

**VERKOOPLASTENBOEK
APPARTEMENTEN BLOK D**

SAS POORT



INHOUD

INHOUD	2
O. INLEIDING	3
I. ONDERGRONDSE BOUWWERKEN	4
II. BOVENGRONDSE BOUWWERKEN	5
III. AFWERKING	8
IV. TECHNISCHE INSTALLATIES	12
V. BUITENAANLEG	16
VI. ENERGIE	16
VII. ALGEMEEN	17
VIII. OVERZICHT BUDGETTEN	20
IX. INFORMATIE	21

O. INLEIDING

Het lastenboek van dit project werd met de nodige zorg opgesteld. Dit project wordt gebouwd met duurzame materialen en met bijzondere aandacht voor kwaliteit zowel in de ruwbouwfase als in de afwerkingsgraad.

Alle informatie in dit verkooplastenboek is bedoeld om de koper voldoende te informeren over het bouwproces en de gestelde bouwmaterialen en is niet limitatief. Kwaliteit en concept staan principieel vast. De aannemer/projectontwikkelaar mag ten allen tijde de hieronder beschreven materialen en/ of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de kwaliteit te schaden. Eventuele aanpassingen tijdens het bouwproces gebeuren om artistieke, technische, structurele, wettelijke of esthetische redenen. Aanpassingen zorgen nooit voor een substantiële vermindering in waarde van het project.

I. ONDERGRONDSE BOUWERKEN

1. Voorbereidende werken

De werf wordt ingericht overeenkomstig de geldende wettelijke en bouw- en woonverordeningen. De hoofdaannemer zorgt voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats, om te beletten dat derden zich toegang kunnen verschaffen tot de werken. Deze afsluiting voldoet aan de voorschriften van de plaatselijke gemeente. Het onderhoud en de instandhouding ervan gebeuren door de hoofdaannemer. De bouwheer heeft evenwel het recht om hierop publiciteit aan te brengen. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd.

2. Funderingen

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel hypothetisch en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit. Conform het « Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie », wordt een aardingslus onder de funderingen aangebracht.

3. Ondergrondse ruwbouwstructuur

Het skelet van het ondergrondse gedeelte bestaat uit een betonstructuur van kolommen, balken, wanden en vloeren. Afhankelijk van bestaande situaties op de werf, en eveneens door het op punt stellen van de uitvoeringsplannen, kunnen maatafwijkingen ontstaan. De lift- en trapkernen zijn voorzien in gewapend beton en/of metselwerk.

4. Ondergronds metselwerk

De scheidingswanden tussen privatieve en gemeenschappelijke delen, alsmede de scheidingen tussen de ondergrondse lokalen onderling worden uitgevoerd in betonblokken en/of snelbouw achter de hand gevoegd, behoudens wanden onder punt 2 hierboven vermeld.

5. Voorzieningen tegen opstijgend vocht

Waar nodig worden vochtschermen voorzien.

6. Riolering

Alle rioleringswerken zullen voldoen aan de geldende reglementering inzake hygiëne en gemeentelijke verordeningen. In zijn totaliteit vormt het rioleringsbuizen- en puttenstelsel een duurzaam kwaliteitssysteem dat aan alle technische normen beantwoordt en volgens de regels der kunst wordt uitgevoerd. De afvoerleidingen worden uitgevoerd in BENOR gekeurde materialen. Het afvoernetwerk is uitgerust met de nodige ellenbogen, verbindings- en verloopstukken en wordt voorzien van de nodige toezichtputten en reukafsluiters. De riolering wordt uitgevoerd als een gescheiden rioleringsstelsel, waarbij regenwaters (RWA) en vervuilde waters (DWA) gescheiden worden afgevoerd. De riolering wordt rechtstreeks aangesloten op de openbare riolering en wordt uitgevoerd conform de vigerende voorschriften opgelegd door de plaatselijke overheid.

II. BOVENGRONDSE BOUWWERKEN

1. Gewapend beton

Worden voorzien in gewapend beton :

- Alle vloerplaten en dakplaten voor platte daken worden uitgevoerd met welfsels, breedplaatvloeren of ter plaatse gegoten platen. Voor de vloerplaten wordt rekening gehouden met een gebruikslast van 2 kN/m².
- Alle balken, wanden, kolommen en trappen nodig voor een goede constructie.

De indicaties op de architectuurplannen zijn louter informatief : alle afmetingen worden aangepast conform de stabiliteitsberekening.

De terrassen die uitragen aan de gevels worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton.

2. Metselwerk

Dragende wanden worden uitgevoerd in silicaatsteen, snelbouw of (cellen)betonblokken, dikte conform stabiliteitsstudie.

De scheidingswanden in de appartementen, voor zover niet uitgevoerd in dragend metselwerk of beton, worden opgebouwd uit gipsblokken met glad oppervlak.

3. Gevelmetselwerk

De metselwerken worden - in combinatie met de betonconstructie - op traditionele bouwwijze uitgevoerd, bepaald door de leidinggevende ingenieur. Gevelsteen wordt gekozen door architect in samenspraak met bouwheer.

4. Gevelbeplating

Waar voorzien op de geveltekeningen worden gevels afgewerkt met hout, een plaatmateriaal of gevelbepleistering bestemd voor buitentoepassingen, kleur en type te bepalen door de architect in samenspraak met bouwheer. Hout en plaatmateriaal worden gemonteerd op een regelwerk in hout of aluminium, bevestigd in het dragend binnenspouwblad. Gevelbepleistering komt op gevelisolatie. Op het binnenspouwblad wordt vooraf een doorlopende thermische isolatie aangebracht, materiaal en dikte conform de EPB-eisen.

5. Thermische isolatie

Volgens aanduiding op plan.

5.1 Spouwisolatie

In spouwconstructies worden isolatieplaten voorzien met een dikte afhankelijk van het gekozen materiaal in overeenstemming met EPB-eisen.

5.2 Platte daken

Platte daken/dakterrassen worden uitgevoerd met hellingsbeton, vloerplaten in helling of hellingsisolatie, dikte conform de EPB eisen, een dampmembraan en een meerlaagse dakdichtingsbaan.

5.3 Vloerisolatie (van appartementen niveau 0)

Boven ondergrondse parkeerruimtes en kelders wordt de thermische isolatie voorzien , dikte conform de EPB studie.

6. Akoestische isolatie

Het akoestisch ontwerp heeft als doel het realiseren van de criteria uit de nieuwe Belgische normalisatie, voor "normaal akoestisch comfort" zoals gedefinieerd in de nieuwe norm NBN S 01-400-1 "Akoestische criteria voor woongebouwen".

Deze akoestische normalisatie omvat criteria betreffende gevelisolatie, luchtgeluidsisolatie, contactgeluidsisolatie, geluid van technische installatie en criteria betreffende reverberatie.

7. Rook- en verluchtingskanalen

Kanalen worden voorzien voor :

- ventilatietype D, met warmterecuperatie
- geen afvoer voor dampkap omwille van gebruik ventilatiesysteem type D. Elke keuken moet voorzien worden van dampkap met een actieve koolstoffilter.
- geen afvoer voor droogkast (indien gewenst kunnen de kopers een condensdroogkast gebruiken)

8. Dakwerken

8.1 Platte daken

Platte daken/dakterrassen worden uitgevoerd in helling voorzien van dampscherm, isolatieplaten (polyurethaan of gelijkwaardig), een dampmembraan en een meerlaagse dakdichting.

8.2 Hellende daken

Hellende daken worden afgewerkt met dakpannen, plaatmateriaal of een structuur van zonnepanelen. Het type dakpan wordt bepaald door de architect.

8.3 Groendaken

Het gemeenschappelijk dakvlak boven het gelijkvloers wordt afgewerkt als extensief groendak. De eindlaag van de dakbedekking is uitgevoerd in wortelwerende kwaliteit. Hierop wordt een filterdoek en de substraatlaag aangebracht waarin de begroeiing wordt gezaaid.

8.4 Zonnepanelen

Op de gemeenschappelijke daken kunnen er in het kader van hernieuwbare energie zonnepanelen geplaatst worden voor de gemeenschappelijke installaties.

8.5 Dakafvoeren

De zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in geprepatineerde zink of aluminium. De onzichtbare leidingen worden uitgevoerd in kunststof.

9. Buitenschrijnwerk

9.1 Ramen

De buitenramen worden uitgevoerd in duurzame en onderhoudsvrije profielen (materiaal en kleur volgens kleurkeuze architect. Het beslag zal aangepast worden aan de afmetingen en het gewicht van de onderdelen. De bevestiging van het schrijnwerk aan de bouwconstructie wordt op regelmatige afstanden en in toereikend aantal voorzien. Alle ramen en/of deuren hebben een dorpel in blauwe hardsteen, beton of het materiaal van de ramen. Alle beglazing in de woongedeelten wordt uitgevoerd in superisolerende dubbele beglazing met minimale U-waarde 1.0 W/m²K. Er wordt ook gebruik gemaakt van verbeterde thermische afstandhouders tussen glas en profiel. Waar nodig zal gelaagde beglazing toegepast worden conform geldende normering (NBN S 23-002). Alle materialen zullen voldoen aan de geldende minimale U-waarden opgelegd door de EPB regelgeving.

9.2 Borstweringen aan terrassen

Alle terrasleuningen worden uitgevoerd in een aluminium of metalen spijltjesbalustrade.

III. AFWERKING

1. Vloeren

1.1. Gemeenschappelijke delen

Voor de gelijkvloerse inkomhal, de liftbordessen en de trappen op de bovengrondse verdiepingen wordt een stenen bevloering voorzien met de nodige aangepaste plinten. In de inkomhal op de gelijkvloerse verdieping wordt een ingewerkte vloermat voorzien.

De vloer zal gekozen worden door de architect in harmonie met de overige gebruikte materialen en in overeenstemming met het residentiële karakter van het gebouw.

De vluchtrappen van de kelder naar het gelijkvloers worden voorzien in prefab beton met ingewerkte antislipneus.

De vloer van de ondergrondse verdieping (nl. parkings, kelderbergingen, keldergangen, enz.) wordt uitgevoerd in gepolierd beton. De helling van de ondergrondse garage wordt uitgevoerd in geborsteld beton, niet gepolierd.

1.2 Privatieve delen

In de basisprijs van het appartement is de levering en de plaatsing opgenomen van stenen vloeren voor de hal, keuken, badkamer, W.C., nachthal en berging, en van houten vloeren voor woonkamer en slaapkamer(s).

De voorziene particuliere handelswaarde voor de levering van de tegels is 45 €/m² en voor de plinten 8 €/lm.

Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de aannemer/promotor. Voor keuze van tegels met een hogere handelswaarde zal een verrekening gebeuren.

Bij bijzondere legpatronen, bij meer snijverliezen omwille van plaatsingseisen, of bij afwijkende tegelformaten van een vloertegel 30x30 cm, zal tevens een verrekening worden opgesteld voor de plaatsingsprijs.

In de woonkamer en slaapkamer(s) wordt een laminaat voorzien met een particuliere handelswaarde voor levering 25 €/m² en mdf te schilderen plinten van 6 €/lm .

Eveneens kan de koper zelf, bij tijdige beslissing, een keuze maken bij de leverancier, opgegeven door de aannemer/promotor.

Scheidingen tussen stenen vloeren en soepele vloeren worden voorzien van een hoekprofiel.

2. Pleisterwerken

2.1 Gemeenschappelijke delen

De wanden van de gelijkvloerse inkomhal worden uitgevoerd in bepleistering.

Het trappenhuis zal afgewerkt worden met een schilderlaag.

De kleuren worden bepaald door de architect.

Voor de wanden van de ondergrondse verdieping worden de metselwerken opgevoegd en de wanden in beton krijgen geen verdere afwerking.

2.2 Privatieve delen

De binnenmuren worden egaal afgewerkt van vloer tot plafond met bepleistering. Alle buitenhoeken worden versterkt met hoekprofiel.

Alle plafonds in beton worden afgewerkt met mechanisch spuitpleister 1mm dikte. Gladde voorbereiding van het oppervlak en opstoppen en voegen van de langsnaden zijn hierbij inbegrepen, zodat een vlak en effen plafondoppervlak wordt verkregen.

Alle muren in beton, silicaatsteen, cellenbeton worden afgewerkt met spuitpleister.

De niet-dragende wanden worden uitgevoerd in gipsblokken. Deze wanden worden niet bepleisterd maar wel glad gewreven ('affilmen').

De muren bestemd voor wandtegels worden niet bepleisterd, maar krijgen een voorbereiding vooraleer de faïence geplaatst wordt.

Het pleisterwerk is klaar voor de schilder, maar is niet schildersklaar. Kleine oneffenheden en plamuurwerken horen dus nog uitgevoerd te worden alvorens er kan geschilderd worden. Aansluitingen of naden tussen materialen van een verschillende aard dienen nog opgevuld te worden met een elastische schilderkit.

3. Wandbetegeling

3.1 Privatieve delen

De betegeling is voorzien rond bad en douche:

- In de douche zijn de muren boven de douchebak betegeld tot tegen het plafond.
- Ter hoogte van het bad is de onderkant van het bad en de muur boven het bad betegeld tot een hoogte van 60 cm boven de badrand

De particuliere handelswaarde voor levering van de wandbetegeling bedraagt 42,00 €/m². De betegeling kan bij de vastgestelde leverancier door de koper vrij gekozen worden. Tegels in badkamer en/of andere natte ruimten worden gelijmd op steunwand. De tegels worden geplaatst met regelmatige voeg. Waar nodig wordt aanspuitwerk met soepele voegvulling voorzien. Buitenhoeken worden afgewerkt met PVC-profiel. De betegeling wordt standaard gevoegd met een grijze cementvoeg. Specifieke gekleurde voegmortel zijn mogelijk tegen een meerprijs.

Siliconenkit wordt voorzien tussen 2 afgewerkte vlakken (bv. tussen de betegeling en de bovenkant van het bad). Aansluitingen met niet afgewerkte/te schilderen vlakken zijn niet voorzien en dienen uitgevoerd te worden bij het schilderwerk.

4. Plafonds

4.1 Gemeenschappelijke delen

De onderzijde van de vloerplaten in de kelder blijft in beton met zichtbare voegen zonder verdere afwerking. De plafonds van de gelijkvloerse inkomhallen en de liftbordessen op de bovengrondse verdiepingen worden uitgevlakt en geschilderd opgeleverd.

4.2 Privatieve delen

De betonplafonds van de appartementen worden voorzien van een uitvlaklaag. Het pleisterwerk is klaar voor de schilder, maar is niet schildersklaar. Kleine oneffenheden en plamuurwerken horen dus nog uitgevoerd te worden alvorens er kan geschilderd worden. Aansluitingen of naden tussen materialen van een verschillende aard dienen nog opgevuld te worden met een elastische schilderkit.

5. Terrasafwerking

De terrassen van de appartementen worden afgewerkt met tegels op tegel dragers of prefabbeton in het zicht.

6. Binnenschrijnwerk

4.1 Deuren

4.1.1 Gemeenschappelijke delen

In de gemeenschappelijke delen worden volgens de vigerende brandweervoorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien – afgeschilderd volgens instructies van de architect.

4.1.2 Privatieve delen

De inkomdeuren van de appartementen hebben een driepuntssluiting met een brandweerstand van Rf 30, gevat in een omlijsting en voorzien van een cilinderslot.

De inkomdeur wordt aan de buitenzijde afgelakt volgens kleurkeuze architect. Ze wordt voorzien van een kruk aan de binnenkant en een vaste knop in aluminium aan de buitenkant.

De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren, gevat in een houten omlijsting en voorzien van een aluminium kruk. Het budget voor de levering en plaatsing van een binnendeur bedraagt 265 €/m².

De deuren van de privatieve ondergrondse bergingen zijn eveneens vlakke schilderdeuren, gevat in een stalen of houten omlijsting en voorzien van een cilinderslot en deurkruk. Onder -en bovenaan wordt een verluchtingsspleet voorzien indien het geen branddeur betreft en het licht in de berging gaat automatisch aan.

4.2 Gordijnkasten

Er worden géén gordijnkasten voorzien in de basisuitrusting.

7. Raamtabletten

Raamtabletten worden aansluitend op het raam voorzien in mdf bepaald door de architect. De oversteek bedraagt standaard 2 cm.

8. Metalen schrijnwerk

8.1 Gemeenschappelijke delen

De trapleuningen in de trappenhuisen worden uitgevoerd in metaal en afgewerkt met een roestwerende schilderlaag en afwerkingslaag.

9. Afwerking inkomhal gelijkvloers / lifthal

9.1 Gemeenschappelijke delen

De inkomdeur en eventueel de sasdeur op de gelijkvloerse verdieping naar de inkomhal is voorzien van veiligheidsglas, deurpomp en siertrekker. Deze deuren en de eventuele afsluitpoorten aan de straatkant worden beveiligd met een elektrisch slot dat vanuit de appartementen kan worden geopend.

10. Schilderwerken

9.1 Gemeenschappelijke delen

Het inkomgeheel, het trappenhuis en de trapbordessen worden geschilderd opgeleverd volgens afwerking en kleur naar keuze architect. Voor de privatieve delen zijn geen schilderwerken voorzien.

Alle bordesdeuren worden langs de zijde van de gemeenschappelijke delen geschilderd in een kleur door de architect bepaald.

9.2 Privatieve delen

Schilderwerken worden niet voorzien.

11. Diversen

Er wordt een sleutelplan opgesteld, zodat zoveel mogelijk deuren voorzien van een cilinderslot met eenzelfde sleutel kunnen worden bediend.

IV. TECHNISCHE INSTALLATIES

1. Elektriciteit

1.1 Algemeen

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI.

Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de hele installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controleorganisme.

1.2 Gemeenschappelijke delen

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen gekozen door de architect. De verlichting zijn zowel voor het eventuele bovengronds als voor het ondergronds gedeelte aangesloten op een bewegingsmelder.

De hele installatie voor het ondergronds gedeelte wordt in opbouw uitgevoerd.

In de trappenhuisen, de lifthallen en de ondergrondse garage wordt een noodverlichtingsinstallatie voorzien.

De elektriciteitsverdeling van de gemeenschappelijke delen gebeurt als volgt :

- per inkomhal wordt een elektriciteitsmeter geplaatst waarop de verlichting van inkomhal, trappenhuis, lifthal, lift, etc... wordt aangesloten.
- voor de ondergrondse garage wordt een afzonderlijke meter geplaatst. Hierop worden aangesloten: de stopcontacten en verlichting van de garage, garagepoort, verkeerslichten.
- De individuele bergingen in de kelder zullen stroom verkrijgen aangesloten op de gemeenschappelijke teller.

Aan de inkom wordt een bellenbord en videofoon geïnstalleerd.

De videofoon omvat camera-, luidspreker- en microfoonmodule. In elk appartement wordt, nabij de inkomdeur, een binnenpost voorzien met beeldscherm, luidspreker, microfoon en drukknop. Aan de buitenzijde van de inkomdeur van elk appartement wordt ook een drukknop voorzien die als bel fungeert.

In het kader van brandveiligheid is het ontwerp van de gebouwen opgemaakt op basis van het KB van 7 juli 1994 en laatste wijziging van 20 mei 2022.

1.3 Appartementen

Elk appartement heeft een afzonderlijke meter, welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal in de kelder.

De individuele verdeelborden staan in het appartement. Het elektrische verdeelbord wordt voorzien van een monofasige aansluiting. Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA).

Alle borden zullen door een erkend keuringsorganisme worden gekeurd. Dit keuringsverslag zal samen met de 'as-built' plannen aan de Opdrachtgever overhandigd worden.

Alle elektrische leidingen worden ingewerkt in vloer, plafond en/of muur. De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type. Een volledige videofooninstallatie verbonden met de inkom gelijkvloers bedient alle appartementen en is gecombineerd met de automatische deuropener van de algemene inkomdeur.

De drukknop van de belinrichting aan de algemene inkomdeur geeft een verschillend geluidssignaal t.o.v. de drukknop aan de inkomdeur van het appartement.

De installatie omvat geen verlichtingsarmaturen, noch lampen in de privatieve delen, behoudens terrasverlichting (volgens keuze architect).

Volgende voedingen voor lichtpunten en stopcontacten zijn voorzien :

Voor de appartementen:

leefruimte:	2 lichtpunten (zithoek en eethoek), dubbele richting; 1 aansluiting FM-AV; 1 aansluiting voor telefoon; 1 aansluiting UTP RJ54; 2 dubbele en 3 enkele stopcontacten op plintheogte; bedrading voor klokthermostaat c.v.;
keuken:	1 voeding voor lichtpunt aan plafond, enkele richting; 1 voeding voor lichtpunt boven het aanrecht, enkele richting; 2 dubbele stopcontacten op werkbladhoogte; stopcontacten of aansluiting voor volgende toestellen: koelkast, kookplaat, oven, vaatwas, dampkap;
inkomhal:	1 of 2 voedingen voor lichtpunten aan plafond (afhankelijk van configuratie gang), dubbele richting; 1 stopcontact op plintheogte; 1 bel- en videofooninstallatie; (*in functie van configuratie inkomhal kan het aantal lichtpunten en schakelaars licht afwijken)
wc:	1 voeding voor lichtpunt, enkele richting;
badkamer:	1 voeding voor centraal lichtpunt aan plafond, enkele richting; 1 voeding voor wandlichtpunt (spiegelverlichting), enkele richting; 1 dubbel stopcontact op werkbladhoogte;
slaapkamer (master):	1 voeding voor lichtpunt aan plafond, dubbele richting; 1 dubbel en 3 enkele stopcontacten op plintheogte; 1 aansluiting FM-AV; 1 aansluiting UTP RJ54;
slaapkamer(s):	1 voeding voor lichtpunt aan plafond, enkele richting; 1 dubbel en 2 enkele stopcontacten op plintheogte;
berging:	1 voeding voor lichtpunt, enkele richting; 1 dubbel + 1 enkel stopcontact; voeding luchtgroep; voeding wasmachine en droogkast;
terras:	1 voeding voor centraal lichtpunt tegen de wand, enkele richting.

2. Sanitaire installatie

Alle hoofdleidingen van warm en koud water worden uitgevoerd in een 3-lagige kunststofbuis tot aan iedere collector die opgesteld staat in elke berging. Alle verdeelleidingen - vanaf de collector –worden uitgevoerd in aluminium / vernet polyethyleen buis. Alle afvoeren in de appartementen worden uitgevoerd in polyethyleen of PVC of PP. De hele installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcipeerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

Toevoer - en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging in het appartement (volgens plan).

Voor de totaliteit der sanitaire toestellen, kasten en toebehoren werd een particuliere handelswaarde voor levering voorzien zoals hieronder opgegeven. Bij tijdige beslissing zal

de koper zelf een keuze mogen maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de aannemer/promotor.

In de basisaankooprijks van het appartement is dus begrepen : levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen zoals aangeduid op de verkoopplannen.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding - en plaatsingswerken, en ook met de mogelijk noodzakelijke capaciteitsverhoging van de warmwaterproductie. Een verrekening zal worden opgesteld door de aannemer/promotor.

Particulierprijzen voor levering en plaatsing van sanitaire toestellen:

- badkamer : 4.000 €
- douchekamer: 2.500 €
- apart toilet: 1.000 €

3. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De centrale verwarming en warmwaterbereiding is via gemeenschappelijke geothermische installatie. De energieafrekening verloopt via een individuele energiemeter.

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen (berekend volgens NBN 62-003): Bij een buitentemperatuur in de winter van -8 graden C en 90% relatieve vochtigheid.

Hal	18 graden C
Woonkamer/keuken	21 graden C
Slaapkamers	20 graden C
Badkamer/douche	22 graden C
Nachthal	18 graden C

Elke flat zal voorzien worden van een vloerverwarmingssysteem. Het vloerverwarmingssysteem is een lage temperatuurverwarming waarbij de in de cement gebonden dekvloer verlegde buizen voor het watertransport zorgen. Het systeem wordt zodanig berekend en aangelegd dat bij een buitentemperatuur van -8°C de vloeroppervlaktetemperatuur in de verblijfszones niet boven de 29°C stijgt. In randzones of sanitaire ruimtes mag deze oppervlaktetemperatuur maximaal 33°C zijn.

De volledige unit wordt gestuurd bij middel van een klokthermostaat voorzien van een digitale klok met weekprogrammatie, zodat een economische werking bekomen wordt.

4. Ventilatie

Er is een mechanische toe- en afvoer voorzien per appartement via een luchtgroep geplaatst in de berging. De luchtgroep is voorzien van een warmtewisselaar, de af- en toevoerkanalen worden weggewerkt in de opstortlaag of waar nodig weggewerkt in verlaagd plafond. In de berging verlopen de kanalen in opbouw.

Voor de keukeninfrastructuur wordt geen afzuigkanaal voorzien wegens de aanwezigheid van luchtgroep systeem D. De te kiezen dampkap moet van het type recirculerend zijn en voorzien van koolstoffilters.

Voor de mogelijke droogkast wordt geen afvoerkanaal voorzien – een droogkast zal dus van het zelfcondenserende type moeten zijn.

5. Keukeninstallatie

In de verkoopprijs van het appartement wordt een keuken voorzien met kastenensemble, inox spoelbak en elektrische toestellen.

Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de keukenmeubelen en – toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant aangesteld door de aannemer/promotor.

Indien er aan de basisinplanting wijzigingen worden gevraagd, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

Particuliere handelswaarde voor levering en plaatsing van de keuken :

- 1 slaapkamer appartement :	9.000 €
- 2 slaapkamer appartement :	10.000 €
- 3 slaapkamer appartement :	11.000 €
-	

6. Liftinstallatie

Elke traphal beschikt over een lift voor 8 personen, toegankelijk voor mindervaliden.

Nuttige last :	8 personen
Nuttig draagvermogen :	630kg
Hefsnelheid :	1 m/sec
Aandrijving :	- Gearless (zonder overbrengingen) Met frequentieregeling voor een hoge stopnauwkeurigheid - Schijfrem sluitend na volledige stilstand lift
Besturing :	verzamelbesturing in dalende richting
Deuren :	automatisch type laterale opening

Liftkooi , kooiwanden en vloer worden afgewerkt in harmonie met de lifthal volgens instructies van de architect.

Bedieningspanelen :

Op de gelijkvloerse verdieping: een digitale standaanduiding en richtingspijlen.

Op elke verdieping : één drukknop

In de lift :

- drukknoppen voor de verdiepingen
- digitale stand- en richtingsaanduiding
- drukknoppen heropenen en vervroegd sluiten van de deuren
- overlastaanduiding met zoemer
- braille aanduiding naast drukknop
- sleutelschakelaar brandweer
- telebewakingseenheid

V. BUITENAANLEG

Verharding en beplanting zullen aangelegd worden volgens ontwerp tuinarchitect.

VI. ENERGIE

Alle wooneenheden voldoen aan de geldende EPB-eisen. Deze eisen zijn een combinatie van voorwaarden op diverse vlakken:

- a. Het S-Peil of schilpeil drukt de energie-efficiëntie van de gebouwschil uit. Het vat alle energetische kwaliteiten van de schil (zowel de winsten als de verliezen) samen tot één getal. Het zegt hoe goed de schil bestand is tegen koude winterdagen, maar ook of er genoeg zonnewering is op hete zomerdagen en of de woning een efficiënte vorm heeft. Het S-peil geldt per wooneenheid, dus voor een appartement en niet voor een appartementsgebouw. Daartoe worden alle nodige isolatietechnieken en –materialen aangewend om deze waarde te behalen, dit in samenspraak met de EPB-verslaggever
- b. Energieprestatie: Alle wooneenheden zijn BEN-woningen. Daartoe wordt er o.a. een collectieve warmtepompinstallatie geïnstalleerd en worden er eveneens fotovoltaïsche panelen op het gemeenschappelijke dak voorzien.
- c. Binnenklimaat: hierbij dient de nodige ventilatie worden aangewend en het risico tot oververhitting worden beperkt. Hieraan wordt voldaan door de installatie van een D ventilatiesysteem. Tevens wordt de nodige aandacht besteed aan de luchtdichtheid van de wooneenheden
- d. Hernieuwbare energie: er dient voldaan te worden aan een minimum aandeel hernieuwbare energie. Hier wordt aan voldaan door de volledige energievraag voor ruimteverwarming te dekken mbv een warmtepomp en zonnepanelen te voorzien.
- e. Installaties: Het verwarmingsstelsel, zijnde een gemeenschappelijke geothermische installatie en het warmteafgiftesysteem, zijnde vloerverwarming, werken op lage temperatuur.

VII. ALGEMEEN

1. Algemene opmerkingen

- 1.1. Kwaliteit en concept zijn principieel vast. De aannemer/promotor mag te allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de kwaliteit te schaden.
- 1.2. De plannen welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis van de verkoopovereenkomst. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect. 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 kunnen wijzigen. Maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als « circa »-maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve, esthetische, stabiliteits- en/of technische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.
- 1.3. In het verkooplastenboek wordt melding gemaakt van « particuliere handelswaarden » voor levering of levering en plaatsing. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs op het moment van de uitvoering der werken, inclusief B.T.W., bij een door de aannemer/promotor aangeduide leverancier en/of plaatser.
- 1.4. Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. de afwerking of de lay-out van zijn appartement), moet hij dit schriftelijk aanvragen en kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor hierover zijn schriftelijk akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw veranderen zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vóór de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (dit dient dan wel door de koper maximum 1 maand na het afsluiten van de compromis gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal een winstderving van 30% toegepast worden op het aangegeven budget. Indien de koper materiaal kiest met een lagere handelswaarde dan het vooropgesteld budget, zal er eveneens een winstderving van 30% toegepast worden op het verschil tussen het vooropgestelde budget en de door de koper gekozen lagere handelswaarde. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie tegenover de kopers voor wat betreft zijn werk.

Ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen kunnen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de prijsconsequentie van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de aannemer/promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De toe te passen meerprijzen van de gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de promotor, de hoofdaannemer of mogelijks de

onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement gekocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen, tenzij dit expliciet in het bestek genoteerd werd en door de aannemer/promotor ondertekend.

De koper stelt de aannemer/promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de aannemer/promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer/promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer/promotor inzake keuze van materialen, kleuren, enz.

- 1.5 De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken. Ten behoeve van de kopers worden er 2 rondgangen georganiseerd. De eerste is gepland na de installatie van de technieken en de tweede na installatie vloer en keuken. Tijdens het weekend en vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement. De bouwers wijzen alle verantwoordelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.
- 1.6 De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis. Het grondig schoonmaken van de ruiten, vloeren en sanitaire toestellen is ten laste van de kopers.
- 1.7 De losse meubilering is niet voorzien en is enkel ten titel van inlichting en schikking op de plannen getekend. De verlichtingstoestellen van de appartementen, het binnenschilderwerk en de decoratiewerken in de privatieve gedeelten zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.
- 1.8 Lichte kleurverschillen in afwerkingsmaterialen kunnen geen aanleiding geven tot minprijzen.
- 1.9 Na oplevering kan nog een verhoogd vochtgehalte aanwezig zijn in de bouwdeelen. Om een goede uitdroging mogelijk te maken en condensatie te vermijden zullen de eigenaars indien nodig bijkomend verluchten.
- 1.10 De krimpscheuren en barsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.
- 1.11 Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de wooneenheid (privatieve én gemeenschappelijke delen) en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van verborgen gebreken, waarbij elke andere schade of vergoeding is uitgesloten.

Eens er schriftelijk is overgegaan tot de oplevering, is de bouwheer/verkoper niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken. (artikel 1642 Burgerlijk Wetboek)

2 Erelonen

De erelonen van de architect, de ingenieurs en andere studiebureaus zijn begrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die eigen zijn aan een architect of ingenieur, uitgezonderd de prestaties, die betrekking hebben op meerwerken of wijzigingen

aangevraagd door de koper. De binnenhuisinrichting en eventuele wijzigingen van de oorspronkelijke plans zijn niet inbegrepen in dit ereloon.

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator aan volgens het KB van 25-01-2001 betreffende tijdelijke en mobiele werkplaatsen. Deze is belast met de coördinatie van de veiligheid van het bouwproject vanaf de ontwerpfase tot de uitvoering. Deze kosten zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

3. Nutsvoorzieningen

Alle werfaansluitingen zijn ten koste van de aannemer/promotor. De definitieve aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, T.V.-FM-distributie) en de diensten van onderaannemers, die nodig zijn om deze aansluitingen te realiseren, zijn niet in de verkoopprijs begrepen en vallen ten laste van de kopers voor een vast bedrag van 2.500 € (incl. BTW).

VIII. OVERZICHT BUDGETTEN

Onderdeel		Budget	
keramische tegel		45 €/m ²	Handelswaarde levering, incl. BTW
keramische plint		8 €/lm	Handelswaarde levering, incl. BTW
laminaat		25 €/m ²	Handelswaarde levering, incl. BTW
schilderplint		6 €/lm	Handelswaarde levering, incl. BTW
wandbetegeling		42 €/m ²	Handelswaarde levering, incl. BTW
binnendeur		265 €/deur	Handelswaarde levering, incl. BTW
sanitaire installatie	badkamer	4.000 €	Handelswaarde levering en plaatsing, incl. BTW
	douchekamer	2.500 €	Handelswaarde levering en plaatsing, incl. BTW
	apart toilet	1.000 €	Handelswaarde levering en plaatsing, incl. BTW
keukeninstallatie	1 slpk	9.000 €	Handelswaarde levering en plaatsing, incl. BTW
	2 slpk	10.000 €	Handelswaarde levering en plaatsing, incl. BTW
	3 slpk	11.000 €	Handelswaarde levering en plaatsing, incl. BTW

IX. INFORMATIE

SAS Rijkvorse! is een realisatie van

Proland nv
Korte Lozanastraat 20-26
2018 Antwerpen
www.proland.be

in samenwerking met

Architect: AWG Architecten
Studiebureau: Studie 10
Studiebureau: Sweco



versie 2024-03-07