

Residentie Parkheide

verkoopslastenboek

Parkheidestraat – Bakelstraat - 3128 TREMELO



KOPER : tel.....
appartement parking berging



AANNEMER:	ARCHITECT : Architeam bv Bedrijvencentrum de Malt Leuvensesteenweg 350 3190 Boortmeerbeek
-----------	---



INHOUDSOPGAVE

I. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Grond en funderingswerken	p. 5
2. Ondergrondse ruwbouwstructuur	p. 5
3. Ondergronds metselwerk	p. 5
4. Rioleringsnetten	p. 5
5. Voorzieningen tegen opstijgend vocht	p. 5

II. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Bouwwerken in beton	p. 6
2. Bouwwerken in staal	p. 6
3. Metselwerk	p. 6
4. Gevels	p. 6
5. Thermische isolatie	p. 7
6. Akoestische isolatie	p. 7
7. Rook- en verluchtungskanalen	p. 7
8. Dakwerken	
8.1 Platte daken	p. 8
8.2 Hellende daken	p. 8
8.3 Dakafvoeren en dakgoten	p. 8
9. Buitenschrijnwerk	
9.1 Aluminium buitenschrijnwerk	p. 8
9.2 Beglazing	p. 9
9.3 Borstweringen aan terrassen	p. 9
9.4 garagepoorten	p. 9
10. Terrassen	p. 9

III. AFWERKING

1. Vloeren	
A Gemeenschappelijke delen	p. 10
B Privatieve delen	p. 10
2. Wandafwerking	
A Gemeenschappelijke delen	p. 11
B Privatieve delen	p. 11
3. Plafondafwerking	p. 12
4. Binnenschrijnwerk	
A Deuren	p. 12
B Raamtabletten binnenzijde	p. 12
5. Belinrichting/Brievenbussen	p. 12
6. Schilderwerken	p. 13
7. Buitenwerken Tuinaanleg	p. 13

IV. TECHNISCHE INSTALLATIES

1. Elektriciteit	
A Algemeen	p. 14
B Gemeenschappelijke delen	p. 14
C Appartementen	p. 14
2. Sanitaire installatie	p. 15
3. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie	p. 16



4. Keukeninstallatie	p. 16
5. Liftinstallatie	p. 17
6. Branddetectie en brandbestrijding	p. 17

V. ALGEMEEN

1. Plannen	p. 18
2. Toezicht op uitgevoerde werken en technische studies	p. 18
3. Nutsvoorzieningen	p. 18
4. Materialen, handelswaarden en merkaanduiding	p. 18
5. Wijzigingen door de kopers	p. 19
6. Afsluitingen/ Bezoek van de bouwplaats	p. 19
7. Opleveringen	p. 20
8. Diverse	p. 21



I. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Grond- en funderingswerken

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. De aanzet van de fundering zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand hebben om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen. De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek, de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonsamenstelling. De aardingslus is voorzien onder de fundering.

2. Ondergrondse ruwbouwstructuur

Alle structurele betonwanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau.

De architectuurplannen zijn dienaangaande zuiver indicatief.

Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen.

Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan voldoen aan de Belgische normen terzake.

Het vloeroppervlak wordt vlak afgewerkt in polierbeton. Hieraan kan geen esthetische waarde worden gehecht. Deze kan vlekvorming, krassen en oneffenheden vertonen. Wanden ondergronds worden uitgevoerd in gewapend beton (glad zichtbeton) of metselwerk met getrilde blokken uit beton. De binnenmuren van kelders/parking worden achter de hand gevoegd.

3. Ondergronds metselwerk

De gemetselde wanden worden uitgevoerd in betonblokken en worden achter de hand gevoegd.

4. Rioleringsnetten

Het ganse rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in PVC (of gelijkwaardig) volgens de geldende normen terzake. In de ondergrondse niveaus wordt het PVC-rioleringsnet zichtbaar opgehangen, zodanig dat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft. De aansluiting op de moerriool gebeurt via een sifonput. Toezichtspuiten worden uitgevoerd in PVC.

5. Voorzieningen tegen opstijgend vocht

Een waterdichte isoleerlaag wordt, waar noodzakelijk, onder de metselwerkmuren aangebracht.

Meerdere waterkeringsschermen worden aangebracht daar waar vochtindringing, capillair water en zakwateren mogelijk zijn.



II. BOVENGRONDSE RUWBOUWERKEN

1. bouwwerken in beton

Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan dienen te voldoen aan de Belgische normen ter zake.

Worden voorzien in gewapend beton

- alle vloer- en dakplaten voor platte daken volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau
- alle balken, wanden en kolommen nodig voor een goede constructie, dit alles volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau.
- lift- en trapkern indien nodig volgens de stabiliteitsberekeningen

Draagvloeren : breedplaatvloerelementen in beton of welfsels, type en technische specificatie volgens opgave ingenieur.

2. bouwwerken in staal

Alle bouwwerken in staal dienen te voldoen aan de Belgische normen ter zake en overeenkomstig de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau.
Brandwerende behandelingen inbegrepen waar nodig.

3. Metselwerk

Metselwerk voor het binnenspouwblad van de gevels en dragende wanden worden uitgevoerd in gebakken snelbouwsteen, kalkzandsteen, silicaatsteen, betonblokken of gewapend beton van minimaal 14 cm dikte.

De binnenwanden in de appartementen worden, voor zover niet dragend uitgevoerd in kalkzandsteen, gebakken snelbouwsteen, silicaatsteen of massieve gipsblokken met glad oppervlak. Indien nodig worden voor de badkamer of douchekamer waterafstotende blokken gebruikt.

4. Gevels

De buitengevels worden als volgt uitgevoerd: een dragend binnenspouwblad in gebakken snelbouwstenen, kalkzandsteen, silicaatsteen, betonblokken of gewapend beton van minimaal 14 cm dikte, een geïsoleerde spouwopening en een gevelafwerking bestaande uit pleisterwerk, gevelleien, hout, aluminium, zink of gevelsteen volgens de architect gekozen materialen.



5. Thermische isolatie

Het beschermd volume omsloten door de gevel, ramen, dak en vloer wordt uitgevoerd conform de vingerende EPB-regelgeving op het moment van de aanvraag van een stedenbouwkundige- / omgevingsvergunning. Deze nieuwe norm heeft tot doel om de bouwwereld te stimuleren om een energiezuinige en gezonde wooneenheid te bouwen. Deze gedachte komt voor uit de Kyoto-doelstelling en beoogt dus méér aandacht voor het milieu. De toegepaste diktes en de aard van de isolatie zullen voorzien worden volgens de berekening door de EPB-verslaggever zodat de eis van E30 (BEN) van de EPB-normgeving zullen worden gehaald.

6. Akoestische isolatie

De woningscheidende muren tussen de appartementen worden ontdubbeld en de spouw wordt voorzien van mineraalwolplaten. De vloerplaten kunnen over deze woningscheidende wanden doorlopen.

Op iedere verdieping wordt op de isolerende laag en/of uitvullingschape een akoestische isolatie aangebracht. De dekvloeren worden zwevend uitgevoerd op een akoestisch isolerende uitvullaag of gelijkwaardig om contactgeluiden te minimaliseren. Rondom de muren en de chape wordt eveneens een isolerende strook aangebracht, zodat de deklagen volledig onafhankelijk zijn.

Gezien de centrumligging van het project en de opmars van elektrische wagens en deelwagens worden er in de buitengevel geen extra maatregelen genomen.

7. Rook- en verluchtingskanalen

De op het plan aangegeven afmetingen van de schachten zijn indicatief en kunnen aangepast worden.

De ventilatie is mechanisch (type D) en wordt per appartement voorzien conform de geldende EPB-norm (ventilatieverslaggeving) op het moment van de aanvraag van een stedenbouwkundige- / omgevingsvergunning.

Teneinde deze buizen weg te werken worden ze voorzien in de beton van de breedplaatvloeren of plaatselijk boven een verlaagd plafond voorzien in gipskartonplaten. In de bergingen en / of technische lokalen blijven de verluchtingskanalen in het zicht.

Deze installatie is niet bedoeld voor de afvoer van individuele droogkasten. De koper dient een droogkast van het type met ingebouwde condensor of een afzonderlijke condensopvangbak te voorzien.

De nodige verluchtingen voor technische ruimtes (cfr. Nutsmaatschappijen) en de eventueel aanwezige ondergrondse parking volgens de geldende normen en eisen van de brandweer zullen voorzien worden.



8. Dakwerken

8.1 Platte daken

Platte daken worden opgebouwd met betonvloer met hellingsbeton of houten roostering in helling, dampscherm, isolatie en daarop de dichtingslagen in roofing, PVC, EPDM of resitrix.

De dakrandprofielen worden voorzien in aluminium of gelijkwaardig.

Toegang daken volgens veiligheids- en gezondheidsplan veiligheidscoördinator.

8.2 Hellende daken

Hellende daken worden opgebouwd met afwerking, dampscherm, houten structuur opgevuld met isolatie, onderdak, tengellatten, panlatten en dakbedekking met leien,

8.3 Dakafvoeren en dakgoten

Het regenwaterafvoersysteem voor daken en terrassen is zoals vermeld op de plannen van de architect. De terrassen zijn aangesloten op een gemeenschappelijke regenwaterafvoerbuïs of voorzien van spuwers.

De zichtbare regenafvoeren en dakgoten worden uitgevoerd in zink. De regenwaterafvoeren die zich in de schachten bevinden of ingewerkt in de spouw worden in PE uitgevoerd.

9. Buitenschrijnwerk

9.1 Aluminium buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken is uit te voeren in aluminium profielen (kleurkeuze volgens leidinggevende architect). Alle opengaande delen worden voorzien van aangepast hang- en sluitwerk en sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips. Alle opendraaiende vleugels zijn opendraaien naar binnen. Min. 1 kpraam, pivoterend raam of schuifraam per kamer.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit teneinde een perfecte dichting te waarborgen.

De toegangsdeuren van de gemeenschappelijke inkomhal zijn in aluminium.

De raamdorpels zijn in aluminium, gelakt in de kleur naar keuze van de architect en bouwheer. De beloophbare raam- en deurdorpels worden in blauwe hardsteen uitgevoerd.



9.2 Beglazing

Isolerende beglazingen met een maximale U-waarde volgens de vingerende EPB – regelgeving.

De glasdikten zullen berekend worden volgens de vingerende normen met betrekking tot de van toepassing zijnde windbelastingen en doorvalbeveiliging.

Al het glas zal vakkundig opgespannen worden en geplaatst in speciale rubberprofielen of d.m.v. een siliconevoeg opgekit worden.

9.3 Borstweringen aan terrassen

Alle terrasleuningen op verdieping worden uitgevoerd in gelakt staal, gemoffeld aluminium, metselwerk, RVS of hout al dan niet in combinatie met glas. De architect zal de vormgeving bepalen.

Een gelijkvloers terras zal niet voorzien worden van borstweringen.

9.4 Garagepoorten

In de buitengevel wordt een automatische sectionaalpoort voorzien met een afstandsbediening via individuele zender (1 stuk per autostaanplaats).

Bij het openen van de garagepoort gaat de verlichting van de parking aan. Na doorgang van een voertuig sluit de poort automatisch.

10. Terrassen

Terrassen worden voorzien van de nodige isolatie, dakdichting en gevel – en plafonduafwerking. De vloerduafwerking is voorzien van tegels, door de architect gekozen, op tegeldragere.

Dakterrassen en terrassen op het gelijkvloers worden voorzien van tegels, door de architect gekozen, op tegeldragere of in bedding gelegd.



III. AFWERKING

1. Vloeren

A. Gemeenschappelijke delen

De inkomhal op het gelijkvloers en de traphallen worden op alle verdiepingen uitgevoerd in een harde vloerafwerking met aangepaste plinten.

Voegwerken worden uitgevoerd volgens bijpassende kleur bij tegel / plint.

Aan de inkom wordt er over een lengte van 1m een verzonken vloermat voorzien.

De trappen naar kelders worden uitgevoerd in grijs prefabbeton met antislipneus, de trappen naar bovengrondse verdiepingen voor zover zij deel uitmaken van de algemene hal en dus niet afgesloten worden met een deur worden uitgevoerd in beton en bekleed met een steenachtig materiaal, composiet of gelijkwaardig, volgens keuze van de architect.

De inrichting van de inkomhal gebeurt op advies van de architect en de materialen zijn van eerste kwaliteit, verwerkt in een harmonieus geheel.

De vloeren van de ondergrondse parking en ondergrondse bergingen worden uitgevoerd in gepolierde beton.

B. Privatieve delen

In de basisprijs van het appartement is voor alle ruimtes exclusief slaapkamers de levering en plaatsing van een keramische vloer opgenomen met een handelswaarde van 34,99euro/m². De vloer heeft een afmeting van 60/60 en is niet geresectificeerd. Deze wordt recht geplaatst en standaard grijs gevoegd. Indien voor andere afmetingen of speciale plaatsingen of andere materialen gekozen wordt kan dit voor een meerprijs qua plaatsing/levering zorgen.

De plinten zijn mdf (grondlaag wit) en hebben een handelswaarde van 4,99euro/lm. (geen plinten onder de keukenkasten).

In de basisprijs van het appartement is voor de slaapkamers de levering en plaatsing van een laminaat + onderlaag opgenomen met een handelswaarde van 23,50euro/m² (laminaat + onderlaag). Indien voor andere materialen gekozen wordt kan dit voor een meerprijs qua plaatsing/levering zorgen.

De plinten zijn mdf (grondlaag wit) en hebben een handelswaarde van 4,99euro/lm .

Indien gewenst kan er een prijsopfferte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, vinyl of andere.

Standaard zijn er geen tussendorpels voorzien.

Wanneer de koper kiest voor het plaatsen van parketvloeren, dan kan dit een impact hebben op de opleveringstermijn ten gevolge van extra droogtijden van de chape. De verkoper / bouwheer kan hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden. Teneinde een goede en correcte droging van de chape te garanderen en te kunnen meten, zullen geen sneldrogende middelen in de chape worden toegevoegd.



Ook plaatsing van andere vloerbekleding dan keramische tegels kan een meerprijs met zich meebrengen.

Er zal een dekvloer voorzien worden, minimaal 50mm chape, zwevend uitgevoerd op de akoestische isolatie.

Indien door welke reden dan ook (bv. door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, dienen deze voor aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een door de koper ondertekende nota.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van de hydraulische krimp.

Toonzaal / leverancier vloertegels: Steylaerts – Lier ,

2. Wandafwerking

A. Gemeenschappelijke delen

De wanden van de gelijkvloerse inkomhal, de lifthal op de bovengrondse verdiepingen en de trapzaal worden uitgevlakt of bezet en afgewerkt met een schilderlaag. De kleuren worden bepaald door de leidinggevende architect.

De wanden van de ondergrondse parking worden, wat betreft de metselwerkwallen, achter de hand opgevoegd en wat betreft de betonwallen in zichtbeton afgewerkt.

B. Privatieve delen

Alle wanden van het appartement worden opgeleverd, klaar voor de schilderwerken - hetzij d.m.v. bezetting op de metselwerken (gips of spuitplamuur)- hetzij d.m.v. een uitvlaklaag op de betonwallen - hetzij door het affilmen van de gipswallen. De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting van het gebouw, overgang tussen verschillende materialen). Deze scheurvorming kan dan nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling, schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer/promotor. Het is mogelijk dat er vooraf aan het schilderen of behangen nog een kleine voorbehandeling nodig is om de laatste oneffenheden uit te vlakken.

De dagkanten van de raamopeningen worden bepleisterd. De dagkanten van de deuropeningen, waar binnendeuren worden voorzien zijn niet afgewerkt. Indien deze dagkanten omwille van de keuze van de klant dienen te worden afgewerkt, zal dit verrekend worden.

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van wandtegels opgenomen met een handelswaarde van 25euro/m².

In de badkamer worden 12m² wandtegels voorzien, in de douchekamer worden 8m² wandtegels voorzien.

Wandtegels hebben een afmeting van 20/20 – 25/45 en zijn niet gectificeerd. Deze worden recht geplaatst en standaard wit of grijs opgevoegd.

Indien voor andere afmetingen of speciale plaatsingen gekozen wordt kan dit voor een meerprijs qua plaatsing/levering zorgen.

Op de muren waar geen wandtegels voorzien zijn is een keramische plint voorzien met een handelswaarde van 10 euro /lm



Voor de toiletten is er standaard geen wandbetegeling voorzien.

Toonzaal / leverancier vloertegels: Steylaerts – Lier

3. Plafondafwerking

De vlakke betonplafonds van de appartementen worden, voor zover nodig, voorzien van een uitvlaklaag.

De dakappartementen worden afgewerkt met een plafond uit gipskartonplaten.

De plafonds van de liftbordessen op de bovengrondse verdiepingen en gelijkvloerse inkomhallen worden eveneens uitgevlakt en geschilderd opgeleverd.

De plafonds van de ondergrondse parking en ondergrondse berging worden afgewerkt in zichtbeton.

4. Binnenschrijnwerk

A. Deuren

De inkomdeuren van de appartementen zijn massieve tubespaan deurbladen, gevat in een houten omlijsting en voorzien van een driepuntssluiting, veiligheidscilinderslot en cilinder, inox deurbeslag. Deze deuren worden voorzien voor een brandweerstand $R_f = 30'$. De kleur van het deurblad en deuroplijsting aan de trapzijde wordt door de architect gekozen in harmonie met de traphal.

De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd in vlakke tubespaan schilderdeuren, gevat in een houten omlijsting met 3 scharnieren. Ze zijn voorzien van een degelijk insteekslot met sleutel en een standaard inox kruk.

Standaard binnendeurbladen kunnen worden geplaatst met een speling van minimum 10mm tussen onderzijde deurblad en vloer, dit om te voldoen aan de ventilatienorm, ten nadele van het akoestisch comfort binnen in één appartement.

In de gemeenschappelijke delen (zoals deuren vuilnislokalen, deuren lifthal naar trap, etc. ...) worden volgens de vigerende brandweervoorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien. De kleur van het deurblad en deuroplijsting wordt door de architect gekozen in harmonie met de gemeenschappelijke delen.

B. Raamtabletten binnenzijde

De raamtabletten worden uitgevoerd in postform geplaatst tussen de dagkanten en lichtjes uitstekend ten opzichte van het verticaal muurvlak. Zij worden voorzien aan de ramen die hun aanzet niet op de afgewerkte vloerpas hebben. Tabletten aan terrasdeuren worden uitgevoerd in natuursteen.

5. Belinrichting / Brievenbussen

Een volledige videofooninstallatie verbindt alle appartementen met hun respectievelijke inkomhallen. Ieder appartement beschikt over een drukknop voor het bedienen van het elektrisch deurslot.

Per appartement wordt een brievenbus, met slot, voorzien aan de inkom.



6. Schilderwerken

De muren en plafonds van het gemeenschappelijk inkomgeheel (met uitzondering van de ondergrondse verdieping), het trappenhuis en de liftborden worden geschilderd opgeleverd.

De inkomdeuren van de appartementen worden aan de zijde van de gang geschilderd evenals de gemeenschappelijke deuren tussen de ondergrondse garage en de gelijkvloerse hal.

De architect kiest de kleuren volgens door aannemer voor te leggen stalen. Voor de private kavels zijn geen schilderwerken voorzien.

7. Buitenwerken tuinaanleg

De toegangspaden tot het gebouw worden uitgevoerd in klinkers, beton, grindgazon,....

De kosten voor aanleg van de afsluitingen en de groenvoorziening worden gedragen door de verkoper.



IV. TECHNISCHE INSTALLATIES

1. ELEKTRICITEIT

A. 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 ganse installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controle-organisme.

De aansluitings- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (elektriciteit, telefoon en tv distributie, ..) zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en vallen ten laste van de koper. De koper is verplicht vanaf het verlijden van de akte en vanaf dat het technisch mogelijk is zijn teller te openen teneinde alle installaties te kunnen testen.

B. Gemeenschappelijke delen

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen gekozen door de architect.

De drukknoppen zijn zowel voor het bovengronds als het ondergronds gedeelte aangesloten op een regelbare tijdschakelaar en zijn lichtgevend.

Voor de gelijkvloerse inkomhal wordt er een verlichting voorzien die geregeld wordt door middel van bewegingssensoren. De zone voor de toegangsdeuren van het appartementsgebouw worden na donker verlicht door een lamp met schemerschakelaar.

De installatie van de ondergrondse verdieping wordt in opbouw geplaatst.

Volgens de geldende bepalingen wordt er noodverlichting voorzien waar nodig.

Per traphal/hallen wordt de elektriciteitsverdeling van de algemene delen aangesloten op een algemene elektriciteitsmeter te weten : verlichting trapzaal, liftbordessen, inkomgeheel, lift, ventilatie, buitenverlichting, keldergangen en parking. Stopcontacten in de bergingen kelderverdieping worden aangesloten op het bord van het respectievelijke appartement en zijn niet standaard voorzien.

C. Appartementen

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

De individuele verdeelborden staan in het appartement boven het toilet afgewerkt met een deur uit plaatmateriaal.

Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA).

Elk appartement is voorzien van fotovoltaïsche zonnepalen cfr. epb verslaggeving



De schakelaars zijn van het type KNX MDT Glastaster Plus 4-fach, kleur wit en de stopcontacten zijn van het type niko intese, kleur wit of gelijkwaardig.

Een volledige videofooninstallatie verbonden met de inkomdeur gelijkvloers bedient alle appartementen en is gecombineerd met de automatische deuropener van de algemene inkomdeur.

Aan de toegangsdeur van het appartement is een aparte beldrukknop voorzien. Deze geeft een verschillend geluidssignaal t.o.v. de drukknoop aan de algemene inkomdeur op de gelijkvloerse verdieping.

In de privatieve delen worden de leidingen voor de lichtpunten voorzien, doch geen armaturen. Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende schakelpunten geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk. De kostenverrekening voor dit plaatsingswerk kan variëren naargelang de afwerking van het gebouw vordert.

Lichtsturing op KNX (mini – domotica)

Volgende lichtpunten, bedieningen en stopcontacten zijn voorzien :

eerste slaapkamer	1 lichtpunt, 1 bediening, 4 stopcontacten, 1 aansluiting tv, 1 aansluiting data
per bijkomende slaapkamer	1 lichtpunt, 1 bediening, 3 stopcontacten
hal appartement	1 lichtpunt op beweging, 1 bediening alles uit, 1 stopcontact
badkamer	1 voeding badkamermeubel met 1 bediening, 1 lichtpunt, 1 bediening, 2 stopcontacten
WC	1 lichtpunt op beweging
Technische berging	1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact, 1 stopcontact wasmachine, 1 stopcontact droogkast 1 stopcontact stookketel, 1 stopcontact ventilatie 2 stopcontacten tv / internet 1 verdeelbord voor zekeringen
Per extra berging woonkamer	1 lichtpunt, 1 bediening 2 lichtpunten, 2 bedieningen, 1 videofooninstallatie, 1 wachtbuis thermostaat, 7 stopcontacten, 1 aansluiting tv, 2 aansluitingen data
keuken	1 lichtpunt, 1 bediening, 1 voeding werkbladverlichting met 1 bediening, 2x2 stopcontacten op tablethoogte, 1 stopcontact oven, 1 stopcontact koelkast, 1 stopcontact dampkap (recirculatie), 1 stopcontact kookplaat, 1 stopcontact vaatwasser
douchekamer	1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact
terras	1 lichtarmatuur volgens keuze architect, 1 bediening naast toegangsdeur, 2 buitenstopcontacten,

2. SANITAIRE INSTALLATIE

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in VPE buis of gelijkwaardig.
Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC of PE, bestand tegen hoge temperaturen.



De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcipeerd/gekeurd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.
De installatie, de aansluiting en het openen van de meters is ten laste van de koper.

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging.
Warmwaterbereiding : zie beschrijving centrale verwarming.

Elk gebouw zal voorzien worden van een buitenkraantje op het gelijkvloers.

HANDELSWAARDE: 45 € /m² bruto appartement excl. BTW

Toonzaal / leverancier sanitaire installatie: Desco – Mechelen

3. VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERPRODUCTIE

De centrale verwarming en warmwaterbereiding zal gebeuren d.m.v. een warmtepomp.

De algemene opvatting kan omschreven worden als volgt:
op de op plan aangeduide plaats wordt een warmtepomp geplaatst voor de centrale verwarming en warmwatervoorziening .
In de verschillende woonvertrekken wordt vloerverwarming voorzien.

De volledige unit wordt gestuurd bij middel van een digitale thermostaat.

Er wordt geen verwarming in de gemene delen voorzien.

4. KEUKENINSTALLATIE

HANDELSWAARDE:

Appartementen op niveau gelijkvloers en niveau +1: 10.000 € excl. BTW

Dakappartementen met 2 slaapkamers voorzien in basis: 12.000 € excl. BTW

Dakappartementen met meer dan 2 slaapkamers voorzien in basis: 13.000 € excl. BTW

Volgende toestellen zijn voorzien:

- vitrokeramische kookplaat + dampkap
- oven
- geïntegreerde koelkast met vriesvak
- spoeltafel
- vaatwas

Er is standaard geen gasaansluiting voor een gaskookplaat voorzien.
De dampkap is van het type recirculatie dampkap met koolstoffilter.

Toonzaal / leverancier keukeninstallatie: Keukens Cuisine - Mechelen



5. LIFTINSTALLATIE

De lift zal worden uitgevoerd volgens de geldende normen en veiligheidsvoorschriften. De automatische bediening gebeurt door middel van drukknoppen.

Kooimaat en uitvoering cfr. eisen toegankelijkheid.

6. BRANDDETECTIE EN BRANDBESTRIJDING

Branddetectie en – melding, evenals brandhaspels en brandblusapparaten zijn voorzien overeenkomstig de eisen van de brandweer. Noodverlichting, pictogrammen en overige veiligheidsmaatregelen worden voorzien volgens de wettelijke normen en volgens de richtlijnen van de brandweer.

V. ALGEMEEN

1. Plannen

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de aannemer/promotor echter kan ten allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden. De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter 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 een of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

2. Controle op uitgevoerde werken en technische studies

Betreffende ARCHITECTUUR wordt de controle op de werken uitgevoerd door Architeam bv

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

3. Nutsvoorzieningen



Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de aannemer/promotor voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen. (Zoals o.a. voorbereidende grondwerken, teller-eenheden, voedingskabels en leidingen tot elke woongelegenheden)

4. Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

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. ..., zijn appartement met standaard keuzes af te werken.

De aannemer/promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige of betere kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de aannemer/promotor meent dat deze wijzigingen de privaatieve/ gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer/promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enz., behoudens voor de materialen die door de kopers worden gekozen in functie van de afwerking van hun privaatieve delen.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, excl. BTW, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

5. Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/architect hierover zijn 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. Wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (wel te verstaan voor de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren) niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (dit dient dan wel



door de koper tijdig 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 de koper maximaal 70 % van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk & wederzijds akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden. Als de koper zelf werken uitvoert of door derden laat uitvoeren zal hij zelf verantwoordelijk zijn om de verenigbaarheid van zijn materialen & werk met de reeds uitgevoerde werken & geplaatste materialen te bepalen en dus te oordelen of zijn eigen werken samengaan met wat reeds is uitgevoerd door de aannemer/promotor.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privaatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs en uitvoeringsmethode van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de architect en/of aannemer/promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de aannemer/promotor, de hoofdaannemer. 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 verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

Indien de koper opteert voor plaatsing van parket of ander vochtgevoelige vloermaterialen kan de plaatsing hiervan slechts uitgevoerd worden mits het respecteren van de nodige droogtermijnen. Uitvoering voor deze datum ontslaat de aannemer/promotor van zijn verantwoordelijkheid op de goede uitvoering hiervan.

6. Afsluitingen / Bezoek van de bouwplaats

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de bouwers of van de architect of van de vertegenwoordiger van de bouwheer, en dit uitsluitend tijdens de werkuren.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaats reglement.

De aannemer/promotor wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.



7. Opleveringen

Opleveringsprognose

De uiterste datum voor levering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de verkoopsovereenkomst wordt vermeld. Naarmate het gebouw vordert kunnen opleveringsprognoses worden aangegeven. Deze blijven echter steeds onderhevig aan weerverlet. Bij verkoop van de huidige woning / appartement of opzeg van de huurwoning doet de eigenaar er goed aan om in de koopakte een clause op te nemen waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld.

De uitvoeringstermijn kan verlengd worden met extra termijn van meerwerken.

Inspectie

Wanneer het appartement gereed is, krijgt eigenaar een uitnodiging om samen met de ondernemer de woning te inspecteren voor oplevering.

Voorlopige oplevering

Deze wordt gehouden bij bovenvermelde inspectie van het appartement, in aanwezigheid van aannemer, architect en promotor. Er wordt zonedig een lijst opgesteld van nog uit te voeren werken. Kleinere opmerkingen die de normale bewoonbaarheid van het appartement niet storen, zijn geen reden tot weigering van de oplevering. Na voorlopige oplevering, en betaling van alle facturen, zal de sleuteloverdracht gebeuren.

Definitieve oplevering

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

Indien er tijdens dit jaar geen opmerkingen bijkomen en deze punten zijn opgelost dan gaat de definitieve oplevering automatisch in.

8. Diverse

Eenmaal het goed voorlopig opgeleverd dient de eigenaar zich te gedragen als een goede huisvader en kan schade aan het opgeleverde goed die voortvloeit door een gedrag dat niet als dusdanig wordt aanvaard, ertoe leiden dat de schadelijder geen aanspraak kan maken op enige schadevergoeding bij het ontstaan van gebrek.

Instellingen van elektrische en/of andere toestellen (lichtschakelaars, sectionaalpoorten,...) vallen onder verantwoordelijkheid van de gemeenschap van eigenaars; de daaruit voortvloeiende klachten kunnen dan ook niet worden aanzien als een gebrek aan het gebouw als dusdanig.

Het is mogelijk dat eenmaal een goed opgeleverd is, de werken aan een ander goed in hetzelfde project blijven doorlopen. De koper dient zich bewust te zijn dat dit enige hinder met zich kan meebrengen en dat hij hiervoor geen aanspraak kan maken op mingenot of schadeloosstelling onder welke vorm dan ook.

Het is mogelijk dat de appartementen afzonderlijk en voor de parkings worden opgeleverd.

In functie van de planning van de algemene aanneming zal door de architect, in samenspraak met de aannemer/promotor een keuze worden gemaakt inzake afwerking van appartementen. Voor dit moment zal de koper de mogelijkheid hebben om een eigen keuze van afwerking in te brengen. Daarna zal hij zich moeten neerleggen bij hetgeen



reeds is vastgelegd. Het is aan de koper om zich bij de verkoper te vergewissen van de toestand inzake.

De koper zal zijn goed ten gepaste tijd voldoende ventileren. Hiervoor zijn de ramen voorzien van een kipstand.

Dit lastenboek werd opgemaakt op 09/02/2023 en het bevat 21 genummerde pagina's.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs :

BTW, registratie -en notariskosten.

De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, telefoon, kabel-TV en riolering

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden, dewelke de koper verklaart ontvangen te hebben. Deze voorwaarden maken onlosmakend deel uit van de koopovereenkomst.

datum :

De koper

De verkoper

