



Residentie “Tram 75-77” Commercieel lastenboek

Tramstraat 75 en 77 Sint-Truiden
10 ruime en comfortabele appartementen in het centrum van Sint-Truiden



PROMOTOR:

CN² Build
Kazernelaan 134
3530 Houthalen-Helchteren

VERKOOP:

De Woonmakers
Tiensesteenweg 227B/101
3800 Sint-Truiden
011/98 88 98

Jansen Real Estate
Eikenenweg 58/1-2
3520 Zonhoven
011/39 90 50

ARCHITECT:

Grosemans-Heylen architecten
Capucienessenstraat 12
3800 Sint-Truiden

NOTARIS:

Philip Odeurs
Houtmarkt 3
3800 Sint-Truiden

Natalie Cabes
Sint-Trudoplein 7/1
3530 Houthalen-Helchteren

INHOUDSOPGAVE:

HOOFDSTUK 1 - BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

- 1.1 Beschrijving en situering
- 1.2 Stedenbouwkundige vergunning

HOOFDSTUK 2 - ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

- 2.1 Lastenboek en plannen
- 2.2 Meetcode
- 2.3 Meerwerken en wijzigingen door de kopers
- 2.4 Vereniging der mede-eigenaren
- 2.5 Nutsaansluitingen
- 2.6 Taksen
- 2.7 Zettingen + droging + onderhoud
- 2.8 Afsluiting / bezoek van de bouwplaats
- 2.9 Voorlopige en definitieve oplevering privatieve delen
- 2.10 Voorlopige oplevering gemeenschappelijke delen
- 2.11 Waarborgen

HOOFDSTUK 3 - STRUCTURELE ELEMENTEN, GEVELS en DAK

- 3.1 Grondwerken
- 3.2 Funderingen en ondergronds metselwerk
- 3.3 Gewapend beton
- 3.4 Metselwerk en gevelconstructie
- 3.5 Energieprestatie gebouw
- 3.6 Binnenwanden
- 3.7 Akoestische voorzieningen
- 3.8 Bescherming tegen vocht- en waterinsijpeling
- 3.9 Rioleringen
- 3.10 Daken

- 3.11 Lood- en zinkwerken
- 3.12 Rook- en verluchtingskanalen
- 3.13 Buitenschrijnwerkerij
- 3.14 Buitenzonnewering
- 3.15 Terrassen

HOOFDSTUK 4 - AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

- 4.1 Beplevering en plafonneringen
- 4.2 Vloerisolatie + chapewerken
- 4.3 Vloer-, muurbekledingen en plinten
 - 4.3.1 Vloerbekledingen
 - 4.3.2 Muurbekledingen
 - 4.3.3 Plinten
- 4.4 Overgangsprofielen, stofdorpels en raamtabletten
- 4.5 Balkon en terrastegels
- 4.6 Binnendeuren en binnenschrijnwerk
- 4.7 Keuken
- 4.8 Schilderwerken

HOOFDSTUK 5 - AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

- 5.1 Gemeenschappelijke inkomhal
- 5.2 Trappenhuisen met lift
 - 5.2.1 Vloeren gemeenschappelijke zones
 - 5.2.2 Wanden gemeenschappelijke zones
- 5.3 Binnendeuren
- 5.4 Schilderwerken
- 5.5 Brievenbussen en huisnummers
- 5.6 Fietsenbergingen en fietsenstalling

HOOFDSTUK 6 - TECHNISCHE INSTALLATIES

- 6.1 Lift
- 6.2 Sanitaire installatie
- 6.3 Verwarmingsinstallatie
- 6.4 Ventilatie
 - 6.4.1 Ventilatie privatieve delen
 - 6.4.2 Ventilatie parking
 - 6.4.3 Ventilatie bergingen
- 6.5 Elektrische installatie
 - 6.5.1 Elektrische installatie privatieve delen
 - 6.5.2 Elektrische installatie gemeenschappelijke delen
 - 6.5.3 Fotovoltaïsche zonnepanelen
- 6.6 Brandveiligheid en brandvoorkoming

HOOFDSTUK 7 - OMGEVINGSWERKEN EN BUITENAANLEG

- 7.1 Buitenaanleg – Publieke ruimten
- 7.2 Privatieve tuinen
- 7.3 Groen en paden in gemeenschap der eigenaars

HOOFDSTUK 1 – BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

1.1 Beschrijving en situering

Het perceel is gelegen aan de Tramstraat nr. 75 en 77, op wandelafstand van het centrum van Sint-Truiden.

Het project **Tram 75-77** bestaat uit:

- Een geheel van 10 appartementen
- 2 gemeenschappelijke inkomhallen met elk zijn lift en trap
- Een ondergrondse parkeergarage met 15 ondergrondse parkeerplaatsen, 10 ruime kelderbergingen en voldoende fietsbergingen.
- Een bovengrondse fietsenberging

Het merendeel van de appartementen zijn “**doorzonappartementen**” en zijn voorzien van één, twee of drie slaapkamers. Elk appartement heeft een terras aan de leefruimte.

De gemeenschappelijke buitenzones worden aangelegd met groen en kwalitatieve materialen.

Het bestaande gebouw van garageboxen en appartementen werd afgebroken om dit nieuwbouwproject te realiseren. Een troef voor Residentie Tram 75-77 is dat het project in aanmerking komt voor het verlaagd btw-tarief voor afbraak en heropbouw van gebouwen. Kopers kunnen onder bepaalde voorwaarden aankopen aan het verlaagd btw-tarief van 6%.

1.2 Stedenbouwkundige vergunning

De stedenbouwkundige vergunning voor dit project werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden op 19 augustus 2022.





HOOFDSTUK 2 – ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

2.1 Lastenboek, renders en plannen

De werken zullen uitgevoerd worden volgens de plannen van het architectenbureau en volgens de beschrijvingen zoals verder vermeld.

De indeling van de appartementen en woningen is volgens de bijhorende plannen. De maatvoering op de plannen is indicatief, kleine afwijkingen zijn mogelijk omwille van stabiliteit of technische redenen.

De plannen en renders werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in meer of in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze kunnen wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa” maten.

Noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

De afmetingen en plaatsing van kolommen en balken worden bepaald door de stabiliteitsingenieur, die de plannen opmaakt in samenspraak met de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

Alle vaste en losse meubels zijn louter indicatief, tenzij anders in onderhavig verkooplastenboek vermeld. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen zijn de aanduidingen op de plannen of impressies als louter indicatief te beschouwen. De beschrijvingen in dit verkooplastenboek hebben steeds voorrang op de plannen en renders.

De kwaliteit en het concept van het gebouw zijn vast. De promotor kan ten allen tijde de hierna beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen, welke door de architect of hemzelf nodig worden geacht, zonder de kwaliteit te verminderen.

De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit bestek, te vervangen door gelijkwaardige materialen. Dit voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. oorspronkelijke voorziene materialen.

Indien de kopers andere dan in dit bestek beschreven materialen wensen, zal dit aanleiding kunnen geven tot een prijsverrekening.

De werken zullen afgeleverd worden na voorlopige oplevering en na betaling van alle verschuldigde bedragen, doch na de inbezitneming van de eigendommen door de

koper zal de aanvaarding gelden of eraan verbonden worden.

2.2 Meetcode

De oppervlakte van de privatieve delen wordt berekend tot in de assen van de gemene muren.

De buitengevels worden integraal meegeteld. De schachten en binnenmuren worden overmeten.

De terrassen worden afzonderlijk gemeten volgens hetzelfde principe.

2.3 Meerwerken en wijzigingen door de kopers

Wijzigingen zijn mogelijk qua keuze van materialen voor afwerking zoals: vloerafwerking, raamtabletten, wandtegels, indeling en materialen keuken, sanitaire toestellen en toebehoren, de elektrische installatie met telefoonaansluiting en teledistributie, e.d.

Aanpassing van indeling zijn mogelijk in zoverre zij geen aanpassingen vragen aan de dragende muren, technische schachten en vooropstellingen van de technieken.

De meer- of minprijs van de weerhouden wijzigingen aan indeling of aan afwerkingsmaterialen t.o.v. de standaardvoorzieningen, inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement, zullen per afwerkingspost begroot worden. De koper zal zijn akkoord voor de verrekeningen schriftelijk moeten bezorgen, vooraleer tot de aankoop van de materialen en de uitvoering van de werken over kan gegaan worden.

De promotor voorziet een kopersbegeleiding. Alle documenten dienen voor uitvoering door de koper voor akkoord ondertekend te worden, evenals de eventuele min- en meerwerken. De koper dient zich te schikken naar de algemene planning der werken.

Het is de koper niet toegelaten om, vóór de voorlopige oplevering, zelf of via derden werken aan het goed uit te voeren. Indien de koper, zonder weten van de promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen.



De promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk.
Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijk ook geweigerd worden door de promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanningen, levertermijnen e.d..
Nota: Per grote uitzondering, en mits uitdrukkelijk akkoord van de ontwikkelaar, kan een volledige afwerkingspost op vraag van de klant uit de aanneming gehaald worden. Er zullen dan echter minimum 20% annulatiekosten per post aangerekend worden door de verkoper, dit ter dekking van project-, operationele- en administratieve kosten.
Meerwerken zullen afgerekend worden in 2 schijven. 50% zal betaald worden bij bestelling en de overige 50% na uitvoering.

2.4 Vereniging der Mede-Eigenaars

Middels een notariële akte (basisakte) zal het complex o.m. onderworpen worden aan het regime van mede-eigendom, het stelsel van horizontale splitsing en wordt de Vereniging van Mede-Eigenaars opgericht (V.M.E.).

De kosten voor het opstellen van deze basisakte is niet in de aankoop prijs begrepen. Deze kosten worden geraamd op € 850,- excl. BTW en zijn betaalbaar aan en na facturatie door Promotor bij het verlijden der notariële aankoopakte.

2.5 Nutsaansluitingen

Behoudens andere reglementeringen van de leverende maatschappij, worden de aansluiting en indienstelling van water, gas, elektriciteit, teledistributie (zonder indienstelling) en riolering, alsmede het leveren en plaatsen van de meters en de coördinatie van de werken, door promotor verzorgd.

De hieraan verbonden kosten worden geraamd op € 4.950,- excl. BTW en zijn niet in de aankoop som begrepen. Bovenstaande kosten zijn betaalbaar aan en na facturatie door Promotor bij het verlijden der notariële aankoopakte.

2.6 Taksen

Met betrekking tot de gemeente- en provincietaksen bevinden de kopers van de appartementen zich in dezelfde toestand als iemand die particulier een woning bouwt.

Zij moeten de eventuele bouw- en wegentaksen, alsook de reglementaire belastingen dragen.

2.7 Zettingen + droging + onderhoud

Eventuele krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw of door differentiële werking tussen diverse materialen, vormen enerzijds geen reden tot uitstellen van betalingen en anderzijds ressorteren zij niet onder de

verantwoordelijkheid van de bouwheer en de architect. Het gaat hier immers over verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Mogelijke krimp- of zettingsscheuren in de parkeergarage of berging kelders, die waterinfiltratie zouden veroorzaken, zullen door de aannemer waterdicht worden geïnjecteerd. Herstelling van krimpscheuren en injectiegaten zijn mogelijk zichtbaar en inherent aan deze materie. Zie ook paragraaf 3.2

De aannemer geeft 10 jaar garantie op de waterdichting van deze barsten.

Onmiddellijk na de oplevering zal er in de appartementen sprake zijn van bouwvocht.

Vanwege dit bouwvocht zal het noodzakelijk zijn de appartementen veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog te zetten. Het aanbrenge van diverse vloer- en wandafwerkingen door de koper, kort na de oplevering, kunnen leiden tot schade door opgesloten bouwvocht. De verkoper kan voor dergelijke schade niet aansprakelijk worden gesteld. Deze werkzaamheden kunnen in principe pas na een jaar na oplevering worden uitgevoerd.

De kosten voor het voortijdig, kunstmatig versnellen van het natuurlijk droogproces, zijn niet in de aanneming begrepen, en zijn bijgevolg ten laste van de koper. Dit voortijdig drogen kan uitsluitend op schriftelijke aanvraag van de koper, en in overleg met de aannemer, opgestart worden.

Indien blijkt dat schade aan het gebouw is veroorzaakt, naar aanleiding van geen of onvoldoende of verkeerd onderhoud, kan de verkoper hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld en kunnen de garantiebepalingen in gevaar komen.

2.8 Afsluiting / bezoek van de bouwplaats

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering der werken.

2.9 Voorlopige en definitieve oplevering privative delen

Zodra het goed in voldoende staat van aflevering is (niet tegenstaande bepaalde geringe onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld en het goed volgens zijn bestemming in gebruik kan genomen worden), nodigt de promotor de koper uit om tot de voorlopige oplevering over te gaan. Tijdens deze oplevering zal overgegaan worden tot een tegensprekelijk onderzoek van het goed.

Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen.

Dit proces-verbaal zal alle zichtbare gebreken vermelden. Het proces-verbaal zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de oplossing van de vermelde opmerkingen.

Slechts na het ondertekenen van voormeld PV en de complete betaling van het verschuldigd bedrag, worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van het appartement aanvaardt de koper stilzwijgend de overname.

Het geheel wordt borstelschoon opgekuist, alle puin en afval wordt verwijderd.

Reinigen van de ramen, vloeren, sanitaire toestellen, keuken, enz. gebeurt zodanig dat een beoordeling i.f.v. oplevering objectief kan gebeuren.

Het grondig reinigen van de ramen, vloeren, plafond, sanitaire toestellen, keuken,... valt ten laste van de koper.

De voorlopige aanvaarding van het appartement zal plaats hebben binnen de 10 dagen na uitnodiging door de promotor. De oplevering zal tegensprekelijk geschieden.

De uitnodiging voor de voorlopige oplevering wordt verstuurd per e-mail of bij gewone brief.

Bij de voorlopige oplevering worden de volgende elementen aan de kopers overhandigd:

1. Het proces-verbaal over het onderzoek van de elektrische laagspanningsinstallatie van de privative ruimtes. (keuringsverslag)
2. Het proces-verbaal over het onderzoek van de sanitaire installatie van de privative ruimtes
3. Het proces-verbaal over het onderzoek van de gasinstallatie van de privative ruimtes
4. De contracten met de leverende maatschappijen van de nutsvoorzieningen
5. Eventueel de aanvragen tot het overnemen van het contract met de leverende maatschappijen van de nutsvoorzieningen
6. Het proces-verbaal van de voorlopige oplevering
7. Het EPB verslag
8. Het Post Interventie Dossier (PID)

Deze laatste twee stukken zullen uiterlijk binnen de drie maanden na de voorlopige oplevering aan de koper worden bezorgd.

De koper heeft de verplichting het appartement in ontvangst te nemen en er de prijs van te betalen in overeenstemming met artikelen 1582, 1650 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De koper heeft de verplichting om binnen de 30 dagen na de ingebruikname het kadaster hiervan op de hoogte te brengen.

De eindoplevering (definitieve oplevering) gebeurt 1 jaar na de voorlopige oplevering.

De promotor zal de herstellingen uitvoeren die nodig zijn, omwille van slechte materialen of defecten die binnen de garantie vallen.

Deze herstellingen en vernieuwingen hebben uitsluitend betrekking op die werken waarvan de gebreken niet konden gezien worden bij de voorlopige oplevering.

2.10 Voorlopige oplevering gemeenschappelijke delen

Bij de voorlopige oplevering worden de volgende elementen aan de syndicus van de Vereniging van Mede-Eigenaars overhandigd:

1. De sleutels van de gemeenschappelijke ruimtes
2. Een kopie van de bouwvergunning
3. Een kopie van de plannen der bouwvergunning
4. Het Post Interventiedossier bevattende:
 - De As-Built-plannen in digitale versie.
 - Technische documentaties en fiches van gemeenschappelijke installaties
5. Een kopie van de statutenakte (basisakte en reglement van mede-eigendom)
6. Het advies van de brandweer betreffende de brandvoorkomingsmaatregelen en het aanbrengen van brandbestrijdingsmiddelen – opgenomen in de bouwvergunning
7. Keuringsverslag van de liften en eventueel andere technische installaties die gekeurd moeten zijn
8. Het proces-verbaal over het onderzoek van de elektrische laagspanningsinstallatie en indien gevraagd door de bevoegde instanties ook van de veiligheid- en noodverlichting van de gemeenschappelijke ruimtes
9. Het plaatsingsattest van de brandwerende deuren
10. De contracten met de leverende maatschappijen van de nutsvoorzieningen voor de gemeenschappen
11. Eventueel de aanvraag tot het overnemen van het contract met de leverende maatschappijen van de nutsvoorzieningen.

De eindoplevering gebeurt ten vroegste 1 jaar na de voorlopige oplevering.

2.11 Waarborgen

De 10-jarige aansprakelijkheid van de aannemer en architect, zoals voorzien in artikel 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, gaat in op datum van ondertekening van het proces verbaal van voorlopige oplevering.

Voltooiinggarantie en verzekering volgens wet Breyne is door de promotor afgesloten en inbegrepen in de koopprijs.



HOOFDSTUK 3 – STRUCTURELE ELEMENTEN, GEVELS en DAK

3.1 Grondwerken

De grondwerken omvatten het afgraven van de teelaarde, het uitgraven van de liftputten, putten, kelders en de funderingen, wegen en rioleringen en het afvoeren van de overtollige grond.

Na het uitvoeren van de bouwkundige werken en infrastructuurwerken wordt het terrein klaar (geëgaliseerd) gemaakt voor de aanleg van de tuin.

3.2 Funderingen en ondergronds metselwerk

De fundering en de betonwerken zullen uitgevoerd worden volgens een stabiliteitsstudie opgemaakt door een bevoegd ingenieursbureau.

Afhankelijk van de stabiliteitsstudie worden dragende wanden en uitgevoerd in beton, silicaatsteen of snelbouwmetselwerk. Betonbalken en betonnen of stalen kolommen worden voorzien volgens aanduiding op de stabiliteitsplannen.

De funderingen worden geconcipieerd door de stabiliteitsingenieur in functie van de bevindingen die voorkomen uit de diepsonderingen, de belastingen en zettingsberekeningen. Dit zodanig dat de volledige stabiliteit van het gebouw verzekerd wordt.

De betonconstructie van de ondergrondse parkeerkelders, technische lokalen, meterkelders en bergingen worden uitgevoerd in vloeistofdichte constructies volgens technische voorlichting TV 247 klasse 0 van het WTCB.

Na het storten van de vloerplaat van de kelderruimte – parkeerkelder wordt deze gepolierd om alzo een glad oppervlak te bekomen (“industrievloer”).

De buitenwanden van de kelders / parkeergarage worden vervaardigd uit ter plaatse gestorte gewapende betonnen wanden.

De binnenmuren van de parkeergarage bestaan uit gewapend beton of betonstenen die opgevoegd en geborsteld worden.

3.3 Gewapend beton

Dragende balken, kolommen worden in gewapend beton uitgevoerd. Alle verdiepingsvloeren bestaan uit massieve betonplaten van minimum 20 cm dikte. De stabiliteitsstudie van deze elementen valt onder de bevoegdheid van een ingenieursbureau.

3.4 Metselwerk en gevelconstructie

De gevels worden uitgevoerd in gevelmetselwerk met gevelstenen in een licht witgrijs genuanceerde kleur, volgens aanduiding op de plannen. De spouwisolatie bestaat uit 140mm Pir/Pur (volgens EPB vereisten).

Raamdorpels zullen uitgevoerd worden volgens de architectuurplannen in blauwe steen of aluminium.

Behoudens de inkomdeuren in de appartementsgebouwen, wordt het buitenschrijnwerk uitgevoerd met alu-profielen met thermische onderbreking, kleur volgens aanduiding op de plannen, voorzien van dubbel isolerende beglazing uit klaar glas met luchtspouw. Draairichtingen van ramen en deuren volgens aanduiding op de plannen.

Het geheel van het buitenschrijnwerk (inclusief beglazing en ventilatieroosters) voldoen aan de EPB-eis: U-window = maximaal 1,5W/m²K als gemiddelde van alle ramen per EPB-eenheid en Ug (glas) = maximaal 1,0 W/m²K.

De dragende binnen- en buitenmuren voor de appartementen worden uitgevoerd in silicaatstenen met een dikte van minimaal 15cm.

De scheidingswanden tussen de appartementen onderling en tussen de traphallen, liftschachten en de appartementen zullen uitgevoerd worden in akoestisch ontdubbelde wanden in silicaatsteen (of gelijkwaardig) met een 5 cm dikke tussengeplaatste akoestische glaswolisolatie.

3.5 Energieprestatie gebouw

De vloeren, gevels, daken, woningscheidende wanden, ramen ed. zullen zodanig voorzien worden dat het volledige gebouw voldoet aan de eisen opgelegd door de Energieprestatieregelgeving (EPB).

Concreet betekent dit: een globaal isolatiepeil van de bouwschil van maximaal S31, een energiepeil van maximaal E30, bouwknopen type B, hernieuwbare energie t.w.v. 15kWh/m²/jaar en de nodige ventilatievoorzieningen.

Kopers zullen een vermindering van 50% op de onroerende voorheffing genieten gedurende 5 jaar. Indien gewenst kan het E-peil verlaagd worden tot een E-peil lager dan E20. Er geldt dan een korting van 100% gedurende 5 jaar op de onroerende voorheffing.

3.6 Binnenwanden

De dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in silicaatsteen dikte 15 cm of, waar nodig in beton. Aanpassingen van inplanting aan deze wanden door de koper zijn niet toegelaten.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in silicaatsteen of gelijkwaardig 10cm of 15cm breedte.

3.7 Akoestische voorzieningen

De akoestische isolatie in het gebouw, meer bepaald de lucht- en contactgeluidsisolatie tussen de verschillende eigendommen en de omgeving en het geluid van de technische installaties is conform de geldende normering – onder de eisen van “ normaal akoestisch comfort “.

Om deze comforteisen te realiseren, is een veelheid van maatregelen ingezet met name:

- de vloerplaten tussen de appartementen hebben een minimale massa van 550 kg/m² (22 cm massief beton)
- de wanden tussen de appartementen worden uitgevoerd in zware silicaatblokken

- onder de vloerafwerking en chape is een akoestische (en thermische) isolatie voorzien
- de scheidingswanden tussen de appartementen onderling en tussen de appartementen en gemeenschappelijke delen (traphal en liftschachten) zijn uitgevoerd uit ontdubbelde wanden, waartussen een thermische en akoestische isolatie is aangebracht
- de raamprofielen en glasdikte zijn zodanig geselecteerd dat hier de nodige akoestische demping wordt bekomen;
- de inkomdeuren van de appartementen zijn uitgerust met aan zij- en bovenkanten een doorlopende akoestische dichtingstrip. Aan onderzijde wordt een valdorpel voorzien.
- De geluidisolatie tussen de gemene delen en de privatieve delen wordt in grote mate bepaald door de aanwezigheid van een afgescheiden private inkomhal. De koper is er zich van bewust dat, wanneer geen deur geplaatst wordt tussen de private inkomhal en de leefruimte, slechts een verzwakte eis uit de norm gerespecteerd wordt, die 10 dB lager ligt en mogelijks niet voldoende comfort biedt. Dit gegeven moet tevens worden opgenomen in (verdere) koop- en huurverbintenissen.

3.8 Bescherming tegen vocht- en waterinsijpeling

Er zullen banden vochtisolatie gelegd worden in de muren ter hoogte van het maaiveld, alsook op elke plaats waar er kans is op indringing van vocht, en dit om het opstijgen van vocht te beletten.

3.9 Rioleringen

Het rioleringsnet wordt derwijze bestuurd dat zij een normale afvoer van het huishoudelijk afvalwater en regenwater verzekert. Deze worden uitgevoerd in PVC (waar nodig in PE) met BENOR keurmerk.

3.10 Daken

De platte daken bestaan uit de volgende elementen:

1. Betonplaat
2. Uitvullingsbeton
3. Dampscherm
4. Dakisolatie
5. Dakdichting
6. Plaatselijk afgedekt met een groendak intensief/extensief

De uitvoering van het geheel van platte daken wordt door een gespecialiseerde firma, met 10 jaar waarborg, uitgevoerd. Het werk is onderworpen onder de clausule "VERANTWOORDELIJKHEID"; voorzien onder art. 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

3.11 Lood- en zinkwerken

Deze werken omvatten de afwerking van de regenwaterafvoerbuizen, slabben rond schoorstenen, enz. De zichtbare regenwaterafvoerbuizen worden in zink uitgevoerd. De niet-zichtbare afvoeren worden in pvc of PE met Benor keurmerk voorzien.

3.12 Rook- en verluchtingskanalen

Voor de individuele verwarming op aardgas: een aanvoer van verse lucht en afvoer van verbrandingsgassen door middel van een gesloten systeem (CLV schouw systeem).

De verluchtingen van keuken, badkamer(s), wc('s), bergingen, enz. worden voorzien. Droogkasten moeten van het condenserende type zijn. Dampkappen dienen van het type " recirculatie dampkap " met koolstoffilter te zijn.

3.13 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in gemoffeld aluminium met thermische onderbreking in Uni kleur en dit in samenspraak met de architect.

De ramen zullen van de nodige zelfregelende thermisch onderbroken verluchtingsroosters voorzien worden, rekening houdend met de eisen van de EPB-regelgeving.

Het profiel is voorzien van minimum 3 kamers om condensafvoer en het aanbrengen van verstevigingen mogelijk te maken. De dichtheid van de gevelementen wordt verzekerd door 2 neopreenafdichtingen. De beglazing is voorzien van hoogrendementsglas HR++ (u-waarde 1,0 W/m²K), met een dikte in functie van de oppervlakte en volgens de Norm voor Veiligheidsbeglazing NBN S23-002/A1: 2010-glaswerk. Alle buitenschrijnwerk voldoet aan de STS-norm inzake lucht- en waterdichting.

Rolluiken, zowel inbouw als opbouw, ongeacht hun kleur of materiaalgebruik, worden om thermische, akoestische en esthetische redenen niet toegestaan.

De automatische sectionaalpoort voor de parkeergarage bestaat uit dubbelwandige, geïsoleerde stalen panelen met een kunststof afwerkinglaag in stucco.

Per parkeerplaats is één handzender inbegrepen.

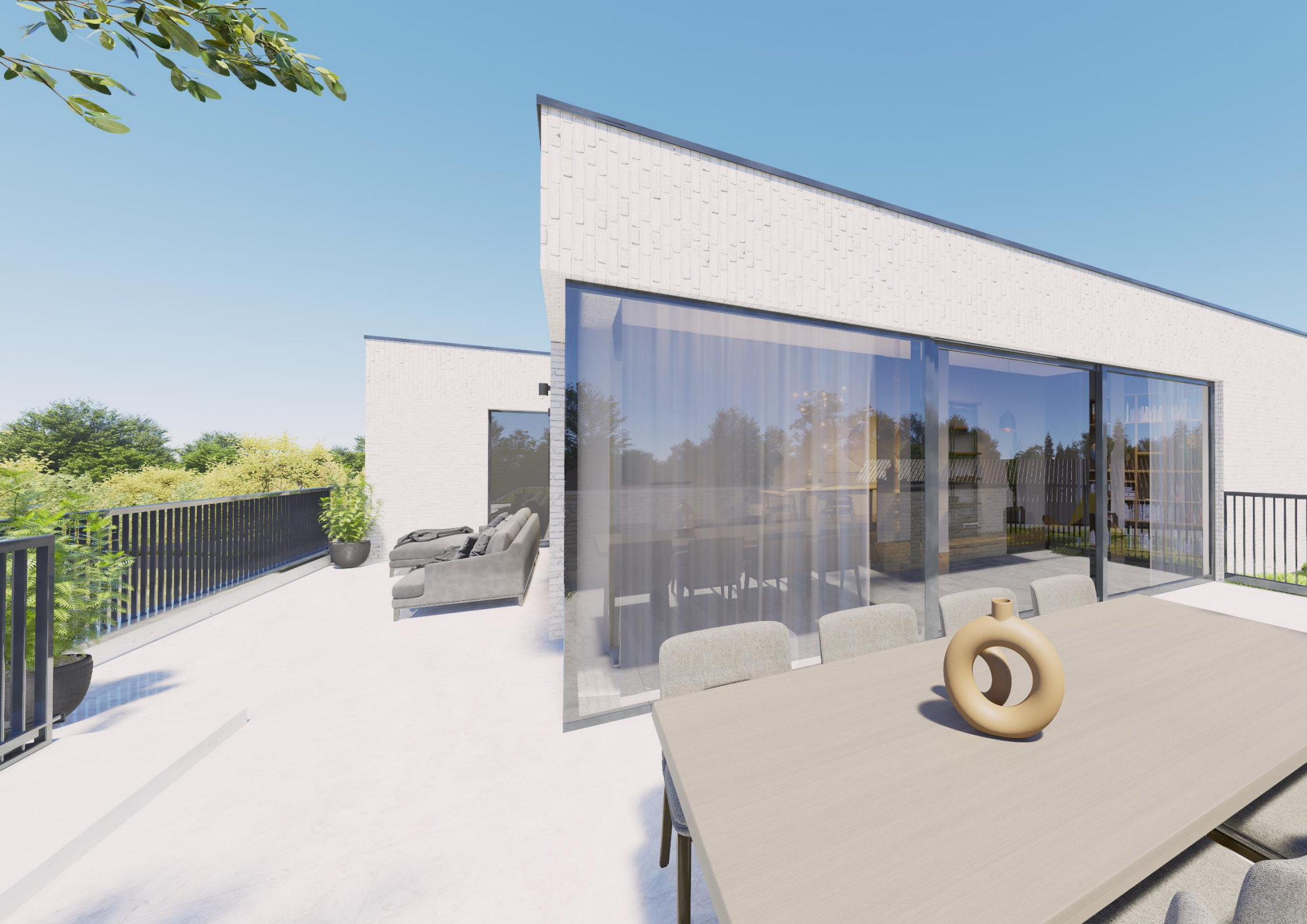
3.14 Buitenzonweringen

In basis zijn er geen buitenzonweringen voorzien.

De screens mogen qua uitzicht en kleur geen afbreuk doen aan de uniformiteit van het gebouw en dienen te voldoen aan het reglement van mede-eigendom.

3.15 Terrassen

De borstweringen van de terrassen zijn volgens plan uitgevoerd in prefab architectonische betonelementen, gevelmetselwerk en/of gelakt staal (eventueel in combinatie met glas). De hoogte en stabiliteit zijn berekend volgens de wettelijke normen dienaangaande.



HOOFDSTUK 4 – AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Algemeen

Er wordt aan de koper een volledig afgewerkt appartement aangeboden zoals verder wordt beschreven. Binnen het aangeboden afwerkingsbudget staat het de koper vrij een keuze te maken bij de leveranciers, aangewezen door de promotor, wat betreft de materialen, meubilair en toestellen.

De koper maakt zijn keuze bekend, binnen de 30 kalenderdagen, nadat de promotor om deze keuze heeft gevraagd. Indien de koper zijn keuze niet tijdig bekend maakt, kan dit aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn.

Gelieve met de onderaannemers en leveranciers steeds op voorhand een afspraak te maken om onnodig wachten te voorkomen. In de meeste toonzalen is er slecht één contactpersoon.

4.1 Beplevering en plafonneringen

Al de muren in silicaatsteen worden met een gespoten gipspleister afgewerkt. Op de buitenhoeken wordt een gegalvaniseerd hoekijzer voorzien.

Betonnen plafonds worden afgewerkt met een spuitplamuur met een glad of licht korrelig oppervlak of met een gespoten gipspleister. De voegen en naden worden voorafgaandelijk uit geplamuurd en weggewerkt.

Het pleisterwerk, de dunpleister en de gipskartonnen afkastingen en plafonds zijn klaar voor de voorbereidende werken van de schilder, maar niet klaar om te schilderen. Er dient door de koper, waar nodig, nog geplamuurd te worden. Haarscheuren zijn eigen aan de werking van het gebouw en moeten als aanvaardbaar aanzien worden.

De leidingen van het ventilatiesysteem (tegen het plafond) zullen worden afgekleed met gipskartonplaten en/of MDF, uitgezonderd deze in de bergruimte/wasplaats en uitgezonderd in geval op de bouwplannen een (gedeeltelijk) verlaagd plafond ingetekend is. De ventilatiekanalen zullen echter zoveel mogelijk in de betonnen

draagvloeren ingestort worden zodat er zo weinig mogelijk kanalen en afkastingen zichtbaar blijven.

4.2 Vloerisolatie + chapewerken

Op de gewapend betonnen vloeren boven de kelderruimte wordt ca. 14cm thermomix als vloerisolatie voorzien. Op de gewapend betonnen verdiepingsvloeren van de appartementen, wordt dezelfde thermische isolatie geplaatst. Om het akoestisch comfort te verhogen wordt er een akoestische isolatielaag onder de dekvloer aangebracht.

In de bewoonbare ruimten op niveau +0, +1, +2 wordt er op de vloerisolatie een gewapende dekvloer geplaatst. Deze dekvloer is geschikt voor het plaatsen van gelijkde keramische of gelijkde vloerafwerking. Als aansluiting tegen de muren worden randisolatiestroken geplaatst.

4.3 Vloer, muurbekledingen en plinten

De koper heeft de mogelijkheid tot het wijzigen van de tegels en plinten naar eigen keuze. De keuze van de vloerbekledingen moet gebeuren in de toonzaal die zal worden toegewezen door de promotor.

4.3.1 Vloerbekledingen

Aankoopwaarden vloeren:

- In de zithoek, eethoek, inkomhal, badk, wc, berging, keuken en slaapkamers is er een vloerafwerking voorzien met keramische tegels met een handelswaarde van € 40 Euro/m² incl. BTW.
- De basishoeveelheid voor tegelvloeren is gelijk aan de netto oppervlakte van de ruimtes +5% snijverlies (afroning hoeveelheden tot een volledige

verpakking). Gelieve ook rekening te houden met een groter percentage snijverlies bij grotere formaten en afwijkende legpatronen.

Plaatsing vloeren:

- De plaatsing hiervan is opgenomen in de basisprijs van het appartement in zoverre gekozen wordt voor de standaard uitvoering.
- De tegels worden gelijkmd op de chape.
- De standaardafmetingen van tegels liggen tussen 30 x 30 tot 45 x 45 cm.
- Mozaïek, geresecteerde, niet-keramische tegels, patronen (uitlijning wandvloertegels, diagonaal), accenttegels, afwijkende voegen, afwijkende formaten, enz. kunnen een meerprijs geven.
- Tegels worden ingewassen in lichtgrijze of grijze kleur

4.3.2 Muurbekledingen

In de badkamer worden er wandtegels voorzien ter plaatse van de douches.

Aankoopwaarden wandtegels:

De handelswaarde van deze tegels bedraagt € 40 Euro/m² incl. BTW.

Plaatsing wandtegels:

- De plaatsing hiervan is opgenomen in de basisprijs van het appartement in zoverre gekozen wordt voor de standaard uitvoering (bvb. voor wandtegels met formaat tussen 15 x 15 tot 30 x 40 cm) en de tegels ingewassen worden in lichtgrijze of grijze kleur.
- Aan de zones waar een douche voorzien is wordt er achter de tegels een waterdichtingsfolie aangebracht. Deze Kerdidoek (of gelijkwaardig) wordt geplaatst om te voorkomen dat vocht in de muren komt.
- De plastische voegen in de hoeken en buitenhoekafwerking met afgerond Schlüter profiel zijn inbegrepen.

4.3.3 Plinten

Aankoopwaarden plinten:

- De handelswaarde van deze plinten bedraagt 8 Euro/lm incl. BTW.

- Het voorziene snijverlies is 5% bij de voor plinten tussen 30/7cm en 45/7cm. Gelieve rekening te houden met een groter percentage snijverlies bij grotere formaten (afroning hoeveelheden tot een volledige verpakking).

Plaatsing plinten:

- De plaatsing hiervan is opgenomen in de basisprijs van het appartement in zoverre gekozen wordt voor de standaard uitvoering.
- De plastische voegen zijn inbegrepen.

4.4 Overgangsprofielen, stofdorpels en raamtabletten

- Appartementen:

Onder binnendeuren wordt een uitzetvoeg voorzien.

Onder alle ramen met borstwering zijn raamtabletten volgens beschrijving in bijlage voorzien.

Opm.: op de lage muurtjes zijn geen afwerkingstabletten voorzien. De bovenzijde wordt bepleisterd.

- Gemeenschappelijke bovengrondse traphal:

Onder elke deur naar de appartementen wordt een stofdorpel in natuursteen geplaatst. Dit om een optimale aansluiting met de inkomdeur naar brandwerende en akoestische afdichting met de vloer te kunnen verwezenlijken.

4.5 Balkon en terrastegels

De verharde delen van de dakterrassen worden afgewerkt in keramische tegels. Deze tegels worden geplaatst op tegel dragers met open voegen.

Enkel de terrassen op het gelijkvloers in de achtertuinen zullen bevloerd worden in grootformaat architectonische betontegels, kleur te bepalen door de architect en de promotor. Deze verhardingen worden mogelijks in een bedding van gestabiliseerd zand geplaatst.

4.6 Binnendeuren en binnenschrijnwerk

De inkomdeur van het appartement bestaat uit een verfdeurblad met een brandweerstand Rf van 1/2h met een bekasting en omlijsting, voorzien van een driepuntsveiligheidsluiting en anti-vandaalcilinderslot, alsook een spionoog, rubberen aanslag en afsluitbare borstel onder de deur (akoestisch isolerende opbouw), deurkruk, scharnieren en rosassen zijn voorzien in inox.

De cilinders en sleutels zijn in combinatie met de sloten van de gemeenschappelijke delen (gelijkvloerse inkomdeuren, garage en eventueel berging kelder).

Het staat de promotor ook vrij om de inkomdeuren en deuren van de gemeenschappelijke delen met HPL bekleding uit te voeren.

Alle andere deuren zijn van het type vlakke deuren, met "tubespaan" deurblad aan weerszijde afgewerkt met een vlak hardboardpaneel, afgewerkt om te schilderen, met dikte 40 mm. De deurkruk en rosassen zijn voorzien in inox.

De sloten zijn van het type "dag en nachtsluiting". Per deur wordt één sleutel voorzien.

Vast binnen meubilair en gordijnkasten zijn niet voorzien.





4.7 Keuken

In de verkoopprijs van het appartement is een post keuken, met inbegrip van de kasten en de toestellen, vervat. Per appartement werd een modelofferte opgemaakt. Deze modelofferte met bijhorende uitvoeringsplannen worden in het verkoopdossier toegevoegd.

Al de nodige elektrische voorzieningen (stopcontacten en voedingen), de toevoeren van warm en koud water en de afvoeren zijn in de koopprijs van het appartement of de woning begrepen en dit in zoverre dat dit overeenkomt met de “standaard” keuken die voorzien is. Voor de beschrijving van deze voorzieningen wordt verwezen naar de betreffende artikels.

De keuze van de keuken (meubilair en toestellen) dient te gebeuren in de toonzaal die zal worden toegewezen door de promotor. De keuken maakt deel uit van een afzonderlijke studie en zal uitgevoerd worden volgens ontwerp van de keukenleverancier en naar wensen van de klant.

De totaalbedragen incl. BTW voor de keukens bedraagt:

App A0.01 en A1.01:	9100 euro
App A0.02/A1.02/B1.01:	10590 euro
App B0.01:	10650 euro
App B0.02:	11495 euro
App B1.02:	9760 euro
App B2.01:	10070 euro

4.8 Schilderwerken

In de privatieven worden geen schilderwerken voorzien.

HOOFDSTUK 5 – AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

5.1 Gemeenschappelijke inkomhal

De architect maakt voor de inkomhallen een eigentijds ontwerp, volledig in harmonie met de architectuur van het gebouw:

- buitendeur in alu met veiligheidsglas, voorzien van deurtrekkers en zelfsluitende deuropompen. De elektrische slotplaat van deze inkomdeur kan geopend worden vanuit het appartement via de videofooninstallatie.
- brievenbusgeheel
- videofonie
- vloermat ingebouwd in vloerkader

5.2 Trappenhuis en trap- en lifthal

5.2.1 Vloeren gemeenschappelijke zones

- De vloer wordt afgewerkt met een groot formaat keramische tegel met bijhorende plinten volgens ontwerp en keuze van de architect en promotor.
- Gemeenschappelijke ondergrondse traphal. Zichtbaar blijvende gepolierde betonvloer “industrievloer”
- Deurdorpels onder de inkomdeur van het appartement of tussen de traphal en gangen, dit volgens ontwerp en keuze van de architect en promotor.
- Gemeenschappelijke parkeergarage:
 - Zichtbaar blijvende gepolierde betonvloer (industrievloer).
 - De parkeerplaatsen worden aangeduid met geschilderde belijning. Ook zullen deze parkeerplaatsen voorzien worden van een nummering.
- Kelderruimte + tellerruimte + gemeenschappelijke bergruimte bestaat uit zichtbaar blijvende gepolierde betonvloer.

5.2.2 Wanden gemeenschappelijke zones

- Gemeenschappelijke bovengrondse traphal:

Al de muren worden met een gespoten gipspleister afgewerkt. Op de buitenhoeken wordt een gegalvaniseerd hoekijzer voorzien. De plafonds in beton worden afgewerkt met een spuitplamuur met een gestructureerd oppervlak. De zichtbare wanden en plafonds worden geschilderd.

- Trappen:

De trappen worden uitgevoerd in ter plaatse gestort beton. De treden worden afgewerkt met een keramische tegel / natuurstenen trede met bijhorende plinten volgens ontwerp en keuze van de architect en promotor.

De leuningen worden uitgevoerd in gemoffeld staal, kleur te bepalen door de architect.

- Gemeenschappelijke ondergrondse traphal:

Zichtbaar blijvend beton en/of opgevoegd en geborsteld betonmetselwerk. Plafonds en keldertrap in zichtbaar blijvend beton.

- Gemeenschappelijke parkeergarage en lokalen in de kelder:

Zichtbaar blijvend beton en/of opgevoegd en geborsteld betonmetselwerk.

5.3 Binnendeuren

- Gemeenschappelijke traphal en parkeergarage.

Afhankelijk van hun positie zijn de deuren als volgt opgebouwd:

- een verfdeurblad of bekleding met HPL, met een brandweerstand Rf van 1/2h met een bekasting en omlijsting in meranti, voorzien van een standaard slot en deurklink, sleutelplaat en deurdranger;
- een verfdeurblad of bekleding met HPL, met tubespaan kern met een bekasting en omlijsting in merantie of vochtwerend MDF, voorzien van een standaardslot en deurklink, sleutelplaat en eventuele deurdranger.
- Deuren zullen voorzien worden van een inox deurklink.

- Kelderruimte.
De deuren bestaan uit een deurblad met tubespaanvulling met een bekasting en omlijsting in meranti multiplex of massief hout, voorzien van een standaardslot en deurklink. Indien nodig worden de deurbladen van de kelderbergingen ingekort zodat een beter verluchting mogelijk is. Dit wordt in samenspraak met de architect besproken.
- De toegangsdeuren van de appartementen, alsook deze van de gemeenschappelijke inkom en de privatieve berguimten in de ondergrondse parkeergarage zullen ingepast worden in een algemeen sleutelplan (door een centraal sleutelsysteem wordt het aantal sleutels tot een minimum herleid).

5.4 Schilderwerken

- Appartementen.
De inkomdeur van het appartement en omlijsting zal aan buitenzijde gelakt worden in een kleur die door de architect wordt bepaald. Het staat de promotor ook vrij om de deurbladen te voorzien van een bekleding in HPL.
- Gemeenschappelijke bovengrondse traphal, gangen en liftsas:
Alle wanden en plafonds die met een pleisterlaag worden afgewerkt, zullen geschilderd worden in een kleur die door de architect en promotor worden bepaald.
Wanden in zichtbaar metselwerk worden opgevoegd en niet geschilderd.
- Deuren in kelder:
Deze worden geschilderd in een kleur die door de architect en promotor worden bepaald.
- Door het gebruik van afgewerkte materialen zijn geen schilderwerken noodzakelijk:
 - Gemeenschappelijke ondergrondse traphal
 - Gemeenschappelijke parkeergarage
 - Kelderruimte

5.5 Brievenbussen, huisnummers en pictogrammen

De brievenbussen, de huisnummers, nummering van de parkeerplaatsen en noodpictogrammen (volgens voorschriften van de brandweernorm) worden door de promotor voorzien.

5.6 Fietsenbergingen en fietsenstalling

Het stallen van fietsen kan in dit project op 2 locaties.

In de achtertuin werd een bovengrondse fietsenstalling voorzien. Via het wandelpad aan de rechterzijde kan deze fietsenstalling gemakkelijk bereikt worden.

Daarnaast zijn er in de ondergrondse kelder plaatsen voorzien om veilig fietsen te plaatsen.

HOOFDSTUK 6 – TECHNISCHE INSTALLATIES

6.1 Lift

De personenliften zijn van het machinekamerloze type met automatisch openende telescopische schacht- en kooideuren, beantwoordend aan de volgende karakteristieken:

De liften voldoen aan de liftrichtlijn 95/16/EG en de toegankelijkheidsnorm NEN-EN 81-70 en zijn aangepast voor een rolstoelgebruiker met begeleider. De lift wordt gekeurd en zal beantwoorden aan de Europese veiligheidsnormen en de voorschriften van de brandweer.

De afwerking van de liftkooi wordt bepaald door de promotor en de architect, binnen het beschikbare standaardgamma van de liftfabrikant. De liftkooi is voorzien van een spiegel, een handgreep en een geïntegreerde telefoon.

De noodtelefoon kan mogelijks de verbinding verzekeren met de permanentie van de installateur, de brandweer en/of een medebewoner.

6.2 Sanitaire installatie

Alle aanvoerleidingen worden in meer-lagige soepele leidingen, geschikt voor drinkwater, uitgevoerd.

De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcipeerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

De meters zijn privaat en worden opgesteld in het tellerlokaal.

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in dikwandig PVC of PP met Benor keurmerk. De sanitaire toestellen worden volgens de beschrijving in bijlage voorzien. Zo zijn de appartementen, bij wijze van voorbeeld, voorzien van een hangtoilet met wc-zitting, een handwasbakje met wastafelkraan, een douchebak met thermostatische mengkraan, handdouche en douchepaneel/douchedeur, een badkamermeubel met onderkast, wastafel en ééngreepsmengkraan en spiegel.

Op elk sanitair toestel, met uitzondering van de WC, het eventuele handwasbakje en de vaatwasser, is warm en koud water voorzien. De toevoer van het sanitair water voor de gootsteen, de vaatwasser en bijhorende shellkraantjes in de keuken zijn eveneens inbegrepen.



De warm water productie wordt met de gaswandketel van de centrale verwarming gecombineerd. De volledige installatie wordt door een erkende instantie gekeurd. Er wordt een max warmwater debiet voorzien van 16 l/min aan delta T van 25°C of 9 l/min aan delta T van 45°C. Gewezen wordt op de beschikbaar debiet warm water in functie van gelijktijdigheid gebruik van deze.

Nb: de koper heeft de mogelijkheid tot het wijzigen van de sanitaire toestellen naar eigen keuze. De prijs voor de sanitaire installatie en toestellen volgens de standaard opstelling zijn inbegrepen in de basisprijs appartement en kan men terug vinden in bijlage.

De totaalbedragen incl. BTW voor sanitaire toestellen bedraagt:

App A0.02/A1.02/B0.01/B0.02/B1.01/B1.02/B2.02: 4402.24 euro

App A0.01 en A1.01: 4288.55 euro

Penthouse B2.01: 5747.92 euro

Indien gekozen wordt voor een douche is voor de appartementen de plaatsing van een douchebak en douchescherm verplicht.

Alle leidingen in de kelder zijn in opbouw en dus zichtbaar blijvend aangebracht.

6.3 Verwarmingsinstallatie

De appartementen worden individueel verwarmd d.m.v. een individuele gesloten condenserende gaswandketel op aardgas met voldoende vermogen (volgens NBN 62-003 en EN 12831).

De individuele gasmeters worden opgesteld in een gemeenschappelijk meterlokaal in de kelder.

Slaapkamers worden ook van vloerverwarming voorzien. De slaapkamers worden op aparte kringen aangesloten zodat koper deze eventueel kan uitschakelen.

De installatie omvat de volgende elementen:

De toevoerleiding van het gas vertrekt vanaf de privatieve gasteller in de technische ruimte tot aan de gasketel. De condenserende gaswandketel (minimum rendement van 107% bij deellast van 30%) met circulatiepomp en drukexpansievat heeft een vermogen aangepast aan het nodige vermogen van het appartement.

De klokthermostaat met weersafhankelijke regeling wordt geplaatst in de leefruimte.

De CV-collector wordt geplaatst in de berging en is voorzien van regelkraantjes op iedere kring. De kunststof vloerverwarmingsleidingen worden in voldoende kringen en legafstand geplaatst. De vloerverwarmingsleidingen worden vastgezet met U clips in de vloerisolatie en zijn voorzien van de nodige uitzetvoegen.

Alle leidingen in de kelder zijn in opbouw en dus zichtbaar blijvend aangebracht.

6.4 Ventilatie

6.4.1 Ventilatie privatieve delen

Conform de berekeningen van de EPB-verslaggever wordt er in de appartementen een ventilatiesysteem geïnstalleerd. Type in functie van de EPB-berekeningen. Het verluchtingssysteem dat geplaatst zal worden voldoet aan alle wettelijke bepalingen en normen alsook aan de opgelegde EPB eisen.

6.4.2 Ventilatie parking

De parkeerkelders worden via natuurlijke verluchting geventileerd volgens de normen en eisen van de brandweer.

6.4.3 Ventilatie bergingen

De ventilatie van de bergingen gebeurt via natuurlijke verluchting geventileerd.

6.5 Elektrische installatie

6.5.1 Elektrische installatie privatieve delen

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

Aard van de stroom: 230 V, wissel, 3-fasig, 25A

Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controle organisme. Het keuringsattest hiervan wordt aan de koper afgegeven bij oplevering. De elektrische installatie wordt volgens de beschrijving/plan in bijlage voorzien. Zo zijn de appartementen, bij wijze van voorbeeld, voorzien van een meterkast (in de tellerruimte), een zekeringenbord met een algemene differentieel, een differentieel voor vochtige ruimtes en de nodige automaten voor de standaard uitrusting (geplaatst in de berging van het appartement), lichtpunten, schakelaars, stopcontacten, TV/FM—contactdozen, telefooncontactdozen, videofoon, stopcontacten voor de kookplaat, dampkap, koelkast, microcombi-oven/oven en vaatwasmachine, stopcontacten voor wasmachine en droogkast, stopcontact voor de verwarmingsketel én voeding voor ventilatie.

Voor de appartementen wordt aan de individuele inkomdeur (binnendeur) nog een deurbel voorzien.

Er worden geen verlichtingstoestellen in de appartementen voorzien.

De armaturen op de terrassen worden wel voorzien om een uniform geheel te bekomen.

- Kelderruimte:

In de private berging in de kelder is telkens één lichtpunt met schakelaar en één stopcontact voorzien die aangesloten is op de teller van bijhorend appartement. Indien de berging tijdens de uitvoering nog niet toegewezen werd aan een appartement, zal de promotor deze keuze zelf maken.

- Videofoon:

Voor alle appartementen gelegen aan de traphal geldt:

- Een videofooninstallatie bedient deze appartementen in combinatie met een belknop en camera.
- Ieder appartement beschikt over een binnenpost die de elektrische slotplaat van de inkomdeur aan straat bedient.

- Teledistributie en telefoon:

Het buizenet met standaardbekabeling voor de aansluiting van de teledistributie (Coax) en telefoon of internet (UTP) is voorzien in elk appartement. Dit volgens detail en plan in bijlage.

De kosten en aanvraag voor de aansluiting, plaatsing modem of centrale en abonnement zijn ten laste van de koper (gebruiker) die op eigen initiatief de nodige stappen ter zake moeten ondernemen.

Nb: de koper heeft de mogelijkheid tot het wijzigen van de elektrische installatie naar eigen keuze.

Dit voor zover deze kunnen voldoen aan de geldende wetgeving.

6.5.2 Elektrische installatie gemeenschappelijke delen

- Gemeenschappelijk traphal:

De inkom, gangen en traphal zijn van een volledige en kwalitatieve elektrische installatie voorzien.

Bewegingsmelders en/of schemerschakelaars bedienen de buitenverlichting. De verlichting van de trappenhal wordt verzekerd door bewegingsmelders met tijdschakelaars en bijhorende verlichtingsarmaturen. De nood- en veiligheidsverlichtingsarmaturen verzekeren het zicht en de eventuele evacuatiemogelijkheid bij stroomuitval.

Brandalarmdrukknoppen zijn aanwezig om de brandalarmsirene te activeren. De telefoon van de lift heeft een rechtstreekse buitenlijn/GSM-module. De overige elektrische voorzieningen staan onder het punt "Brandveiligheid en brandvoorkoming" beschreven.

- Gemeenschappelijke parkeergarage:

In de parkeergarage is volledige en een kwaliteitsvolle elektrische installatie in opbouw voorzien.

De gesloten gemeenschappelijke ruimtes zijn voorzien van verlichtingsarmaturen met bewegingsmelder en tijdschakelaar of spatwaterdichte schakelaars. De nood- en veiligheidsverlichtingsarmaturen verzekeren het zicht en de eventuele evacuatiemogelijkheid bij stroomuitval. Er is minstens één brandalarmdrukknop per uitgang aanwezig die de brandalarmsirene activeert.

De gemeenschappelijke meterkast en het zekeringenbord met al de nodige verschillende automaten bevinden zich in de tellerruimte.

- Parkeerplaats:

In de parkeergarage is geen privatieve elektrische installatie voorzien. De verlichting gebeurt via de verlichtingsarmaturen van de gemeenschappelijke parkeergarage.

6.5.3 Fotovoltaïsche zonnepanelen

De individuele teller en omvormer van elk appartement is verbonden met zijn specifieke zonnepanelen. Het exacte aantal en vermogen wordt bepaald door de EPB studie.

Deze installatie zal voor de eerste ingebruikname gekeurd worden door een onafhankelijk keuringsorganisme.

Het aantal zonnepanelen kan i.f.v. de beschikbare dakoppervlakte én indien gewenst uitgebreid worden om een lager E-peil zoals beschreven in artikel 3.5.

6.6 Brandveiligheid en brandvoorkoming

Al de nodige voorzieningen, installaties en toestellen zullen aangebracht worden opdat het complex voldoet aan het advies betreffende de brandvoorkomingsmaatregelen en het aanbrengen van brandbestrijdingsmiddelen en de keuring door de commandant van de bevoegde brandweerafdeling.

Zo zal er o.m. op elk gemeenschappelijk niveau van het gebouw een brandalarmdrukknop, branddetectie en een automatische poederblusser aanwezig zijn. De vereiste nood- en veiligheidsverlichtingsarmaturen zullen samen met de pictogrammen en de brandwerende deuren een vlotte evacuatie verzekeren. Alle appartementen worden van de gemeenschappelijke trappenhal gescheiden dmv een brandwerende deur.

Elk appartement beschikt op elk niveau over een autonome brandmelder.

De gemeenschappelijke traphallen in de appartementen zijn uitgerust met een rookkoepel die aangestuurd wordt door een rookmelder.

Deze opsomming is exemplarisch en geenszins beperkend.

HOOFDSTUK 7 – OMGEVINGSWERKEN EN BUITENAANLEG

7.1 Buitenaanleg – Publieke ruimten

Het perceel wordt volledig aangelegd volgens het door het ontwerpbureau en tuinarchitect opgemaakte inplantingsplan behorende bij de bouwvergunning. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd – vuil water en regenwater afzonderlijk.

Al deze artikels worden (volgens een dossier opgemaakt door een gespecialiseerd en erkend ontwerpbureau voor openbare werken) uitgevoerd.

7.2 Privatieve tuinen

De privatieve tuinen worden aangelegd: terrassen en aanplanting hagen volgens plan. De tuinen van elkaar gescheiden worden door een draadafsluiting van 1,50 m. Tussen de tuinen zal ook een groenaanplanting (haag) gebeuren volgens het ontwerp van de architect.

7.3 Groen en paden in gemeenschappelijke delen

De aanplanting van het gemeenschappelijk groen gebeurt o.m. met bodembedekkers, grassen, heesters, hagen, en streekeigen bomen volgens het ontwerp van de tuinarchitect.

De verhardingen van de inrit en tuinpad worden uitgevoerd volgens het ontwerp van de tuinarchitect.

De promotor voorziet een hergroeigarantie van 1 jaar voor alle aanplantingen mits het reguliere onderhoud door de Vereniging der Mede-Eigenaars goed werd uitgevoerd.

Het onderhoud van groen en paden is te voorzien door de Vereniging der Mede-Eigenaars.

Deze tekst is uiteraard een globale omschrijving en kan echter nooit het gebouw in al haar facetten en details bevatten.

Voor verdere uitleg staan wij uiteraard steeds ter Uwer beschikking.

Ook tijdens het bouwproces en de afwerking kunt U steeds rekenen op onze vakkennis en administratieve bijstand.



Opgemaakt te Helchteren in zoveel exemplaren als er partijen zijn op (datum).

Voor akkoord, gelezen en goedgekeurd (na parafering van elke pagina en elke bijlage).

De verkopers, (handtekening).

Voor akkoord, gelezen en goedgekeurd (na parafering van elke pagina en elke bijlage).

De koper(s) (naam) (handtekening).

BIJLAGEN

- Offerte sanitaire toestellen
- Plan elektrische installatie
- Plan en offerte keuken

NOTA: voor reeds uitgevoerde werken bij de ondertekening van de koopovereenkomst zijn de bijlagen voor de keuzes van afwerking niet meer van toepassing.

BETREFFENDE VERMELDINGEN OMTRENT DE SANITAIRE- EN VERWARMINGSINSTALLATIE, DE KEUKENS, ZIJN HET BESTEK EN DE BIJLAGES PRIORITAIR TOV DE PLANNEN.



Projectontwikkeling:

CN² Build

info@dnbo.be

Verkoop:

De Woonmakers

Jansen Real Estate

Tiensesteenweg 227B/101

Eikenenweg 73

3800 Sint-Truiden

3520 Zonhoven



jan@dewoonmakers.be

info@jansenrealestate.be



011 98 88 98

011 39 90 50