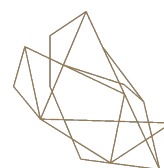


Kruisblokken - Olmen

Hedendaagse vrijstaande woningen

Commercieel lastenboek



SEBCREATIONS
projectontwikkeling

Het team*

Promotor	SebCreations Koekoekdreef 1 – 2980 Zoersel 03 349 35 51 bart@sebcreations.be
Architect	G.R.O.T. Architecten Tramwissel 2 - 2360 Oud-Turnhout 014 45 35 64 info@grotarchitecten.be
Stabiliteit	Ingenieursgroep Vestad bv Poederleese weg 20 - 2275 Lille 014 41 08 90 info@vestad.be
EPB & veiligheidscoördinatie	Ingenieursgroep Vestad bv Poederleese weg 20 - 2275 Lille 014 41 08 90 info@vestad.be
Bouwheer	SebInvest bv Koekoekdreef 1 – 2980 Zoersel 03 349 35 52 bart@sebinvest.be



- de promotor coördineert alle werkzaamheden voor de realisatie van de woning, van verwerving van projectgrond over ontwerp en bouw tot verkoop
- de architect is verantwoordelijk voor de esthetische en bouwtechnische aspecten van het bouwproject
- het studiebureau stabiliteit verzekert de degelijkheid van de constructie
- de verslaggever EPB berekent de duurzame aspecten en valideert de realisatie na de bouwfase; de veiligheidscoördinator stelt proactief richtlijnen op om de veiligheid op de werf te garanderen en stelt het PID samen
- de bouwheer is de opdrachtgever van architect en aannemer om het gebouw te realiseren

Het team*

Algemeen aannemer

MD-Bouw
Bruelens 28B - 2275 Gierle
014 49 04 16
info@mdbouw.be



Dakwerken

Dakwerken H-VM
Vendelmansweg 57 - 2275 Wechelderzande
03 296 05 38
info@dakwerkenh-vm.be



Buitenschrijnwerk

CS Raamconstructies bv
Meir 43 - 2381 Weelde (Ravels)
014 65 45 10
info@cs-raamconstructies.be



HVAC

Jos Lauryssen bvba
D'Hoef 3 - 2980 Brecht
03 313 00 24
info@lauryssen.be



Elektriciteit

B.E.ST ELECTRONICS
Oude Meirstraat 17 - 2290 Malle
03 309 29 76
info@bestelectronics.be



- de algemeen aannemer realiseert en coördineert de bouwactiviteiten; hij draagt er de eindverantwoordelijkheid over
- de aannemer dak voert de dakwerken uit: constructie, isolatie, dakdichting en regenafvoer
- de aannemer buitenschrijnwerk plaatst ramen en eventuele zonnewering
- de aannemer plaatst de verwarming en de ventilatie en legt de sanitaire leidingen voor keuken, badkamer, berging en gastentoilet
- de aannemer elektriciteit plaatst de volledige elektrische installatie, de bekabeling, de videofonie, de zonnepanelen en de afwerkingsplaatjes aan de muur

Het team*

Chape

Willemsens bvba
Dode Dreef 27 – 2360 Oud-Turnhout
0487 89 01 82
info@chapewillemsens.be

WILLEMSSENS
CHAPEWERKEN

Toonzaal tegels

Gavra
Stationsplein 41 – 2440 Geel
014 56 29 27
toonzaal@gavra.be

gavra
ceramics & surfaces

Plaatsing tegels

nFloor
Posthoornstraat 59 - 3580 Beringen
0485 75 10 65

n FLOOR
PARQUET • TILE • STONE

Keuken

Augustijns Keuken
Kamthoutsesteenweg 193 – 2990 Wuustwezel
03 669 60 84
info@augustijnskeukens.be

AUGUSTIJNS
KEUKENS & INTERIEUR

Sanitaire toestellen

Desco
Bijkhoevelaan 2 - 2110 Wijnegem
03 326 33 33
info@desco.be

desco

- de aannemer chape zorgt voor de vloerisolatie, de uitvullaag en de chape boven de vloerverwarming
- in de toonzaal tegels kies je je eigen vloer- en wandtegels; je bepaalt het legplan en de kleur van de voegen
- de aannemer vloerwerken plaatst de vloer- en wandtegels
- de aannemer keuken plaatst de keukens en eventueel ander maatmeubilair; deze beschikt over een toonzaal om je eigen keukens te personaliseren
- de badkamertoestellen worden gekozen in de toonzaal; zo personaliseer je je badkamer en gastentoilet

Het team*

Binnenschrijnwerk ATA
Hoge Mauw 1510 - 2370 Arendonk
014 68 91 70
info@atahout.be



Binnentrap Trappen Lauwers
Biezenveld 8 – 2460 Kasterlee
014 84 84 87
info@trappenlauwers.be



Tuinberging/carport Tuinhuizen Gebart
Sparreweg 210 – 3980 Tessenderloo
013 66 19 82



Landmeter LRD Landmeting bvba
Holven 162 – 2440 Geel
0473 47 35 83
info@landmeterlivens.be



Voltooiingswaarborg ING
Marnixlaan 24, 1000 Brussel
02 547 21 11



Notaris Notariskantoor Noma
Antwerpsesteenweg 93 - 2390 Malle
03 312 20 28
info@notariaatnoma.be



- de aannemer binnenschrijnwerk plaatst de binnendeuren van de woning
- de aannemer binnentrap plaatst de houten trap en de trapleuning
- de aannemer tuinberging/carport plaatst de tuinberging annex carport en sluit de regenafvoer aan
- de landmeter heeft het terrein opgemeten en zal de pas uitzetten; de plannen zijn gemaakt op basis van deze opmeting
- de voltooiingswaarborg is een zekerheid of waarborg die de koper beschermt tegen een eventueel faillissement die ervoor moet zorgen dat het gebouw conform de overeenkomst wordt geleverd
- de notaris stelt de basisakte op en zorgt voor de verkoopsovereenkomsten en de verkoopsaktes

Ligging

Olmen, een charmante deelgemeente van Balen in de Antwerpse Kempen, biedt een aantrekkelijke mix van landelijke rust en moderne voorzieningen. Met een oppervlakte van 17,02 km² en een bevolking van 3.868 inwoners in 2024, heeft Olmen een aanzienlijke groei doorgemaakt sinds 1990, wat wijst op een bloeiende gemeenschap. De ligging nabij de Grote Nete en het Kanaal Dessel-Kwaadmechelen zorgt voor een schilderachtig landschap, ideaal voor natuurliefhebbers.



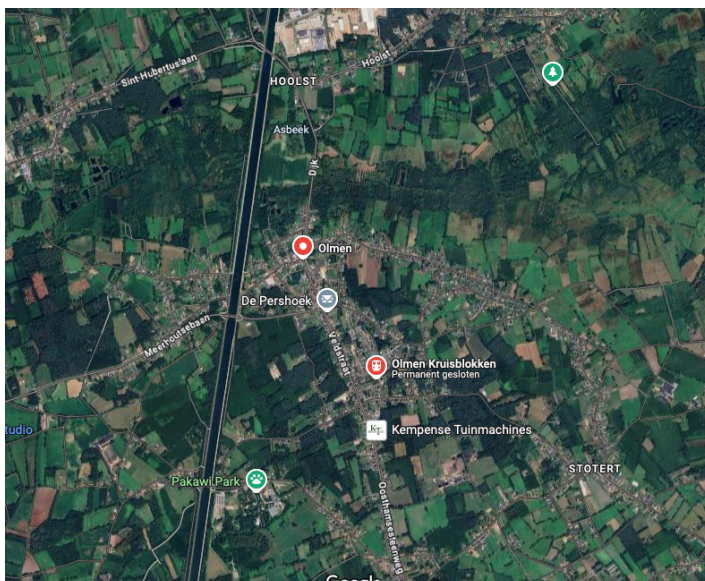
De natuurlijke omgeving van Olmen is een paradijs voor wandelaars en fietsers. Het natuurgebied Griesbroek en de Schepswandeling, uitgeroepen tot 'Wandeling van het Jaar' in 2012, bieden serene routes door bossen en langs waterwegen. De aanwezigheid van Pakawi Park, een dierentuin gespecialiseerd in katachtigen, voegt een unieke attractie toe voor gezinnen en toeristen.



Olmen heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot 1288, met bezienswaardigheden zoals de neogotische Sint-Willibrorduskerk en de historische pastorie. De jaarlijkse carnavalsviering, met het traditionele 'hanenkappen', benadrukt de sterke gemeenschapszin en het behoud van culturele tradities.

V

oor vastgoedinvesteerders biedt Olmen kansen in een groeiende markt binnen een rustige, landelijke setting. De combinatie van natuurlijke schoonheid, culturele rijkdom en een hechte gemeenschap maakt Olmen tot een aantrekkelijke locatie voor zowel gezinnen als investeerders die op zoek zijn naar waardevolle vastgoedmogelijkheden.



Uitstraling

Bij de uitwerking van deze nieuwbouwwoningen is extra aandacht besteed aan:

- Toekomstgericht en duurzaam concept
- Een trendy uitstraling en een moderne, strakke “look”
- Het creëren van een persoonlijke sfeer en een eigen identiteit
- Een maximale functionaliteit van de leefruimten
- Een maximale rendabiliteit van de door de kopers gedane investeringen

Elke ontwikkeling van SebCreations staat voor modern, eigentijds en duurzaam wonen. Hierbij is gebruik gemaakt van degelijke materialen. Elke woning heeft kwalitatieve buitenruimte met een ruim terras.

De sfeer wordt mede bepaald door de perfecte afwerking. Hiervoor worden kwaliteitsvolle materialen gebruikt.

De woningen zijn voorzien van grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval. Ook de hoge plafonds zorgen voor een ruimtelijk gevoel. De goede oriëntatie van de woningen zorgt ervoor dat de zon bijna de ganse dag van de partij is.

Méér dan Bijna Energie Neutraal

Het E-peil van een woning is een rechtstreekse maat voor uw energieverbruik en bijhorende factuur. De huidige energieprestatie wetgeving omtrent nieuwe woningen legt een E-peil op van E30 (vergunningen vanaf 2021).

Voor de ontwikkeling in Olmen gaat SebCreations nog een stap verder en legt de lat op **E20**, strenger dus dan BEN.

BEN staat voor bijna-energie neutraal, dit wil zeggen dat deze woningen een E-peil hebben dat lager of gelijk is aan 30. Bouwen volgens de BEN-principes wordt na 2021 de standaard voor nieuwbouwwoningen in Vlaanderen, in heel Europa zelfs.

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

Volgende duurzame technieken worden toegepast:

- Individuele warmtepomp t.b.v. verwarming en sanitair warmwaterproductie
- Doorgedreven elektrische energieopwekking via fotovoltaïsche zonnepanelen.
- Extreem doorgedreven thermische isolatie
- Nadruk op luchtdicht bouwen
- Verlichting algemene delen met bewegingsdetectoren



4 verschillende woningen

Woning 1

- Vrijstaande woning met een bruto oppervlakte van 209 m² op een perceel van 696 m²
- Gelijkvloers:
 - inkom met vestiaire en gastentoilet
 - leefruimte bestaande uit een zithoek, eetkamer en leefkeuken met aanpalende berging
 - carport met tuinberging
- Verdieping:
 - masterbedroom, incl dressing
 - 2 bijkomende slaapkamers
 - badkamer en apart toilet



Woning 2

- Vrijstaande woning met een bruto oppervlakte van 209 m² op een perceel van 611 m²
- Gelijkvloers:
 - inkom met vestiaire en gastentoilet
 - leefruimte bestaande uit een zithoek, eetkamer en leefkeuken met aanpalende berging
 - carport met tuinberging
- Verdieping:
 - masterbedroom, incl dressing
 - 2 bijkomende slaapkamers
 - badkamer en apart toilet



Woning 3

- Vrijstaande woning met een bruto oppervlakte van 206 m² op een perceel van 599 m²
- Gelijkvloers:
 - inkom met vestiaire en gastentoilet
 - leefruimte bestaande uit een zithoek, eetkamer en leefkeuken met aanpalende berging
 - carport met tuinberging
- Verdieping:
 - masterbedroom, incl dressing
 - 2 bijkomende slaapkamers
 - badkamer en apart toilet



Woning 4

- Vrijstaande woning met een bruto oppervlakte van 222 m² op een perceel van 695 m²
- Gelijkvloers:
 - inkom met vestiaire en gastentoilet
 - bureelruimte of speelkamer
 - leefruimte bestaande uit een zithoek, eetkamer en leefkeuken met aanpalende berging
 - carport met tuinberging
- Verdieping:
 - masterbedroom, incl dressing
 - 2 bijkomende slaapkamers
 - badkamer en apart toilet

Impressies met een indicatieve interieur invulling



1 KARAKTERISTIEKEN VAN DE VILLA'S IN OLMEN

1.1 Indeling van de woongelegenheden

Elke woning is vrijstaand.

Vanuit de royale inkom heb je toegang tot een gastentoilet, de trap naar boven en de leefruimte¹. Er is tevens een ruimte voorzien voor een vestiaire.

De open benedenverdieping beschikt over heel wat raampartijen, gericht naar de tuinzone, en bestaat uit een zithoek, een eethoek en een open keuken. Annex keuken is een berging voorzien die tevens toegankelijk is vanuit de carport. Achteraan de carport voorzien we een ruime tuinberging.

Op de verdieping zijn er 3 slaapkamer, waarvan 1 de masterbedroom is met dressing. Daarnaast is er een badkamer met douche én bad en een apart toilet.

De woningen beschikken over een oprit en een terras dat zo ingepland is aan het schuifraam dat er optimale bezonning is.

1.2 Vloeren, wanden en plafond

De woning is volledig van vloer voorzien (keramische tegel). De muren zijn bepleisterd in alle ruimten behalve de badkamer. Daar worden wandtegels voorzien tot op plafondhoogte.

De plafonds worden van een dunpleister voorzien².

Het terras in de tuin wordt uitgevoerd met een keramische tegel.

1.3 Buitenschrijnwerk

Op de plannen staan de ramen (aluminium) aangegeven, alsook de voorziene draai- en kipstand. Hoewel de verluchting via het ventilatiesysteem gegarandeerd wordt, kan elke leef- of slaapruijnte ook via een opengaande raam verlucht worden. De andere ramen zijn vaste ramen.

1.4 Elektriciteit

De elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van het A.R.E.I. (Algemeen Reglement op Elektrische Installaties). Alle verplichte leidingen en toestellen worden van een equipotentiale aardverbinding voorzien.

Al het schakelmateriaal is van de Niko Original reeks, wit

Het grondplan en ééndraadsschema worden bij de oplevering mee afgeleverd t.b.v. de keuring.

Elke lichtkring wordt voor oplevering voorzien van minstens één lichtpunt zodat de werking door de eigenaar kan worden getest en dat de werf ook direct verlicht is.

Er wordt 1 meterbatterij voorzien volgens het type 25D60.

1.5 Sanitaire leidingen

De sanitaire leidingen worden aangesloten volgens de normen van de watermaatschappij:

- Koud & warm water + afvoer aan spoelbak in keuken (ook aansluiting vaatwasser)
- Koud water én regenwater + afvoer voor wasmachine in berging
- WC op regenwater en koud water + afvoer voor handenwasser in gastentoilet

¹ Villa 4 beschikt tevens over een bureelruimte of speelkamer die toegankelijk is vanuit de inkom.

² In de berging wordt geen verlaagd plafond geplaatst tenzij de technieken zichtbaar opgesteld.

- WC op regenwater in toilet nachthal
- Koud & warm water + afvoer voor 2 lavobo's, bad en douche in badkamer

Regenwaterpomp DAB EuroSwitch met manuele omschakeling en regenwaterfilter (Honeywell triplex filter).

1.6 Verwarming

Per woning wordt een warmtepomp van het type lucht-water voorzien voor de individuele productie van warm water (sanitair warm water en verwarming) (Vaillant Arotherm Pure VWL 85/7 AS S3 met Vaillant Unitower 1x230 V VWL 108/7.2 IS) met koelmodule.

In aanvulling op NBN B62-003 worden volgende lokaaltemperaturen voorzien bij een buitentemperatuur van -9°C :

- Leef-/eetruimte: 21°C
- Keuken: 21°C
- Slaapkamers: 18°C
- Badkamer: 24°C
- Gang: 21°C

De woningen worden uitgerust met een vloerverwarmingssysteem van het natte type. De regeling van de verwarming is voorzien in 2 zones: een zone voor de leefruimten en een zone voor de slaapkamers. Door een bijkomende elektrische handdoekradiator in de badkamer kan ook daar de temperatuur apart geregeld worden (Radson type Bagana handdoekradiator H1807 B600 T32).

Er is geen gas in de woning ter beschikking.

1.7 Ventilatie

Het voorziene ventilatiesysteem is type D (Airsmaart Ictus W450³).

In de badkamer wordt een standenschakelaar geplaatst voor de regeling van het luchtdebiet.

In de woningen gebeurt de luchttoevoer door middel van wand- of plafondroosters in de leefruimte en slaapkamers.

De luchtafvoer⁴ gebeurt in de keuken, berging, toiletten en badkamer door middel van een extractieventiel geplaatst in het plafond of de wand.

1.8 Branddetectie

In de woning worden rookmelders voorzien volgens de huidige normering.

1.9 Aansluitingen van nutsvoorzieningen

De nutsvoorzieningen worden afzonderlijk per woning aangelegd. Dit geldt voor koud water, afvoer, data en elektriciteit.

De elektrische installatie, de PV-installatie, de riolering en de installatie voor huishoudelijk water worden door een erkend organisme gekeurd.

³ Airsmaart Ictus W550 voor woning 4.

⁴ Er dient een condenserende droogkast te voorzien, er zijn geen afvoeren ter beschikking.

1.10 Carport

De carport is houten constructie geplaatst op een ondergrond met betonnen klinkers volgens de afmetingen van het architectuurplan. De dakconstructie bestaat uit gelamineerde en geïmpregneerde balken met daarop planken (tand- en groef) die met PVC worden afgewerkt. Uitvoering in Thermowood ayous.

De regenafvoer wordt aangesloten op het algemene rioleringsstelsel.

1.11 Omgevingswerken

Zoals op het plan aangeduid wordt een oprit en pad naar de voordeur voorzien uitgevoerd in betonklinker met betonnen boordsteen.

2 KEUZE MOGELIJKHEDEN IN DE WONING

Elke eigenaar kan de woning personaliseren op voorwaarde dat de keuzes tijdig in het bouwproces gemaakt worden.

2.1 Persoonlijke begeleiding

Bij een bouwproces komt er heel wat kijken. Hierin sta je niet alleen. Je wordt persoonlijk begeleid doorheen dit proces. Vooraf nodigen we je uit voor een persoonlijk startgesprek. We overlopen met jou een leidraad met daarin een overzicht van alle aannemers bij wie je een keuze maakt om je woning aan je wensen aan te passen. Ook de deadlines staan vermeld in een klantenbegeleidingsdocument.

Alle documenten worden gedeeld in een mappenstructuur op Google Drive. Een vaste contactpersoon, Bart, staat voor je paraat voor al je vragen of opmerkingen.

2.2 Keuken

Voor elk woning is een keukenontwerp gemaakt voor een particuliere handelswaarde van 15.000 euro excl. BTW. Binnen dit budget kan je de keuken aanpassen of volledig zelf samenstellen.

Volgende toestellen zijn in de basis voorzien:

- Inductie kookplaat met dampkap
- Ingebouwde koelkast
- Ingebouwde vaatwasser
- Ingebouwde combi-oven
- Spoelbak met mengkraan



2.3 Sanitaire toestellen

Voor elk woning is een badkamerontwerp gemaakt met sanitaire toestellen voor een particuliere handelswaarde van 6.000 euro. Binnen dit budget kan de koper de sanitaire toestellen voor de badkamer, het apart toilet en het gastentoilet aanpassen of volledig zelf samenstellen.

Volgende toestellen zijn in de basis voorzien:

Voor de badkamer:

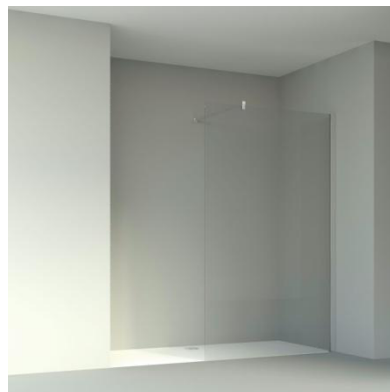
- Douche met thermostatische kraan
- Bad met thermostatische kraan
- Meubel met dubbele lavabo en ééngreepsmengkraan
- Spiegel met lichtpunt

Voor het gastentoilet:

- Hangtoilet
- Handenwasser met ééngreepskraan

Voor het toilet boven:

- Hangtoilet



2.4 Elektrische voorzieningen⁵

Volgende elektrische aansluitingen zijn voorzien in de aankoop prijs:

Leefruimte	■ Lichtpunt zithoek + schakelaar ■ Lichtpunt eethoek + schakelaar ■ 1 enkele, 2 dubbel stopcontact ■ Tv-aansluiting ■ Data-aansluiting ■ Thermostaat ■ Videofoon Niko
Keuken	■ Lichtpunt met een schakelaar ■ Schakelaar voor terrasverlichting ■ 9 stopcontacten (1 dubbel stopcontact boven werkblad, 1 dubbel stopcontact in kookeiland en 4 voor toestellen)
Berging	■ Lichtpunt met 2 wisselschakelaars ■ Schakelaar voor lichtpunt buiten ■ 1 stopcontact Telenet/Proximus ■ 2 stopcontacten (wasmachine en droogkast) ■ 1 stopcontact

⁵ Stroomvoorziening voor technische uitrusting (warmtepomp, ventilatie-unit, regenwaterpomp, ...) worden extra voorzien.

Inkomhal	■ Lichtpunt met 2 wisselschakelaars ■ 1 stopcontact ■ Schakelaar voor lichtpunt buiten
Gastentoilet beneden	■ Lichtpunt met schakelaar
Trap- & nachthal	■ Lichtpunt met 2x wisselschakelaar ■ 1 stopcontact
Badkamer	■ Lichtpunt met schakelaar ■ Lichtpunt met schakelaar voor boven spiegel ■ 1 dubbel stopcontact ■ 1 stopcontact voor handdoekradiator
Eerste slaapkamer	■ Lichtpunt met 2 wisselschakelaars ■ Lichtpunt met schakelaar voor dressing ■ 2 enkel, 1 dubbel stopcontact ■ Thermostaat
Tweede & derde slaapkamer	■ Lichtpunt met 2 schakelaars ■ 1 enkele, 1 dubbel stopcontact
Toilet boven	■ Lichtpunt met schakelaar
Bureau ⁶	■ Lichtpunt met schakelaar ■ 1 dubbel stopcontact ■ Data-aansluiting
Terras	■ Lichtpunt ■ 1 stopcontact
Carport/tuinberging	■ Lichtpunt met schakelaar

Samen kunnen we deze uitrusting aanpassen aan de behoeften van het gezin.

Elke woning beschikt over eigen PV-panelen met een vermogen conform het EPB-verslag met het oog op een e-peil van lager is dan 20. De omvormer wordt in de berging geplaatst, boven of naast de zekeringkast. Bijkomende PV-panelen of een thuisbatterij kunnen optioneel uitgevoerd worden.

⁶ Enkel in woning 4

2.5 Vloerbekleding

Voor alle binnenruimtes is een tegelvloer inbegrepen. De plaatsing is voorzien in rechtverband⁷. Onder de keukenkasten wordt eveneens vloer voorzien. De handelswaarde bedraagt 40 euro/m² excl. BTW⁸.

De wanden van de badkamer zijn tot boven voorzien van wandtegels (handelswaarde 30 euro/m² excl. BTW)⁹. In de berging voorzien we bijhorende plinten. In alle andere ruimten plaatsen we houten voorgelakte schilderplinten.

Ook aan het terras worden keramische tegels voorzien, nl. van 2 cm dik. De handelswaarde bedraagt 35 euro/m² excl. BTW voor een oppervlakte van 15 m² (bv. 5 x 3 meter). Een ruimere oppervlakte is optioneel mogelijk.

De trap wordt eveneens betegeld met een keramische tegel¹⁰.

2.6 Binnenschrijnwerk

Alle deuren in de woning zijn standaard schilderdeuren met omkasting. Voor de deur van inkomhal naar leefruimte is een glazen deur voorzien¹¹.

De draairichting van de deuren kan gekozen worden. Maar ook het type en het deurbeslag.

De rechte open Z-trap met onderliggende wangen voorzien met een trapleuning.

2.7 Oprit

De oprit wordt zoals voorzien op het verkoopplan voorzien van een betonklinker met onderkoffer. Er worden waterdoorlatende klinkers voorzien (behalve onder carport en tuinberging).

De verharding rondom de woning kan optioneel op maat uitgewerkt worden met materialen naar keuze.

⁷ Meerkost plaatsing voor tegels groter dan 60x60 of kleiner dan 25x25.

⁸ Een handelswaarde van 25 euro excl. BTW voor de berging.

⁹ Meerkost plaatsing voor tegels groter dan 30x60 of kleiner dan 20x20.

¹⁰ In woning 4 is een open houten trap voorzien.

¹¹ Voorbeeld te zien in toonzaal ATA

3 TECHNISCHE KENMERKEN VAN DE WONING

3.1 Fundering

De fundering op volle plaat wordt uitgevoerd volgens de richtlijnen van de ingenieur stabiliteit.

3.2 Riolering

Alle rioleringen worden uitgevoerd conform de gemeentelijke bepalingen.

Het volledige rioleringsnet van het gebouw mondt uit in nazichtputten ter voorkoming van opstoppingen. De nazichtputten zijn in metselwerk of PVC voorzien en gegarandeerd waterdicht afgewerkt.

Elke woning beschikt over een regenwaterput van 10.000 liter, conform de voorschriften van de overheid.

3.3 Metselwerk

Alle gevels worden opgetrokken in horizontaal metselwerk met een baksteen als volgt

- Woning 1: Inca zwart van Floren NMLF40 met een voeg toon op toon
- Woning 2: Brighton white van Floren NMLF40 met een lichte voeg
- Woning 3: Baran van Floten NMLF40 met een licht grijze voeg
- Woning 4: Brighton white van Floren NMLF40 met een lichte voeg

3.4 Dakconstructie

Dakstructuur van de platte daken wordt uitgevoerd in beton. Volledige afwerking van het platte dak met dakisolatie, dampscherm en volledige dakdichting.

3.5 Buitenschrijnwerk

Ramen en buitendeuren worden vervaardigd uit thermisch-onderbroken aluminium profielen, afgewerkt met gemoffelde laklaag in RAL kleur¹² als volgt

- Woning 1: RAL 9011
- Woning 2: RAL 9011
- Woning 3: RAL 9011
- Woning 4: Afgestemd op buitenschijnwerk

3.6 Thermische (warmte/koude) isolatie

Alle isolatiewerken worden uitgevoerd conform de geldende normeringen en de EPB-verslaggeving.

3.7 Vloerisolatie & chape

Na plaatsing van alle nutsleidingen in een uitvullaag en na de pleisterwerken wordt er een 6 cm dikke chapelaag geplaatst.

¹² Lichte afwijkingen van de voorgestelde RAL-kleur zijn mogelijk op aangeven van de architect i.f.v. van de specifieke compositie van de materialen. De beoogde sfeer, zie ook de simulatiebeelden, wordt althans benadert.

3.8 Oplevering

Alle vloeren worden 'borstelschoon' opgeleverd.

4 ALGEMENE VOORWAARDEN

4.1 Plannen

De kwaliteit en het concept van de gebouwen staan vast. De promotor kan echter te allen tijde de beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden. De plannen van de woning welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopsovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de woningen zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na opmeting van het terrein door de landmeter. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in min, hetzij in meer, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op een of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als circa maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers te bekomen.

4.2 Persoonlijke keuzes

Na aankoop van de woning start het klantenbegeleidingstraject. Van bij de start wordt opgegeven hoe en tegen wanneer individuele keuzes kunnen beslist worden. Om het bouwproces vlot te laten verlopen, dienen de vooropgestelde deadlines te worden gerespecteerd. Het overschrijden van de termijnen kan leiden tot het verlengen van de bouwtijd. Bij het uitblijven van beslissingen zal het voorziene basispakket uitgevoerd worden.

Indien wijzigingen worden aangebracht aan bevestigde en/of ondertekende keuzes of meerwerken, zal telkens een forfaitaire kost aangerekend worden van 250 euro excl. BTW. Dit omvat eveneens de extra kosten van de architect.

4.3 Verkavelingsakte

De verkavelingsakte werd opgesteld door notaris Lesseliers. Hierin worden de karakteristieken beschreven alsook de spelregels omtrent de verkaveling. De kosten voor opmaak hiervan (2.690,50 euro excl. BTW) worden verdeeld over alle entiteiten en zijn ten laste van de koper.

4.4 Controle op de uitgevoerde werken

De architect staat in voor de controle op de werken.

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen, in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor supplementair ereloon gevraagd worden.

4.5 Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellingen-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefonie, internet, riolering, TV) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en zijn ten laste van de kopers.

4.6 Afsluitingen/bezoek aan de bouwplaats

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de promotor of een vertegenwoordiger ervan.

De promotor en aannemer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen indien dit verbod wordt genegeerd.

4.7 Opleveringen

4.7.1 Opleveringsprognose

De uiterste datum voor oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de verkoopsovereenkomst wordt vermeld. Naarmate het gebouw vordert kunnen opleveringsprognoses aangegeven worden. Deze blijven echter steeds onderhevig aan weerverlet.

4.7.2 Rondgang

Wanneer de woning afgewerkt is, krijgt de koper een uitnodiging om samen met de promotor de woning te bekijken voor oplevering.

4.7.3 Voorlopige oplevering

De voorlopige oplevering wordt gehouden bij bovenvermelde rondgang van de woning in aanwezigheid van de architect en promotor. Er wordt zonodig een lijst opgesteld van de nog uit te voeren werken. Kleinere opmerkingen die de normale bewoonbaarheid van de woning niet storen zijn geen reden tot weigering van de voorlopige oplevering.

Na voorlopige oplevering en betaling van alle facturen zal de sleuteloverdracht gebeuren.

4.7.4 Definitieve oplevering

De definitieve oplevering vindt plaats één jaar na de voorlopige oplevering. Tijdens dit jaar moeten de opmerkingen die tijdens de voorlopige oplevering werden genoteerd volledig uitgevoerd en opgelost zijn.

5 BIJLAGE: VERKOOPSPLAN PER WONING