

1. INLEIDING

Het project is gelegen langs de Neerijse steenweg te Bertem.

Het project bestaat uit een volume van 3 bouwlagen.

Het gebouw is zo ontworpen dat de bewoners een maximale beleving hebben van het perceel en er geen hinder wordt gecreëerd ten opzichte van de bureu.

De voorgevel is in lijn met de aanpalende bebouwing links.

Het totale volume is strak qua vormgeving en selectief qua uitsnijdingen voor raampartijen en terrassen, die iedere ruimte een ander perspectief en belevingswaarde geven. Het hoofdvolume is opgebouwd uit metselwerk, gevelbekleding in plaatmateriaal en glas.

Het project staat garant voor duurzaam bouwen, waarbij rekening wordt gehouden met de woonkwaliteiten van vandaag en in de toekomst. Daarom worden warmtepompen gebruikt als vorm van hernieuwbare energie. De appartementen zijn allemaal BEN: Bijna Energie Neutraal. Dit wil zeggen zeer energiezuinig voor uw verwarming, sanitair water en ventilatie en een E-peil van **maximum 10 (VRIJSTELLING KI 5 JAAR)**

Het project zal beantwoorden aan de volgende prestatievoorschriften :

- de Belgische en Europese normen
- de regels van goed vakmanschap
- de wettelijke bepalingen inzake brandveiligheid
- de wettelijke bepalingen inzake veiligheidscoördinatie
- de wettelijke bepalingen inzake energieprestatieregelgeving
- de verordening van de Bouwtoelating

De eventuele aanpassingen om te voldoen aan de normen die van kracht worden tijdens de bouw en niet bekend waren op datum van de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning zullen aangerekend worden aan de Kopers. De datum van de voorlopige oplevering geldt als aanvangsdatum voor de 10-jarige aansprakelijkheid conform de Breyne.

2. BETROKKEN PARTIJEN

2.1. Ontwerp en toezicht op de uitgevoerde werken

Het toezicht op de werken wordt uitgevoerd door het architectenbureau:

AE+ ARCHITECTEN BV, Tiensesteenweg 168H bus 202, 3800 Sint-Truiden
Verantwoordelijke architect: Robrecht ASNONG Tel: 011/69.50.75

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen en eventueel op maat gemaakte elementen, gevraagd door de koper aan de architect of aan de projectontwikkelaar.

2.2. Stabiliteitsstudie

De stabiliteitsstudie wordt uitgevoerd door: E.S.A. BV, Sint-Truiden

2.3. Studiebureau technieken

De studie technieken wordt uitgevoerd door Studio SOMERS BV Sint Truiden

2.4. Veiligheidscoördinatie

De veiligheidscoördinatie wordt uitgevoerd door: Studio Somers, St Truiden

2.5. EPB- dossier

De EPB studie wordt uitgevoerd door: Studio Somers, St Truiden

2.6. Aansluitingen

Alle aankoppelings-, aansluitings, plaatsings-, indienststellingen-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. Ook alle keuringen (voor water, gas en elektriciteit) zijn ten laste van de koper. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen/keuringskosten ofwel aan de bouwheer voldoen ofwel rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen / keuringsorganen. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/ gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

3. BOUWWERKEN

3.1. Afbraakwerken

De bestaande gebouwen zullen volledig afgebroken worden, dit om de nieuwe gebouwen te kunnen realiseren. Ook de funderingen van de bestaande gebouwen zullen volledig weggenomen worden.

3.2. Grondwerken

Grondwerken – uitgravingen

Eerst wordt het terrein ontdaan van de bomen en struiken welke in de bouwzone staan en daarna wordt de teelaarde afgegraven en ter plaatse gestapeld om later uitgespreid te kunnen worden over het terrein.

Daarna wordt de bouwput uitgegraven en het overtollige zand weggevoerd.

Aanvullingen – Teelaarde

Het teveel uitgegraven van de bouwput/kruipruimte wordt aangevuld met zand afkomstig van de uitgraving of zuiver steenpuin tot op niveau 0.50 m onder het niveau van de tuin. De rest wordt aangevuld met teelaarde.

3.3. Funderingen

Het concept en uitvoering van funderingen en draagstructuur worden bepaald door de aangestelde ingenieur.

De aanduiding van het rioleringsstracé (inclusief verluchtingen) op de plannen is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie van de verantwoordelijke aannemer technieken.

3.4. Vochtisolatie

Het gebouw wordt vakkundig afgeschermd tegen vocht. In de spouwmuren wordt onderaan de luchtsponw en bovenaan de ramen en deuren een vochtisolatie geplaatst die naar buiten toe loopt. Er worden eveneens op regelmatige afstand open stootvoegen voorzien om de spouw te ventileren.

Ter hoogte van de vloerplas wordt een tweede isolatie geplaatst over de volle lengte en breedte van de muur tegen opstijgend vocht.

3.5. Wanden & isolatie

3.5.1. Binnenmetselwerk op niveau 0

Wordt uitgevoerd in holle betonblokken welke worden opgevoegd.

3.5.2. Opgaand metselwerk

Zowel het binnensponwblad van de buitenmuur als de binnenmuren van de verticale circulatie (trap en lifthall) worden uitgevoerd in snelbouwsteen, silicaatsteen, beton en betonblok, cellenbeton en/of gipsblokken. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn indicatief en kunnen in functie van de stabiliteitsstudie nog licht onderhevig zijn aan kleine wijzigingen van materialen of afmetingen.

3.5.3. Gevelbekleding

De gevel wordt voorzien zoals aangegeven op de plannen in

- Gevelmetselwerk in baksteen – kleur licht grijs en donker grijs.

Definitieve materiaal keuze bepaald door de leidinggevende architect.

3.5.4. Isolatie

Thermisch

Het beschermd volume omsloten door de gevel, ramen, dak en vloer zal een maximaal K-peil hebben van K30. Elk onderdeel zal aan de in de energieprestatieregelgeving opgelegde U-max voldoen. Elk appartement zal een maximaal E-peil hebben van E10 (BEN), daarenboven dient het te voldoen aan de opgelegde ventilatieëisen en is oververhitting niet toegelaten.

De scheidingsmuren tussen de appartementen, de schachtmuren en de vloer tussen de verdiepingen hebben geen invloed op het K- en E-peil maar de U-waarde dient wel max. 1 W/m² °K te bedragen.

Akoestisch

Er wordt een normaal akoestisch comfort nagestreefd conform NBN S01-400-01 akoestische criteria voor woongebouwen (normaal akoestisch comfort). Op iedere verdieping wordt tussen de vloerplaat in gewapend beton en de isolerende uitvullingschape een akoestische isolatie aangebracht. Tegen de wanden zijn isolerende randstroken voorzien. Appartementsscheidende wanden worden ontubbeld uitgevoerd.

In twee situaties wordt er afgeweken van de akoestische norm NBN S01-400-01:

- 1) voor de appartementen waarbij de inkomdeur van het appartement direct uitgaat naar de leefruimte is het niet mogelijk te voldoen aan 54dB reductie gezien deze bepaald wordt door de akoestische kwaliteit van de inkomdeur.
- 2) In situaties waarbij de deur van de slaapkamer direct uitgaat naar een leefruimte is het niet mogelijk de akoestische eis te combineren met de ventilatie eis die een ventilatiespleet onder de deur vraagt, hetgeen de geluidskwaliteit van de deur reduceert.

Alle werken met betrekking tot thermische en akoestische isolatie, moeten bij alle appartementen verplicht worden uitgevoerd. Er worden hieromtrent geen minwerken toegestaan.

Appartementsscheidende wanden worden ontubbeld uitgevoerd en hebben een akoestische isolatie van min. 54 dB (norm spreekt van “normaal akoestisch comfort”) en een thermische isolatie van max. 1 W/m² °K (conform EPBregelgeving).

3.6. Raam – en deurdorpels

Al de raam -en deurdorpels zijn uitgevoerd in aluminium, natuursteen of sierbeton volgens de bouwtoelating en onderrichtingen van de architect.

3.7. Stalen constructie onderdelen

Al het gebruikte profielstaal, zijnde metalen liggers, zullen tweemaal worden geschilderd alvorens zij geplaatst worden. De L-ijzers welke gebruikt worden ter ondersteuning van de strekken zullen gegalvaniseerd zijn.

3.8. Draagvloeren

3.8.1. Beton draagvloeren boven het gelijkvloers :

De draagvloeren boven het gelijkvloers zullen uitgevoerd worden met pre-dallen of een gewapende betonplaat. Dit volgens de studie van de ingenieur stabiliteit.

3.9. Dakbedekking

Het hellend dak wordt samengesteld uit een houten dakstructuur voorzien van een onderdak, thermische isolatieplaten en pannen

De platte daken zijn uitgevoerd volgens het principe van het Warm Dak met een 2-laagse dakdichting. De eindlaag is voorzien van een technische goedkeuring Butgb en geschikt voor de voorgestelde toepassing.

De thermische isolatie is en wordt geplaatst conform de richtlijnen van het EPB – verslag.

3.10. Afvoerbuizen

De regenwaterafvoerbuizen zullen uitgevoerd worden in zink. Deze buizen zullen met beugels aan de muur bevestigd worden. Indien er regenwaterafvoerbuizen in de muur zouden verwerkt worden, moeten deze uitgevoerd worden in P.E

3.11. Pleisterwerken - enkel voor de gemeenschappelijke delen

De wanden en plafonds worden voorzien van een pleisterbezetting of dunpleister en worden afgewerkt tot een schilderklaar geheel. Ook de dagkanten van de ramen worden indien nodig 4-zijdig met bezetting afgewerkt. De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichting van het WTCB nr. TV 199 (WTCB 1996).

3.12. Isolatiwerken warmte – Geluid

De totale vloeropbouw boven het gelijkvloers en op de verdiepingen wordt op degelijke wijze voorzien opdat zijn isolerende waarde voldoet aan de EPB-wetgeving. Tussen de appartementen onderling wordt tevens een geluidsisolatie voorzien.

3.17. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk zal worden uitgevoerd in aluminium, kleur wordt bepaald door architect. De binnen dagkanten van de ramen zijn bepleisterd. De ruimte tussen de ramen en het metselwerk wordt opgespoten met PUR-vulschuim of rotswol. De ramen worden uitgevoerd met een tochtsluiting. Deze wordt bekomen door het gebruik van tochtstrips en een drie-punt-sluiting. Alle ramen zijn voorzien van dubbele beglazing. De isolerende waarde van het buitenschrijnwerk zal voldoen aan de EPB-wetgeving. Rolluiken, alsook de mogelijkheid deze te plaatsen, zijn niet voorzien.

3.18. Binnenschrijnwerk - - enkel voor de gemeenschappelijke delen

Binnendeuren:

Het kassement en de omlijsting zijn in MDF; de schilderdeur met deurblad in tubespaan; aluminium krukken en deurbeslag.

Inkomdeur privatieve appartementen:

De inkomdeuren van de privatieven zijn brandvertragende deuren met een RF waarde van 1/2 uur, voor geplamuurd, klaar om te schilderen. Deze deuren zijn BENOR goedgekeurd en voorzien van een deurkruk met sleutelplaten in RVS met een cilinderslot met een drie-puntsluiting. Het deurkozijn wordt gemaakt uit meranti hout of multiplex, klaar om te schilderen.

De binnenzijde van de deur zal door de eigenaar in een willekeurige kleur geschilderd mogen worden, de buitenzijde (zijde gemeenschappelijke delen) zal geschilderd worden (allen in dezelfde kleur) in een kleur te kiezen door de architect.

3.26. Leidingschachten

De aannemer kan beschikken over de leidingschachten op plan aangeduid. Binnen de kokers mag de aannemer naar eigen goeddunken, op de meest efficiënte wijze, verschillende schouwen installeren en aansluitingen van toestellen of lokalen erop combineren met dien verstande dat voldaan is aan de voorschriften en de normen door de wet opgelegd. De afmetingen van de schachten kunnen eventueel aangepast worden indien deze normen dit vereisen.

3.27. Liften

Er worden liften voorzien volgens plan. Deze zullen rolstoeltoegankelijk zijn en voldoen aan al de opgelegde eisen van toegankelijkheid en voorschriften brandweer.

3.28. Schilderwerken

Gemeenschappelijke delen binnen:

De muren en de plafonds van de inkom en de gemeenschappelijke traphal zullen geschilderd worden. De kleur van deze schildering is te bepalen door de architect. De binnen schilderwerken zullen geschieden na de voorlopige oplevering.

3.29. Parking en Bergingen

De open parkeerplaatsen situeren samen met de bergingen en de inkom zich op het gelijkvloers van het gebouw.

De vloer voor de parkeerplaatsen en de bergingen wordt uitgevoerd in uitgewassen beton. De zichtbare wanden worden bekleed met gevelsteen. De binnenwand en binnenspouwblad van de bergingen is in betonblokken, achter de hand gevoegd.

3.30. Buitenruimte

De buitenruimte rechts van het gebouw wordt uitgevoerd in waterdoorlatende klinkerbestrating en een gras veld

3.31. Nota inzake EPB

In functie van de EPB-wetgeving zal het gebouw, in samenspraak en overleg met de aangestelde EPB verslaggever op dergelijke wijze geïsoleerd en geventileerd worden, opdat het gebouw het vereiste E-peil behaalt. E-peil = max 10 K-peil = max 10.

Vloerverwarming, warmtepomp, zonnepanelen (aantal in functie van het bereiken van het EPB peil), thuisbatterij 10 Kwh.

OPTIES:

- Aantal zonnepanelen kan uitgebreid worden in evenredigheid van de beschikbare ruimte op het dak.
- Hogere capaciteit thuisbatterij
- Lucht/lucht verwarming op slaapkamers en badkamers, met als voordeel dat dit ook als koeling kan gebruikt worden.

Kopers moeten bij de afwerkingen rekening houden met de bepalingen van de EPB verslaggever.

Eventuele boeten bij niet naleven zullen ten laste van de kopers zijn.

3.32 Nota inzake leveranciers:

- Technieken: Pirelec Leefdaal: plaatselijke jonge installateur, welke snelle interventies garandeert.
- Elk appartement wordt voorzien van een regenwaterrecuperatie systeem (voor wc's , wasmachine en eventueel douche (optie – meerprijs)
- Vloeren: Atrio (toonzaal Kortenberg)
- Keuken: IXINA
- Sanitaire toestellen: Facq of Desco of X20 (nog in onderhandeling
- Deuren NORDEX
- Tegen optie kan er ook gekozen worden voor triple glas.

4. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Artikel 1

De door de Koper uitgevoerde werken mogen de in het lastenboek beschreven prestaties met betrekking tot de technische performanties niet nadelig beïnvloeden. Het betreft hier het draagvermogen van structuren, thermische en akoestische isolatie. Hetzelfde geldt voor de goede werking van de elektrische, sanitaire en luchttechnische installatie zowel van de

andere appartementen als van de gemene delen van het gebouw. Voor wat betreft het op de plannen ingetekende meubilair, sanitair- en keukeninrichting, zijn de aanduidingen als louter indicatief te beschouwen.

Artikel 2

Het is de Koper niet toegelaten om contact op te nemen met de verschillende aannemers die werken uitvoeren op de site.

Artikel 3

Indien bepaalde materialen niet meer voorradig zijn of indien de prijs van de materialen gestegen is met meer dan 100% tussen het moment van de keuze van de materialen en de levering en plaatsing ervan, zal de Verkoper een nieuwe lijst van materialen voorleggen aan de Koper. Deze materialen moeten passen in het algemene architecturale concept en bouwkundig en technisch verenigbaar zijn met de reeds aanwezige materialen. De Koper erkent het recht van de Verkoper om de lijst van leveranciers te wijzigen en een nieuwe lijst voor te leggen. De Verkoper heeft het recht plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door architect, ingenieur, bevoegde overheid, verzekeringsmaatschappijen en nutsvoorzieningsmaatschappijen. In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarde omvat daar waar expliciet vermeld. Eventuele niet-uitgevoerde werken worden teruggenomen à rato van 70 % van de waarde zoals beschreven in het lastenboek. De aannemer neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor de werken die de koper uitvoert in eigen beheer. De koper staat in voor de coördinatie van deze werken. Hij zorgt ervoor dat de gemene delen niet worden beschadigd.

Artikel 4

De Koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn appartement, berging of parking na voorlopige oplevering en wanneer de koopsom voor 100 % werd betaald. In tussentijd dient de Koper steeds vergezeld te zijn van de Verkoper of diens vertegenwoordiger.

Artikel 5

Het is niet toegelaten dat de Koper het goed betreedt en op zijn kosten werken laat uitvoeren voor de voorlopige oplevering van de werken. Indien de Koper deze regel overtreedt, ontslaat de Koper de Verkoper van zijn verantwoordelijkheid en garantie met betrekking tot de reeds uitgevoerde werken.

Artikel 6

Het staat de Koper vrij zich bij de oplevering van de werken te laten bijstaan door een architect, juridische of technische raadgever en expert. Echter de hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de Koper. De Verkoper zal zich niet binden aan een uitspraak van de aangeduide persoon.

Artikel 7

De Verkoper kan de oplevering van de gemeenschappelijke delen en/of bergingen op een ander tijdstip plannen dan de oplevering van de appartementen.

Artikel 8

Maat- en oppervlakteaanduidingen op de plannen en contractuele documenten zijn

aangeduid ter titel van inlichting en laten een verschil toe ten opzichte van de werkelijke toestand ter plaatse van maximaal 5 %. Maatwijzingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

Groep Meetcode:

Meeteenheid:

Vierkante meter (m²), uitgedrukt met één decimaal volgens de wiskundige afrondingsregels.

Toepassing:

- Bepaling van de oppervlakte van een appartement
- Bepaling privatieve versus gemeenschappelijke oppervlakten in een meergezinswoningproject

Methode:

In de oppervlakte van het appartement zijn voorzien op een hoogte van 1,50 meter:

- de buitenzijde van de buitengevels;
- de helft (as) van de muurscheiding tussen 2 of meerdere appartementen;
- de helft (as) van de muurscheiding met de gemeenschappelijke ruimtes
- (lift, trap, gang, schacht t.b.v. appartement)

Inbegrepen:

- alle muren, scheidingswanden en structurele elementen die geen deel
- uitmaken van de omtrek van het appartement;
- de schacht t.b.v. private technieken van de appartementen (alles behalve de ondergrondse parking);
- de open ruimtes tussen de niveaus kleiner dan 4 m²

Niet inbegrepen:

- alle gemeenschappelijke delen zoals trappen, gangen, kokers van
- gemeenschappelijke liften;
- de privatieve terrassen;

Meetcode Terras:

oppervlakte terrassen wordt gemeten van de buitenzijde van de gevel tot het vlakke buitendeel van de vloerplaat van het terras.

Meetcode Privatieve berging in kelder:

oppervlakte berging wordt gemeten tussen de muren en staat vermeld op de bouwplannen (niet bindend).

Artikel 9

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs begrepen en zijn ten laste van de Koper. Op alle aansluitingskosten inclusief de inrichting van de nutsvoorzieningen (elektriciteit en gas) van de binnensite, zal een coördinatiekost van 10 % worden gerekend. De Koper zal op eerste verzoek zijn aandeel in de kosten van de nutsvoorzieningen, ofwel aan de Verkoper voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel aan de nutsmaatschappijen. De verbruikskosten van elektriciteit, eventueel gas- en watervoorzieningen, tijdens de duur

van de werken zijn niet ten laste van de Kopers. De verbruikskosten zijn ten laste van de Kopers van bij de voorlopige oplevering van het door hun gekochte appartement.

Artikel 10

Weerverletdagen worden bepaald door de officiële tabellen van het KMI, gepubliceerd door het WTCB. Details hiervan zijn opgenomen in de onderhandse verkoopsovereenkomst.

Artikel 11

Gezien het gebouw nieuw is, kunnen zich bijgevolg lichte algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen, alsmede kunnen er door krimp- en drogingsverschijnselen, kleine barsten optreden. Noch de Verkoper, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld worden. De Verkoper is tevens niet verantwoordelijk voor schade teweeggebracht door vroegtijdige schilder- of andere werken door de Koper.

Artikel 12

Zijn niet begrepen in de verkoopprijs:

- De meterkasten en aansluitingskosten van de voorziene nutsvoorzieningen (deze worden betaald per appartement, en dit na voorlegging van de facturen van de nutsvoorzieningsbedrijven), zoals telefoon-, distributie-, elektriciteit-, gas- en watermaatschappij te vermeerderen met een coördinatievergoeding ten belope van 10% voor wat betreft de nutsvoorzieningen. Ook het eigen werk van de promotor ten behoeve van deze nutsvoorzieningen zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen en de wachtkabels en buizen plaatsen gebeurt op kosten van de koper. Het gaat dus om de werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.
- De erelonen van architecten die door de koper ter controle en/of ter wijzigingen en dergelijke worden aangesteld;
- De eventuele wijzigingen en meer- en minwerken op verzoek van de koper;
- Het leveren en plaatsen van brandblusapparaten maakt geen deel uit van onderhavige overeenkomst. Indien de overheid het plaatsen van brandblusapparaten zou opleggen, zullen alle kosten daaraan verbonden, namelijk huur- of aankoopprijs, de plaatsingskosten en dergelijke, ten laste van de koper vallen pro rata zijn aandeel in de gemene delen;
- De kosten van de aankoopakte zijn voor rekening van de koper. Het betreft onder meer het ereloon van de notaris, de registratierechten, BTW, aktekosten, kosten overschrijving en eventuele kosten kredietakte.
- Alle voorgaande kosten zullen ofwel bij akte ofwel in de loop van het bouwprocédé gefactureerd worden.

Artikel 13

Ingeval van tegenspraak tussen de onderhavige documenten, geldt de volgende hiërarchie:

1. Basisakte
2. Notariële aankoopakte
3. Onderhandse verkoopsovereenkomst
4. Verkoopslastenboek
5. Verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)