muur wordt 4 cm geluidsisolatie type Party – wall.

Waterdichtheid : in alle muren (die uit de grond komen) wordt +/- 5 cm boven de vloerplas een waterdichting (Diba) geplaatst.

Overall waar enig gevaar voor waterdoordringing bestaat, wordt een asfaltvilt of visqueen (Diba) geplaatst.

1.4 Dekvloeren :

Op het gelijkvloers en de eerste verdieping is een dekvloer (chappe) voorzien dikte minimaal 6 cm en verstevigd met netwapening 50/50/2.

Op het gelijkvloers wordt een gespoten PUR isolatie van 8 cm geplaatst met een ethafoam 5 mm randisolatie.

1.5 Dorpels :

Aan de ramen en deuren worden dorpels in blauwe hardsteen (glad geschuurd) geplaatst.

Uitstekende dorpels worden voorzien van een druiplijst.

1.6 Dakwerken :

Op de platte daken wordt een hellingschappe geplaatst. De dakisolatie bestaat uit Eurothane Bi-3, dikte 16 cm.

Dakbedekking bestaat uit een bitumineuze waterdichting. Dampscherm, onderlaag en toplaag.

Er is een geïsoleerde vaste dakkoepel voorzien in het plat dak van de woningen 4, 5, 6 en 7 t.p.v. de badkamers.

Alle dakwerken worden uitgevoerd door een specifiek daartoe erkende dakwerker.

1.7 Rook en verluchtungskanalen :

De gaswandketel wordt geplaatst in de berging. Er is een dubbelwandige rookgasafvoer door het dak voorzien. Er is geen afvoer voor een droogkast voorzien.

1.8 Riolering en putten :

De riolering wordt uitgevoerd conform het rioleringsplan, bij uitvoering zijn eventuele afwijkingen steeds mogelijk. De buizen zijn in pvc.

Er is een gemeenschappelijke regenwaterput 2 x 10.000 liter, inclusief infiltratieput en septische put voorzien. Er is een put ("alle waters" voorzien, inclusief pomp). Er is een gemeenschappelijke regenwaterpomp voorzien.

De toiletten worden op regenwater aangesloten. Er worden geen buitenkranen op regenwater aangesloten.

1.9 Afvoeren :

De afvoerbuizen buiten het gebouw bestaan eveneens uit zink en/of uit pvc.

2. Energie Prestatie Beheer

Er wordt voor de woning conform de regelgeving een attest afgeleverd door de EPB coördinator. Het E-peil van de woning zal maximaal gelijk zijn aan 60 kWh/m²jaar

3. Pleisterwerk

Alle binnenmuren en binnenplafonds worden bepleisterd, uitgezonderd de kelders, parkeergarage, en gemeenschappelijke delen. Verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met een gegalvaniseerd hoekprofiel. Deuropeningen worden niet geplakt. Indien er op vraag van de koper wel deuropeningen dienen te worden uitgepleisterd dient dit te worden verrekend aan 140,00 Euro (excl. BTW) per opening. Het buis- en leidingwerk worden niet afgekast, behalve achter de wc's.

4. Buitenschrijnwerk en beglazing :

Het buitenschrijnwerk aangeduid cfr. legende gevelmaterialen met nrs :

- (2) wordt uitgevoerd in aluminium
- (6) wordt uitgevoerd in hout
- (11) wordt uitgevoerd in pvc
- (10) wordt uitgevoerd in aluminium

Aluminium buitenschrijnwerk : aluminium thermisch onderbroken VS76 (leverancier Veralu N.V.), binnen -en buitenkleur RAL 7039, vijfkamerprofiel voorzien van dubbele beglazing type Climaplust XN, Saint Gobain. (superisolerende beglazing U = 1.1)

PVC buitenschrijnwerk : PVC thermische onderbroken PVC merk Veka Softline (leverancier Veralu N.V.), binnen -en buitenkleur Ral 7039, vijfkamerprofiel voorzien van dubbele beglazing type Climaplust XN, Saint Gobain. (superisolerende beglazing U = 1.1)

De schuiframen en de grote raampartijen in de achtergevels t.p.v. het gelijkvloers zijn voorzien in sun beglazing om oververhitting tegen te gaan.

In elke slaapkamer is minstens 1 raam draai-kip.

De glasnorm NBN S23-002 veiligheidsbeglazing wordt niet gevolgd, dat wil zeggen dat er nergens gehard of gelaagd glas wordt geplaatst, tenzij in de buitendeuren en daar waar er gevaar voor 'doorval' is (grote ramen in de voorgevel op de verdieping). Klanten die toch veiligheidsbeglazing willen plaatsen kunnen daarvoor een afzonderlijke offerte vragen.

De voordeur (buitendeur) wordt uitgevoerd in hout. De voordeur is voorzien van een inox 5-puntsluiting en een tochtborstel.

De toegangsdeur (RF30) tot de privaatieve kelder voor de woningen 1, 2 en 3 en de inkomdeur voor de woningen (4, 5, 6 en 7) t.p.v. de gemeenschappelijk parkeerkelder zijn van het type schilderdeur, doch geschikt voor dergelijke toepassingen.

De garagepoort die toegang geeft tot de gemeenschappelijke parkeerkelder is een geïsoleerde sectionaalpoort met motor. De toegangsdeur naast de sectionale poort wordt in hetzelfde materiaal als de poort voorzien. Per woning is er één afstandsbediening voorzien om deze sectionale poort te bedienen. De

deur is langs binnen altijd te openen met de deurklink (deze deur kan niet op slot gedaan worden) maar kan langs buiten alleen met een codeklavier geopend worden.

5. Elektrische installatie :

De installatie is individueel per woning en wordt uitgevoerd conform de wettelijke bepalingen en eventueel aangevuld met de voorschriften van de betrokken nutsvoorzieningmaatschappij.

Een aardingslus wordt geplaatst onder de fundering.

Iedere zekeringkast is voorzien van verliesstroomschakelaar.

Het voorziene materiaal van schakelaars en stopcontacten is van het merk Niko of gelijkwaardig. De installatie wordt geleverd zonder armaturen noch lampen, behalve in de gemeenschappelijke delen. Waar de muren niet gepleisterd zijn wordt de apparatuur in opbouw geplaatst.

Standaard vragen wij in naam van de klant een gewone huisaansluiting 32Ampere 230 V monofase aan, met dag- en nachtteller. Indien de koper zonnepanelen wenst te plaatsen en er hiervoor een andere opstelling nodig is dient dit tijdig aangevraagd te worden.

Van zodra de meters van de nutsmaatschappijen (elektriciteit, water en gas) zijn geplaatst worden deze onmiddellijk overgedragen aan de koper/bouwheer van de woning, dewelke tevens de leveringscontracten zal overnemen van de promotor, of indien nodig onmiddellijk een nieuw leveringscontract bij een provider naar zijn keuze zal afsluiten. Tevens zal de koper/bouwheer elektriciteit, water en gas gratis ter beschikking stellen van de promotor om werkzaamheden te verrichten aan de woning of om de woning te verwarmen. Dit is vooral belangrijk i.f.v. het laten uitdrogen van de woning om het binnenschrijnwerk, keuken, parket en/ of laminaat te kunnen plaatsen.

Rookmelders, CO-melders en gasmelders:

De autonome rookmelders zijn voorzien van een batterij, dewelke op regelmatige tijdstippen door de koper/bouwheer dient te worden vervangen door een nieuwe. Tevens dient de koper/bouwheer de rookmelder regelmatig te testen op de goede werking.

De promotor kan nooit aansprakelijk gesteld worden ingeval een rookmelder slecht of niet zou werken. Het leveren en plaatsen van een CO-melder en/of gasmelder is niet voorzien in deze overeenkomst en zullen door de kopers zelf geplaatst worden.

In de gemeenschappelijke parkeerkelder wordt branddetectie voorzien cfr. NBN S21 – 100 – NBN/DTD S21/100.

Evenals veiligheidsverlichting cfr. NBN EN 1838, NBN EN 60598 – 2 – 22 en NBN EN 50172

Overzicht privé – woningen 1, 2 en 3 installatie :

Kelder

1 lichtpunt 2 richtingen

1 stopcontact

Inleiding van telefoon, tv en kabeldistributie

WC gelijkvloers

1 LP enkelrichting

Berging

1 lichtpunt 2 richtingen

1 SC WM

1 SC DK

1 stopcontact

1 Sc gaswandketel

1 Sc ventilatiesysteem

Zekeringkast met 1 stopcontact

Inkom

4 lichtpunt 3 richtingen
1 belinstallatie
1 autonome rookmelder

Zitruimte

1 LP enkelrichting
1 TV aansluiting
1 Telefoonaansluiting
4 stopcontacten

Eetruimte

1 LP enkelrichting
2 stopcontacten

Keuken

2 LP enkelrichting
2 stopcontacten
1 SC Oven
1 SC microgolf
1 SC vaatwas
1 SC Koelkast
1 SC dampkap
1 voeding kookplaat

Terras

1 buitenstopcontact
1 voeding buitenlicht geschakeld

Nachthall

1 LP 3 richtingen

WC verdieping

1 lichtpunt enkelrichting

Slaapkamer 1

1 lp enkelrichting
2 stopcontacten

Slaapkamer 2

1 lp enkelrichting
2 stopcontacten

Slaapkamer 3

1 lp enkelrichting
2 stopcontacten

Badkamer

2 lp enkelrichting
1 voeding badmeubel

Overzicht privé – woningen 4, 5, 6, en 7

Inkom 2

1 lichtpunt 2 richtingen
1 autonome rookmelder

WC gelijkvloers

1 LP enkelrichting

Berging

1 lichtpunt
1 SC WM
1 SC DK
1 stopcontact
1 Sc gaswandketel
1 Sc ventilatiesysteem
Zekeringkast met 1 stopcontact
Inleiding van telefoon, tv en kabeldistributie

Eetruimte

1 LP enkelrichting
2 stopcontacten

Zitruimte

1 LP enkelrichting
1 TV aansluiting
1 Telefoonaansluiting
4 stopcontacten

Keuken

1 LP enkelrichting
2 stopcontacten
1 SC Oven
1 SC microgolf
1 SC vaatwas
1 SC Koelkast
1 voeding kookplaat

Terras

1 buitenstopcontact
1 voeding buitenlicht

Inkom 1

1 lichtpunt 3 richtingen
1 stopcontact
1 belinstallatie
1 autonome rookmelder

WC verdieping

1 lichtpunt enkelrichting

Slaapkamer 1

1 lp enkelrichting
2 stopcontacten

Slaapkamer 2

1 lp enkelrichting
2 stopcontacten

Slaapkamer 3

1 lp enkelrichting
2 stopcontacten

Badkamer

1 lp enkelrichting
1 voeding badmeubel

Enkele meerprijzen (exclusief BTW) :

Aantal	omschrijving	Kostprijs
1	lp enkelrichting	65,48 €
1	lp dubbelrichting	82,35 €
1	lp drie richtingen	97,88 €
1	stopcontact	43,88 €
1	stopcontact bediend door schakelaar	49,28 €
1	aansluitpunt TV	68,85 €
1	aansluitpunt UTP	68,85 €

6. Verwarmingsinstallatie :

De centrale verwarming is een individuele installatie op gas. Er is een condensatie gaswandketel voorzien die tevens voor de warmwaterproductie zorgt. Merk Bulex Thema Condens 25/30.

De voorziene radiatoren zijn in witte staalplaat, type Radson Integra of gelijkwaardig.

De radiatoren zijn voorzien van thermostatische kranen.

De gaswandketel wordt geplaatst in de berging. Er is een dubbelwandige rookgasafvoer door het dak voorzien. Inclusief thermostaat.

Het verwarmingssysteem is ontworpen om bij een buitentemperatuur van – 10 °C volgende binnentemperaturen te bereiken voor elk van de gespecificeerde types van lokalen :

- living : 22 °C
- Keuken 20°C
- Hall 16 °C
- Badkamers : 24 °C
- Slaapkamers : 18 °C

Opties:

- Bijkomende thermostaat in de badkamer: 160,00 Euro (exclusief BTW)
- Per bijkomende radiator : 360,00 Euro (exclusief BTW)
- Badkamerradiator VEHA Sevilla in de badkamer ipv gewone radiator: meerprijs van 260,00 Euro (exclusief BTW)

- Bulex Isotwin – condens F25 met geïntegreerde boiler van 2 x 21 liter. Meerprijs t.o.v. de voorzien gaswandketel : 1.074,00 Euro (exclusief BTW).
- Het plaatsen van een boiler Van Marcke Inox 150 liter bij de voorziene gaswandketel, inclusief voeler boiler, buizenwerk tussen de voorziene gaswandketel en deze boiler : 1.675,00 Euro (exclusief BTW)
- Tijdens ruwbouwfase is het mogelijk om de opstelling te wijzigen naar vloerverwarming op het gelijkvloers (keuken/eetruimte/zitruimte/inkom/wc).
Meerprijs t.o.v. de voorziene installatie : 3.000,00 Euro (exclusief BTW). (inclusief aftoppen van de PU isolatie)

7. Sanitaire installatie :

Zijn voorzien in de basisopstelling:

- 1 vorstvrije buitenkraan
- Warm + koud water keuken
- Koud water berging wasmachine
- Koud water wc gelijkvloers (op regenwater) + koud water handwasser wc gelijkvloers
- Koud water wc 1 ste verdieping (op regenwater)
- Warm + koud water bad/douche + lavabo (badkamer)
- Koud water naar cv-ketel

De aansluitpunten zijn voorzien van het nodige shellkraanwerk.

Collectoren worden geplaatst in de berging en t.p.v. de kokers in de wc's.

Er is reeds een bedrag van 3.500,00 Euro (exclusief BTW) voorzien in deze overeenkomst dat kan aangewend worden bij de bestelling van sanitair toestellen. Dit bedrag wordt dan in mindering gebracht van de totaalprijs van de uiteindelijk door koper bestelde sanitaire toestellen bij onze leverancier.

Leverancier: Lambrechts Hasselt, G. Verwilghensingel 36 - 3500 Hasselt T (+32) 11/25 24 77 F (+32) 11/25 21 08. www.lambrechts.eu. U wordt door de leverancier uitgenodigd voor een bezoek aan de showroom.

8. Verluchtingssysteem

In de woning worden in alle natte vertrekken (badkamer, keuken, toiletten, berging) een extractie van lucht voorzien via kanalen die ingewerkt zijn in de chape en/of koker. De droge vertrekken (living, slaapkamers) worden voorzien van verse lucht via geplaatste raamroosters. Er is een mechanisch systeem dat voor de circulatie en afvoer van de lucht zorgt (Systeem C+ EVOII Renson). Dit systeem wordt geplaatst in de berging voor de woningen.

Renson, Systeem C+ EVO II, is een geavanceerd, onderhoudsvriendelijk en energiezuinig ventilatiesysteem. Dankzij de innovatieve technologie wordt de woning optimaal geventileerd, volgens de leefgewoontes van de bewoners. Met de bediening kunnen de bewoners hun eigen, gepersonaliseerde ventilatieprogramma instellen en krijgen ze op elk moment een correct beeld van de luchtkwaliteit in de ruimte. Een zelfregelende klep binnenin het toevoerrooster vlak de wisselende luchtdrukken op het raam af en zorgt voor een constant toevoerdebiet. De Renson raamverluchtingen garanderen door deze regeling een comfortabele en gezonde luchttoevoer en voorkomen tochtthinder.

9. Keuken :

Er is reeds een bedrag van 7.000,00 Euro (exclusief BTW) voorzien in deze overeenkomst dat kan aangewend worden bij de bestelling van de keuken. Dit bedrag wordt dan in mindering gebracht van de totaalprijs van de uiteindelijk door koper bestelde keuken bij onze leverancier.

Leverancier: Kovera Keukens (Toonzaal te Sint-Joris Winge) – www.kovera.be.

U wordt door de leverancier uitgenodigd voor een bezoek aan de showroom.

10. Binnenschrijnwerk :

De binnendeuren van de woning zijn in MDF met ALU beslag en in grondlaag geplaatst. Deze deuren worden volledig afgewerkt geleverd. (exclusief schilderwerk).

Er is een houten binnentrap in beuk (onbehandeld) eerste categorie voorzien van het gelijkvloers naar de eerste verdieping.

Gordijnkasten, inbouwkasten,... zijn niet voorzien.

11. Vloer – en muurbekleding :

Inkom, inkom 2 (woningen 4, 5, 6, en 7), wc gelijkvoers, zitruimte, eetruimte, keuken, wc verdieping, en badkamer:

Keramische vloertegels : 30 x 30 cm tot 45 x 45 cm : handelswaarde : 30,00 Euro/m² (exclusief BTW)

Bijhorende plinten : handelswaarde : 10,00 Euro/lm (exclusief BTW)

Berging (woningen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) , kelder (woning 1, 2 en 3) :

Keramische vloertegels : 30 x /30 cm : handelswaarde : 15,00 Euro/m² (exclusief BTW)

Bijhorende plinten : handelswaarde : 6,00 Euro/lm (exclusief BTW)

Slaapkamers + nachthal: laminaatvloerbekleding, (exclusief onderlaag en bijhorende laminaatplinten) : handelswaarde 18,00 Euro/m² (exclusief BTW)

Wandtegels (20 x 20 cm tot max. 20 x 50 cm) in de badkamer (totaal voorzien 10,54 m² (woningen 1, 2, en 3), (totaal voorzien 7,20 m² voor de woningen 4, 5 en 6), (totaal voorzien 11,87 m² voor woning 7) handelswaarde : 25,00 Euro/m² (exclusief BTW)

Wandtegels achter de keuken en t.p.v. badmeubel zijn niet voorzien maar kunnen desgevallend bij onze leverancier besteld worden.

Leverancier: ATRIO , Langvoort – 2430 Laakdal

U wordt door de leverancier uitgenodigd voor een bezoek aan de showroom.

12. Schilderwerken :

De schilderwerken zijn niet voorzien.

13. Buitenaanleg :

Achter de woningen (1, 2 en 3) t.p.v. het dakterras zijn tegels 60 x 60 cm voorzien. Deze worden met opvoeg op noppen, bestaande uit cementzakjes geplaatst, zodoende kunnen deze perfect en stabiel geplaatst worden. T.p.v. het dakterras van de woningen (1,2 en 3) wordt kunstgras geplaatst.

Het terras van de woningen (4, 5, 6 en 7) worden uitgevoerd in grijs/antracietkleurige betonklinkers.

In de tuinen van de woningen (4, 5, 6 ,en 7) wordt gras aangelegd (grasmatten).

De tuinen worden afgebakend met een zwarte gevlochten draad met bijhorende palen +/- 1,20 m hoogte. (enkel indien er geen andere afsluiting reeds bestaande is). Voor de woningen 2 en 3 is er tevens een poortje in de draadomheining voorzien. Brievenbussen zijn eveneens voorzien.

14. Gemeenschappelijke delen :

De inrit naar de parkeerkelder bestaat uit betonklinkers.

In de parkeerkelder bestaat de vloer uit een gepolierde betonplaat. Tpv de poort/deur is een gedeelte in betonklinkers voorzien.

Er is een gemeenschappelijke regenwaterput 2 x 10.000 liter, inclusief infiltratieput, een put ("alle waters" inclusief pomp) en septische put voorzien. Er is een gemeenschappelijke regenwaterpomp voorzien, hierop is 1 kraan voorzien.

De toiletten van de woningen worden op regenwater aangesloten. Er worden geen buitenkranen op regenwater aangesloten. De garagepoort die toegang geeft tot de gemeenschappelijke parkeerkelder is een geïsoleerde sectionaalpoort met motor. De toegangsdeur naast de sectionale poort wordt in hetzelfde materiaal als de poort voorzien. Per woning is er één afstandsbediening voorzien om deze sectionale poort te bedienen. De deur is langs binnen altijd te openen met de deurlink (deze deur kan niet op slot gedaan worden) maar kan langs buiten alleen met een codeklavier geopend worden.

In de gemeenschappelijke parkeerkelder wordt branddetectie voorzien cfr. NBN S21 – 100 – NBN/DTD S21/100.

Evenals veiligheidsverlichting cfr. NBN EN 1838, NBN EN 60598 – 2 – 22 en NBN EN 50172

Alle leidingwerk wordt in opbouw geplaatst.

Alle deuren die toegang geven naar de parkeerkelder zijn RF30, uitgezonderd de sectionale poort en de buitendeur naast de poort.

In de gemeenschappelijke delen zijn geen pleisterwerken of schilderwerken voorzien.

In de technische ruimte komen de tellers van water, gas, en elektriciteit van de verschillende woningen. Er is een algemene watermeter en een algemene electriciteitsmeter voorzien dewelke ook in de technische ruimte worden geplaatst.

De twee parkeerplaatsen buiten worden voorzien in dolomiet (gravel)/of betonklinkers.

Er worden bodembedekkers en/of laagstammig streekeigen groen voorzien t.p.v. de ruimte aan de straatkant naast de parkeerplaatsen 19 en 20.

Het buitenpad dat toegang geeft tot de woningen 4, 5, 6 en 7 en tot de achtertuinen van de woningen 2 en 3, en, tot de gemeenschappelijke tuin wordt uitgevoerd in betonklinkers. In de gemeenschappelijk tuin wordt gras aanleg voorzien.

Daar de groenaanleg van de gemene delen ondertussen reeds werd uitgevoerd zal de koper hiermede een deelname betalen van de kosten t.b.v. 901,40 Euro (Excl. BTW)

Zie ook vermeldingen in de statuten van het gebouw "Basisakte", betreffende de gemeenschappelijke delen.

15. Aansluitingen nutsleidingen :

Inleidingen voor gas, water en elektriciteit tot aan de individuele meters is voorzien door de hoofdaannemer.

De aansluitkosten, evenals de kosten van levering en plaatsing van de waterteller, elektrische teller, gasteller, Belgacom, Telenet, de aansluitingskosten op riolering, de abonnementskosten zijn ten laste van de koper/bouwheer van de woning. De kosten voor gemeenschappelijke nutsvoorzieningen worden evenredig verdeeld over de kopers van de woningen.

16. Diversen :

Er wordt aan de koper/bouwheer een zo groot mogelijke vrijheid gegeven om zijn woning naar eigen smaak en voorkeur af te werken. Afhankelijk van de stand en uitvoeringsfase van de werken. Binnen het systeem van de handelswaarde en de door de promotor aangestelde leveranciers (keuken, vloeren en wandtegels, binnenschrijnwerk, sanitair,...) kan de koper op flexibele wijze de inrichting van zijn woning kiezen, uiteraard zonder de hierbij horende technische mogelijkheden en beperkingen uit het oog te verliezen.

De verrekening van de definitieve keuze zal gebeuren op basis van de handelswaarden van de betrokken posten, en op basis van door de promotor op te maken verrekeningen.

Deze verrekeningen zijn door de koper/bouwheer goed te keuren alvorens met de uitvoering ervan wordt gestart.

Indien nodig kan het zijn dat er i.f.v. de uit te voeren werkzaamheden een koker/schacht (al dan niet bijkomend) noodzakelijk is, die dienst doet als doorgang voor leidingwerk, afvoeren, enz... (zelfs in geval deze koker/schacht al dan niet op de bouwplannen zou vermeld staan, of ontoereikend zou zijn). Indien dit zich zou voordoen dient de koper/bouwheer dit onherroepelijk toe te staan aan de promotor. Uiteraard zal de locatie van deze koker/schacht (al dan niet bijkomende koker/schacht) besproken worden tussen koper/bouwheer en de promotor. Eventuele meerkosten zijn ten laste van de koper/bouwheer.

17. Plannen :

De kwaliteit en het concept van het gebouw zijn vast. De plannen van de woning die werden overhandigd aan de koper/bouwheer, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopsovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de woning zijn de aanduidingen op de plannen louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in onderhavig verkoopslastenboek en zijn bijlagen heeft voorrang op de aanduidingen op de plannen.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, omwille van stabiliteit –of technische redenen. De plannen zijn ter goeder trouw opgemaakt door de architect, na opmeting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in min of in meer, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen, die in geen enkel geval de verkoopsovereenkomst op één of ander manier zouden kunnen wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook steeds te worden aanzien als "benaderende" maten.

De visualisaties die van de woningen worden gemaakt en gepubliceerd zijn enkel ter illustratie en kunnen niet gebruikt worden om de woning te beoordelen, noch zijn de attributen op de foto's inbegrepen in de prijs.

18. Erelon architect en ingenieurs :

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

19. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen :

De promotor heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken in bepaalde situaties :

-De wijzigingen worden gevorderd door de architect, de ingenieurs, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen of de nutsvoorzieningmaatschappijen (water, gas, elektriciteit, riolering, ...)

-De promotor meent dat deze wijzigingen het nut van de gemeenschappelijke en/of privatieve delen verbeteren.

-In de loop van de bouwwerken meent de promotor dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met onderhavig verkoopslastenboek, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, of ingevolge van minderwaarde in de kwaliteit van de uitvoering van de werken, of ingevolge onaanvaardbare vertragingen in de leveringen, of ingevolge falen van leveranciers of aannemers.

In onderhavig verkoopslastenboek en zijn bijlagen wordt een aantal keren de term "handelswaarde" genoemd.

Hieronder wordt verstaan de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW, van het materiaal. (en/of in sommige posten inclusief de plaatsing)

20. Wijzigingen door de koper/bouwheer :

Wanneer de koper/bouwheer, om welke reden ook wijzigingen wenst aan te brengen die vallen buiten het verkoopslastenboek, kan dit slechts in de mate dat de promotor hiertoe zijn schriftelijk akkoord geeft.

Indien deze wijzigingen negatieve gevolgen met zich mee brengen betreffende het te behalen E-peil i.f.v. de EPB - wetgeving, dan zal de koper/bouwheer hiervoor zelf verantwoordelijk zijn en zullen eventuele aanpassingen en bijkomende kosten hieromtrent ten laste zijn van de koper/bouwheer.

Indien de EPB coördinator, de ingenieur en/of de architect bijkomend controle of studiewerk dienen te verrichten i.f.v. de wijzigingen dan zullen deze kosten aangerekend worden aan de koper/bouwheer

De door de promotor aanvaarde wijzigingen zullen slechts worden uitgevoerd na voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de koper/bouwheer met de offerte van de prijs van deze wijzigingen.

21. Bezoek aan de bouwplaats :

Om veiligheidsredenen is toegang tot de bouwplaats ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, tenzij mits schriftelijke toestemming van de promotor, mits vergezeld te zijn van een gemachtigd vertegenwoordiger van de promotor, de architect of het verkoopskantoor (of verkoopskantoren) en mits bezoeken tijdens de werkuren.

Tijdens het weekend en vakantiedagen is de bouwplaats gesloten en dus niet toegankelijk.

De bezoekers aan de bouwplaats moeten zich ten allen tijde schikken naar het van toepassing zijnde bouwplaatsreglement.

De leden van het bouwteam (promotor, architect, ingenieurs, aannemer, het verkoopskantoor (of verkoopskantoren)) wijzen alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich met bezoekers op de bouwplaats zouden voordoen.

22. Diversen :

De krimp- en zettingsbarsten die veroorzaakt worden door de normale zettingen van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor of architect en kunnen onder geen enkel beding ingeroepen worden als reden tot uitstel of tot weigering van betaling door de koper/bouwheer. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur of het materiaal van het gebouw, die als dusdanig dienen te worden aanvaard.