

TIVOLI GREENCITY

Molenbeekstraat, de Wautierstraat, Tivolistraat, Claessensstraat en Dieudonné Lefèvrestraat

LOT 7

Claessensstraat

LASTENBOEK

van de geconventioneerde woningen
Conform artikel 7 van de Wet Breyne



A. Van Osslaan 1, bus 2
1120 Brussel
Tel.: 02/749 95 46
www.immobam.be



Gabrielle Petitstraat 6
1080 Brussel
Tel.: 02/422 51 11
www.citydev.be

Augustus 2016

1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave	2
2	Algemeen	4
2.1	Tivoli GreenCity	4
2.2	LOT 7	6
2.3	Betrokken partijen.....	7
2.4	Kosten.....	8
2.5	Afmetingen en andere vermeldingen op de plannen	8
2.6	Toegang tot de werf	9
3	Bouw	10
3.1	Algemeen.....	10
3.1.1	<i>Aanneming</i>	10
3.1.2	<i>Materialen</i>	10
3.2	Ruwbouw.....	10
3.2.1	<i>Grondwerken en funderingen</i>	10
3.2.2	<i>Draagstructuur</i>	10
3.2.3	<i>Vochtafstotende bescherming</i>	10
3.2.4	<i>Riolering en regenwaterafvoer</i>	11
3.2.5	<i>Muren en scheidingswanden</i>	11
3.2.6	<i>Gevels</i>	11
3.2.7	<i>Akoestische isolatie</i>	11
3.2.8	<i>Thermische isolatie</i>	12
3.2.9	<i>Rookafvoer en verluchting</i>	12
3.2.10	<i>Daken</i>	12
3.2.11	<i>Terrassen en buitenaanleg</i>	13
3.3	Afwerkingen	14
3.3.1	<i>Gemeenschappelijke delen van de gebouwen</i>	14
3.3.2	<i>Liften</i>	14
3.3.3	<i>Buitenschrijnwerk</i>	14
3.3.4	<i>Binnenschrijnwerk</i>	15
3.3.5	<i>Elektriciteit</i>	15
3.3.6	<i>Sanitaire installatie</i>	17
3.3.7	<i>Verwarming</i>	18
3.3.8	<i>Afwerking van plafonds, muren en vloeren</i>	18
3.3.9	<i>Keuken</i>	19
4	Keuzemogelijkheden en wijzigingen	21
4.1	Algemeen.....	21
4.2	Keuzemogelijkheden	21
4.3	Wijzigingen	22
4.3.1	<i>Mogelijke wijzigingen</i>	22
5	Opleveringen en planning	27
5.1	Voorlopige oplevering	27
5.1.1	<i>Gemeenschappelijke delen</i>	27

5.1.2	<i>Privatieve delen</i>	27
5.2	Definitieve oplevering	27

2 Algemeen

2.1 Tivoli GreenCity

In samenwerking met citydev.brussels realiseert **PARBAM** Tivoli GreenCity (het Project) gelegen in een perimeter bepaald door de Molenbeekstraat, de Wautierstraat, de Tivolistraat en de Claessensstraat te 1020 Brussel.

De duurzame wijk Tivoli GreenCity wordt in 8 loten ingedeeld, waarvan 7 loten voor woningen en één openbaar plein (lot 8).

De eerste fase van de realisatie van de wijk bestaat uit 5 loten woningen (loten 1, 2, 3, 4 en 7), het plein en alle nieuwe wegen die naar de loten leiden.

De loten 5 en 6 maken geen deel uit van het Project van Parbam; zij vormen een latere realisatiefase die door citydev.brussels zal worden georganiseerd.

De eerste fase van het Project voorziet in haar geheel de realisatie van:

- 397 passieve woningen;
- 2 kinderdagverblijven met telkens 62 plaatsen;
- 7 commerciële ruimten met een totale oppervlakte van ongeveer 770 m²;
- 1 lokaal voor de uitrusting van de cel Openbare netheid van de Stad Brussel;
- ondergrondse parkeergarages met een totale capaciteit van 291 plaatsen;
- meer dan 650 fietsenstalplaatsen, waarvan meer dan 580 voor privégebruik;
- ongeveer 10.000 m² openbare ruimte, waaronder 3 nieuwe wegen, een groene zone van 2.000 m² en een dreef van 1.000 m².

Het Project past in het kader van het streven van de openbare spelers om een voorbeeldige, duurzame wijk aan te leggen - en dit zowel op vlak van toegepaste bouwtechnieken en energiebesparingen alsook op vlak van burgerparticipatie. Aan de toekomstige bewoners zal worden gevraagd om een charter te ondertekenen met de bedoeling om hen bewust te maken van de duurzame doelstellingen.

Daarnaast wordt gestreefd naar een sociale 'mix' in de nieuwe wijk. Zo wordt voorzien dat ongeveer 70 % van de woningen tegen een geconventioneerde prijs zal worden aangeboden en dat ongeveer 30 % sociale huurwoningen wordt.

De woningen zijn ontworpen volgens de volgende doelstellingen inzake duurzame ontwikkeling:

- Alle constructies beantwoorden aan de EPB-criteria 'passief 2015';
- Het equivalent van 35 % van het totaal van de woningen beantwoordt aan de definitie van 'energieneutraal';
- De luchtdichtheid van de woningen beantwoordt aan de eis $n_{50}=0,6 \text{ h}^{-1}$;
- De warmteproductie wordt gecentraliseerd en via een stedelijk verwarmingsnet verdeeld;
- Op het vlak van waterbeheer voorziet het Project het gebruik van regenwater voor huishoudelijke doeleinden, insijpeling van het overtollige water in het natuurlijke milieu en recyclage van het grijs water;
- Op het vlak van afvalbeheer (bouwplaats en exploitatie) streeft het Project naar een sortering aan de bron, recyclage en de terbeschikkingstelling van composteringpunten. Er wordt een systeem van ondergrondse containers in de openbare ruimte voorzien, dat door Net Brussel zal worden beheerd;
- Het Project bevoordeelt het gebruik van bouwmaterialen met een beperkte ecologische voetafdruk;

- Op het vlak van mobiliteit geeft het Project de voorkeur aan openbaar vervoer, de fiets en alternatieve vervoersmiddelen boven het gebruik van de individuele auto.

De centrale verwarmingsinstallatie bevindt zich in de kelderverdieping van lot 2. Deze installatie levert het warme water dat nodig is voor de verwarming en het sanitair warm water van alle woningen in de nieuwe wijk, inclusief de woningen van de toekomstige loten 5 en 6. Daarbij worden de volgende verdeelprincipes gerespecteerd:

- a) Vanaf de verwarmingsinstallatie wordt het warme water in ieder lot (afzonderlijke mede-eigendom) verdeeld door een ondergronds net onder de centrale straat die de Tivolistraat met het Greenbizz-complex verbindt.
- b) In ieder lot wordt vanaf een onderstation het warme water vervolgens in de gebouwen verdeeld tot aan de individuele warmtemeters.
- c) In iedere woning voedt het warme water de radiatoren of wordt het gebruikt om sanitair warm water te produceren via een satelliet met warmtewisselaar.

De openbare ruimte vormt de basis voor het ontwerp van het Project - en dan meer bepaald met betrekking tot zijn ecologische kwaliteiten en zachte mobiliteit. Het is een 'groene' structuur, waarop alle delen van het Project steunen en die zowel een samenhang van het geheel als een optimale biodiversiteit toelaat.

Langs de leidraad van de openbare groene ruimte en van de zachte mobiliteit worden alle aspecten die samen het Project vormen (stedenbouwkundig, architecturaal, sociaal, economisch, technisch,...) met elkaar gecombineerd om de samenhang en de duurzaamheid van de wijk te versterken en de wijk een voorbeeldig karakter te bezorgen.

Op vlak van beheer van de limieten tussen de openbare ruimte en de private ruimte wordt het Project ingedeeld in fysiek afgesloten binnengebieden, die evenwel visueel open zijn. 'Groene poorten' (toegangen tot de binnengebieden) en groene gevels vormen de verbinding tussen de openbare ruimte, de binnentuin en de daktuinen. De limieten worden gematerialiseerd door muurtjes en hekken.

De ingangen van de gebouwen en de verticale circulatie worden in de mate van het mogelijke ook zo transparant mogelijk gehouden en verbonden met de buitenomgeving, zodat de bewoners een maximaal visueel contact behouden met de straat en met de binnentuin.

Aansluitend op de inspanningen die worden geleverd tijdens de ontwerp- en de bouwfasen van het Project vormt de burgerparticipatie van de inwoners van Tivoli GreenCity een essentiële voorwaarde om tijdens de exploitatie-/bewoningsfase de doelstellingen op vlak van samenhang, duurzaamheid en voorbeeldigheid volop te bereiken. Het Project voorziet meerdere plaatsen en installaties die deze participatie bevorderen:

- een tijdelijke didactische ruimte (in lot 2) tijdens het eerste exploitatiejaar;
- een experimentele serre (in lot 2);
- binnentuinen die als laboratoria voor biodiversiteit worden ontworpen;
- stedelijke tuinen en moestuinen;
- een ontmoetingsplaats, met een gemeenschappelijke wasruimte, binnen iedere mede-eigendom;
- systemen voor het beheer van regenwater en grijs water.
-

2.2 LOT 7

LOT 7 van Tivoli GreenCity bestaat uit twee gebouwen (7J en 7K) met een bouwprofiel dat van gelijkvloers +2 tot gelijkvloers +5 varieert. Ieder gebouw heeft meerdere kernen met telkens een hoofdingang die uitsluitend toegankelijk is voor de bewoners van het betreffende gebouw. Elk gebouw beschikt enerzijds over specifieke gemeenschappelijke delen en deelt anderzijds algemene gemeenschappelijke delen met het andere gebouw van het lot (kelderverdieping, zone gelegen tussen beide appartementsgebouwen, wasplaats, groendaken,...).

LOT 7 omvat:

- 53 geconventioneerde woningen voor gezinnen met een middelhoog inkomen die te koop worden aangeboden (voorwerp van dit lastenboek);
- 16 sociale huurwoningen die bedoeld zijn voor verhuur;
- Een zuidelijk gerichte gemeenschappelijke ontmoetingsruimte met collectieve wasplaats op het gelijkvloers van gebouw 7J die op de tuin uitgeeft;
- 112 gemakkelijk bereikbare fietsenstalplaatsen op het gelijkvloers van de gebouwen en in de zone gelegen tussen beide appartementsgebouwen;
- 89 parkeerplaatsen en 53 kelders in de kelderverdieping (op 2 niveaus). Een deel van de parkeerplaatsen van lot 7 is voorbehouden voor de bewoners van lot 2.

De ruimte met fietsenstalplaatsen is gemeenschappelijk; iedere plaats wordt toegewezen aan een specifiek appartement en het gebruik er van is privaat. De parkeerplaatsen en de kelderruimten zijn privaat.

De ondergrondse parking is voor voertuigen toegankelijk via de inrit aan de Claessensstraat. Met het oog op een grotere veiligheid hebben eigenaars van een parkeerplaats die het gebouw niet bewonen, toegang tot de parking via een ingang gescheiden van de hoofdingangen.

De woningen zijn via de afzonderlijke inkomhallen A, B, C en D van 4 kernen toegankelijk. Deze hoofdingangen bevinden zich aan de straatkant of langs de zone gelegen tussen beide appartementsgebouwen. Deze binnenruimte is zelf toegankelijk via twee ingangen (hekken). Vanaf de inkomhallen van de gebouwen zijn alle verdiepingen met de trap en met de lift bereikbaar. Gebouw D (G+2) heeft geen lift. Sommige appartementen op de benedenverdieping zijn bij uitzondering rechtstreeks toegankelijk vanaf de straat of vanaf de zone gelegen tussen beide appartementsgebouwen.

De zone gelegen tussen beide appartementsgebouwen wordt ingenomen door private terrassen van de woningen op het gelijkvloers en door een collectieve tuin die toegankelijk is voor alle bewoners van het lot.

Beide gebouwen zijn voorzien van extensieve groendaken waarop fotovoltaïsche zonnepanelen zijn geplaatst alsook collectieve 'salonzones' die verbonden zijn met moestuinen. De totale oppervlakte van de fotovoltaïsche zonnepanelen wordt door de EPB-adviseur berekend met de bedoeling om de doelstelling te halen van een globaal equivalent van 35 % van 'energieneutrale'-woningen voor de wijk.

Dankzij het waterbeheersysteem (collectoren, putten, behandelingsapparaten,...) kunnen het waterverbruik en de hoeveelheid af te voeren afvalwater worden beperkt, en dit door het opvangen en gebruiken van regenwater het grijs water te recycleren.

2.3 *Betrokken partijen*

Bouwheer	PARBAM Antoon Van Osslaan 1, bus 2 - 1120 Brussel Tel.: 02/749 95 46 - Fax: 02/749 95 25
Architecten	ADRIANA Wedrennenlaan 20 - 1050 Brussel Tel.: 02/673 60 72 - Fax: 02/673 01 46
Ingenieur stabiliteit	ESTABLIS Beversesteenweg 612 - 8800 Roeselare Tel.: 051/43 12 00 - Fax: 051/43 12 50
Ingenieur speciale technieken en EPB-adviseur	BOYDENS Noordkustlaan 10 - 1702 Groot-Bijgaarden Tel.: 02/468 11 58 - Fax: 02/468 11 78
Studiebureau akoestiek	VENAC Veeartsenstraat 45-49, b0203 - 1070 Brussel Tel.: 02/428 33 31 - Fax: 02/425 95 41
Veiligheidscoördinatie en welzijn	W4R Blanchestraat 15, bus 3 - 1050 Brussel Fax: 02/538 66 30
Controlebureau	SECO Aarlenstraat 53 - 1040 Brussel Tel.: 02/238 22 11 - Fax: 02/238 22 61
Hoofdaannemer	Tijdelijke handelsvennootschap BAM CONTRACTORS JACQUES DELENS CFE BRABANT Antoon Van Osslaan 1, bus 2 - 1120 Brussel

2.4 **Kosten**

De verkoopprijs van de geconventioneerde woningen omvat:

- De te betalen rechten om de stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen
- De plaatsing van het volledige distributienet (riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie);
- De verbruikskosten van water, gas, elektriciteit... tot aan de voorlopige oplevering;
- De aankoop, installatie, aansluiting en huur van de individuele meters, de garanties die door de distributiemaatschappijen worden geëist en de abonnementskosten tot op het moment van de voorlopige oplevering.

In de verkoopprijs zijn de volgende elementen niet inbegrepen:

- De abonnements- en/of aansluitingskosten op de netwerken voor telefoon, internet, kabeltelevisie en satellieten;
- De kosten voor het ereloon van de notaris;
- De kosten voor het verlijden van de verkoopakte;
- De kosten voor het opmaken van de basisakte en de bijhorende documenten;
- De registratierechten op het grondaandeel;
- De btw op het gebouw;
- De btw op de subsidie.

2.5 **Afmetingen en andere vermeldingen op de plannen**

De plannen zijn te goeder trouw opgemaakt door de architect en raadgevende ingenieurs tijdens de studie voor de stedenbouwkundige vergunning en opmaak van het uitvoeringsdossier. De afmetingen op de plannen zijn ruwbouwafmetingen zonder afwerking (afstand tussen de muren vóór eventuele muurafwerking) die niet exact gegarandeerd zijn.

Verschillen bij de uitvoering van de werken blijven mogelijk en zijn ten voordele of ten nadele van de koper zonder enige prijsaanpassing.

De verkoopbare oppervlakte van de woningen wordt berekend vanaf de as van de muren van de gemeenschappelijke delen binnen en van de as van de scheidingsmuren tot de buitenzijde van de buitengevel. Ieder verschil in meer of in min is ten nadele of ten voordele van de koper zonder enige prijsaanpassing.

Eventuele aanduiding van kasten, meubilair,... op de plannen zijn louter ter informatie ten einde een beeld te geven van de mogelijke inrichting. Met uitzondering van wat uitdrukkelijk wordt bepaald in deze documenten (bv. keuken, badkamer), is het meubilair niet in de verkoopprijs inbegrepen.

De verlichtingsapparatuur is niet bijgeleverd, behalve de verlichting in de gemeenschappelijke delen, de badkamers, de doucheruimten en de terrassen.

In geval van tegenspraak tussen de verschillende documenten, primeert het belangrijkste document t.o.v. het volgende in onderstaande rangorde:

1. Verkoopplan
2. Lastenboek (onderhavig document)
3. Basisakte

2.6 Toegang tot de werf

De toegang tot de bouwplaats tijdens de werken wordt slechts aan de koper of zijn gevolmachtigde verleend als hij vergezeld is van een afgevaardigde van PARBAM of de aannemer en moet steeds op afspraak gebeuren. PARBAM of de aannemer zijn te allen tijde gemachtigd – mits gegronde redenen – werfbezoeken waar de koper of zijn gevolmachtigde om verzoekt te weigeren.

Teneinde de bezoeken te optimaliseren en de veiligheid te garanderen, zal er na uitvoering van de gesloten ruwbouw een bezoekdag georganiseerd worden.

De aanwezigheid van minderjarigen is verboden tijdens de werfbezoeken.

3 Bouw

3.1 Algemeen

3.1.1 Aanneming

De werken worden uitgevoerd door een algemene aannemer met erkenning klasse 8 (door het Ministerie van Openbare Werken bepaald maximum).

Voor alle loten die door de algemene aannemer binnen zijn opdracht worden uitbesteed, wordt er door PARBAM op toegezien dat er uitsluitend beroep wordt gedaan op kwalitatieve onderaannemers met goede reputatie.

3.1.2 Materialen

De voor de bouw gebruikte materialen zijn van hoogwaardige kwaliteit en garanderen de stevigheid, de duurzaamheid en het esthetische aspect van het geheel. De voor de gevels gebruikte materialen, de isolatie, dichtingen en dakbekleding zijn technisch goedgekeurd en hebben hun duurzaamheid al bewezen.

Er wordt op gewezen dat tijdens de eerste jaren kleine scheuren kunnen verschijnen ter hoogte van de voegen tussen de welfsels en/of breedplaatvloeren en op de aansluiting tussen verschillende bouwmaterialen (gemetselde muren, betonnen muren, scheidingswanden, valse plafonds, betegeling, enz.). Deze kleine scheuren zijn het gevolg van de initiële zetting van het gebouw en zijn eigen aan de ingebruikname. Zij brengen de stabiliteit van het gebouw niet in gevaar en moeten als zodanig door de kopers worden aanvaard. Ze kunnen zelf heel gemakkelijk gestopt worden door bijvoorbeeld het aanbrengen van voegmaterialen en/of een laag verf.

3.2 Ruwbouw

3.2.1 Grondwerken en funderingen

De grondwerken omvatten de uitgravings- en aanvullingswerken voor de bouw van de ondergrondse verdiepingen, de funderingen en de leidingen.

De gebouwen worden gefundeerd op palen of gelijkwaardig. De keuze en de sterkteberekeningen van de funderingen zijn gemaakt door de stabiliteitsingenieur aan de hand van de resultaten van het grondonderzoek.

3.2.2 Draagstructuur

De draagstructuur wordt gekozen en berekend door de stabiliteitsingenieur en kan in beton en/of dragend metselwerk zijn.

De buitenwanden van de ondergrondse verdieping worden in gewapend beton uitgevoerd.

De dragende wanden, vloeren en trappen worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur.

3.2.3 Vochtafstotende bescherming

Alle buitenvloeren en -wanden van de ondergrondse niveaus worden in waterafstotend gewapend beton uitgevoerd.

Alle nieuw op te trekken muren worden waar nodig voorzien van vochtkeringen, ten einde doordringend en opstijgend vocht te vermijden.

3.2.4 Riolering en regenwaterafvoer

Het rioleringsnetwerk gelegen onder het gebouw en de riolering in de onmiddellijke omgeving van het gebouw tot aan de aansluitingen op het openbare net zijn uitgevoerd in HDPE, PVC of gelijkwaardig.

Opvang van regenwater: het regenwater wordt eerst afgeremd in een stormbekken op het dak, welke zich onder het groendak bevindt. Vervolgens wordt het opgevangen in twee tanks met elk een volume van 10 m³, die worden gebruikt voor de gemeenschappelijke wasplaats. Het deel van het regenwater dat niet wordt gebruikt, wordt opgevangen in een drainerend bekken in de gemeenschappelijke tuin. Het eventuele overtollige regenwater zal afgevoerd worden naar het openbare rioleringsnet.

Recyclage van grijs water: het grijs water (afvoer uit badkuipen, douches, wastafels,...) wordt gezuiverd, opgeslagen in twee tanks met een volume van telkens 10 m³ en vervolgens gebruikt voor het doorspoelen van de toiletten, het onderhoud van de gemene delen en het besproeien van de tuin. Het overtollige grijs water zal afgevoerd worden naar het openbare rioleringsnet.

3.2.5 Muren en scheidingswanden

De niet in beton uitgevoerde wanden in de kelderverdieping worden gemetseld in betonblokken.

De niet-dragende scheidingswanden in de bovengrondse verdiepingen worden uitgevoerd in gipsblokken.

3.2.6 Gevels

De gevels zijn meestal uitgevoerd in gevelbepoetsing met een lichte kleur op isolatie. Sommige delen van de gevels zijn uitgevoerd in gevelpanelen van cementvezel met een houten uitzicht.

Voor sommige delen van de gevels (keuze architect), wordt een systeem met gespannen kabels gebruikt als ondersteuning voor klimplanten.

De verschillende gevels zijn voorzien van een plint in blauwe hardsteen.

3.2.7 Akoestische isolatie

De woningen worden akoestisch geïsoleerd zodat ze voldoen aan de akoestische norm NBN-S01-400-1 voor normaal akoestisch comfort.

De dekvloeren in de appartementen zijn van een vlottend type wat inhoudt dat dekvloer en draagvloer van elkaar worden gescheiden door een tussenliggende akoestische isolatie.

Daar waar nodig worden voorzetwanden in gipsblokken geplaatst met akoestische isolatie in de spouw.

3.2.8 Thermische isolatie

Het globale isolatiepeil van het gebouw is zodanig gedimensioneerd dat alle appartementen voldoen aan de EPB-regelgeving van 2015 voor passiefbouw.

Een gedeelte van de gevels is opgetrokken uit wanden in beton, silicaatsteen of cellenbeton. Hierop worden aan de buitenzijde stijve geëxpandeerde polystyreen (EPS) isolatieplaten bevestigd, waarvan de dikte door de EPB-adviseur (Energie Prestatie en Binnenklimaat) moet worden bepaald en waarop de gevelpleister of een ander gevelmateriaal wordt aangebracht.

Het buitenschrijnwerk wordt in hout uitgevoerd en is voor de appartementen op het gelijkvloers en onder dak voorzien van driedubbele beglazing. De overige appartementen zijn voorzien van dubbele beglazing.

De platte daken zijn voorzien van stijve isolatiepanelen uit PUR of gelijkwaardig, waarvan de dikte door de EPB-adviseur moet worden bepaald volgens het principe van het warme dak. Bovendien zorgt het groendak voor extra isolerende bescherming.

De vloeren van de appartementen op het gelijkvloers worden naar de kelders toe geïsoleerd met een thermische uitvulling onder de afwerkingschape in PUR van ± 20 cm dikte (of een opbouw met gelijkaardige thermische prestaties). De koudebruggen naar de kelders toe worden behandeld met rotswol en Heraklith-panelen of gelijkwaardig.

3.2.9 Rookafvoer en verluchting

Om de bewoners toe te laten hun energieverbruik te beperken, is in de appartementen geopteerd – geheel conform de ventilatienorm NBN D50-001 – voor een mechanische ventilatie, systeem D, met warmterecuperatie.

Deze ventilatie gebeurt via individuele toestellen (balansventilatie) in de appartementen en een netwerk van extractie- en pulsiekanalen in de technische kokers en in een aantal valse plafonds in de appartementen.

De lucht wordt (via afvoermonden) uit de vochtige ruimten of 'natte cellen' (bad/douchekamer, keuken, toilet, wasplaats en opbergruimte) afgevoerd en verse lucht wordt naar de woonkamer en de slaapkamers gevoerd.

Via een thermische wisselaar wordt de warmte van de afgevoerde lucht grotendeels gerecupereerd. De verse buitenlucht wordt in het toestel opgewarmd door de gerecupereerde warmte, en in de droge ruimten van het appartement geblazen.

Teneinde de luchtdichtheid van het appartement te garanderen, worden in de keukens gemotoriseerde circulatiedampkappen met koolstoffilter voorzien.

De ventilatie in de kelders gebeurt door luchttoevoer via de gevels, openingen in de scheidingswanden van de kelderruimten en via mechanische extractie.

3.2.10 Daken

De daken worden uitgevoerd in bitumen of gelijkwaardig. Alle daken worden geïsoleerd, ook plaatselijk ter hoogte van de dakkolken. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de afwatering, waterdichtheid, onderhoud en condensatie.

De daken zijn ontworpen als “stockerende daken” en doen dienst als stormbekken.

Uitgezonderd de gemeenschappelijke ruimten (moestuinen) op het dak worden alle platte daken, voor zover de zonnepanelen en technische installaties op het dak dat toelaten, met een extensief groendak (of intensief in bepaalde delen) uitgerust. Dit zorgt voor betere akoestische en thermische prestaties van de dakopbouw en draagt bij tot een ecologisch verantwoorde constructie.

3.2.11 Terrassen en buitenaanleg

Het binnengebied wordt ingenomen door private terrassen van de woningen op het gelijkvloers en door een collectieve tuin die toegankelijk is voor alle bewoners van lot 7.

De gemeenschappelijke tuin is toegankelijk via de ingangen van het binnengebied en via bepaalde circulatiekernen van de gebouwen. Hij wordt ingericht naar keuze van de landschapsarchitect en de noodzakelijkheden voor het beheer van het regenwater en het grijs water. De gekozen materialen bevorderen de doorsijpeling van het water in de bodem.

Op de daken van de gebouwen 7J en 7K zijn twee gemeenschappelijke ruimten (moestuinen) ingericht. De toegang tot deze terrassen wordt gereguleerd door het huishoudelijk reglement van de mede-eigendom.

De meeste appartementen op het gelijkvloers hebben een privaat terras. De scheidingen tussen de privaat delen bestaan meestal uit een bankje met daarboven een houten hekwerk over de twee eerste meters in de lengte vanaf de gevel en vervolgens een bloembak met daarboven een omheining die dienst doet als steun voor klimplanten. Dit alles is ongeveer 1,80 m hoog. De scheiding tussen de privaat terrassen en de gemeenschappelijke tuin bestaat meestal uit een 1,20 m hoge omheining en beplanting.

De omgevingsaanleg – privaat en gemeenschappelijk – gebeurt volgens de richtlijnen van de landschapsarchitect, en dit zowel voor het landschapsprofiel als voor de keuze van de verhardingsmaterialen en de aanplantingen (bomen, struikgroepen enz.).

Ook de inrichting van de groene gevel en de inrichting van de hekwerken met klimplanten gebeuren volgens het ontwerp van de landschapsarchitect.

De uitkragende terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton en worden met een thermische onderbreking aan de draagstructuur verankerd. De terrassen op een dakzone worden bedekt met isolatie en waterdichting en afgewerkt met betonnen tegels op tegeldragers.

Het onderhoud van de gemeenschappelijke tuinen, alsook van de groene gevel is ten laste van de mede-eigendom. Het onderhoud van de verschillende scheidingen en van de privaat terrassen, is ten laste van de eigenaars die van dit gebruik genieten, conform de voorschriften van de basisakte.

3.3 Afwerkingen

3.3.1 Gemeenschappelijke delen van de gebouwen

Voor ieder gebouw is aan de straatkant een geheel van brievenbussen en deurbellen voorzien dat in verbinding staat met het parlofoonsysteem van de appartementen.

Het Project voorziet een ondergrondse parkeergarage van 89 plaatsen, waarvan een deel voorbehouden is voor de bewoners van lot 2.

De in- en uitgang van de parkeergarage bevindt zich op eenzelfde helling vanaf de Claessensstraat.

Het binnen- en buitenrijdende verkeer wordt geregeld via groen/rode signalisatielichten, welke op zijn beurt gestuurd worden door een automatisch detectiesysteem.

De parkeerplaatsen worden afgebakend door markeringen op de vloer.

De ingang van de parkeergarage is uitgerust met een gemotoriseerde poort die door een sleutel en afstandsbediening wordt bediend. Er wordt per parkeerplaats één (1) afstandsbediening voorzien.

De traphallen zijn in zichtbaar beton uitgevoerd en de treden zijn voorzien van antislipneuzen.

Alle pictogrammen en reglementaire huisnummers zijn voorzien.

3.3.2 Liften

In de inkomhallen zijn de liften zo gepositioneerd en ontworpen dat alle verdiepingen toegankelijk zijn voor personen met beperkte mobiliteit (PBM). Een lift biedt aan personen met beperkte mobiliteit (PBM) toegang tot één van de moestuinen op het dak.

Alle liften hebben een draagvermogen van 630 kg, een capaciteit van 8 personen en een snelheid van 1 m/s. Er worden elektrische liften voorzien die geen aparte machinekamer hebben en die beantwoorden aan de geldende normen.

De liftcabine zal met kwaliteitsvolle, duurzame materialen worden afgewerkt volgens de keuze van de architect, conform de regelgeving voor personen met beperkte mobiliteit (PBM). De cabine- en sasdeuren van de lift zijn van het automatische schuifdeurtype.

3.3.3 Buitenschrijnwerk

Ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in geschilderd hout volgens de plannen en keuze van de architect.

De appartementen op het gelijkvloers en onder dak zijn voorzien van driedubbele beglazing. De ramen van de overige appartementen bestaan uit dubbele beglazing.

Op het gelijkvloers worden de ramen van de appartementen voorzien van inbraakvertragende veiligheidsbeglazing.

3.3.4 Binnenschrijnwerk

De inkomdeur van de appartementen is van hout (sterkteklasse 3), EI30' (behalve voor de appartementen rechtstreeks aan de buitenkant van het gebouw). Het opengaande gedeelte heeft een volle kern met een breedte van 103 cm, een dikte van 4 cm en een minimale volumieke massa van 600 kg/m³. De omlijsting is gemaakt van massief hout. De deur is voorzien van een kruk aan de binnenzijde, een deurknop aan de buitenzijde en spion. Kleur naar keuze van de architect. De vijfpunts veiligheidssloten zijn van het type combinatieslot: eenzelfde sleutel opent de algemene inkomdeur van het gebouw, de kelderdeur, de gemeenschappelijke tussendeur(en) en de deur van het appartement.

De deuren in de trapkernen, parking en bergingen worden uitgevoerd in hout en geschilderd volgens de kleurkeuze van de architect. Waar nodig worden brandwerende deuren geplaatst, dit volgens de geldende voorschriften en eisen van de brandweer.

De binnendeuren en omlijsting in de appartementen zijn in hout, volgens aanduidingen op plan en worden geschilderd volgens de keuze van de architect.

Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in geanodiseerd aluminium, naar keuze van de architect. De deuren van het toilet, de badkamer en/of de doucheruimte zijn voorzien van een slot van het type 'vrij/bezet'.

Duplexappartementen: de binnentrappen van deze appartementen worden uitgevoerd volgens de plannen, in gevernist beukenhout of een gelijkwaardig materiaal. De leuning(en) zijn gemaakt van hout naar keuze van de architect.

3.3.5 Elektriciteit

3.3.5.1 Algemeen

In de kelder van de gebouwen zijn laagspanningslokalen ondergebracht, waarin de individuele meters met tweevoudig uurtarief door SIBELGA zullen geplaatst worden.

De geleverde installatie is conform de voorschriften van de elektriciteitsleverancier en conform het Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties (AREI).

De totale elektrische installatie alsook elke individuele installatie in de appartementen wordt gekeurd door een erkend organisme vóór indienstname.

3.3.5.2 Appartementen

In elk appartement is een verdeelbord, voorzien van de nodige beveiligingen. De plaats hiervan wordt bepaald door de architect en het studie bureau technieken.

Elk appartement omvat:

- Inkomhal/nachthal: een stopcontact en een lichtpunt;
- Leefruimte: dubbele stopcontacten (of gelijkwaardig) op drie verschillende plaatsen, twee lichtpunten aan het plafond, 1 aansluiting voor tv (per kabel), 1 aansluiting voor telefoon en 1 aansluiting voor kabeltelevisie (per telefoonlijn);
- Grootste slaapkamer: 1 aansluiting voor de tv (per kabel), 1 aansluiting voor telefoon en 1 aansluiting voor kabeltelevisie (per telefoonlijn), 2 stopcontacten voor nachtkastjes, 1 stopcontact onder de schakelaar, 1 laag stopcontact, 1 lichtpunt aan het plafond;

- Overige slaapkamer(s): 1 stopcontact voor nachtkastje, 1 stopcontact voor bureau, 1 stopcontact onder de schakelaar, 1 lichtpunt aan het plafond;
- Badkamer: 1 stopcontact onder de schakelaar, 1 stopcontact bij de lavabo, 2 (meegeleverde) IP54-verlichtingstoestellen waarvan één boven de wastafel;
- Keuken: 1 stopcontact onder de schakelaar, 1 lichtpunt aan het plafond en 1 onder de bovenkasten, stopcontacten voor de aansluiting van de kookplaat, de oven, de dampkap, de vaatwasser, de koelkast, de magnetron + twee dubbele stopcontacten tussen het werkblad en de bovenkasten;
- Wasplaats (eventueel) of berging: 1 lichtpunt, stopcontacten voor de toestellen inbegrepen (zie verder);
- Kelderruimte: 1 stopcontact en 1 lichtpunt (met socket en lamp) verbonden met de individuele meter van het appartement;
- Terras (eventueel): 1 buitenstopcontact; 1 wandlamp voor de terrassen op het gelijkvloers en de balkons en terrassen met een diepte van minstens 3 m;
- 1 stopcontact voor een wasmachine, 1 stopcontact voor een droogkast (condensatie);
- 1 parlofoon (toestel geleverd);
- 1 voeding voor balansventilatiesysteem (toestel geleverd);
- 1 voeding voor de satelliet warmtewisselaar (toestel geleverd).

Afdekplaten, schakelaars en stopcontacten zijn standaard en worden bepaald door de architect.

De privatieve installaties – uitgezonderd badkamers (en doucheruimten) en terrassen (zoals hierboven beschreven) – omvatten geen verlichtingsarmaturen.

Ieder appartement beschikt over:

- Een parlofooninstallatie die elk appartement met de inkomdeur van het gebouw verbindt. Ieder appartement bevat een parlofoon met drukknop om het elektrisch slot van de inkomdeur(en) van het gebouw te ontgrendelen;
- Een binnenkomende kabel voor de aansluiting op het telefoonnet;
- Een binnenkomende kabel voor de aansluiting op het radio- en tv-distributienet.

Zijn niet voorzien: de versterkers en verbindingsonderdelen waarmee meerdere televisietoestellen gelijktijdig kunnen worden gebruikt.

Na de aankoop wordt een plan met de elektriciteitsinstallatie van het appartement aan de eigenaar overhandigd.

3.3.5.3 Gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen zijn voorzien van een elektrische installatie voor de verlichting van de inkomhallen, de liftoverlopen, de traphallen en de parkings, alsook voor de voeding van de liften, van de verluchtingssystemen enz.

Op het gelijkvloers van ieder gebouw is een stopcontact geïnstalleerd, zodat de gemeenschappelijke delen kunnen worden onderhouden.

Er zijn wachtleidingen voorzien voor de uitrustingen van de wasplaats.

De aansturing van de verlichting van de gemeenschappelijke delen gebeurt door een combinatie van bewegingsmelders, tijdschakelaars of drukknoppen (deze laatste worden alleen in de technische ruimten in de kelderverdieping gebruikt).

De gemeenschappelijke delen worden in eerste instantie van elektriciteit voorzien via de fotovoltaïsche zonnepanelen op het dak.

3.3.6 Sanitaire installatie

De sanitaire installatie beantwoordt aan de voorschriften van de waterdistributiemaatschappij en wordt conform de gemeentelijke reglementen uitgevoerd.

Er zijn wachtleidingen voorzien voor de uitrustingen van de gemeenschappelijke wasplaats en er is een waterpunt voorzien voor iedere moestuin op het dak.

De appartementen worden gevoed d.m.v. kunststofleidingen vanuit het waterlokaal in de ondergrondse verdieping, met de hoofdteller van de maatschappij.

De individuele meters van elk appartement bevinden zich in een technisch lokaal dat zich meestal in de kelderverdieping bevindt.

Er is een waterpunt voorzien voor de terrassen op het niveau van de tuinen.

De handwasbakjes, de toiletten, de wasmachine en de vaatwasser worden uitsluitend van koud water voorzien.

De lavabo's, het bad, de douche en de spoelbak worden van koud en van warm water voorzien.

Het warm water wordt geproduceerd in de individuele satellietboiler of warmtewisselaar per appartement. Deze satellietboiler of warmtewisselaar gebruikt de warmte van het verwarmingsnetwerk om op lokaal niveau (dus telkens in het appartement) koud sanitair water in warm water om te zetten.

De installatie houdt rekening met de behandeling van het regenwater en van het grijs water, dat in 3.2.4 wordt beschreven.

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in HDPE. De installatie gebeurt conform de geldende normen.

De sanitaire toestellen zijn gekozen in samenspraak met de architect en raadgevend ingenieur speciale technieken.

In de verkoopprijs van het appartement zijn de volgende elementen inbegrepen (verdeling volgens het plan van de architect):

- Voor een appartement met één slaapkamer: 1 meubel met 1 ingebouwde lavabo en spiegel, 1 bad (of 1 douche in bepaalde gevallen) en 1 toilet met handwasbakje;
- Voor een appartement met 2 slaapkamers: 1 meubel met 2 ingebouwde lavabo's en spiegel, 1 bad, 2 toiletten en 1 handwasbakje;
- Voor een appartement met 3 of 4 slaapkamers: 1 meubel met 2 ingebouwde lavabo's en spiegel (of 2 meubelen met telkens 1 lavabo), 1 bad, 1 douche, 2 toiletten en 1 handwasbakje.

Voorziene accessoires: wc-rol houder, handdoekdrager, douchedeur (alleen voor douche).

De afvoer van de wasmachine is voorzien van een sifon; de aanvoerleiding (enkel koud water) is voorzien van een afsluitkraan. Het toestel zelf is niet voorzien.

De droogkasten die door de bewoners worden geïnstalleerd, moeten verplicht van het condensatietype zijn. De koper zal verantwoordelijk worden gesteld voor iedere schade aan het verluchtingssysteem ten gevolge van het gebruik van een ander toesteltype.

3.3.7 Verwarming

De centrale verwarmingsinstallatie, die opgesteld is in lot 2, produceert het warme water dat nodig is voor de verwarming van alle appartementen in de wijk (7 loten). Met behulp van individuele meters kan het warmteverbruik van ieder appartement worden gemeten.

Ieder appartement beschikt over een individuele satellietboiler of warmtewisselaar voor de productie van het sanitair warm water.

Onderstaande temperaturen worden door de verwarmingsinstallatie verzekerd bij een buitentemperatuur van -10°C en een windsnelheid van 5m/s:

Woonkamer	22°C
Slaapkamer(s)	20 °C
Keuken	20 °C
Badkamer	24 °C

De individuele temperatuursregeling per appartement is voorzien d.m.v. een gecombineerd systeem: een ruimtethermostaat in de leefruimte en thermostatische kranen op de radiatoren in de andere lokalen. De ruimtethermostaat stuurt de gemotoriseerde kraan aan die bij het binnenkomen van het appartement het warmwaterdebiet regelt.

De radiatoren zijn van plaatstaal. Op de plannen worden ten indicatieve titel de radiatoren aangeduid, onder voorbehoud van wijzigingen inzake type, aantal en inplanting als gevolg van de technische studie.

In de gemeenschappelijke delen en de ondergrondse niveaus is geen verwarming voorzien.

3.3.8 Afwerking van plafonds, muren en vloeren

3.3.8.1 Appartementen

De niet-betegelde wanden van de appartementen worden een eerste maal geschuurd en voorzien van een witte grondlaag. Kleine imperfecties kunnen echter nog steeds bestaan en moeten door de koper, die zelf nog de eindlagen moet aanbrengen, worden aanvaard.

Op de niet-betegelde muren in de badkamers en de doucheruimten worden 3 lagen verf aangebracht.

Op de muren van de volgende lokalen worden keramische tegels of een gelijkwaardige afwerking aangebracht:

- Badkamer (en eventuele doucheruimte): hoogte 220 cm;
- Keuken: tussen het werkblad en de bovenkasten.

De plafonds worden bepleisterd en wit geschilderd (3 lagen), behalve de wasplaats, de technische ruimte en de bergruimte. Er worden valse plafonds uit gipsplaten geïnstalleerd op de plaatsen waar verluchtungskokers worden doorgevoerd, behalve in de technische ruimten, de bergingen en de wasplaatsen. Afhankelijk van de uitvoeringsstudie, kan de positie van de valse plafonds die in het verkoopplan wordt vermeld, gewijzigd worden.

De vloerafwerking wordt op de zwevende dekvloer aangebracht. De volgende vloerafwerking is voorzien in de appartementen:

- Badkamer, toilet, wasplaats en keuken: keramische vloertegels (bijbehorende plinten);
- Woonkamer, hal(len) en slaapkamer(s): laminaat (bijbehorende plinten).
- De inkomhallen van de woningen op het gelijkvloers die rechtstreeks naar buiten leiden, zijn betegeld.

De vloerafwerking van bepaalde woningen kan hiervan afwijken - bv. de woonkamer en/of de hallen, die volledig betegeld zijn. In dat geval verwijzen we u naar de vloerafwerking vermeld op het verkoopplan.

De overgang tussen de verschillende materialen voor de vloerbekleding gebeurt door middel van metalen vloerstrips of stopprofielen naar keuze van de architect.

De vensterbanken zijn gemaakt van natuursteen of composiet, naar keuze van de architect.

3.3.8.2 Gemeenschappelijke delen van de gebouwen

De vloerbedekking van de inkomhallen en liftoverlopen bestaat uit keramische grestegels (met bijbehorende plinten); de muren en de plafonds zijn bepleisterd en voorzien van drie lagen verf (of gelijkwaardige afwerking) in een kleur naar keuze van de architect. De deuren en de omlijstingen zijn geschilderd.

De wanden en plafonds van de traphallen worden in verzorgde ruwbouw uitgevoerd. De wanden worden afgewerkt met structuurverf volgens de keuze van de architect.

In de gemeenschappelijke delen in de kelderverdieping is de vloer in gepolierd beton uitgevoerd. De muren en plafonds bestaan uit onbewerkt beton en/of metselwerk. De deuren en omlijstingen zijn geschilderd.

De liftoverlopen van de ondergrondse niveaus, privatieve bergingen, technische lokalen, ondergrondse parkeergarages, enz. worden opgeleverd in verzorgde ruwbouw en worden dus niet gepleisterd en niet geschilderd.

3.3.9 Keuken

De keukens worden ingericht met onder- en bovenkasten. Het aantal kasten is gerelateerd aan het aantal slaapkamers.

De keukenuitrusting verschilt van het ene appartement tot het andere, afhankelijk van het aantal slaapkamers en de configuratie van de woning. Na aankoop kan voor elk appartement een detailplan van de aangeboden keukens apart verkregen worden. De keukeninrichting zoals aangeduid op het verkoopplan van het appartement geldt slechts als een mogelijke inrichting en geeft niet noodzakelijk weer wat als basiskeuken is voorzien.

De keuken wordt geleverd met volgende toestellen of plaats voor toestellen:

- Gemotoriseerde dampkap met koolstoffilter
- Spoelbak (anderhalve bak) met mengkraan
- Plaats voor koelkast met diepvriezer (toestellen niet geleverd)
- Plaats voor ingebouwde kookplaat (toestel niet geleverd)
- Plaats voor vaatwasmachine (toestel niet geleverd)

In overleg met de keukenspecialist kan de koper de inrichting van zijn keuken wijzigen of er toestellen aan toevoegen. De kosten die daarmee gepaard gaan, zijn te zijner laste (cf. hoofdstuk 4 hierna).

4 Keuzemogelijkheden en wijzigingen

4.1 Algemeen

De promotor behoudt zich het recht voor om elk product of elk materiaal van één van de merken die ter informatie in dit lastenboek worden vermeld, te vervangen door een gelijkwaardig product of materiaal. Hetzelfde voorbehoud geldt met betrekking tot eventuele wijzigingen op grond van wettelijke reglementering en andere verplichte voorschriften.

Indien bovendien uit de technische studies blijkt dat bepaalde wijzigingen nodig zijn (bv. inplanting van de radiatoren, scheidingswanden van de technische kokers,...), behoudt de promotor zich het recht voor om die wijzigingen uit te voeren nadat hij de koper daarvan op de hoogte heeft gebracht.

Alle beschreven werken worden uitsluitend uitgevoerd door de door de promotor gekozen aannemer(s). Het is de koper bijgevolg niet toegestaan vóór de voorlopige oplevering bepaalde werken zelf of in opdracht uit te laten voeren.

De koper kan beslissen om de werken in zijn woning te laten uitvoeren met de materialen en uitrustingen in basisuitvoering of hij kan opteren voor toegelaten wijzigingen, waarvan de meerprijs hem zal worden meegedeeld.

De geconventioneerde appartementen moeten volledig afgewerkt opgeleverd worden, geen enkele post zal in mindering gebracht worden.

Keuzemogelijkheden: wat de basisuitrustingen betreft die in hoofdstuk 3.3 worden beschreven, heeft de koper de mogelijkheid om de kleuren van bepaalde materialen uit het gamma van de basisafwerkingen te kiezen. Deze keuze brengt geen meerprijs met zich mee.

Wijzigingen: als de koper andere afwerkingen wenst, kan de koper een keuze maken uit de varianten die zullen worden voorgesteld. Hij kan ook vragen om bepaalde andere toegelaten wijzigingen aan te brengen (bv. toevoeging van extra elektrische stopcontacten). Het te betalen supplement van die varianten en toevoegingen zal hem worden meegedeeld.

Uiterste beslissingsdatum: dat is de uiterste datum waarop de koper zijn keuzen of wijzigingen moet overmaken. De promotor bezorgt die datum aan de koper zodra de leveranciers bekend zijn.

Na de ondertekening van de authentieke akte van zijn appartement ontvangt de koper een formulier waarop de verschillende mogelijkheden worden vermeld voor de basisafwerking (zoals voorzien in artikel 3.3) en de mogelijkheden met betrekking tot de wijzigingen die aanleiding geven tot extra kosten. Op hetzelfde formulier wordt vermeld waar het beschikbare gamma kan worden bekeken, wat het te betalen supplement is ten gevolge van zijn wijzigingen evenals de uiterste beslissingsdatum.

4.2 Keuzemogelijkheden

De keuzemogelijkheden zijn beperkt tot de keuze van de kleuren van de meubels en werkblad van de keuken, van de vloer- en muurtegels en van het laminaat, in het beschikbare gamma. In geen geval wordt een andere keuze dan deze binnen het aangeboden gamma aanvaard.

De keuze dient schriftelijk bevestigd te worden op het hierboven beschreven formulier en dient ten laatste op de uiterste beslissingsdatum ondertekend aan de promotor bezorgd te worden.

Het administratieve werk en de vereiste coördinatie voor de verwerking van die keuzen zijn kosteloos voor zover de koper uit het basisaanbod (kleurkeuze) kiest en zijn/haar eerste keuze niet meer wijzigt.

Vóór de uiterste beslissingsdatum is het dus nog mogelijk om door middel van de hiervoor voorziene documenten een eerder bevestigde keuze te wijzigen, mits betaling van een forfaitair bedrag van € 125 (incl. btw) voor iedere wijziging binnen de 8 dagen vanaf de bevestiging van de nieuwe keuze.

Bij het niet respecteren van voorgaande procedure- en betalingsvoorwaarden en/of niet correct ingevuld keuzeformulier, zal deze wijziging van keuze niet aanvaard worden en zal de uitvoering geschieden volgens de meest recente, voorafgaande, correct overgemaakte keuze, waarbij de datum van ontvangst bepalend is.

Bij gebrek aan een correct ingevuld en voor akkoord ondertekend keuzeformulier of indien het keuzeformulier wordt ontvangen na de voorgestelde uiterste beslissingsdatum, zal de in artikel 3.3 voorziene basis worden uitgevoerd, volgens de keuze van de architect.

4.3 Wijzigingen

4.3.1 Mogelijke wijzigingen

Er worden geen constructieve aanpassingen of wijzigingen aan de indeling van het appartement toegestaan, behalve indien het een aanpassing voor Personen met Bepaalde Mobiliteit betreft. Het samenvoegen van twee of meerdere appartementen is niet toegelaten.

Indien de planning dat toelaat, mogen de volgende wijzigingen worden gevraagd. De uiterste beslissingsdatums worden door de promotor vastgelegd:

- Laminaat/tegels
- Badkamer: sanitaire toestellen
- Keuken: precisering en aanvulling van project
- Elektriciteit.

Voorgaande wijzigingen zijn de enige die zullen worden toegelaten, voor zover ze voldoen aan de randvoorwaarden die hierna worden uiteengezet. Iedere andere wijziging is verboden.

De promotor behoudt zich overigens het recht voor om op ieder moment wijzigingen om technische redenen te weigeren.

De procedure met betrekking tot de uitvoering van die wijzigingen wordt toegelicht in 4.3.1.5.

4.3.1.1 Laminaat/tegels

Na de ondertekening van de akte ontvangt de koper een overzicht van de basisafwerkingen en worden meerdere opties met betrekking tot de eventuele wijzigingen voorgesteld. De koper heeft de mogelijkheid om andere kleuren en/of materialen voor laminaat en tegels te kiezen dan oorspronkelijk voorzien in het gamma van de basisafwerkingen. Deze keuze brengt een meerprijs met zich mee.

4.3.1.2 Badkamer - Sanitaire toestellen

Na de ondertekening van de akte ontvangt de koper een overzicht van de basisafwerkingen en worden meerdere opties met betrekking tot de eventuele wijzigingen van sanitaire toestellen voorgesteld. Het adres waarop hij eventuele wijzigingen kan bespreken, wordt meegedeeld.

Die mogelijke wijzigingsopties zijn het resultaat van overleg met de architect en de hoofdaannemer, rekening houdend met de uitvoeringsvoorwaarden van de werken en in harmonie met de architectuur van het gebouw.

Toegelaten wijzigingen en na te leven voorwaarden:

- *Wijziging lavabo, handwasbakje en kranen:*
 - Respecteren van de (architecturale) afmetingen en behoud van de positie van de lavabo.
 - Behoud van het aantal watertoevoer- en waterafvoerpunten en de positie ervan.
 - Na wijziging mag er geen conflict ontstaan met andere werken (bv. hoogte schakelaars,...) of andere technische randvoorwaarden.
- *Wijziging bad en kranen:*
 - Respecteren van de (architecturale) afmetingen en behoud van de positie van het bad.
 - Behoud van het aantal watertoevoer- en waterafvoerpunten en de positie ervan.
 - Na wijziging mag er geen conflict ontstaan met andere werken (bv. tegels,...) of andere technische randvoorwaarden.
 - Bubbelbaden of andere varianten zijn niet toegelaten.
- *Wijziging douchebak en douchegarnituur (in voorkomend geval):*
 - Respecteren van positie of inplanting
 - Na wijziging mag er geen conflict ontstaan met andere werken of andere technische randvoorwaarden.
 - Douches met een variabel debiet of andere varianten zijn niet toegelaten.
 - Douches met een betegelde vloer zijn niet toegelaten.
- *Wijziging toilet:*
 - Respecteren van positie of inplanting
 - Na wijziging mag er geen conflict ontstaan met andere werken (bv. hoogte van de schakelaars,...) of andere technische randvoorwaarden (bv. diameter/ helling afvoerleidingen)

Geen enkele andere wijziging in de badkamer is toegelaten. De koper is vrij om de inrichting naar zijn smaak aan te passen na de voorlopige oplevering van het appartement.

4.3.1.3 Keuken

Na de ondertekening van de verkoopakte ontvangt de koper een overzicht en plan van de voorziene basis alsook het adres waar hij eventuele wijzigingen kan bespreken.

De wijzigingen zijn toegelaten op voorwaarde dat:

- de architecturale afmetingen en de technische voorwaarden worden gerespecteerd;
- het aantal watertoevoer- en waterafvoerpunten en hun positie ongewijzigd blijven;
- de positie van de voorzieningen voor de kookplaat (elektrische voeding, uitsnijding in het werkblad) ongewijzigd blijft;
- er na wijziging geen conflict ontstaat met andere werken (bv. tegels,...) of andere technische randvoorwaarden.

4.3.1.4 Elektriciteit

Na de ondertekening van de verkoopakte ontvangt de koper een technisch plan met o.a. aanduiding van de schakelaars en van de stopcontacten, zoals in basis voorzien (cf. art. 3.3).

Uitsluitend de hierna vermelde wijzigingen zijn toegelaten, op voorwaarde dat ze geen impact hebben op de verdeelkast van het appartement (vermogen, zekeringen,...) :

- verplaatsing of toevoeging van stopcontacten
- verplaatsing of toevoeging van lichtpunten
- verplaatsing of toevoeging van schakelaars.

In geen geval is een wijziging van de afwerkingen mogelijk (type en kleur van de stopcontacten, schakelaars enz.).

4.3.1.5 Procedure met betrekking tot de wijzigingen

Een wijziging houdt steeds in dat bepaalde uitvoeringsdocumenten dienen aangepast te worden (bv. elektriciteitsplan, plattegrond van de keuken,...), wat administratieve en coördinatiekosten met zich meebrengt. Voor iedere wijziging wordt, naast eventuele supplementen naar aanleiding van de wijziging, een forfaitair bedrag van € 125 (incl. btw) aan de koper aangerekend.

Die administratieve kosten en de eventuele prijstoeslagen ten gevolge van de gevraagde wijzigingen worden door middel van een verrekeningsfiche en eventuele bijlagen aan de koper bezorgd, die dan vóór de uiterste beslissingsdatum zijn akkoord moet bevestigen.

Als de koper zijn akkoord niet verleent voor de prijstoeslag of het resultaat van zijn wijziging of als hij de antwoordtermijn of deze procedure niet naleeft, worden de afwerkingen uitgevoerd zoals voorzien in basis.

Desalniettemin is de koper toch het hierboven vermelde forfaitaire bedrag van € 125 (incl. btw) verschuldigd per gevraagde wijziging. De recentste versie van de verrekeningsfiche en de eventuele bijlagen, die door hem werden ondertekend voor

akkoord vóór de uiterste beslissingsdatum, stemt overeen met een goedkeuring voor uitvoering.

Een voorbeeld:

In eerste instantie laat de koper weten dat hij wijzigingen zou willen laten doorvoeren voor de sanitaire toestellen, het elektriciteitsplan, de keuken en de tegels.

Daarna wijzigt hij het keukenplan omdat het eerste voorstel - om budgettaire of andere redenen - niet voldoet. Voor de tegels wijzigt hij zijn eerste keuze nog twee keer.

→ <i>administratieve kosten (naast de prijstoeslagen):</i>		
- 4 wijzigingen (1e instantie) :	4 x € 125 =	€ 500
- eerste keuze van tegels (gratis) :		€ 0
- wijziging keuze keuken :	1 x € 125 =	€ 125
- 2 herzieningen van de keuze van de tegels : 2 x € 125 =		<u>€ 250</u>
		€ 875 (incl. btw)

Herinnering: aan aanvragen voor wijzigingen of akkoorden die na de uiterste beslissingsdatum worden ontvangen, zal geen gevolg worden gegeven. In dat geval zal de uitvoering conform het basisaanbod zijn of conform een eerder correct doorgevoerd akkoord.

In geen geval zullen wijzigingen tot minwaarden leiden.

Behoudens een duidelijk aantoonbare fout (bv. rekenfout) zijn de prijzen die voor gevraagde wijzigingen worden vermeld, definitieve prijzen. Iedere discussie hieromtrent zal zonder gevolg blijven.

De wijzigingen worden als volgt uitgevoerd, afhankelijk van hun aard:

Sanitaire toestellen:

De verschillende mogelijke wijzigingen worden gemeld aan de koper via een formulier waarin alle nuttige inlichtingen opgenomen zijn met betrekking tot het basisaanbod en de verschillende opties die vooraf door de architect en de hoofdaannemer werden bepaald. Ook de contactgegevens van de showroom waar het basisaanbod en de opties kunnen worden bekeken, worden op dat moment bezorgd.

Kerken:

In de showroom die door de promotor wordt aangeduid, verleent een verkoper advies aan de koper, die dan bepaalde toegelaten wijzigingen mag vragen. Tijdens en na het bezoek brengt de leverancier de koper én de promotor op de hoogte van de gevraagde wijzigingen en van hun eventuele financiële impact. De promotor behoudt zich het recht om de voorgestelde offerte te wijzigen indien de gevraagde wijzigingen technisch onhaalbaar zijn.

Elektriciteit:

De koper duidt de gewenste wijzigingen aan op een kopie van het elektriciteitsplan dat hem werd overhandigd en bezorgt die wijzigingen aan de promotor. Deze onderzoekt dan de technisch haalbaarheid van de gevraagde wijzigingen zijn en de eventuele hiermee gepaard gaande meerprijs. Eventuele opmerkingen worden aan de koper bezorgd en indien akkoord omtrent de meerprijs worden de elektriciteitsplannen aangepast.

4.3.1.6 Facturering van de wijzigingen

De eventuele meerkost volgend op de wijzigingen zal gefactureerd worden in 3 schijven:

- 40% na vervallen van de uiterste beslissingsdatum
- 30% na uitvoering van de ruwbouwwerken
- 30% bij voorlopige oplevering

5 Opleveringen en planning

De procedure voor de opleveringen is conform de Wet Breyne. Deze wordt gedetailleerd in de verkoopovereenkomst en de akte beschreven.

5.1 Voorlopige oplevering

5.1.1 Gemeenschappelijke delen

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen (traphallen, dak, gevels,...) vindt plaats in aanwezigheid van de vertegenwoordigers van:

- de mede-eigendom (meestal de syndicus en/of een expert die door deze laatste werd gemandateerd);
- de hoofdaannemer;
- de architect-ontwerper;
- de promotor.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen heeft als doel een vaststelling van bewoonbaarheid van de gebouwen te bepalen. Eventuele opmerkingen, door alle partijen erkend, worden opgenomen in een proces-verbaal dat door de architect-ontwerper wordt opgesteld.

5.1.2 Privatieve delen

De voorlopige oplevering van de private delen (appartementen, terrassen, kelderruimten, fietsenstalplaatsen en parkeerplaatsen) vindt plaats in aanwezigheid van de koper (eventueel bijgestaan door een expert), de aannemer en de promotor. Voorafgaandelijk moet de architect van het Project 'vooropleveringen' van de appartementen uitvoeren in aanwezigheid van de aannemer.

De voorlopige oplevering van het appartement heeft als doel te bevestigen dat de werken in hun geheel voltooid zijn. Vanaf die oplevering kan de koper daadwerkelijk over zijn goed beschikken. Bij de ondertekening van het proces-verbaal van de voorlopige oplevering ontvangt de koper de sleutels van zijn appartement, onder voorbehoud van de voorafgaande betaling van het integrale saldo van de verkoopprijs en van de eventuele extra werken.

Vooraleer over te gaan tot de voorlopige oplevering, dient een pre-oplevering in aanwezigheid van de koper georganiseerd te worden. Eventuele opmerkingen, door alle partijen erkend, worden opgenomen in een proces-verbaal dat moet worden ondertekend. Behalve in uitzonderlijke gevallen, kan er enkel een voorlopige oplevering van het appartement georganiseerd worden nadat alle punten van de pre-oplevering weggewerkt werden.

5.2 Definitieve oplevering

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

Die definitieve oplevering heeft als doel na te gaan of de opmerkingen van de voorlopige oplevering werden opgelost en of er tijdens de garantieperiode van één jaar eventuele verborgen gebreken zijn verschenen.

De architect stelt een proces-verbaal van de definitieve oplevering op.