

DE ZICHTEN

VERKOOPLASTENBOEK APPARTEMENTEN



Domein De Zichten

Koper:

Appartement:

Parking :

INHOUDSTAFEL

Deel A : Algemeen lastenboek

1.	ALGEMENE OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT	4
	FUNDERING EN RUWBOUW PARKEERNIVEAU	5
2.	BOVENGRONDSE BOUWWERKEN	5
	4.1 Wanden	5
	4.2 Vloerplaten	5
	4.3 Isolatie	6
3.	GEVELAANSLUITINGEN	6
	5.1 Gevel	6
	5.2 De raamgehelen	7
	5.3 Terrassen	7
4.	DAKWERKEN	7
5.	BINNENAFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	7
	7.1 Bovengronds	7
	7.2 Ondergronds	8
6.	PARKEERPLAATSEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE BERGINGEN	8
	8.1 Open parkeerplaatsen	8
	8.2 Overdekte parkeerplaatsen	8
	8.3 Overdekte fietsenstalling	8
7.	LIFINSTALLATIE	8
	9.1 Personenlift	8
8.	OMGEVINGSAANLEG	9
9.	KLANTENBEGELEIDING	9
10.	ALGEMENE VOORWAARDEN	10
	1. AFWERKING WANDEN EN PLAFONDS	14
	2. AFWERKING VAN DE VLOEREN	14
	2.1 Keramische vloer	15

2.2 Samengestelde parket.....	15
3. BINNENDEUREN	16
4. KEUKENINSTALLATIE	16
5. SANITAIRE INSTALLATIE	16
5.1 Algemeen.....	16
5.2 Leidingen en toestellen.....	17
6. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	17
6.1 Algemeen.....	17
6.2 Leidingen, schakelaars en stopcontacten	17
6.3 Verlichtingstoestellen	19
6.4 Videofooninstallatie	19
7. VERWARMING	19
7.1 Algemeen.....	19
7.2 Prestaties.....	19
7.3 Radiatoren en sturing	19
8. VERLUCHTING.....	19
9. HERNIEUWBARE ENERGIE: PHOTOVOLTAÏSCHE ZONNEPANELEN	20
10. BRANDBESTRIJDING	20
11. VAST BINNENMEUBILAIR.....	20
12. VARIA.....	20

1.1 INLEIDING

Het woonproject wordt gerealiseerd met een team van professionals waarbij respect, kwaliteit en persoonlijke aanpak centraal staan.

Volgende partijen zijn betrokken bij de realisatie van dit woonproject :

Architect

M2 architecten bvba	De Burburestraat 9	2000 Antwerpen
---------------------	--------------------	----------------

Veiligheidscoördinatie

Macobo bvba	Industrieweg 45	3980 Tessenderlo
-------------	-----------------	------------------

EPB-verslaggever

Macobo bvba	Industrieweg 45	3980 Tessenderlo
-------------	-----------------	------------------

Ingenieur stabiliteit

Arcade concept eng.	Heiendestraat 23	9160 Lokeren
---------------------	------------------	--------------

1. ALGEMENE OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het project is gelegen in een binnengebied toegankelijk via de Boerenkrijgstraat en omvat twee vrijstaande gebouwen, Urban Villa's, met in totaal 30 wooneenheden van verschillende grootte en 36 autostaanplaatsen verspreid over het terrein inclusief een bezoekersparking. Het concept van de landschappelijke volumes in het groen, met de woningstrook, bestaande uit 12 ééngezinswoningen, als ruggengraat vormt een zachte aansluiting met de Vrouwvliet. De zoektocht om de gelijkvloerse zichtlijnen en het landschap richting deze Vrouwvliet te maximaliseren werd gevonden door gebouwen op pilotis te plaatsen en de achtergelegen woningen te voorzien van een verhoogd maaiveld. De materialiteit en geleding van de geplande bouwvolumes kaderen binnen de wens om een landschappelijke architectuur op een kwalitatieve wijze te verankeren met zijn omgeving.

De 2 landschappelijke volumes worden hoofdzakelijk gekenmerkt door een horizontale geleding met dieper gelegen buitenschrijnwerk en een horizontale houten gevelbekleding. Het horizontale hoofdgrid werd opgebouwd uit rondom rond lopende terrassen en voorzien van een valbeveiliging uit spijlen. In 2^e lijn werd er gekozen voor bronskleurig geanodiseerd buitenschrijnwerk als aanvulling op de donker behandelde houten gevelbekleding. Op het gelijkvloers worden de 'zwevende' volumes op hun beurt op betonnen pilotis geplaatst samen met de circulatiekernen. Een afgebakende fietsenstalling werd voorzien met een stalen net-constructie en voldoende grote maaswijdte om de gelijkvloerse doorzichten zo min mogelijk te hinderen.

Met dit project realiseren we een nieuwe kwalitatieve invulling samen met de geplande aanleg van de omliggende wegenis, de gevarieerde invulling en het rijke aanbod aan verschillende woonvormen. Er wordt op zoek gegaan naar een bepaalde levendigheid, zorgend voor een nieuw elan in deze groene oase. De verschillende appartementen werden op basis van uitzichten en bezonning in een optimale configuratie verweven. De oude en nieuwe groenstructuren op het uitgestrekte terrein vormen het bindende element voor het gehele project, met de woningen als ruggengraat en versterking van de ruimtelijke continuïteit.

FUNDERING EN RUWBOUW PARKEERNIVEAU

Voorafgaandelijk aan de funderingswerken worden diepsonderingen uitgevoerd, die het draagvermogen bepalen van de onderliggende grondmassieven. De fundering is aangepast aan de naburige constructies en geografie en houdt rekening met de verschillende overlasten van bovenliggende structuren en randvoorwaarden ten gevolge van omgevingselementen.

De grondwerken worden uitgevoerd conform de Vlaamse Wetgeving. De fundering en draagstructuur wordt uitgevoerd in gewapend beton (en/of betonblokken) onder verantwoordelijkheid van de ingenieur stabiliteit. De wanden in metselwerk uit betonblokken worden achter de hand gevoegd.

De parkeervloer wordt hoofdzakelijk uitgevoerd in gepolierde beton in een grijze tint. Gezien dit een cementgebonden vloer is, zijn kleurverschillen en kripscheuren inherent. Ook niveauverschillen zijn niet uit te sluiten.

Het rioleringsnet wordt uitgevoerd in PE- of PVC-buizen met de nodige toezichtputten, schep- en controleputten, sifonputten,... De aansluiting op het openbare rioleringsnet wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke voorschriften. Dit alles tot het bekomen van een lekdicht geheel. De buizen worden in de ondergrondse bouwlaag opgehangen door middel van beugels.

Indien door omstandigheden of door eisen opgelegd door de overheid, bijkomende werken/infrastructuur (bijv. pompen, pompputten,...) noodzakelijk zijn voor de aansluiting op het openbare rioleringsnet, zal dit ten laste van de verkopers zijn.

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. Dit geldt ook voor de rook- en warmteafvoerinstallatie, in voorkomend geval. Het ophangen of doorvoeren van riolerings- en verluchtungsleidingen of andere technische installaties ter hoogte van staanplaatsen en/of bergingen, kan geen aanleiding geven tot discussies.

De open staanplaatsen in de ondergrondse parking worden genummerd en voorzien van een belijning.

2. BOVENGRONDSE BOUWWERKEN

4.1 Wanden

De wanden worden uitgevoerd in overeenstemming met de plannen van de architect en de gespecialiseerde ingenieur. Deze kunnen worden uitgevoerd in een combinatie van geperforeerde baksteen, kalkzandsteen, beton(blok), cellenbeton of gipsblokken. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter indicatief : in functie van de uitvoerings- en stabiliteitsstudie kunnen zich wijzigingen van materialen en afmetingen voordoen.

Woning-scheidende wanden worden ont dubbeld uitgevoerd en hebben een akoestische isolatie, conform het "normaal akoestisch comfort" zoals voorgeschreven in NBN S01-400-01 en thermische isolatie conform de vigerende EPB-regelgeving.

4.2 Vloerplaten

De vloeren worden uitgevoerd in gewapend beton, ter plaatse gestort of met behulp van welfsels of breedplaatvloeren. De terrassen in zichtbeton en/of geprefabriceerde onderdelen uit architectonisch beton worden thermisch onderbroken verbonden met de structuur waar van toepassing.

4.3 Isolatie

Thermische isolatie

Het beschermd volume omsloten door de gevel, ramen, dak en vloer zal een maximaal K-peil hebben conform de vigerende EPB-regelgeving. Elk onderdeel zal aan de in de energieprestatieregelgeving opgelegde waarde voldoen. Elke appartement zal een maximaal E-peil hebben conform de vigerende EPB-regelgeving, daarenboven dient deze te voldoen aan de opgelegde ventilatie-eisen 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 te beantwoorden aan de maximaal opgelegde waarde conform de vigerende EPB-regelgeving.

Akoestische isolatie

Voor de woningscheidende delen wordt er een normaal akoestisch comfort nagestreefd conform NBN S01-400-01 akoestische criteria voor woongebouwen (normaal akoestisch comfort). Op iedere verdieping wordt op de isolerende laag en/of de uitvullingschape een akoestische isolatie aangebracht. Tegen de wanden zijn isolerende randstroken voorzien. Woning-scheidende wanden worden ont dubbeld uitgevoerd.

In drie situaties kan er worden afgeweken van het normaal akoestisch comfort uit de akoestische norm NBNS01-400-01 :

- 1) Voor de appartementen waarbij de inkomdeur van het appartement direct uitgaat naar de leefruimte is het niet mogelijk te voldoen aan de opgelegde akoestische reductie gezien deze bepaald wordt door de akoestische kwaliteit van de inkomdeur, al dan niet in combinatie met de al dan niet aanwezige (optionele) tweede sasdeur.
- 2) Voor de binnendeuren is het niet mogelijk de akoestische eis te combineren met de ventilatie-eis die een ventilatieopening onder de deur vraagt, hetgeen de geluidskwaliteit van de deur reduceert.
- 3) Indien in voorkomend geval voor het buitenschrijnwerk zou blijken dat de ventilatie-eis betreffende eventuele toevoerroosters aan de ramen niet verzoenbaar zou blijken met de akoestische eis van een demping van deze toevoerroosters zal er naar worden gestreefd, in het belang van de koper, een akoestische demping te bekomen, rekening houdend met het minimaal opgelegde verluchttingsdebiet en het maximaal aantal beschikbare lopende meters raamrooster. Dit uitgaande van de beschikbare lengte van de vergunde ramen. De bekomen demping kan aldus mogelijk afwijken van dewelke wordt voorgeschreven door de norm (normaal akoestisch comfort).

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

Latere eventuele afwerkingen en toevoegingen van kopers dienen volgens de regels der kunst uitgevoerd en conform NBN S01-400-01 te zijn.

3. GEVELAANSLUITINGEN

5.1 Gevel

De gevels worden uitgevoerd in kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus architecturaal geheel te komen over de totaliteit van het project.

De buitengevels worden voorzien met een dragend binnenspouwblad in mogelijke combinatie van geperforeerde baksteen, kalkzandsteen, beton(blok), cellenbeton metselwerk of gewapend beton, een geïsoleerde al dan niet verluchte spouw en een houten gevelbekleding. De types, patronen / verbanden en kleurkeuzes worden bepaald door de leidinggevende architect.

5.2 De raamgehlen

De raamprofielen bestaan uit geanodiseerde thermisch onderbroken aluminium profielen die beantwoorden aan de algemene prestatiecriteria zoals luchtdoorlatendheid, waterdichtheid, mechanische sterkte, bestendigheid tegen winddruk en warmtedoorgangscoefficiënt. (de uiteindelijke warmtedoorgangscoefficiënt wordt bepaald door de EPB studie en het vooropgestelde E peil)

Er worden géén rolluiken of screens voorzien. Niet alle ramen zijn van binnenuit reinigbaar.

De raamdorpels worden in kleur en materiaal nader gekozen door de leidinggevende architect.

5.3 Terrassen

De inpandige terrassen bestaan uit een structuur van gewapend beton, voorzien van een waterdichtingslaag en afgewerkt met een terrasbekleding uit keramische tegels op tegeldragers of zandzakjes. De uitpandige terrassen bestaan uit gewapend zichtbeton, eveneens voorzien van een terrasbekleding uit keramische tegels

De balustrades worden gemaakt in stalen spijlen in kleur naar keuze van de leidinggevende architect.

4. DAKWERKEN

De platte daken worden uitgevoerd volgens het principe van het “warm dak” met een 1-of 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 de energieprestatieregeling. De ballastlaag of het groendak wordt geplaatst conform de bouwtoelating en afhankelijk van eventuele zonnepanelen.

De dakrand wordt nader bepaald betreft kleur en materiaal, volgens keuze van de leidinggevende architect.

5. BINNENAFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

7.1 Bovengronds

De bovengrondse gemeenschappelijke delen zijn verzorgd en stijlvol afgewerkt op aanwijzingen van de architect. Alle wanden en plafonds worden geschilderd. De vloeren en plinten in de inkomhallen worden uitgevoerd volgens de keuze van de architect.

De gemene delen worden opgeleverd vóór de privatieve delen. Nadat de privatieve delen zijn opgeleverd, krijgen de gemene delen voor zover voorzien (muren, plafonds, deurenbladen en deurkaders) nog een eindverflaag.

De inkomgehelen zullen verlicht worden met passende verlichting en de verlichtingsarmaturen worden door de bouwheer gekozen in samenspraak met de architect.

In de inkomhal wordt een paneel met individuele deurbellen geplaatst dewelke rechtsreeks in verbinding staat met een videofooninstallatie in het appartement.

De trapsledes en bordessen in de gesloten traphallen bestaan uit glad grijs beton met ingewerkte antislipneus in de traptreden. De trapleuning is uit staal of aluminium in kleur naar keuze van de leidinggevende architect.

7.2 Ondergronds

De ondergrondse gemene delen worden borstelschoon opgeleverd. Er is geen verdere afwerking voorzien.

De vloer bestaat uit een industrieel gepolijst beton. Enkel de deurenbladen en deurkaders worden geschilderd.

Alle gemene delen worden voorzien van de nodige verlichting en noodverlichting, conform de vigerende normering. Het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen en de liftinstallaties zijn meetbaar door een afzonderlijke teller.

6. PARKEERPLAATSEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE BERGINGEN

8.1 Open parkeerplaatsen

De open parkeerplaatsen worden voorzien van een belijning en nummering op een wijze die geschikt is voor de voorziene ondergrond

8.2 Overdekte parkeerplaatsen

De overdekte parkeerplaatsen worden voorzien van een belijning en nummering op een wijze die geschikt is voor de voorziene ondergrond

8.3 Overdekte fietsenstalling

De overdekte fietsenstalling wordt voorzien van de nodige inrichtingen m.b.t. het stallen van standaard personenfietsen. De fietsenstalling zal afsluitbaar zijn via een daartoe voorziene toegangsmogelijkheid en mee worden opgenomen in het sleutelplan.

7. LIFINSTALLATIE

9.1 Personenlift

Het gebouw beschikt over een moderne liftinstallatie in overeenstemming met de nieuwe Europese normering. De lift is voorzien van een telefooninstallatie die 24/24u in rechtstreekse verbinding staat met een oproepcentrale.

De lift wordt opgeleverd met een kwalitatieve afwerking van vloer, wanden en plafond.

De bordesdeuren worden uitgevoerd in inox.

8. OMGEVINGSAANLEG

De kosten voor aanleg van de gemeenschappelijke tuinen zijn voorzien en deze wordt uitgevoerd conform de vergunning en volgens de keuze van de leidinggevend architect. De kosten voor het onderhoud van de gemeenschappelijke tuinen zijn ten laste van de gemeenschap van eigenaars.

9. KLANTENBEGELEIDING

Alle appartementen zijn voorzien van een basisuitrusting zoals beschreven in het verkooplastenboek en de bijhorende afwerkingsfiches. De koper krijgt de keuzemogelijkheden binnen deze basis aangeboden en heeft tevens de mogelijkheid wijzigingen ten opzichte van de basis door te voeren voor zover de planning der werken dit toelaat. Wijzigingen worden met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de koper verrekend. Hiertoe heeft de koper recht op professionele begeleiding door een verantwoordelijke voor klantenopvolging.

De koper krijgt een beslissingstabel, met uiterste data voor het doorgeven van zijn keuze of het schriftelijk goedkeuren van de verrekeningen die gepaard gaan met de wijzigingen of meerwerken door hem aangevraagd.

Voor alle keuzes en goedkeuringen die niet tijdig doorgegeven zijn, wordt de koper verondersteld voor de basisuitrusting geopteerd te hebben. Alle wijzigingen die na deze data doorgegeven worden, of waarvan de verrekening na deze data doorgegeven worden, of waarvan de verrekening na deze data schriftelijk goedgekeurd worden, zullen aanleiding geven tot een termijnverlenging en € 1.000 administratieve kosten. De verkoper is bij laattijdige bestelling van meerwerken niet verplicht deze meerwerken uit te voeren.

De koper heeft de mogelijkheid om zich voor de inrichting van zijn appartement bij te laten staan door een interieurarchitect. De kosten hieraan verbonden zijn volledig ter zijne lasten. De verbintenis aangegaan met de interieurarchitect staat los van deze overeenkomst.

Ten gepaste tijde en ruim op voorhand zal de koper worden gecontacteerd door de aangestelde klantenbegeleider voor het bespreken van de door de verkoper gewenste inrichting.

Toonzalen :

Sanitaire toestellen en toebehoren:
Vertommen Nv
Mechelbaan 667
2580 Putte
Tel: 015 75 63 11

Keukenkasten en -toestellen:

Vloer- & wandtegels: keramische tegels :
Tegeldesign
Putsesteenweg 89A
2820 Bonheiden

015 55 24 32

De koper laat de werken uitvoeren door de aannemer. Deze laat hiervoor een offerte opstellen die hij ter ondertekening voorlegt aan de koper. De aannemer zal instaan voor de coördinatie en het respect van de in de offerte afgesproken planning der werken.

De koper voert de werken uit in eigen beheer. De aannemer die hij hiervoor aanduidt, krijgt pas toegang tot de bouwplaats na de voorlopige oplevering en de volledige (100%) betaling van de afgesproken koopsom. Eventuele niet-uitgevoerde werken worden teruggenomen à rato van 70 % van de waarde zoals beschreven in de fiche van de individuele wooneenheid. 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, alsook dat er geen nadelige situatie kan ontstaan ten opzichte van de mede-eigenaars ten gevolge de eigen uitgevoerde werken.

10. ALGEMENE VOORWAARDEN

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 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 onderaannemers 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 de 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 opgelegd 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. Voor de specifieke budgetten van levering, plaatsing en afwerking die voorzien zijn per appartement, verwijzen wij naar de bijhorende overzichtsfiche van de individuele wooneenheid.

Artikel 4

De koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn appartement, handelsruimte of parking na voorlopige oplevering en wanneer de aankoopsom voor 100% werd betaald. In tussentijd dient de koper steeds vergezeld te zijn van de verkoper, de aannemer 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 parkings op een ander tijdstip plannen dan de oplevering van de appartementen of handelsruimtes.

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. De intekeningen van meubilair zijn louter indicatief en zijn geenszins inbegrepen in de prijs. 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 meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigingen. 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 het voorafgaandelijk akkoord van de kopers te bekomen.

Meeteenheid:

Vierkante meter (m²)

Toepassing:

Bepaling van de oppervlakte van een appartement

Methode:

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

- De buitenzijde van de buitengevels
- De buitenzijde van de muurscheiding op de perceelsgrens en dit gemeten tot aan de binnenzijde van de bestaande muur op of juist naast de perceelsgrens, na afbraak. Dit zoals in bestaande toestand (voor afbraak) opgemeten door de betrokken landmeter.
- 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
- De schacht t.b.v. private technieken van de appartementen
- De open ruimtes tussen de niveaus kleiner dan 4m²

Niet inbegrepen:

- Alle gemeenschappelijke delen zoals trappen, gangen, kokers van gemeenschappelijke liften;
- De privatieve terrassen

Meetcode terras:

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

Artikel 9

Weerverletdagen worden bepaald door de officiële tabellen van het KMI, gepubliceerd door het WTBC.

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare dagen wordt beschouwd: dagen met en/of minimumtemperaturen onder de 0°C, en/of meer dan 2 uur regen per etmaal en/of maximum windsnelheden boven 60 km/u.

Artikel 10

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 11

Het appartement wordt voor de voorlopige oplevering schoongemaakt, met verwijdering van al het puin en bouwafval.

Artikel 12

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs :

- Bouwtaksen en landmeterskosten
- Btw, registratie en notariskosten
- De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, gas, telefoon, kabel-TV en riolering

Artikel 13

In geval van tegenspraak tussen de onderscheiden documenten, geldt de volgende hiërarchie :

- 1) Basisakte
- 2) Notariële aankoopakte
- 3) Onderhandse verkoopovereenkomst
- 4) Verkooplastenboek
- 5) Verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)

Deel B : Binnenafwerking privatieve delen

1. AFWERKING WANDEN EN PLAFONDS

De wanden en plafonds worden voorzien van een pleisterbezetting of dunpleister en worden afgewerkt tot een behangklaar geheel. De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichting van het WTCB nr. TV 199 (WTCB 1996).

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich in de eerste jaren, ter plaatse van de voegen in de breedplaatvloeren en daar waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, lichte krimpscheurtjes kunnen voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit.

Deze krimpscheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden en zullen zij zich nadien normaal gezien niet meer voordoen. Om leidingen uit het zicht te onttrekken zal een verlaagd plafond uit gyproc worden geplaatst waar nodig. Een uitzondering hierop is de berging, omwille van de toegankelijkheid tot de apparaten en leidingen.

In een badkamer, voorzien van een douche en/of bad, worden alle wanden van de douche/bad betegeld tot het plafond, alsook het front aan de onderzijde van het bad. Alvorens de wandbetegeling wordt aangebracht zal er eerst een waterdicht vlies (type Kerdimat) geplaatst worden in combinatie met een cementpleister, uitgezonderd de wanden opgebouwd uit aangepaste hydro-gipsblokken die geen cementpleister behoeven.

In een toilet wordt betegeling voorzien tegen voorzetwand van het toilet tot op een hoogte gelijk aan de verdieping of plafondhoogte

De tegels worden gekleefd in een orthogonaal patroon en ingevoegd met een geprefabriceerde voegmortel.

De handelswaarde van de keramische wandtegels bedraagt:

Badkamer, douchekamers

- Keramische tegel 30x30 tot 40x40: €25/m²

De plaatsing is inbegrepen in de verkoopprijs van het appartement.

In de keuken worden er geen wandtegels voorzien.

LEVERANCIER: TEGELDESIGN

Voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving worden aangerekend van 30% van de voorziene waarde, inclusief levering en plaatsing.

2. AFWERKING VAN DE VLOEREN

De ondervloer is een gewapende rijnzandcementchape, deze wordt losliggend geplaatst op een akoestische scheidingslaag en een thermisch isolerende uitvullaag, dit conform de bepalingen van de energieprestatieregelgeving.

2.1 Keramische vloer

In de keuken, de badkamer (of douchekamers), het toilet en de berging wordt een keramische vloer geleverd en geplaatst. De tegels worden gekleefd op de chape in een orthogonaal patroon en ingevoegd met een geprefabriceerde voegmortel.

Speciale patronen, voegen kleiner dan 3mm, afwijkende afmetingen, plaatsing van natuurstenen vloeren, speciale uitvoeringsmethodes en niet-standaard voegkleuren zullen deel uitmaken van een afzonderlijke offerte.

Er worden geen profielen geplaatst, waar nodig afgewerkt met een kitvoeg. Enkel in de overgang parket-keramische vloer wordt een profiel voorzien.

De handelswaarde van de keramische tegels bedraagt:

Bergingen;

- Keramische tegel 30x30 tot 40x40: €25/m²
- Plint MDF : 6,5 €/lm

Inkom, keuken, badkamer, toilet;

- Keramische tegel 30x30 tot 40x40: €30/m²
- Plint MDF : 6,5 €/lm (uitgezonderd de wanden die voorzien worden van een wandbetegeling)

De plaatsing is inbegrepen in de verkoopprijs van het appartement.

LEVERANCIER: TEGELDESIGN

Voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving worden aangerekend van 30% van de voorziene waarde, inclusief levering en plaatsing.

2.2 Samengestelde parket

In de inkomzones, slaapkamers en leefruimte is een samengestelde parket voorzien met een toplaag van minstens 3 mm.

De handelswaarde van de samengestelde parket bedraagt:

Slaapkamers;

- Samengestelde parket: 40 €/m².
- Plint MDF : 6,5 €/lm.

De plaatsing is inbegrepen in de verkoopprijs van het appartement.

LEVERANCIER: TEGELDESIGN

Voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving worden aangerekend van 30% van de voorziene waarde, inclusief levering en plaatsing.

3. BINNENDEUREN

De inkomdeur van de wooneenheden zijn uitgevoerd in het zelfde type als de binnendeuren. Doch worden deze uitgevoerd met veiligheidsrozetten en spionoo. De brandweerstand van de inkomdeur is conform het brandweerverslag. Betreffende de inkomdeur van het appartement is er een beperking naar uitzicht aan de zijde van de gemeenschappelijke delen, een uniform geheel dient bekomen te worden en dit naar keuze van de leidinggevende architect.

De binnendeuren in het appartement zijn schilderdeuren met deurblad in volspaen, aluminium krukken en deurbeslag. Het deurblad en de omlijsting van de binnendeuren wordt afgewerkt in MDF.

In de privatieve delen wordt geen schilderwerk voorzien.

De voorziene handelswaarde voor het leveren en plaatsen van de voorziene binnendeur bedraagt €170/stuk.

4. KEUKENINSTALLATIE

Voor de keuken beschikt de klant over een handelswaarde van €..... excl. Btw te besteden bij de aangestelde leverancier. De plaatsing is inbegrepen in deze handelswaarde en wordt gecoördineerd door de bouwpromotor.

Er kan geen/een gasaansluiting voor een gaskookplaat voorzien worden.

De dampkap is van het type recirculatiedampkap met koolstoffilters.

Van iedere keuken is een basisopstelling uitgewerkt, die past binnen het vooropgestelde budget.

Het is niet mogelijk enkel toestellen zonder meubilair te kiezen.

LEVERANCIER:

Voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving worden aangerekend van 30% van de voorziene waarde, inclusief levering en plaatsing

5. SANITAIRE INSTALLATIE

5.1 Algemeen

Elk appartement is voorzien van een eigen waterteller van de nutsmaatschappij, opgesteld in het tellerlokaal in de kelder. De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de waterbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. De sanitaire installatie is van goede en duurzame kwaliteit. Er wordt enkel zogenaamd A-sanitair gebruikt.

Geplaatste droogkasten worden verondersteld te werken met inwendige condensaat opvangbak.

De afvoerleidingen zijn uitgevoerd in PVC of PE, de toevoerleidingen in poly-ethyleen of buis-in-buis systeem.

De verdeelleidingen naar de sanitaire toestellen worden uitgevoerd in kunststofleiding.

5.2 Leidingen en toestellen

Alle leidingen zijn voorzien naar de per appartement voorziene sanitaire toestellen. Op de verkoopplannen staat de positie van de sanitaire toestellen in de badkamers ingetekend. De positie van de toestellen kan gewijzigd worden indien de koper kiest voor een afwerking op maat.

De voedingsleidingen voor de sanitaire toestellen worden voorzien ingewerkt in de chape. De badkamers zijn volledig afgewerkt en voorzien van bijhorende toestellen volgens de gedetailleerde offertes van de leverancier sanitair.

Voor de sanitaire toestellen beschikt de klant over een handelswaarde van €..... excl. Btw te besteden bij de aangestelde leverancier. De plaatsing is inbegrepen in deze handelswaarde en wordt gecoördineerd door de bouwpromotor.

Voor elk appartement is een basisopstelling uitgewerkt, die past binnen het vooropgestelde budget.

LEVERANCIER: VERTOMMEN

Voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving worden aangerekend van 30% van de voorziene waarde, inclusief levering en plaatsing

6. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

6.1 Algemeen

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers. De installatie zal gekeurd worden door een officieel erkend controlebureau. Op de installatie wordt een garantie geleverd van 6 maanden vanaf de voorlopige oplevering.

6.2 Leidingen, schakelaars en stopcontacten

Alle leidingen worden ingewerkt.

Per appartement wordt een individuele teller met dag- en nachttarief voorzien.

Alle schakelaars en stopcontacten in de appartementen zijn van het type Niko Original wit.

Per type appartement is een plan uitgetekend met het aantal en de inplanting van de schakelaars en stopcontacten. De positie of het aantal kunnen wijzigen als de koper kiest voor een afwerking op maat (zie detailplan elk appartement). In dat geval zal de koperbegeleider of elektriciteitsaannemer in samenspraak met de koper het uitvoeringsplan elektriciteit opmaken. Indien de koper meer stopcontacten, schakelaars, lichtpunten, ... wenst dan voorzien in basis, worden deze verrekend.

De aansluiting op het telefoonnet en radio/tv-distributie is niet inbegrepen. De bouwheer voorziet enkel de bekabeling voor telefoon en distributie in de gesloten schachten van de kelderverdieping tot in de berging van de appartementen.

De elektrische installatie van de appartementen bevat volgende standaarduitrusting:

HAL

- 1 lichtpunt bediend met 2 schakelaars (voor 1 slaapkamerappartementen), 2 lichtpunten bediend met 2 schakelaars (voor 2 en 3 slaapkamerappartementen),
- 1 enkel stopcontact

TOILET

- 1 Lichtpunt bediend met 1 schakelaar

WOONKAMER

- 2 lichtpunten bediend met 2 schakelaars
- 6 enkele stopcontacten
- 1 aansluiting telefoon
- 1 aansluiting kabel distributie
- 1 videofooninstallatie
- 1 leiding voor thermostaat

BADKAMER

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 1 stopcontact per wastafel
- 1 voeding badkamermeubel met 1 schakelaar

TECHNISCHE BERGING

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 1 stopcontact voor cv installatie
- 2 stopcontacten
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast

PER EXTRA BERGING

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 1 stopcontact

KEUKEN

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 1 voeding werkbladverlichting met schakelaar
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 stopcontact/aansluitpunt voor dampkap
- 1 stopcontact/aansluitpunt voor koelkast
- 1 stopcontact/aansluitpunt voor kookplaat
- 1 stopcontact/aansluitpunt voor oven/microgolfoven
- 1 stopcontact/aansluitpunt voor vaatwasser

GROTE SLAAPKAMER

- 1 lichtpunt bediend met 2 schakelaars
- 2 stopcontacten

PER BIJKOMENDE SLAAPKAMER

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 2 stopcontacten

TERRAS

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar (alle terrasverlichtingen zijn dezelfde, volgens keuze van de leidinggevende architect)

6.3 Verlichtingstoestellen

In de appartementen zijn geen verlichtingstoestellen voorzien. Per terras wordt er 1 lichtarmatuur voorzien (schakelaar binnen).

6.4 Videofooninstallatie

Elke wooneenheid is uitgerust met een videofooninstallatie. Met deze installatie kan de sasdeur geopend worden aan de inkom. Aan de inkomdeur van de wooneenheid is een afzonderlijke bel voorzien, welke aangesloten is op de videofooninstallatie van de desbetreffende wooneenheid.

7. VERWARMING

7.1 Algemeen

De appartementen worden individueel verwarmd op aardgas met een individuele gaswandketel met voorziening van warmwaterdoorstroming.

De centrale verwarmingsketel is van het gesloten type, condenserend.

De rookgasafvoer gebeurt d.m.v. een dubbelwandige buis in de koker naar het dak.

De verwarmingsketel zal voorzien worden in de berging of achter het toilet. De verwarmingsketel staat in voor de verwarming van de radiatoren en de productie van warm water. Omkasting voor het wegbergen van de ketel en de collectoren is niet voorzien. Het merk en type van de ketel wordt bepaald door de bouwheer en zijn studiebureau en kan niet gewijzigd worden door de koper.

In de appartementen worden alle verwarmingsleidingen verdoken in de chape weggewerkt, met een tweepijpsysteem.

7.2 Prestaties

De installateur garandeert de volgende temperaturen bij een buitentemperatuur van -8°C (cfr. NBN EN 12831 en NBN B62-003):

- leefruimte en keuken	22°C
- badkamer	24°C
- slaapkamers	20°C
- inkomhal en nachthal	18°C
- berging en wasplaats	niet verwarmd

7.3 Radiatoren en sturing

De capaciteit van de radiatoren wordt bepaald in functie van de warmteverliezen per lokaal.

De radiatoren zijn plaatstaalradiatoren in een witte kleur met inwendig kraanwerk type Henrad (compact of gelijkaardig). In de badkamer wordt een standaard badkamer radiator voorzien. Er wordt een programmeerbare kamerthermostaat (met dag/nachtregime, digitaal programmeerbaar) geplaatst in de leefruimte en thermostatische kranen op de radiatoren in de overige ruimtes.

In alle ruimtes is een standaard radiator voorzien, gelijkwaardig aan type Henrad–compact. In de badkamer is er een standaard handdoekradiator voorzien.

8. VERLUCHTING

De verluchting wordt gerealiseerd door een individueel ventilatiesysteem type D met mechanische toevoer en mechanische afvoer van lucht. Deze bestaat uit een individuele, op vraag gestuurde ventilator. De ventilatie unit wordt in de berging geplaatst, het toilet of in een nis naast de schacht. Omkasting van deze unit is niet voorzien.

Door het complexe afzuigstelsel is geen droogkastafvoer mogelijk en wordt het aangewezen een droogkast van het condensatietype te plaatsen.

Er wordt geen afvoerkanaal voorzien voor de dampkap, de koper voorziet een recirculatiedampkap. Dit als zo mee opgenomen in het basisbudget voor de keuken.

9. HERNIEUWBARE ENERGIE: PHOTOVOLTAÏSCHE ZONNEPANELEN

Om te voldoen aan de vigerende energieprestatieregelgeving (EPB) voor nieuwbouw worden er 37 zonnepanelen met een vermogen van 275 Wp voorzien met een hellingshoek van 25° verspreid over de platte daken van de 2 gebouvvolumes volgens verdeling bepalingen EPB-rapport.

10. BRANDBESTRIJDING

Alle brandpreventienormen worden gevolgd volgens het advies van de brandweer bij de bouwvergunning, met alle nodige detectiepunten, alarmsignalen, noodverlichtingsarmaturen en pictogrammen in de gemeenschappelijke ruimtes.

In alle appartementen wordt 1 optische rookmelder geïnstalleerd.

11. VAST BINNENMEUBILAIR

Er worden standaard geen vaste kasten of los meubilair voorzien.

12. VARIA

- Er worden geen gordijnkasten of gordijnroede of rails voorzien.
- Er worden geen schouwen voor kachels of open haarden voorzien.
- Er kunnen geen bijkomende individuele doorvoeren voor dampkappen, kachels of open haarden worden voorzien, noch hetzij door de gevel, noch hetzij door de dakplaat. (afwijkingen voor de bovenste verdiepingen kunnen worden toegelaten indien mogelijk voor EPB)
- Er kunnen geen bijkomende dakkoepels worden voorzien buiten dewelke door de brandweer worden geëist.



- In de privé delen zij geen schilderwerken voorzien. De inkomdeur van het appartement wordt enkel geschilderd aan de zijde van de gemeenschappelijke delen.

Dit document werd opgemaakt te Antwerpen op in twee exemplaren waarvan iedere partij erkent een origineel ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

De Verkoper,

De Koper,