

“DE ADMIRALITEIT”



***Wonen rond een verkeersvrij,
publiek toegankelijk
buurtpark***

BOUWPLAATS
HEZERPAD - LOMMEL

BOUWHEER – PROMOTOR
aristas - INDUSTRIELAAN 15 A – 2250 OLEN

INHOUDSTAFEL

A. ALGEMENE INFORMATIE

1. Omschrijving en ligging

B. CONSTRUCTIEBESCHRIJVING

1. Voorbereidende werken

1.1 Inrichting bouwplaats en voorstudies

1.2 Perceelsgrenzen

2. Ruwbouwwerken

2.1 Grondwerken/Graafwerken

- 2.1.1 Bouwrijp maken van het terrein
- 2.1.2 Graafwerken
- 2.1.3 Afgraven teelaarde
- 2.1.4 Graafwerken bouwput
- 2.1.5 Aanaarding/Aanvullingswerken
- 2.1.6 Aardingslus

2.2 Funderingen

- 2.2.1 Algemeen
- 2.2.2 Kelder
- 2.2.3 Kelder thv liftput

2.3 Rioleringen

- 2.3.1 Rioleringsleidingen
- 2.3.2 Putten en deksels
 - 2.3.2.1 Septische putten
 - 2.3.2.2 Regenwaterput met aparte toegang + luik
 - 2.3.2.3 Toezichtputten
 - 2.3.2.3.a Dubbele schepput met reukafsluiter in PVC en licht deksel PVC
 - 2.3.2.3.b Enkele schepput met reukafsluiter in PVC en licht deksel PVC
- 2.3.3 Wachtbuizen en aansluitingen
 - 2.3.3.1 Wachtbuizen voor nutsvoorzieningen
 - 2.3.3.2 Prefab aansluitbocht of energiesteen
 - 2.3.3.3 Aanzuigleiding regenwater, dm = 32 mm

2.4 Ondergronds metselwerk in betonblokken

- 2.4.1 Betonblokken in 19 cm en 29 cm
- 2.4.2 Bezetten van ondergronds metselwerk

2.5 Kruipkelder

- 2.5.1 Toegangsluik kruipruimte

2.6 Bouwwerken in beton

- 2.6.1 Algemeen
- 2.6.2 Welfsels of predallen boven de kelder/parkingplaats
- 2.6.3 Welfsels boven gelijkvloers en/of verdieping

2.7 Staal

- 2.7.1 Algemeen

2.8 Bovengrondse constructie/metselwerk/gevelbekleding

- 2.8.1 Algemene bepalingen
- 2.8.2 Lintelen boven de ramen
- 2.8.3 Metselwerk rond voordeur
- 2.8.4 Plint
- 2.8.5 Achteraf opvoegen van metselwerk
- 2.8.6 Opgaand metselwerk in snelbouw (9cm en 14 cm)
- 2.8.7 Muren bekleedt met crepi

VERKOOPSLASTENBOEK – APPARTEMENTEN - WONINGEN

2.9 Blauwe hardsteen

- 2.9.1 Dorpels in blauwe hardsteen
- 2.9.2 Dorpels in aluminium

2.10 Isolatie

- 2.10.1 Spouwisolatie
- 2.10.2 Akoestische isolatie voor scheidingsmuren tussen appartementen

3. Dakwerken

3.1 Platte daken

- 3.1.1 Dakconstructie bij platte daken
- 3.1.2 Dakisolatie bij platte daken
- 3.1.3 Dakbedekking platte daken
- 3.1.4 Afvoeren en tapgaten bij platte daken
- 3.1.5 Dakranden bij platte daken

4. Buitenschrijnwerk

4.1 Buitenschrijnwerk

4.2 Beglazing

4.3 Borstwering thv terrassen

4.4 Brievenbussen

5. Binnenschrijnwerk

5.1 Algemeen

5.2 Binnendeuren

- 5.2.1 Branddeuren
- 5.2.2 Standaard binnendeur

6. Pleisterwerken

7. Chape, vloeren en faience

7.1 Vloerisolatie

7.2 Chape

7.3 Vloerbekleding (harde bevloering) en muurtegels

- 7.3.1 Ceramische vloertegel
- 7.3.2 Keukentegels
- 7.3.3 Muurtegels in natte cel en/of badkamer
- 7.3.4 Raamtabletten
- 7.3.5 Plinten
- 7.3.6 Slaapkamervloeren
- 7.3.7 Terrasvloeren verdiepingen
- 7.3.8 Terrasvloeren gelijkvloers

8. Keukens

9. Sanitaire Installatie

9.1 Tappunten

9.2 Sanitaire installatie in de gemeenschappelijke delen

9.3 Voorziene handelswaarde toestellen in de private delen

9.4 Leidingen

9.5 Verluchting/Ventilatie

9.5.1 Algemeen

- 9.5.2 Afvoerventilator (systeem C+ met natuurlijke toevoer en mechanische afvoer – smartzones)

VERKOOPSLASTENBOEK – APPARTEMENTEN - WONINGEN

9.5.3 Fotovoltaïsch systeem

10. Elektrische installatie

10.1 Algemeen

10.2 Stroombanen

10.3 Leidingen

10.4 Voorzieningen

10.4.1 Gemeenschappelijke delen

10.4.2 Privatieve delen

10.4.2.1 Privatieve delen appartementen

10.4.2.2 Privatieve delen woningen

10.5 Schakelaars, lichtpunten en stopcontacten

10.6 Speciale technieken

11. Verwarmingsinstallatie

12. Schilderwerken

12.1 Binnenschilderwerken

13. Buitenaanleg niet openbare delen

13.1 Verhardingen

13.2 Groenvoorzieningen

13.3 Verlichting

14. Liften

15. Opmerkingen

15.1 Plannen

15.2 Erelonen architect en ingenieur

15.3 Nutsvoorzieningen

15.4 Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

15.5 Wijzigingen door de kopers

15.6 Meerwerken

15.7 Toegang tot de werf

15.8 Kosten niet inbegrepen in de verkoopprijs

15.9 Slot

VERKOOPSLASTENBOEK – APPARTEMENTEN - WONINGEN

A **ALGEMENE INFORMATIE**

1. Omschrijving en ligging

Stukje geschiedenis :

Bij het horen van het woord "admiraliteit" denken we spontaan aan de zeevaart. Doch heeft het woord admiraliteit in Lommel een heel andere, bijzondere betekenis gehad. Hiervoor keren we terug naar het "Hollands" verleden, dat na de scheiding van de Nederlanden in 1648 begon. Lommel hoorde toen als zuidelijkste dorp van de onafhankelijke Republiek der Nederlanden bij de zogenaamde "Generaliteitsgebieden". Lommel lag als het ware als grensdorp tussen de noordelijke Nederlanden en de zuidelijke Spaanse Nederlanden. In elk grensdorp stonden er admiraliteitspalen voor het heffen van tol bij de doorvoer van goederen van noord naar zuid. Het was één van de taken van de admiraliteit om deze tol te innen. In Lommel stonden er 3 palen waarvan één aan de Vreysshoring.

Toekomst :

Wat vroeger dus een tolovergang was voor handelaars is vandaag de dag één van de grootste binnengebieden van Lommel. Het open weiland zal weldra omgevormd worden tot een prachtig buurtpark. De Admiraliteit gelegen tussen de Hees, Hezerpad, Vreysshoring en Nachtegaalstraat, in het centrum van Lommel, zal deel uitmaken van een sterk uitgebouwd groen netwerk met name " De Groene Wandeling" Dit netwerk van buurtparken biedt heel wat troeven voor de toekomstige bewoners. Het buurtpark, Heespark genaamd, waar De Admiraliteit toe behoort, is als het ware een nieuwe groene long voor de kern van Lommel, en leent zich perfect tot gebruik als ontspanning-en verblijfsruimte.

Het project kenmerkt zich voornamelijk doordat het volledig verkeersvrij zal zijn en kan bovendien door fietsers en voetgangers gebruikt worden om door te steken naar het Hertog Jan Plein.

"De Admiraliteit" creëert een mooi evenwicht tussen publieke en privatieve ruimtes. Zo zal het centraal park ten dienste staan van zowel de bewoners als het publiek dat hier wil vertoeven. Door de centrale aanwezigheid van het groene park zal de connectie tussen mens en natuur alleen maar verstrekt worden. Het park zal een centrale ontmoetingsplek zijn voor de bewoners en mensen uit de buurt.

De Admiraliteit is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van de stadskern van Lommel. Winkels, supermarkten, horeca, scholen, en dienstencentra bevinden zich op een boogscheut en bovendien op wandelafstand van dit buurtpark.

Beschrijving van het project :

De Admiraliteit, een groepswoningbouwproject, bestaat uit drie woonblokken A, B en C die een coherent inbreidingsproject vormen rond het buurtpark en die synchroon zullen opgetrokken worden.

De woonblokken bieden een divers aanbod van zowel appartementen als woningen; gebouw A bestaat uit 16 appartementen, gebouw B telt 27 appartementen en gebouw C omvat 14 appartementen en 5 eengezinswoningen. Alle bouwblokken zijn voorzien van een ondergrondse parkeergarage en een fietsenstalling. Naast kwaliteitsvol en energiezuinig wonen is er ook gedacht aan ontspanning door een polyvalente ruimte in het complex te integreren.

Dankzij de hedendaagse, op mekaar afgestemde architectuur van de verschillende woonblokken en het gebruik van kwalitatief hoogstaande, natuurlijke materialen, gaat de de ganse site mooi op in de omgeving. Bovendien hebben de gebouwen een uitgesproken relatie met de groene open ruimte waaraan ze gelegen zijn.

De Admiraliteit is veel meer dan wonen. Het wooncomplex ligt temidden van een parkgebied dat ingezaaid wordt met een mengsel van bloemrijk zaad en dat bovendien enkel toegankelijk zal zijn voor fietsers en voetgangers, terwijl alle voertuigen worden geclusterd aan de ingang van het gebied!

B CONSTRUCTIEBESCHRIJVING

1. Voorbereidende werken

1.1 Inrichting bouwplaats en voorstudies

De aannemers zullen instaan voor de nodige werfvoorzieningen en afsluitingen. In samenspraak met de veiligheidscoördinator en de projectcoördinator zullen de nodige voorzieningen en tijdelijke aansluitingen worden aangevraagd.

1.2 Perceelsgrenzen

Vooraleer de werken aan te vatten zullen de grenzen van het perceel worden bepaald, ook de hoogtepeilen en oriëntatiepunten worden vastgelegd.

2. Ruwbouwwerken

2.1 Grondwerken/Graafwerken

2.1.1 Bouwrijp maken van het terrein

Afbreken en ontmantelen van de bestaande gebouwen indien van toepassing. Ontzoden van het terrein, verwijderen en opruimen van het struikgewas en hinderlijke constructies.

2.1.2 Graafwerken

Alle graafwerken nodig voor de uitvoering van de constructie zijn inbegrepen. De uitgravingen zijn voorzien tot op een normale vorstvrije diepte indien geen kelder aanwezig.

Indien er wel een kelder is voorzien, zal er uitgegraven worden tot de onderkant van de bodemplaat van de kelder. Indien er een lift aanwezig is en tevens ook een liftput moet voorzien worden, zullen de graafwerken ter hoogte van de liftput uitgevoerd worden tot de onderkant van de liftput.

Alle uitgegraven grond welke nodig is voor de constructie van kelder of fundering wordt onmiddellijk afgevoerd of verspreid over het bouwterrein. Indien nodig is het afvoeren, buiten de bouwplaats, van de overtollige grond voorzien.

2.1.3 Afgraven teelaarde

De bovenste laag teelaarde wordt over de volledige bouwoppervlakte weggenomen. Alle afgegraven teelaarde wordt gebruikt om terug aan te vullen bij de tuinaanleg en de overige infrastructuurwerken.

2.1.4 Graafwerken bouwput

De bouwput wordt machinaal uitgegraven. De grond wordt gescheiden gehouden van de teelaarde. De werken moeten kunnen uitgevoerd worden in een voldoende droge ondergrond. Het grondwaterpeil moet zich bevinden onder het niveau van de diepste uitgraving. Indien nodig zal eerst een bronbemaling geplaatst worden. Indien door omstandigheden op de vereiste en vooropgestelde diepte geen goede draagkrachtige ondergrond wordt aangetroffen, wordt er dieper gegraven of wordt er een andere funderingstechniek toegepast.

2.1.5 Aanaarding/Aanvullingswerken

Op plaatsen waar er terug moet opgevuld worden, wordt de ruimte rondom de muren van de kruipruimte en de kelder, indien mogelijk aangeaard met grond afkomstig van de uitgraving. De aanvulling wordt uitgevoerd in lagen van maximum 0,2m dikte en mechanisch aangedamd.

2.1.6 Aardingslus

Aansluitend op het "Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie" wordt onder de funderingen of kelder een aardingslus met een aardingsgeleider geplaatst bestaande uit een koperen draad met een doorsnede van 35mm² (weerstand 10 ohm). De geleider wordt ter hoogte van de dwarse keldermuren gelegd en afgedekt zodat er geen contact met het funderingsbeton bestaat. Op de plaats waar later de meters zullen geplaatst worden, worden beide uiteinden van de lus omhoog gebracht zodat ze +/- 2,00 m boven het niveau van de afgewerkte vloer uitsteken.

2.2 Funderingen

2.2.1 Algemeen

De aard van de funderingswerken wordt ontworpen in functie van de bodemtoestand die onderzocht wordt door middel van sonderingen op bepaalde weloverwogen plaatsen op het bouwterrein. Het ontwerp van de fundering of funderingssysteem zal gekozen worden in functie van de diepte waarop voldoende draagkrachtige ondergrond gevonden wordt en wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerde ingenieur stabiliteit. Funderingen worden minimaal aangezet op vorstvrije diepte en op onaangeroerde grond. De afmetingen van de funderingen worden bepaald in functie van de voorziene belastingen en op basis van de funderingsstudie, opgemaakt aan de hand van de grondsondering.

VERKOOPSLASTENBOEK – APPARTEMENTEN - WONINGEN

Bedoeling is dat de kelderplaat een gepolierde gewapende plaat is die aangezet wordt op volle grond. Deze plaat zal gestort worden op een laag aangedamd zand. Onder de plaat wordt een PVC-membraan geplaatst ter vrijwaring van de betonkwaliteit. De hoeveelheid staal zal worden aangepast volgens opgelegde last en de berekeningen van de stabiliteitsingenieur.

2.2.2 Kelder

De realisatie van een waterdichte betonnen kelder, wordt uitgevoerd volgens de studie van de ingenieur stabiliteit. De betonwanden van de kelder zijn in glad bekist beton uitgevoerd en blijven onbehandeld. Voor de overige muren in de kelder verwijzen we naar art 2.4 in dit lastenboek.

2.2.3 Kelder thv liftput

De realisatie van een waterdichte betonnen kelder ter hoogte van de lift zal uitgevoerd worden volgens de studie van de ingenieur stabiliteit. De wanden van de kelder worden uitgevoerd in gestort beton of gemetst met volle betonblokken en zodanig afgewerkt ten einde een degelijk waterdichting te bekomen.

2.3 Riolerings

2.3.1 Rioleringsleidingen

Er wordt een rioleringsstelsel aangelegd in buizen van hard PVC-U met BENOR kenmerk en volgens NBN EN 1329 en dit conform de gemeentelijke bepalingen. (Toepassingsreglement BCCA)

Alle onderdelen van het stelsel, buizen, T-stukken, Y-stukken, onderzoeksputjes, controleputten en sifonputten bestaan uit bij elkaar horende kunststofelementen die door middel van moffen en O-ringen waterdicht op elkaar aangesloten worden. In kelders of kruipruimtes worden de leidingen opgehangen in beugels of ondersteund door opgemetste muren, in de volle grond worden ze aangevuld met gestabiliseerd zand.

2.3.2 Putten en deksels

2.3.2.1 Septische put

De septische put of putten worden voorzien conform de geldende gemeentelijke verordening indien van toepassing.

2.3.2.2 Regenwaterputten met aparte toegangen + luik (min.80cm x 80cm)

Het opvangsysteem bestaat uit verschillende putten in de tuinzone volgens de opgelegde gemeentelijke verordening. De aan- en afvoerioleringsleidingen worden aangesloten op de put. De put of putten zijn toegankelijk via een toegangsluik.

Er zal een leiding(-en) worden voorzien naar de pompinstallatie voor recuperatie van regenwater. Per woonblok zal er minstens één buitenkraan op stadswater voorzien worden. De vergunning krijgt hier voorrang.

De appartementen op het gelijkvloers en woningen zullen voorzien worden van een pompinstallatie ten einde regenwater te herbruiken.

2.3.2.3 Toezichtputten:

2.3.2.3.a Dubbele schepput met reukafsluiter in PVC en licht deksel PVC :

De reukafsluiters bestaan uit 2 kamers die gescheiden worden door een schot. In de eerste kamer komen alle afvalwaters, uitgezonderd deze van de septische put indien van toepassing. In de tweede kamer, reukdicht afgesloten van de eerste kamer, vertrekt de overloop naar de riolering. De faecaliën-afvalwaters worden op de sifonput aangesloten op de overloop van de riolering. Dubbele put vervaardigd uit hard PVC, zelfde materiaal en herkomst als voor de buizen, en voorzien van de vooraf ingelijmde in- en uitgangen overeenkomstig de plaats van de put in het rioleringsstelsel. De bovenzijde van de put steekt voldoende uit, en wordt bij afwerking van het terrein op de juiste hoogte afgezaagd. Per put zijn er deksels voorzien in gietijzer, niet bestemd voor belasting door vervoer. Daar waar auto's kunnen passeren zullen deksels geplaatst worden die voldoende draagkrachtig zijn wat betreft belasting.

De deksels worden voorzien en geplaatst.

2.3.2.3.b Enkele schepput met reukafsluiter in PVC en licht deksel PVC :

Enkele put met reukafsluiter, vervaardigd uit hard PVC, zelfde materiaal en herkomst als voor de buizen, en voorzien van vooraf ingelijmde in- en uitgangen overeenkomstig de plaats van de put in het rioleringsstelsel. De bovenzijde van de put steekt voldoende uit, en dient bij afwerking van het terrein op de juiste hoogte worden afgezaagd. Er is 1 deksel voorzien in licht PVC, niet bestemd voor belasting door vervoer.

2.3.3 Wachtbuizen en aansluitingen :

2.3.3.1 Wachtbuizen voor nutsvoorzieningen :

De plaatsing van de wachtbuizen uit hard PVC voor het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit, gas en telefoon van de appartementen en woningen en gemene delen wordt voorzien tot aan de rooilijn. De wachtbuizen worden geplaatst overeenkomstig de ter plaatse geldende voorwaarden van de leverende maatschappijen.

De wachtbuizen worden binnen gebracht volgens de voorschriften van de bevoegde diensten en dit tijdens of na de uitvoering van de funderingen en kelder. De verschillende nutsleidingen worden binnen gebracht in een gezamenlijk tellerlokaal per woonblok en waterdicht afgewerkt daar waar nodig.

VERKOOPSLASTENBOEK – APPARTEMENTEN - WONINGEN

2.3.3.2 Prefab aansluitbocht of energiesteen :

Er wordt een energiebocht voorzien met watervaste betonplex indien dit technisch mogelijk is. Indien er geen energiesteen omwille van technische omstandigheden kan geplaatst worden zullen de leidingen binnen gebracht worden conform de opgelegde eisen van de nutsmaatschappijen. De perforaties in de buitenmuren worden waterdicht afgewerkt.

2.3.3.3 Aanzuigleiding regenwater, dm = 32 mm :

Leveren en plaatsen van een socarex darm van de regenwaterput naar een plaats aangeduid op de plannen, als aanzuigleiding van het regenwater. Er wordt een manuele vulleiding voorzien naar de regenwaterput. Na het verkrijgen van de vergunning zal aangeduid worden welke appartementen op het gelijkvloers in aanmerking komen voor recuperatie van regenwater.

2.4 Ondergronds metselwerk in betonblokken

2.4.1 Betonblokken in 19 cm en 29 cm

De binnenmuren in kruipruimte of kelder worden daar waar nodig opgetrokken op volledig traditionele wijze in zware betonblokken, lengte 29 cm, hoogte 19 cm

Breedte : 19 cm voor binnenmuren en scheidingsmuren in de kelder

Breedte : 29 cm voor bepaalde binnenmuren en scheidingsmuren in de kelder

Overal waar nodig worden de waterdichte schermen uit gewapende kunststoffolie geplaatst om optrekkend vocht te vermijden.

2.4.2 Bezetten van ondergronds metselwerk

De gemetste muren dewelke in aanraking komen met de ondergrond zullen, voor de wederaanvulling, langs de buitenzijde afgewerkt worden met een bepleistering van rijke cementmortel, waar de nodige waterafstotende producten aan toegevoegd werden.

2.5 Kruipkelder – Niet van toepassing

2.5.1 Toegangsluik kruipruimte : Niet van toepassing

VERKOOPSLASTENBOEK – APPARTEMENTEN - WONINGEN

2.6 Bouwwerken in beton

2.6.1 Algemeen :

Gewapend beton wordt gebruikt voor muren, balken/lintelen, kolommen, buitentrappen, terrassen en breedplaatvloeren/welfsels. Indien mogelijk worden prefab-elementen in beton genomen.

De technische specificaties van het beton worden bepaald door de stabiliteitsingenieur.

De gebruikte bekisting is voldoende sterk en stijf, overeenkomstig de voorschriften van het ARAB.

De wapening bestaat uit betonstaal, aantal en diameter van de staven overeenkomstig de gegevens van de studie. Bijgevolg zijn de architectuurplannen louter informatief.

Bij opmaak van de uitvoeringsplannen worden de gedeelten, die belangrijk zijn voor de stabiliteit, bestudeerd door een gespecialiseerd ingenieursbureau. Alle diktes en hoogtes worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekening.

De plaatsen waar het beton zichtbaar blijft worden glad bekist, de plaatsen die naderhand bepleisterd of uitgekast worden, worden ruw bekist.

2.6.2 Welfsels of predallen boven de kelder/ parkingplaats

Boven de kelder worden welfsels of predallen met gladde onderzijde voorzien .

Afmetingen en specificaties worden bepaald conform de gegevens van de stabiliteitsberekening.

2.6.3 Welfsels boven gelijkvloers en/of verdieping

Boven alle ruimten waar plafonds bepleisterd worden of afgewerkt met een andere plafondbekleding, worden welfsels of predallen met ruwe onderzijde voorzien.

Afmetingen en specificaties worden bepaald conform de gegevens van de stabiliteitsberekening.

2.7 Staal

2.7.1 Algemeen

Stalen liggers, kolommen, kokerprofielen.

Stalen gestandaardiseerde walsprofielen van het type I, H,U,L of kokerprofielen.

De berekening, het ontwerp, de fabricage, de oppervlaktebehandeling en montage gebeuren overeenkomstig de wetgeving, voorschriften en normen ter zake.

Het gebruikte staal is normaal constructiestaal, kwaliteit AE235-B. Bij opmaak van de uitvoeringsplannen worden de gedeelten die belangrijk zijn voor de stabiliteit, bestudeerd door een gespecialiseerd ingenieursbureau. Bijgevolg zijn de architectuurplannen louter informatief. Zones ingenomen door constructieve delen worden bepaald door de stabiliteitsingenieur.

Liggers, opgelegd in metselwerk, worden op een verdeelbalk in gewapend beton geplaatst. Indien de ligger horizontale krachten moet kunnen overbrengen, zal hij aan het metselwerk door middel van in beton ingegoten ankerbouten worden verankerd.

De balken worden volgens aanduiding op de plannen onder of tussen de welfsels geplaatst. Indien ze tussen de welfsels geplaatst worden, worden ze in afwerkingsfase omwikkeld met een gaas om het afscheuren van de bepleistering te vermijden.

2.8 Bovengrondse constructie/metselwerk/gevelbekleding

2.8.1 Algemene bepalingen :

De buitengevels worden uitgevoerd in bakstenen gecombineerd met een gevelbekleding van lichte tegels en aluminium panelen volgens de door de architect en bouwheer goedgekeurd stalen. De stenen worden in een door de architect bepaald verband gemetseld met metselmortel.

De geveltegels worden geplaatst op een frame en verlijmd of mechanisch bevestigd volgens geldende normen.

Onderaan de gevel, boven elke raam- of deuropening en aan de zijanten van de openingen wordt een waterkerende laag aangebracht teneinde alle vochtdoorslag door de gevel te vermijden. Om het water af te voeren uit de spouw worden de nodige stootvoegen open gelaten in het metselwerk.

2.8.2 Lintelen boven de ramen : Niet van toepassing

2.8.3 Metselwerk rond voordeur :

Het gevelmetselwerk ter hoogte van de voordeuren wordt uitgewerkt conform de keuze van de architect en zal mee opgaan met het overige metselwerk.

2.8.4 Plint :

Volgens aanduiding op plan wordt er voor het bouwblok A geen plint voorzien en zal de tegelbekleding voorzien worden tot op het maaiveld.

Voor het bouwblok B is er een combinatie voorzien van gevelsteen en tegelbekleding.

Voor het bouwblok C is er voornamelijk gevelsteen voorzien tot op het maaiveld.

2.8.5 Achteraf opvoegen van metselwerk :

Alle zichtbaar paramentmetselwerk wordt opgevoegd volgens een door de architect goedgekeurd staal.



VERKOOPSLASTENBOEK – APPARTEMENTEN - WONINGEN

VERKOOPSLASTENBOEK – APPARTEMENTEN - WONINGEN

2.8.6 Opgaand metselwerk in snelbouw (9 cm en 14 cm), gypsblokken of silicaatsteen :

Alle wanden worden overeenkomstig de geldende normen, voldoende recht en vlak uitgevoerd om een bezetting toe te laten. De dikte van de muren wordt voorzien in functie van de belasting ervan: in de regel 9 cm voor niet-dragende muren en 14 cm of meer voor dragende muren.

Indien binnenmuren worden uitgevoerd in gypsblokken zullen deze niet bezet worden.

In binnen- en buitenmuren worden de nodige dichtingen geplaatst tegen opstijgend vocht. Naast en boven alle openingen in buitenmuren worden eveneens waterkerende schermen geplaatst. De stenen worden in verband geplaatst en gemetseld met cementmortel of in verband verlijmd.

2.8.7 Muren bekleedt met crepi : *Niet van toepassing*

2.9 Blauwe hardsteen en Aluminium

2.9.1 Dorpels in blauwe hardsteen :

Onder ramen en deuren wordt een arduindorpel voorzien naargelang de keuze van de architect. De arduindorpels hebben een dikte van 5 cm en een breedte aangepast aan het type schrijnwerk en maatvoering gevelsteen. Aan de deuren zijn ze voorzien van een opkant.

Arduindorpels steken 5 cm uit het gevelvlak en zijn voorzien van een regendruppleuf. De dorpels worden zijdelings naast ramen en deuren ingewerkt. De zichtvlakken worden glad geschuurd.

2.9.2 Dorpels in aluminium :

Onder ramen die niet tot op de pas uitgewerkt worden en waar er geen belasting op komt worden de dorpels in aluminium voorzien. Deze zullen aansluiten aan het buitenschrijnwerk qua uitvoering en kleur.

2.10 Isolatie

2.10.1 Spouwisolatie :

Voor de spouwisolatie wordt een gedeeltelijke spouwvulling toegepast. De spouwisolatie wordt door middel van aangepaste spouwhaken tegen het binnenspouwblad gedrukt.

De dikte van de spouwisolatie wordt bepaald door EPB verslaggever ten einde te voldoen aan de geldende normen. Daar waar er een tegelgevel wordt voorzien zal de isolatie geplaatst worden tussen de draagstructuur van het frame waaraan de tegels worden bevestigd.

2.10.2 Akoestische isolatie voor scheidingsmuren tussen appartementen:

De isolatie bestaat uit minerale wol die voldoet aan de huidige geldende normen.

VERKOOPSLASTENBOEK – APPARTEMENTEN - WONINGEN

3. Dakwerken

3.1 Platte daken

3.1.1 Dakconstructie bij platte daken

De basis van warm dak voor het plat dak is een gewapende betonnen dakplaat daar waar buitenterrassen worden voorzien.

Op de betonnen dakplaat wordt er een hellingsbeton of hellingschappe aangebracht zodat afwatering van het plat dak wordt gegarandeerd.

3.1.2 Dakisolatie bij platte daken

De dakisolatie wordt uitgevoerd door middel van isolatieplaten aangebracht op het dampscherm dat op zijn beurt wordt aangebracht op de hellingsbeton. De isolatieplaten bestaan uit hard schuim bekleed met een gebitumeerd glasvlies. De dikte van de isolatieplaten is conform de geldende isolatienorm en EPB eisen.

3.1.3 Dakbedekking platte daken

Op de hellingschappe van de platte daken wordt er een dampscherm geplaatst. Het materiaal en de plaatsing voldoen aan de geldende normen. De bedekking wordt voorzien in een 2 lagige bitumen afwerking. Er wordt geen ballast voorzien.

3.1.4 Afvoeren en tapgaten bij platte daken

De standpijpen e.d., nodig om het regenwater af te voeren zijn begrepen in de totaalprijs. De afmetingen van de onderdelen worden in overeenstemming gebracht met de dakoppervlakte, de hoeveelheid regenwater en de ligging van de riolering.

De regenafvoeren zijn vervaardigd in zink of gelijkwaardig, volgens keuze van de architect

De regenafvoerbuizen worden aangesloten op het rioleringsstelsel door middel van aangepaste mofverbindingen en verloopstukken zodat de aansluiting waterdicht is.

Het regenwater wordt afgevoerd door middel van een tapgat dat door de muur gevoerd wordt. Rondom het tapgat wordt de dakbedekking enkele centimeters verlaagd zodat een goede afwatering is verzekerd.

3.1.5 Dakranden bij platte daken

Volgens de aanduiding op de plannen worden de zijkanten van de terrassen afgewerkt door middel van dakrandprofiel (arduinen dekstenen of alu-profiel) volgens keuze van de architect.

De dakrand van het hoofddak zal voorzien worden van een alu-profiel volgens keuze van de architect.

4. Buitenschrijnwerk

4.1 Buitenschrijnwerk

Volgens de aanduiding op plan worden de venster- en deurramen uitgevoerd in aluminium volgens de keuze van de architect. De ramen worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en EPB – normen.

Alle profielen bestaan uit een isolerend 3-kamersysteem om een hoog comfort inzake warmte-koelte en geluidsdemping te verkrijgen.

De levering en plaatsing van het buitenschrijnwerk is voorzien overeenkomstig de afmetingen aangeduid op de plannen, de dagmaten. De kleuren worden gekozen door de Architect.

De inkomdeuren van het gebouw worden uitgevoerd conform de keuze van de architect.

De buitendeuren van de gemeenschap zullen voorzien worden met inox-deurtrekkers, deurpompen en zijn elektrisch bedienbaar vanuit de privatieve appartementen. De bezetting van de muren aan de binnenzijde is voorzien tot tegen het buitenschrijnwerk.

Volgens de brandeisen hebben de buitendeuren al dan niet een brandweerstand.

4.2 Beglazing

De ramen zijn uitgerust met dubbele beglazing met een isolatiewaarde conform de geldende EPB-normen. De beglazing is opgebouwd uit een buitenruit in helder glas, een spouw gevuld met edelgas dat beter isoleert dan lucht, en een binnenruit in helder glas. De ruiten worden afgekit door middel van silikonenmestiek of rubberen dichtingsbanden waarvoor groeven voorzien zijn in de raamprofielen. De glaslatten bevinden zich aan de binnenzijde van de ramen.

De ramen en deuren met doorlooprisico (schuiframen, glazen deuren,...) worden voorzien van veiligheidsglas conform de norm NBN S23-002.

4.3 Borstweringen thv terrassen

De borstweringen van de terrassen worden enerzijds voorzien in veiligheidsglas en anderzijds in een stalen ballustrade. De borstweringen worden voorzien volgens de geldende normen (TV 221) voor glas en (TV196) voor staal. Zij worden

VERKOOPSLASTENBOEK – APPARTEMENTEN - WONINGEN

uitgevoerd zodat ze een veilige barriere vormen. De uitvoering als ook de kleur wordt gekozen door de architect zodat deze in harmonie zijn met het buitenschrijnwerk.

4.4 Brievenbussen

Brievenbussen worden ter hoogte van de roolijn aangebracht volgens de vereisten van de post, en worden voorzien van een inwerp en een met sleutel bedienbare uitneemopening. De brievenbussen zijn in een standaard RAL-kleur naargelang de keuze van de architect. De afmetingen zijn zodanig dat er een A4 formaat in geplaatst kan worden.

5. Binnenschrijnwerk

5.1 Algemeen

Het binnenschrijnwerk zal uitgevoerd worden nadat alle vloerbekleding en eventuele tussendorpels geplaatst zijn. Het definitieve niveau van de afgewerkte vloeren moet vastliggen om de deuren op een goede hoogte te kunnen ophangen.

5.2 Binnendeuren

5.2.1 Branddeuren (buitenzijde behandeld, binnenzijde onbehandeld)

De binnendeuren ter scheiding van de centrale hallen en de wooneenheden zullen uitgevoerd worden met een vlakke branddeur met een brandweerstand van EI30. De branddeur is voorzien in schilderausvoering standaardafmeting (93 cm x 211 cm), met cilinderslot 30/30, inoxlook scharnieren, kassement en deurlijsten. Aan de binnenkant is een deurkruk voorzien en aan de buitenkant een deurknop.

Mits een meerprijs kunnen de volgende veiligheidsvoorzieningen worden aangebracht: meerpuntsluiting, veiligheidscilinder met 3 sleutels, veiligheidsrozas, dievenklauwen.

5.2.2 Standaard binnendeur

Er worden binnendeuren geplaatst van het type vlakke schilderdeur (tubespaan), voorzien van inox-look beslag. De deuren worden afgehangen in houten omlijstingen met degelijke en stevige inox scharnieren. De deurkruk en afdekplaatjes zijn standaard.

De sloten zijn ingebouwd in het deurblad.

De uitvoering is bestemd om geschilderd te worden.

Mits meerprijs kunnen andere deurtypes gekozen worden.

6. Pleisterwerken

De afwerking van de wanden en plafonds wordt slechts aangevat nadat het buitenschrijnwerk geplaatst is en alle leidingen die in de muur of plafond worden ingebouwd, zijn aangebracht. Het pleisterwerk zal pas aangevat worden nadat de wanden voldoende droog zijn, om een goede aanhechting van de bezetting te waarborgen.

Er wordt geen pleisterwerk voorzien op plaatsen waar het snelbouw of betonstenen metselwerk achter de hand opgevoegd wordt en zichtbaar blijft.

Tevens wordt er geen pleisterwerk geplaatst op plafonds waar de onderzijde van de welfsels glad zijn.

De dagkanten van ramen en deuren worden uitgepleisterd. Er wordt een stopprofiel geplaatst tegen het schrijnwerk waar nodig en op alle hoeken worden gegalvaniseerde hoekpijlers voorzien.

Bij aanvang van de pleisterwerken worden loszittende stenen vastgezet en uit het muurvlak stekende delen verwijderd.

Te droge ondergrond wordt bevochtigd en gladde oppervlakken geruwd. Het pleisterwerk wordt voorzien volgens de normale afwerkingsgraad. Dit betekent dat het oppervlak per 4 m² maximum 4 onregelmatigheden mag vertonen (plaatselijk onregelmatig gepolijste zones van maximum 0,5 dm², spaanstrepen, zandkorrels).

De dimensionale toleranties en de beoordeling van het uitzicht van binnenbepleistering hangen af van de belichting van het oppervlak.

Bij bepleistering die afgewerkt wordt met een verlaag, hangt het eindresultaat in grote mate af van de voorbereidende werken van de schilder. Aangezien een aantal oppervlaktegebreken toegelaten zijn, zal de schilder genoodzaakt zijn om voorbereidende werken uit te voeren teneinde een verzorgd oppervlakte-uitzicht te bekomen dat beantwoordt aan de eisen (zie WTCB)

De beoordeling van het uitzicht van de pleisterwerken moet plaatsvinden voor de aanbrenging van eventuele afwerkingen, onder natuurlijke belichting, met het blote oog en vanop een afstand van 2m. Een beoordeling bij schierend licht of tegenlicht is dan ook uit den boze.

Houten of metalen delen in het muurvlak en aansluitingen van onderling verschillende materialen worden afgedekt met een gaas van gegalvaniseerd staal of kunststofgaas om barstvorming te vermijden.

Het pleisterwerk bestaat uit een in de fabriek voorgespannen mengsel, dat in één laag aangebracht wordt, manueel of met de spuitmethode. Ze wordt glad en vlak afgewerkt. Overgangen tussen verticale en horizontale bepleistering worden doorgesneden in het nog vochtig pleisterwerk.

Het pleisterwerk wordt begonnen vanaf enkele centimeters boven het niveau van de afgewerkte vloer (boven de vochtwering) om optrekken van vocht in het pleisterwerk te vermijden.

Alle binnenmuren en plafonds van de privatieve entiteiten worden bepleisterd.

Enkel in douches wordt er een vochtbestendige cementbepleistering tegen de muren voorzien.

VERKOOPSLASTENBOEK – APPARTEMENTEN - WONINGEN

7. Chape, vloeren en faience

7.1 Vloerisolatie

Thermische en akoestische isolatie conform de normen en EPB-eisen.

Op alle niveaus zal een isolerende uitvullingslaag worden geplaatst dewelke voldoet aan de geldende thermische isolatienormen.

Een bijkomende akoestische isolatiemat zal worden geplaatst op alle verdiepingsvloeren.

7.2 Chape

Er zal een cementchape worden aangebracht, aangepast aan de voorziene standaard vloerafwerkingen. De dikte van de chape kan worden aangepast aan de keuze van de vloerafwerking door de kopers, indien de keuze tijdig gemaakt wordt, dus ruim vóór de plaatsing van de chape, en indien de overblijvende chape dikte technisch gesproken voldoende blijft.

De chape wordt geplaatst op de draagvloer of op de vloerisolatie. Daar waar nodig wordt een versterking aangebracht in de vorm van een wapening uit draadgaas of vezel. De chape wordt geïsoleerd van de wand door het plaatsen van randstroken. De isolatie moet het uitzetten en werken van de vloer toelaten en barstvorming vermijden. Het uitstekende gedeelte wordt later afgesneden tot tegen de vloertegels.

7.3 Vloerbekleding (harde bevoering) en muurtegels

7.3.1 Ceramische vloertegel (50/50)

*Een tegelvloer (niet gerectificeerd) met een particuliere handelswaarde materiaal van **35,00 €/m²** (excl. BTW), te kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal, wordt geleverd en geplaatst in zowel de appartementen als de woningen.*

*In de appartementen worden volgende ruimtes van vloer voorzien :
de inkom, keuken, leefruimte/ zithoek, wc, berging, technische berging en badkamer.*

*In de woningen worden volgende ruimtes van vloer voorzien :
de inkom, keuken, leefruimte, wc, berging en badkamer en nachthall.*

De tegels worden gelijmd op een uitgeharde chape. De lijmvoeg heeft een maximale dikte van 2 mm. Na voldoende verharding worden de voegen ingewassen met fijne zandcementmortel. De vloer wordt uitgevoerd met een ceramische vloertegel en geplaatst in een evenwijdige lijn met de voorgevel.

Het is mogelijk dat er voor bepaalde gevraagde legpatronen, tegelformaten, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies of omwille plaatsingseisen welke afwijken van het gewone standaard voorziene, een plaatsingsmeerkost wordt gerekend.

Indien de koper een ander materiaal prefereert al dan niet met een hogere handelswaarde kan dit mits eventuele verrekeningen.

7.3.2 Keukentegels

De keukentegels zijn niet voorzien in het lastenboek. Indien de koper toch opteert om keukentegels te plaatsen kan dit mits eventuele verrekeningen.

7.3.3 Muurtegels in natte cel en / of badkamer

In de natte cellen (douche) en de zichtkant het bad (indien van toepassing) worden de wandtegels aangebracht op een rechte bezetting in cement die voldoende geruwd is om de goede aanhechting van de tegels mogelijk te maken. Enkel de muren die rechtstreeks contact hebben met de douchebak worden voorzien van muurtegels tot een maximum hoogte van 2 m voor de appartementen en een maximum van 8m2 voor de woningen

*De muurtegels (niet gerectificeerd) worden voorzien in een formaat van 20 x 30 cm met een particuliere handelswaarde materiaal **van 25,00 €/m²** (excl. BTW) te kiezen uit stalen voorgelegd in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal.*

De tegels worden bevestigd met een speciale lijm-mortel en de voegen worden ingewassen met een zandcementmortel.

In de douche wordt er achter de tegel een kerdi-doek of waterwerende specie aangebracht. De voeg tussen vloer en onderste tegel wordt opgespoten met een elastische voeg in silikonenmestiek. De overige muren van de badkamer worden afgeleverd met een vlakke bepleistering om te schilderen.

7.3.4 Raamtabletten

In de lokalen waar ter hoogte van de ramen venstertabletten kunnen geplaatst worden en er geen wandtegels voorzien zijn, zullen er venstertabletten worden geplaatst tussen de dagkanten met een oversteek van 3 cm. De venstertabletten worden voorzien in standaard natuursteen. (blauwe hardsteen/ verzoet en 2 cm dik)

VERKOOPSLASTENBOEK – APPARTEMENTEN - WONINGEN

7.3.5 Plinten :

Stenen plinten met een particuliere handelswaarde materiaal van **9,00€ /lm** (excl. BTW) worden uitgevoerd daar waar stenen vloeren voorzien zijn, behalve in de volgende gevallen: daar waar stenen muurbekleding tot de vloer komt, en daar waar een aanpasstuk van de keuken voorzien is.

Indien de koper geen stenen plinten wil kan dit mits verrekening aangepast worden naar een ander materiaal.

7.3.6 Slaapkamervloeren :

Er wordt in de slaapkamers een laminaat afwerking en ondervilt voorzien met een particuliere handelswaarde van **25 €/m²** (excl. BTW) met bijhorende plinten of schilderplinten, te kiezen uit stalen voorgelegd in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal.

De afgewerkte chape wordt voorzien tot 12 mm onder de afgewerkte pas van het verdiep.

7.3.7 Terrasvloeren verdiepingen :

Terrassen op platte daken zullen worden voorzien van tegels op tegeldraggers. Er wordt een ceramische tegel voorzien die aansluit bij de gevel en volgens de keuze van de architect.

Alle terrassen zijn uitgerust met ballustrades volgens de bouwplannen en keuze van de architect. (zie punt 4.3)

7.3.8 Terrasvloeren gelijkvloers :

De terrassen van de gelijkvloerse appartementen worden ingepast in de privatieve tuinen of terrassen en bestaan uit betonklinkers of ceramische tegel volgens de keuze van de architect.

8. Keukens

Appartementen :

Voor de keuken (levering en plaatsing) is er een particuliere handelswaarde voorzien van:

- **6.000,00 €** (excl. BTW) voor een 1- slaapkamerappartement
- **7.500,00 €** (excl. BTW) voor een 2- slaapkamerappartement
- **8.500,00 €** (excl. BTW) voor een 3- slaapkamerappartement
- **10.000,00 €** (excl. BTW) voor een 4- slaapkamerappartement

Woningen :

Voor de keuken (levering en plaatsing) is er een particuliere handelswaarde voorzien van:

- **10.000,00 €** (excl. BTW)

In een door de bouwheer aan te duiden toonzaal kan volgens de specifieke eisen van de koper een keuken uitgewerkt worden. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen keukens. Er zal ook een door de bouwheer gekozen standaard-voorstel kunnen besproken en eventueel besteld worden zonder supplement. De aanduidingen op alle plannen zijn illustratief. De standaard keuken is voorzien van volgende toestellen:

- Koelkast
- Dampkap met koolstoffilter, kookplaat en combioven.
- Vaatwasser
- Spoelafel met spoelbak met een ééngatsmengkraan.

9. Sanitaire Installatie

9.1 Tappunten

De aanvoerleidingen van warm en koud water zijn steeds van voldoende doorsnede en worden uitgevoerd in meerlagige sandwichbuizen inclusief pers- en schroefkoppelingen. Alle staande leidingen worden ingewerkt. In de niet-bepleisterde ruimten zullen de leidingen boven op de muren geplaatst worden.

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in PVC-buizen voor binnenroeringen (BENOR -label).

De installatie voldoet aan de voorschriften van de water- en gasdistributiemaatschappij en aan de technische voorschriften terzake.

De plaatsing en aansluiting van de meters gebeurt door de distributiemaatschappij op kosten van de koper.

- aan- en afvoerleidingen voor wasmachine worden voorzien in interne berging, volgens planaanduiding.

Tevens worden de appartementen op het gelijkvloers en de woningen voorzien van een pomp in de kelder of berging zodat regenwater kan gerecupereerd worden.

9.2 Sanitaire installatie in de gemeenschappelijke delen

Er wordt regenwater gerecupereerd via één vorstvrije buitenkraan per woonblok.

9.3 Voorziene handelswaarde toestellen in de privatieve delen

Alle geleverde toestellen zijn vrij van gebreken en worden geplaatst met bijpassend roestvrij materiaal.

VERKOOPSLASTENBOEK – APPARTEMENTEN - WONINGEN

Te dichtten voegen worden uitgevoerd in een bijpassende kit op basis van silikonen, met schimmelwerende toeslagstoffen. Inbegrepen bij de toestellen : reukafsluiters.

Handelswaarde voor de appartementen :

Er is een particuliere handelswaarde voorzien voor de sanitaire toestellen en kranen van :

- **4.000,00 €** (excl. BTW) voor een 1- slaapkamerappartement
- **4.600,00 €** (excl. BTW) voor een 2 en 3- slaapkamerappartement met 1 badkamer
- **7.000,00 €** (excl. BTW) voor een 3 en 4- slaapkamerappartement met 2 badkamers

Handelswaarde voor de woningen :

Er is een particuliere handelswaarde voorzien voor de sanitaire toestellen en kranen van :

- **5.500,00 €** (excl. BTW) voor de woningen C0.1; C0.2; C0.3 en C0.4
- **6.200,00 €** (excl. BTW) voor de woningen C0.5

In een door de bouwheer aan te duiden toonzaal kan volgens de specifieke eisen van de koper een keuze gemaakt worden.

De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen toestellen.

De plaatsing van extra sanitaire toestellen is niet inbegrepen en dient verrekend te worden bij de definitieve keuze van de sanitaire toestellen.

Het gelijkvloers separaat toilet van de woningen en het separaat toilet van de appartementen wordt voorzien van één hangtoilet met zitting en één handenwasbakje met koudwaterkraan. Het extra toilet op de verdieping van de woningen wordt enkel voorzien van één hangtoilet. De verkoopplannen zijn hier prioritair.

Wanneer de kopers meer toestellen dan vermeld op de verkoopplannen wensen te plaatsen voor al dan niet het voorziene bedrag, zal er een verrekening dienen te gebeuren voor de bijkomende leidingen en plaatsing.

De aanduidingen van sanitaire toestellen op de plannen zijn als louter informatief te beschouwen en kunnen steeds op vraag van de koper worden aangepast. Wijzigingen kunnen enkel doorgevoerd worden indien voor plaatsing van de leidingen een schriftelijk akkoord bekomen is van de koper.

9.4 Leidingen

Alle warm- en koudwaterleidingen zijn voorzien voor de basisopstelling van de toestellen zoals hoger vermeld.

Tevens worden de leidingen voor de spoeltafel in de keuken en de aansluitmogelijkheid voor een wasmachine voorzien. In de nabijheid van de binnenuit ten behoeve van de verwarming zullen de collectoren in het zicht opgesteld staan.

9.5 Verluchting / Ventilatie

9.5.1 Algemeen

Het verluchtingssysteem dat geplaatst zal worden voldoet aan alle wettelijke bepalingen en normen alsook aan de opgelegde EPB eisen.

9.5.2 Afvoerventilator (systeem C+ met natuurlijke toevoer en mechanische afvoer - smartzones)

De entiteiten zullen voorzien worden van een ventilatiesysteem C+. Het ventilatiesysteem bevat vraaggestuurde afvoer via individuele regelmodules met ingebouwde elektronische sensoren. De luchttoevoer gebeurt door middel van ventilatieroosters in de ramen. Deze zijn voorzien in de slaapkamers en leefruimtes.

De vervuilde lucht uit de natte ruimtes wordt weg gezogen via afvoermonden met PVC-rooster. De sensorventilator detecteert verhogingen van CO2 en vochtigheid bij aanwezigheid en zal in functie hiervan zelf het debiet aanpassen. Er zijn afvoerpunten voorzien in de keuken, berging, badkamer, toilet en slaapkamer(s) indien van toepassing volgens studie.

9.5.3 Fotovoltaïsch systeem

Ten einde het project te optimaliseren om een **BEN-gebouw** te bekomen zal er een fotovoltaïsch systeem geplaatst worden op de daken. Om zo veel mogelijk rendement te genereren zullen de panelen in de mate van het mogelijke georiënteerd worden naar het zuiden.

Het fotovoltaïsch systeem zal zodanig geïnstalleerd worden dat de piekvermogens zoals vermeld in de EPB-berekening per woonentiteit behaald worden.

De EPB-berekening kan op eenvoudig verzoek verkregen worden.

Tevens wordt er voorbehoud gemaakt van het werkelijk E-peil daar dit pas kan gemeten worden na volledige constructie van de meergezinswoningen.

VERKOOPSLASTENBOEK – APPARTEMENTEN - WONINGEN

10. Elektrische installatie

10.1 Algemeen

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdeler.

Voor de plaatsing zal de installateur de volledige installatie bespreken met de koper teneinde de positie van lichtpunten, stopcontacten, schakelaars en toestellen degelijk op elkaar af te stemmen.

Er wordt een toevoerkabel van de tellerkast naar het verdeelbord voorzien per appartement en per woning.

De verdeelkast is voorzien van stiftveiligheidshouders volgens geldende normen, met kalibreerelementen en aardrail. Op de voorziene plaats wordt een verdeelkast opgesteld van waaruit het ganse elektriciteitsnet wordt opgebouwd. Van hieruit vertrekken de verschillende stroombanen naar de lichtpunten, schakelaars en contactdozen.

10.2 Stroombanen

Het aantal stroombanen wordt individueel per woonentiteit bekeken in functie van de voorzieningen per lokaal. Volgende stroombanen zijn standaard voorzien.

- stroombanen voor verlichting (10 A)
- stroombanen voor stopcontacten (16 A)
- gemengde stroombaan (badkamer) (16 A)
- stroombaan wasmachine (20 A)
- stroombaan droogkast (20 A)
- stroombaan kookfornuis (32 A)
- stroombaan vaatwasmachine (20 A)
- stroombaan CV (10 A)

10.3 Leidingen

Alle leidingen worden verzonken geplaatst in de nieuwe binnenwanden, behalve in niet bezette plaatsen waar ze bovenop de muren geplaatst worden met de nodige bevestigingen.

Naast de leidingen voor stopcontacten, schakelaars en lichtpunten worden nog extra wachtleidingen voorzien voor: kabeltelevisie, thermostaat en telefoon.

10.4 Voorzieningen

10.4.1 Gemeenschappelijke delen

- Inkom + traphall : lichtpunten met drukknoppen op tijdsschakelaar
- Beveiliging volgens advies van brandweer :
 - Noodverlichting op batterij in traphall en gemeenschappelijke delen
 - Leidingen voor manuele bediening op rookkoepel
- Videfooninstallatie met oproep-toetsen, 1 buitenpost met camera en interne monitoren, aan elke inkomdeur een belknop met naamkaartje met bel en de voeding van de binnenposten te plaatsen in het zekeringsbord gemeenschap.
- Tellerlokaal voor de algemene teller en privatieve tellers (= separaat lokaal in de kelder per woonblok A, B en C)
 - 1 lichtpunt enkele aansteking
 - 1 stopcontact
 - metermodules per appartement
- zekeringskast te plaatsen in de bergingen in het appartement voorzien van een doorzichtige deur, verliesstroomschakelaar(-s), de nodige tweepolige automaten en legende
- Ruimte voor fietsenstalling in de kelder en gelijkvloers is voorzien van een bewegingssensor
- De ondergrondse garage is voorzien van een bewegingssensor per woonblok al dan niet in zone's.
- Voordeuren van de gebouwen in medeigendom worden voorzien van een elektrische sluitplaat.
- Voorzieningen voor de lift
- Armaturen met de nodige lampen waar nodig

VERKOOPSLASTENBOEK – APPARTEMENTEN - WONINGEN

10.4.2 Privatieve delen

10.4.2.1 Appartementen

Volgende lichtpunten en stopcontacten zijn voorzien:

| | |
|----------------------|---|
| Per Slaapkamer : | 1 lichtpunt; 1 bediening ;3 stopcontacten; aansluiting TV (masterbedroom) |
| Inkomhal: | 2 lichtpunten; 2 bedieningen; 1 stopcontact |
| Nachthal: | 1 lichtpunt; 2 bedieningen; 1 stopcontact |
| Badkamer(-s) : | 1 lichtpunt; 1 bediening; 2 stopcontacten + voeding badkamermeubel |
| WC : | 1 lichtpunt; 1 bediening |
| Berging (technisch): | 1 lichtpunt; 1 bediening; 2 stopcontacten; 1 stopcontact wasmachine 1 stopcontact droogkast; 1 verdeelbord met zekeringen; 1 stopcontact voor CV + 1 stopcontact ventilatie |
| Berging (extra) | 1 lichtpunt; 1 bediening (indien van toepassing) |
| Woonkamer : | 2 lichtpunten; 2 bedieningen; 5 stopcontacten; contactpunt tv contactpunt telefoon; contactpunt internet; videofoonaansluiting |
| Woonkamer(4 slk): | 3 lichtpunten; 3 bedieningen; 7 stopcontacten; contactpunt tv contactpunt telefoon; contactpunt internet; videofoonaansluiting |
| Keuken : | 1 lichtpunt; 1 bediening; 6 stopcontacten / voorziene toestellen 3 stopcontacten op het aanrecht |
| Terras : | 1 lichtpunt met armatuur: 1 bediening; 1 stopcontact |

In de natte ruimten worden dubbelpolige schakelaars voorzien.

De appartementen worden voorzien van een videofooninstallatie met kleurenscherm.

Er worden algemene belplaten met camera voorzien aan de buitendeuren van de verschillende traphallen.

Er wordt een separate bel voorzien aan de individuele inkomdeur van ieder appartement.

10.4.2.2 Woningen

Volgende lichtpunten en stopcontacten zijn voorzien:

| | |
|----------------------|---|
| Per Slaapkamer : | 1 lichtpunt; 1 bediening ;3 stopcontacten; aansluiting TV (masterbedroom) |
| Inkomhal: | 1 lichtpunten; 2 bedieningen; 1 stopcontact |
| Trap naar kelder : | 3 lichtpunten(thv trap en 2 in kelder); 2 bedieningen(thv. trap en privatieve kelder met sensor) |
| Nachthal: | 2 lichtpunten (nachthal en trapzone) ; 3 bedieningen (1 gelijkvloers en 2 nachthal); 1 stopcontact |
| Badkamer : | 1 lichtpunt; 1 bediening; 2 stopcontacten + voeding badkamermeubel |
| WC('s) : | 1 lichtpunt; 1 bediening |
| Berging (technisch): | 1 lichtpunt; 1 bediening; 2 stopcontacten; 1 stopcontact wasmachine 1 stopcontact droogkast; 1 verdeelbord met zekeringen; 1 stopcontact voor CV + 1 stopcontact ventilatie |
| Berging (extra) | 1 lichtpunt; 1 bediening (indien van toepassing) |
| Woonkamer : | 3 lichtpunten; 3 bedieningen; 7 stopcontacten; contactpunt tv contactpunt telefoon; contactpunt internet; videofoonaansluiting |
| Keuken : | 1 lichtpunt; 1 bediening; 6 stopcontacten / voorziene toestellen 3 stopcontacten op het aanrecht |
| Terras : | 1 lichtpunt met armatuur: 1 bediening; 1 stopcontact |

In de natte ruimten worden dubbelpolige schakelaars voorzien.

De woningen worden voorzien van een videofooninstallatie met kleurenscherm.

Er worden een belplaat met camera voorzien aan de privatieve buitendeur per woning

10.5 De schakelaars, lichtpunten en stopkontakten

De juiste plaats van lichtpunten, schakelaars en stopkontakten zullen op de werf aangegeven worden zoals reeds aangehaald onder punt 10.1.

De schakelaars en stopkontakten zijn van een gekeurd type, "NIKO", kleur wit of gelijkwaardig.

VERKOOPSLASTENBOEK – APPARTEMENTEN - WONINGEN

10.6 Speciale technieken

Breedband internet :

Er worden de nodige voorzieningen getroffen om later een aansluiting te voorzien.

Telefoon :

Ten behoeve van de aansluiting op het openbaar telefoonnet, is een telefoonstopcontact voorzien in de woonkamer. Deze voorzieningen omvatten de inwerkdozen, de buizen de telecommunicatiekabel tot de centrale verdeeldoos van de telefoonmaatschappij.

Radio- en TV-distributie

Ten behoeve van de aansluiting op het openbaar T.V. – distributienet, is een TV-stopcontact voorzien in de woonkamer en masterbedroom. Deze voorzieningen omvatten de inwerkdozen, de buizen, de co-axiaalkabel tot de centrale verdeeldoos met de distributiemaatschappij.

11. Verwarmingsinstallatie

De verwarming zal uitgevoerd worden volgens het principe van centrale verwarming met als voedingsbron een warmtepomp voor de vloerverwarming op het gelijkvloers en indien van toepassing het verdiep en de warmwaterbereiding. De temperatuurregeling gebeurt door middel van een programmeerbare digitale kamerthermostaat met weekprogramma in de woonkamer.

De appartementen en woningen worden voorzien van vloerverwarming. De vloerverwarming is van het "natte type". De kunststofleidingen worden volledig ingestort in de chape en de warmteoverdracht tussen kunststofleiding en chape gebeurt over de totale omtrek van de buis.

De warmteverliesberekeningen worden door de installateur uitgevoerd volgens NBN EN 12831 en NBN B 62-003. Volgende binnentemperaturen dienen behaald te worden bij een buitentemperatuur van -10°C:

16 °C in de inkomhal / nachthal

20 °C in de slaapkamers

22 °C in de keuken

22 °C in de zitruimte en de leefruimte

24 °C in de badkamer (verlegafstand max 10 cm, rest van vermogen wordt geleverd door elektrische radiator)

12. Schilderwerken

12.1 Binnenschilderwerken

De kleuren van eventuele te schilderen gemene delen zullen door de architect bepaald worden.

In de privé-delen zijn geen schilderwerken voorzien, alle voorzieningen voor de schilderwerken dienen door de koper genomen te worden.

13. Buitenaanleg niet-openbare delen

13.1 Verhardingen

Het bouwblok A en C wordt voorzien van een verharding vanaf de rooilijn tot aan de inrit van de garage. Tevens worden de nodige voetwegen en paden voorzien tot aan de inkomdeuren van de 3 gebouwen. Er wordt ook een fietsverharding voorzien die een verbinding maakt tussen de inkom van de kelder en het openbaar plein. Terhoogte van bouwblok A wordt er een bezoekers parking voor 11 parkeerplaatsen waavan 1 midervalide parking.

Achter de privatieve tuinen van bouwblok B en C wordt er een kruiwagenpad voorzien in betonklinkers.

De oprit tot aan de inrit van de garage ter hoogte van bouwblok A wordt uitgevoerd in een donkergrijze betonklinker of volgens de keuze van de architect. Het juiste type wordt bepaald conform de keuze van de architect.

13.2 Groenvoorzieningen

De groenzones in de voortuinstrook worden waar mogelijk aangevuld met zuivere teelaarde en beplanting. Er wordt beplanting in de voortuinstrook voorzien volgens het lastenboek van de aanleg van het openbaar domein. In de privatieve gemeenschappelijke tuinzones zullen aanplantingen gebeuren zoals weergegeven op plan en cfr het ontwerp en de keuze van de architect.

De privatieve tuinen van de bouwblokken B en C worden uitgevoerd met een groenaanleg welke mogelijk is op platte daken. Tussen de privatieve tuinen wordt er een draadafsluiting (hoogte = 100 cm) en een haag (hoogte= 60 cm) voorzien.

13.3 Verlichting

Alle gemene privatieve delen (paden, tuin en opritten) zullen worden voorzien van een tuinverlichting met tijdschakeling en schemerschakelaar. Armaturen volgens de keuze van de architect

14. Liften

De liften zijn van het type elektrisch, zonder machinekamer, de volledige installatie bevindt zich in de schacht. Er zijn stopplaatsen voorzien op het gelijkvloers; 1^{ste} verdieping, 2^{de} verdieping, 3^{de} verdieping en 4^{de} verdieping. De liftschachten hebben een binnenafmeting welke voldoet voor rolstoelgebruikers. De deuren zijn telescopisch en hebben een voldoende vrije doorgang geschikt voor rolstoelgebruikers. In de lift is een permanente automatische telefoonoproepinstallatie voorzien voor in geval van nood.

15. Opmerkingen

15.1 Plannen

De architectuurplannen opgemaakt door architectenbureau Ap/Art architecten cvba te Hasselt ingediend op **04/09/2020** en goedgekeurd op **02/03/2021** en stabiliteitsplannen volgens de stabiliteitsingenieur opgemaakt welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de meergezinswoning, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit verkoopslastenboek 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 perspectieftekening is een weergave van een mogelijk toekomstbeeld en wordt als illustratie en verkoopsdocument gebruikt.

De plannen gelden als addendum aan het verkoopslastenboek. Vast en los meubilair worden niet mee aangeboden en zitten niet vervat in de verkoopprijs. Ze zijn slechts figuratief weergegeven.

De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden 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.

15.2 Erelonen architect en ingenieur

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

15.3 Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, electriciteit, telefoon, 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 en bijhorende coördinatiediensten aan de bouwheer voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld met eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

Indien blijkt dat er bepaalde installaties (zoals drukverhogingspompen, hoogspanningscabines...) moeten voorzien worden om de appartementen te bevoorraden van de basisnutsvoorzieningen zullen de daaruit voortvloeiende kosten gedragen worden door de koper.

15.4 Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De koper stelt de bouwheer 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 bouwheer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van het door hem aangekochte appartement. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake keuze van materialen, kleuren, enz..

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige 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 bouwheer meent dat deze wijzigingen de privaatieve delen, de eengezinswoning of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de bouwheer 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, faling van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

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

VERKOOPSLASTENBOEK – APPARTEMENTEN - WONINGEN

15.5 Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit verkoopslastenboek, de plannen of de standaard voorzieningen (ttz aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer/architect 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. Ook het supplementaire tekenwerk voor deze wijzigingen wordt steeds aan de koper aangerekend.

Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen voor de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van 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 vòòr de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer (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 laatste 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 betalingsschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer uit het contract kunnen genomen worden.

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

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

In dit verkoopslastenboek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit verkoopslastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het verkoopslastenboek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

15.6 Meerwerken

Indien de klant een meerwerk (meerwerk is een wijziging van verkoopslastenboek, plannen of standaardvoorzieningen) wenst uit te voeren, dient dit steeds voorafgaandelijk met de bouwheer te worden besproken.

Na de offerte voor het meerwerk te hebben ontvangen van de leverancier (totale offerte met incorporatie van alle extra meerkosten) en zelf te hebben goedgekeurd, stuurt de bouwheer deze offerte ook ter goedkeuring naar de klant. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. Na de goedkeuring van beide partijen zullen de meerwerken worden uitgevoerd op kosten van de koper. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

Dit systeem voor de aanrekening van de meerwerken zal worden toegepast voor alle extra werken die de bouwheer laat uitvoeren ten behoeve en op vraag van de koper.

15.7 Toegang tot de werf

Kopers zijn enkel toegelaten op de werf tijdens de werkuren en dit enkel indien vergezeld van een afgevaardigde van de hoofdaannemer of promotor en iedereen dient daarbij voorzien te zijn van de nodige persoonlijke beschermingsmiddelen inzake veiligheid op de werf. De bezoeken gebeuren steeds op afspraak en op eigen risico. Het is o.m. strikt verboden om de werf te betreden tijdens weekends, feestdagen en 's avonds.

15.8 Kosten niet inbegrepen in de verkoopprijs

- De registratie kosten op het grondaandeel, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de btw op de constructiewaarde.
- De belasting en taksen geheven door de gemeente, de provincie, de stad of welk danige andere publieke instelling op de bouwwerken en dit vanaf het verlijden van de authentieke akte.
- Alle kosten die voortvloeien uit nieuwe wetsbepalingen die nog niet in voege waren op het moment van de ondertekening van de compromis of verkoop/aankoopbelofte.
- Kosten welke betrekking hebben op de aansluiting van alle nutsvoorzieningen. (gas, elektriciteit, water, telefoon en distributie) cfr. 15.3
- Indien de koper opteert bepaalde installaties (sanitair of elektrische) niet te laten uitvoeren door de bouwheer, zal de koper de keuring van voor de aansluiting van het water of elektriciteit en bijhorende aanvragen tot plaatsing en opening van de meters op zich nemen.
- Alle schilder- en behangwerken in de woning of woonentiteit, de zonwering, verlichting en amaturen zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs

VERKOOPSLASTENBOEK – APPARTEMENTEN - WONINGEN

15.9 Slot

Dit verkooplastenboek bevat 23 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopsovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart bovendien hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit verkooplastenboek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat de woning werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit verkooplastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Datum ondertekening:

De koper

De verkoper
Aristas