

VERKOOPSLASTENBOEK

SITE PEUTIEBOS II

*4 duplexappartementen met tuin,
2 dakappartementen*

**Aarschotsestraat 46-48A
1800 Vilvoorde**

31-10-2019

Inhoud

Inhoud	2
ALGEMEEN	4
1. Beschrijving van het project	4
2. Voorafgaande opmerking	4
3. Nazicht van de uitgevoerde werken	5
4. Uitvoering der werken	5
5. Stabiliteitsstudie	5
6. Veiligheidscoördinatie en EPB- & Ventilatieverslaggever	5
7. Bouw- en aansluitingsvergunning	5
8. Inrichting bouwplaats	6
9. Werfbezoeken	6
10. Oplevering	6
ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN	7
1. Funderingen	7
2. Ondergrondse ruwbouwstructuur	7
3. Voorzieningen tegen opstijgend vocht	7
4. Rioleringsnetten	7
BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN	8
1. Gewapend beton	8
2. Metselwerk	8
3. Gevels	8
4. Thermische isolatie	8
5. Akoestische isolatie	9
6. Rook- en verluchtungskanalen	9
7. Dakwerken	9
7.1. Platte daken	9
7.2. Dakafvoeren	10
7.3. Dakkoepels	10
8. Buitenschrijnwerk	10
8.1. Ramen en deuren	10
8.2. Borstweringen aan terrassen	11
AFWERKING	12
1. Vloeren	12
1.1. Gemeenschappelijke delen	12
1.2. Privatieve delen	12
2. Wandafwerking	13
2.1. Gemeenschappelijke delen	13
2.2. Privatieve delen	13
3. Plafondafwerking	13
3.1. Gemeenschappelijke delen	13
3.2. Privatieve delen	13
4. Binnenschrijnwerk	14
4.1. Deuren	14
4.2. Venstertabletten	14
4.3. Belbord en brievenbusgeheel	14
5. Trappen	14
6. Terrassen	14
7. Schilderwerken	14

7.1.	Gemeenschappelijke delen	14
7.2.	Privatieve delen	15
TECHNISCHE INSTALLATIES		16
1.	Elektriciteit	16
1.1.	Algemeen	16
1.2.	Gemeenschappelijke delen	16
1.3.	Appartementen	16
2.	Sanitaire installatie	19
3.	Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie	19
4.	Keukeninstallatie	20
5.	Ventilatie	21
6.	Hernieuwbare energie	21
7.	Privatieve verplichting inzake brandveiligheid	21
ANDERE VOORZIENINGEN		22
1.	Fietsenparking	22
2.	Buitenaanleg	22
KLANTENBEGELEIDING		23
ALGEMENE VOORWAARDEN		24

ALGEMEEN

1. Beschrijving van het project

Het project is gelegen in de Aarschotsestraat nr 46-48A te Peutie.

Het project bestaat uit een volume van 3 bouwlagen bovengronds. Een ondergrondse parkeergarage is op het aangrenzend terrein van Peutiebos I aanwezig. De staanplaatsen worden verkocht in de staat waarin ze zich bevinden.

De duplexappartementen met tuin hebben een individuele toegang op het gelijkvloers. De dakappartementen zijn bereikbaar via een trap. Ook de ondergrondse parking is bereikbaar via een trap.

Op het gelijkvloerse niveau heeft elk duplexappartement een aangrenzende privatieve tuin. Er is tevens een gemeenschappelijke fietsenstalling (voor duplexappartement 4 een privatieve fietsenstalling).

Op de tweede verdieping hebben de dakappartementen elk een eigen terras. Zij beschikken tevens over een gemeenschappelijke berging op het gelijkvloers.

De inkom en traphal is gemeenschappelijk voor de dakappartementen.

De buitenruimte (fietsenparking) is gemeenschappelijk voor alle units behalve duplexappartement 4.

Het project staat garant voor duurzaam bouwen, waarbij rekening wordt gehouden met de woonkwaliteiten van vandaag én in de toekomst.

2. Voorafgaande opmerking

De aannemer mag ten alle tijde hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden.

Aanpassingen zijn steeds mogelijk na definitieve studies van o.a. stabiliteit, EPB, ventilatie, technieken...

Maatwijzigingen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming 'handelswaarde' gehanteerd.

Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs (excl. Btw) van de materialen op het moment van uitvoering van de werken. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis. Het grondig opkuisen van de ruiten, vloeren en sanitaire toestellen valt echter ten laste van de koper.

3. Nazicht van de uitgevoerde werken

Het nazicht van de werken wordt uitgevoerd door het architectenbureau

Michel Muylaert bvba
Oude Schrieksebaan 42A
2820 Bonheiden

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de prijs, met uitzondering van wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen en eventuele interieurwerken gevraagd door de koper.

4. Uitvoering der werken

Volgende aannemer staat in voor de praktische uitvoering van het project.

Bouwbedrijf Van Poppel NV
Oude Liersebaan 233
2800 Mechelen

5. Stabiliteitsstudie

Cobbaut studiebureau
Wimpstraat 22
2260 Westerlo

Het ereloon is inbegrepen in de prijs

6. Veiligheidscoördinatie en EPB- & Ventilatieverslaggever.

Cobbaut studiebureau
Wimpstraat 22
2260 Westerlo

Het ereloon is inbegrepen in de prijs

7. Bouw- en aansluitingsvergunning

Alle kosten voortvloeiende uit de aansluitingen op de riolering en het distributienet van elektriciteit, gas, water, telefoon, internet, riolering, radio en tv-distributie zijn niet inbegrepen. De algemene aannemer zal de nodige stappen ondernemen bij de verschillende maatschappijen en eventueel de kosten voorschieten. Deze kosten zullen verrekend worden bij de oplevering. 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.

8. Inrichting bouwplaats

De aannemer draagt alle kosten voor de inrichting, afsluiting en het onderhoud van de werf, als daar zijn taken, veiligheidsmaatregelen, enz.

9. Werfbezoeken

De kandidaat-koper en/of zijn afgevaardigden mogen zich zonder de voorafgaandelijke toestemming van de architect of aannemer niet op de werf begeven.

Zij zullen volledig verantwoordelijk gesteld worden voor gebeurlijke ongevallen die zich tijdens een niet-toegelaten werfbezoek zouden kunnen voordoen, zonder dat zij in dat geval enig verhaal of eis tot schadeloosstelling zullen kunnen uitoefenen ten opzichte van de architect, de hoofdaannemer of diens onderaannemers, of ten opzichte van de verzekeraars van de voornoemde personen.

10. Oplevering

De gemene delen worden apart opgeleverd van de privatieve delen. Nadat de privatieve delen zijn opgeleverd, krijgen de gemene delen voor zover voorzien (muren, deuren en deurkassamenten) nog een eindverlaag.

ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Funderingen

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel richtinggevend en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek, de funderingen van de omliggende gebouwen, de grondwaterstand en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen.

Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en de betonkwaliteit.

2. Ondergrondse ruwbouwstructuur

Deze zal uitgevoerd worden op basis van de studie van de ondergrond en conform de stabiliteitsstudie, in overeenstemming met de resultaten van het sonderingsonderzoek.

3. Voorzieningen tegen opstijgend vocht

Waar nodig worden de nodige vochtschermen voorzien.

4. Rioleringsnetten

Het ganse rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normen ter zake.

Alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen zijn voorzien in PVC.

Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen.

De aansluiting op het openbare rioleringsnet wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke voorschriften. Dit alles tot het bekomen van een lek- en geurdicht geheel. De buizen worden in de ondergrondse bouwlaag opgehangen door middel van beugels of worden ingegraven.

De aanduiding van het rioleringsstracé (inclusief verluchtingen) op de plannen is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie van de verantwoordelijke aannemer technieken.

Hemelwater wordt volgens hemelwaterverordening opgevangen en afgeleid naar een infiltratievoorziening.

BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Gewapend beton

Worden voorzien in gewapend beton ter plaatse gegoten, geheel of gedeeltelijk geprefabriceerd :

- alle vloerplaten, alle terrassen en dakplaten voor platte daken.
- balken, wanden en kolommen nodig voor een goede constructie, dit alles volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau.
- Stalen kolommen en liggers (al dan niet gemetalliseerd) worden voorzien waar nodig volgens de onderrichtingen van het ingenieursbureau.

2. Metselwerk

Het dragend metselwerk wordt uitgevoerd in betonsteen, geperforeerde baksteen of kalkzandsteen. Aan dakopstanden wordt een laag isolerend metselwerk voorzien.

Het niet dragend metselwerk wordt in geperforeerde baksteen of gipskartonwanden of gipsblokken uitgevoerd.

De scheidingsmuren der appartementen worden ontdubbeld (ten behoeve van het akoestisch comfort) en zijn voorzien van een isolatie van 5 cm minerale wol.

3. Gevels

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

De gevels van het hoofdvolume worden uitgevoerd in bruin-grijze gevelsteen in combinatie met accenten in een lichte sierpleister.

Alle materialen volgens keuze van de architect, conform de bouwvoorschriften.

De ramen op het gelijkvloers en de verdiepingen hebben dorpels in blauwe hardsteen of aluminium, tenzij de ruwbouwdetaillering de dorpel overbodig maakt.

4. Thermische isolatie

Al de nodige isolatie wordt voorzien om een algemeen K-peil en E-peil te behalen volgens de geldende EPB-regelgeving. De spouwmuur wordt uitgevoerd met een thermische isolatie bestaande uit polyurethaanschuim of gelijkwaardig. Voor de hellende daken wordt minerale wol (MW) tussen de spanten toegepast of gelijkwaardig. Voor de platte daken worden harde platen polyisocyanuraat (PIR) toegepast of gelijkwaardig.

Exacte isolatiediktes kunnen pas opgegeven worden na EPB voorberekening te hebben ontvangen.

5. Akoestische isolatie

Er wordt een normaal akoestisch comfort nagestreefd conform NBN S01-400-01 akoestische criteria voor woongebouwen (normaal akoestisch comfort).

Om dit te verzekeren worden:

- De dekvloeren zwevend uitgevoerd op een thermische en akoestische isolatie (polyolefine 9mm of gelijkwaardig) om contactgeluiden te minimaliseren.
- Rondom de muren en de chape eveneens een isolerende strook aangebracht, zodat de deklagen volledig onafhankelijk zijn.
- Bij ontdubbelde muren tussen privatieve- en/of gemeenschappelijke delen akoestische isolatie (minerale wol – dikte 4 cm) voorzien, volgens plan.
- Bij voorzetmuren tevens akoestische isolatie voorzien (minerale wol – dikte 4 cm) voorzien, volgens plan.

In één situatie wordt er afgeweken van de akoestische norm NBN S01-400-01:

- In situaties waarbij de deur van de slaapkamer direct uitgeeft naar een leefruimte is het niet mogelijk de akoestische eis te combineren met de ventilatie eis die een ventilatiespleet onder de deur vraagt, hetgeen de geluidskwaliteit van de deur reduceert.

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

6. Rook- en verluchtungskanalen

Kanalen worden voorzien voor:

- Afvoer individuele verwarming op gas en aanvoer verse lucht (eventueel CLV-systeem).
- Verluchting van badkamer, wc en berging gebeurt via een centrale afzuigunit per appartement.
- In functie van het verloop van de kanalen wordt er ofwel statisch ofwel mechanisch verlucht.

De aannemer kan beschikken over de leidingschachten op plan aangeduid. Binnen de kokers mag de aannemer naar eigen goeddunken, op de meest efficiënte wijze, verschillende afvoeren installeren en aansluitingen van toestellen of lokalen erop combineren met dien verstande dat voldaan is aan de voorschriften en de normen door de wet opgelegd. De afmetingen van de schachten kunnen eventueel aangepast worden indien deze normen dit vereisen.

7. Dakwerken

7.1. Platte daken

Algemene opbouw:

Platte daken worden opgebouwd met een betonvloer, licht isolerende hellingsbeton, dampscherm, isolatieplaten (PIR of PUR) of gelijkwaardig met daarop een waterdicht membraan volgens de vereiste brandklasse ; wortelwerend bij groene daken.

De dakterrassen worden voorzien van een bevloering in betontegels 50/50, geplaatst met open voeg. Kleur en oppervlaktestructuur terrastegels worden bepaald door de leidinggevende architect.

Een extensief groendak wordt voorzien daar waar nodig volgens de bouwvergunning.

Voor de groendaken wordt voorzien:

- een wortelwerende beschermingsfolie;
- een draineer- en filterlaag;
- een vegetatielaag met sedum;

Op de platte daken wordt een technische zone voorzien voor de eventuele plaatsing van PV-panelen die behoren bij de technische installaties.

7.2. Dakafvoeren

Afvoerleidingen voor regenwater binnen het gebouw worden uitgevoerd in PVC.

De regenwaterafvoeren buiten het gebouw zijn in zink. Ditzelfde geldt voor de afvoeren van de overdekte terrassen.

7.3. Dakkoepels

In het plat dak boven de trapkokers wordt een dakkoepel voorzien met een automatisch openingsmechanisme, uitsluitend bestemd als rookkoepel. De dakkoepels voldoen aan de EPB-eisen.

8. Buitenschrijnwerk

8.1. Ramen en deuren

De buitenramen en deuren worden uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium-profielen. Het beslag zal aangepast worden aan de afmetingen en het gewicht van de onderdelen. De bevestiging van het schrijnwerk aan de bouwconstructie wordt op regelmatige afstanden en in toereikend aantal voorzien om zonder vervormingen aan de inwerkende belastingen te kunnen weerstaan.

De kleur van het buitenschrijnwerk is in overeenstemming met de keuze van de gevelsteen en volgens opgave architect: donkerkleurig.

Overall is super-isolerende dubbele beglazing ($k=1,0$) voorzien. Waar nodig wordt gelaagd glas voorzien ter bescherming van personen tegen verwondingen en doorvallen, volgens de norm NBN S 23-002.

4 seizoensbeglazing werd uitsluitend voorzien waar de EPB het vereist.

De gemeenschappelijke inkomdeur van de dakappartementen wordt beveiligd met een elektrisch slot dat vanuit de appartementen kan worden geopend.

Buitenzonwering en rolluiken, alsook de mogelijkheid deze te plaatsen, zijn niet voorzien.

Uitvoering van andere ramen in zonwerende beglazing, akoestische beglazing of driedubbele beglazing, inbraakbeveiliging en vliegenramen zijn opties die door de koper tijdig kunnen worden bij gevraagd (wordt verrekend in de meerwerken).

8.2. Borstweringen aan terrassen

Alle voorkomende borstweringen zijn 110 cm hoog. De balustrades worden uitgevoerd in helder gelaagd glas, geplaatst met verticale tussenstijlen in ovingelakt staal of aluminium.

AFWERKING

1. Vloeren

1.1. Gemeenschappelijke delen

Voor de gelijkvloerse inkomhal en de liftbordessen op de verdiepingen wordt een stenen bevoering voorzien met de nodige aangepaste plinten.

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

1.2. Privatieve delen

De ondervloer in gewapende rijnzandcementchape met een dikte van min. 5 cm, wordt losliggend geplaatst op een akoestische scheidingslaag (niet voor de gelijkvloers) en een thermisch isolerende uitvullaag met een dikte van min. 4 cm (gelijkvloers 12 cm), dit conform de bepalingen van de energieprestatieregelgeving voor een thermische isolatie van max. 1 W/m² °K.

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

Voor de bepaling van de chapedikte van eventuele niet afgewerkte lokalen wordt uitgegaan van een door de koper te plaatsen afwerking met een vloerdikte van +/- 15 mm (hoogte bovenkant chape tot bovenkant afgewerkte vloer).

In de basisprijs is de levering en plaatsing van stenen vloeren formaat min 45/45 max 60/60 voorzien in een standaard legpatroon recht naast elkaar. Het voegsel dat standaard voorzien wordt is grijs.

Aangezien zich vloerverwarming bevindt in de dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar van scheurvorming ten gevolge van krimp en uitzetting dat het gevolg zal zijn van de temperatuurverschillen (*Uitzetting/krimp* = 0,0012 mm/°C/m¹). Bij keuze voor een tegel van 60/60 zal dan ook plaatsing van een ontspanningsmat nodig zijn, in meerprijs te verrekenen.

Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de bouwheer – aannemer.

De voorziene particuliere handelswaarden voor levering van de tegels bedraagt 35,00 €/m² (excl. Btw). De plinten zijn voorzien in MDF in grondlaag.

Indien u zou opteren voor speciale legpatronen, verschillende tegelformaten, kleine tegelformaten, gegerectificeerde tegels (grote formaten zijn vaak gegerectificeerd), natuursteen of formaten met veel snijverlies of voegwerken in een andere kleur dan grijs (bv. antraciet) wordt een meerkost aangerekend voor de levering en plaatsing.

Het supplement wordt overgemaakt bij uw keuze in de toonzaal.

Indien gekozen voor een afwijkend legpatroon is de aannemer niet verantwoordelijk voor scheurvorming door de tegels (conform de richtlijn van het WTCB).

2. Wandafwerking

2.1. Gemeenschappelijke delen

De wanden van de gelijkvloerse inkomhal en de traphal op de bovengrondse verdiepingen worden bezet en geschilderd. De kleuren worden bepaald door de leidinggevende architect. De wanden van de gemeenschappelijke berging worden achter de hand gevoegd.

2.2. Privatieve delen

De gemetste wanden worden afgewerkt met bepleistering of dunpleister tot een normale afwerkingsgraad en normale uitvoeringsklasse in overeenstemming met de Technische Voorlichting van het WTCB nr TV 199 (WTCB 1996). De wanden en de plafonds in gipskarton worden glad afgewerkt zonder zichtbare voegen.

Per badkamer wordt 5m² faience voorzien, formaat 30/60 of 60/60 voor de douche en/of het bad in een standaard recht patroon. Eventueel aanwerken van wandtegels tussen kasten en lavabo brengt een meerprijs met zich mee.

De voorziene particuliere handelswaarde voor levering bedraagt 25,00 €/m² (excl. btw). Alle tegelwerken worden uitgevoerd zonder uitgesproken tekening. Er is geen boord of listel standaard voorzien. De voegen bijhorend bij de wandtegels zijn telkens zilvergrijs. Er is steeds een polyethyleen afdichtingsmat voorzien in de natte cel (douche of bad). Indien u zou opteren voor een speciale plaatsingswijze, geresectificeerde tegels, metrotegels, listels, natuursteen of andere formaten wordt er een meerkost aangerekend voor de plaatsing. Het supplement wordt overgemaakt bij uw keuze in de toonzaal.

3. Plafondafwerking

3.1. Gemeenschappelijke delen

Het plafond van de gelijkvloerse inkomhal en de bordessen op elke verdieping worden uitgevlakt en geschilderd opgeleverd.

De plafonds van de ondergrondse parking worden uitgevoerd in gladde grijs betonnen breedvloerplaten of gladde welfsels met zichtbare voegen.

3.2. Privatieve delen

De vlakke betonplafonds worden voorzien van een uitvlaklaag of een pleisterlaag tot een normale afwerkingsgraad en normale uitvoeringsklasse in overeenstemming met de Technische Voorlichting van het WTCB nr TV 199 (WTCB 1996).

Daar waar technisch noodzakelijk voor de doorvoer van ventilatieleidingen wordt een omkasting voorzien in gipskartonplaten, uitgezonderd in de bergingen waar de leidingen zichtbaar blijven. Bij een veelheid aan doorvoeren staat het de aannemer vrij om een verlaagd plafond te voorzien.

4. Binnenschrijnwerk

4.1. Deuren

De binnendeuren van de appartementen en de deuren van de bergingen worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren (tubespaan), gevat in een houten omlijsting en voorzien van een aluminium kruk.

Glazen deuren, mobiele wanden en schuifdeuren kunnen mits meerprijs worden uitgevoerd.

Alle binnendeuren tussen de brandcompartimenten (ter plaatse van de dakappartementen en traphal) worden voorzien van brandwerende deuren met een brandwerendheid van EI30 of EI60 volgens de vigerende brandweervoorschriften. Alle brandwerende binnendeuren (behoudens de inkomdeuren van elk appartement) worden voorzien van deurpomp.

4.2. Venstertabletten

Aan de ramen en deuren tot op de grond wordt de vloer tot tegen het raam afgewerkt. Aan alle overige ramen die niet tot tegen de vloer komen, worden de raamdaggen mee uitgepleisterd.

4.3. Belbord en brievenbusgeheel

Op het gelijkvloers wordt voor de dakappartementen een belbord + videofoon en brievenbusgeheel voorzien nabij de inkomdeur in overeenstemming met de reglementeringen van bpost.

De duplexappartementen zijn voorzien van een standaard huisbel.

5. Trappen

De gemeenschappelijke trap wordt betegeld en wordt voorzien van een leuning, vorm en kleur volgens keuze van de architect.

De privatieve trappen zijn voorzien in Rubberwood, onbehandeld, met een ronde handgreep in inox.

6. Terrassen

De terrassen op de verdiepingen worden voorzien van een bevloering in betontegels 50/50, geplaatst met open voegen. Kleur en oppervlaktestructuur terrastegels worden bepaald door de leidinggevende architect.

7. Schilderwerken

7.1. Gemeenschappelijke delen

De muren en plafonds van de gemeenschappelijke inkom en traphal worden geschilderd opgeleverd volgens afwerking en kleur naar keuze van de architect.

De eindlaag van deze schilderwerken worden uitgevoerd nadat beide dakappartementen zijn opgeleverd.

7.2. Privatieve delen

Schilderwerken of acrylkitwerken zijn in de private appartementen niet voorzien. Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich in de eerste jaren, ter plaatse van de voegen in de breedplaatvloeren en daar waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, lichte krimpscheurtjes kunnen voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze krimpscheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden en zullen zij zich nadien normaal gezien niet meer voordoen. Deze scheurvorming kan dan ook nooit beschouwd worden als een verborgen gebrek. De kosten voor het herstellen van schilder- en behangwerk, etc. kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer en architect.

TECHNISCHE INSTALLATIES

1. Elektriciteit

1.1. Algemeen

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI (Algemeen Reglement Elektrische Installaties). Voor het in gebruik nemen zal de gehele installatie gekeurd worden door een door de overheid erkend controleorganisme.

1.2. Gemeenschappelijke delen

In het meterlokaal wordt een elektriciteitsmeter gemeenschappelijke delen geplaatst. Hierop worden aangesloten:

- de inkomhal
- de verlichting van de traphal
- de gemeenschappelijke berging
- de fietsenparking

De verlichtingsschakelaars zijn aangesloten op een regelbare tijdsschakelaar en zijn voorzien van een verklikkerlampje.

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

In de traphallen wordt een noodverlichtingsinstallatie voorzien.

1.3. Appartementen

Elk appartement heeft een afzonderlijke meter, die opgesteld wordt in de inkom. De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV- distributie.

De individuele verdeelborden staan in het appartement in de berging.

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

De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type serie Niko ORIGINAL wit of gelijkwaardig.

Een volledige videofooninstallatie + individueel videoscherm verbonden met de inkomhal gelijkvloers bedient de dakappartementen en is gecombineerd met de automatische deuropener van de algemene inkomdeur.

Er is een telefoonkabel voorzien naar de berging onder de elektriciteitskast.

Van daar wordt in het appartement een leiding met trekdraad voorzien.

De aansluitingen en verbindingen gebeuren door de leverende maatschappij.

Ontvangst met mobiel gsm toestel in het gebouw is afhankelijk van de provider en kan niet gegarandeerd worden.

De installatie omvat geen verlichtingsarmaturen noch lampen in de privatieve delen. De lichtarmaturen voor de terrassen en de gemeenschappelijke delen worden door de architect bepaald teneinde eenvormigheid te garanderen.

Ingebouwde spots in dragende constructies zijn nergens mogelijk. Mits afspraak met de klantenbegeleiding kunnen ze evenwel ingebouwd worden in verlaagde plafonds mits meerprijs.

Alle lichtpunten, stopcontacten, TV- distributie en telefoon worden uitgevoerd volgens aanduiding op de installatieplannen.

- **Keuken**

- De verlichting wordt verzekerd door één wachtpunt in het plafond met bediening via een schakelaar
- Een afzonderlijke voeding voor het stopcontact van de dampkap
- Een afzonderlijke voeding voor het stopcontact van de koelkast
- Een afzonderlijke voeding voor het stopcontact van de vaatwasser
- Een afzonderlijke voeding voor het stopcontact van de kookplaat
- Een afzonderlijke voeding voor het stopcontact van de oven
- 2 dubbele stopcontacten

- **Eet- & leefruimte**

- De verlichting wordt verzekerd door twee wachtpunten aan het plafond met bediening via een wisselschakelaar of met dubbele aansteker.
- 3 dubbele stopcontacten
- een telefoonaansluiting
- een inbouwdoos voor de TV-aansluiting + data
- wachtkabel voor thermostaat
- Een videohuistelefoon- en belsysteem met een belknop buiten naast de ingangsdeur van het appartement.

- **Inkomhal**

- De verlichting wordt verzekerd door één wachtpunt aan het plafond met bediening via een wisselschakelaar of met dubbele aansteker.
- 1 stopcontact

- **Wc**

- De verlichting wordt verzekerd door een wachtpunt aan het plafond met bediening via een schakelaar.

- **Trap**
 - De verlichting wordt verzekerd door een wachtpunt aan de wand met bediening via een wisselschakelaar of met dubbele aansteker

- **Nachthal**
 - De verlichting wordt verzekerd door één of twee wachtpunten aan het plafond met bediening via een wisselschakelaar of met dubbele aansteker.
 - 1 stopcontact

- **Slaapkamers**
 - De verlichting wordt verzekerd door een wachtpunt aan het plafond met bediening via een schakelaar.
 - 2 stopcontacten
 - 1 TV- en multimedia-aansluiting in 1 van de slaapkamers

- **Badkamer**
 - De verlichting wordt verzekerd door een wachtpunt aan het plafond met bediening via een schakelaar.
 - Voeding voor verlichting van badmeubel
 - 1 dubbel stopcontact

- **Berging**
 - De verlichting wordt verzekerd door een wachtpunt aan het plafond met bediening via een schakelaar.
 - Een dubbel hermetisch stopcontact voor wasmachine en droogkast.
 - Voeding van de stookketel en ventilatie-unit.
 - Stopcontact voor modem
 - Een verdeelbord
 - 1 stopcontact

- **Terras**
 - Per terras is er 1 lichtpunt met schakelaar voorzien.

2. Sanitaire installatie

De sanitaire installatie omvat de nodige aanvoerleidingen voor koud en warm water uitgevoerd in Aluminium/Vernet Polyethyleen of dergelijke.

Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen.

De gehele installatie wordt conform de voorschriften van de water leverende maatschappij geconcipeerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en ander toebehoren. Een individuele meter per appartement wordt geplaatst in een gemeenschappelijk tellerlokaal volgens aanduiding op het bouwplan. De plaatsings- en aansluitkosten zijn ten laste van de koper om de nutsvoorzieningen binnen te brengen en aan te sluiten in het gebouw.

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging.

Er is geen dampafvoer voorzien voor de droogkast. Er kan door de koper uitsluitend een condensdroogkast geplaatst worden.

Warmwaterbereiding: zie beschrijving centrale verwarming.

Voor de totaliteit van de sanitaire toestellen, kasten en toebehoren wordt een particuliere handelswaarde (excl Btw) voor levering en plaatsing voorzien zoals hieronder beschreven.

Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de bouwheer/promotor.

In de basisprijs is dus begrepen: levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen. De intekening van de sanitaire toestellen en bijhorende meubels op de verkoopsplannen is louter indicatief. Per badkamer is er ofwel bad of douchetub voorzien.

Een inloofdouche met waterdichtingsmembraan kan niet worden toegestaan om reden van de opgelegde thermische en akoestische isolatie tussen de appartementen.

Indien aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, zal hiervoor vooraf een verrekening worden opgemaakt voor wat betreft de aankoop, wijziging van leidingennet en de plaatsing van de toestellen.

Particuliere handelswaarde voor levering en plaatsing sanitaire toestellen : € 4500,00(excl BTW)

Er is geen regenwaterput voorzien en bijgevolg geen recuperatie van regenwater mogelijk.

Wel is bij elk appartement een dubbeldienstkraan voorzien aan de achtergevel, ten dienste van de tuinen of het terras.

3. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De energiezuinige installaties voor centrale verwarming, warm water productie en ventilatie dragen er mee toe bij dat er voor elk appartement zal voldaan worden aan de opgelegde energieprestatie eisen.

De centrale verwarming en warmwaterbereiding is per appartement individueel en op gas.

De individuele gasmeters worden opgesteld in een gemeenschappelijk lokaal (tellerlokaal).

De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper.

De algemene opvatting kan als volgt omschreven worden:

Er wordt op de op plan aangeduide plaats een condensatie gaswandketel geplaatst

voor de centrale verwarming en de productie van warm water (max. 16L/min), geluidsarm en economisch en uitgerust met ontsteking en vlamcontrole d.m.v. ionisatie.

De vloerverwarming wordt in alle ruimtes van het appartement geplaatst met uitzondering van de berging en het toilet.

De installatie wordt geregeld bij middel van een kamerthermostaat geplaatst in de woonkamer.

Ten einde het thermisch comfort te verbeteren kan in optie waar moest nodig blijken (bijvoorbeeld badkamer) een direct systeem bij middel van een elektrische wandconvector geplaatst worden.

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen: bij een buitentemperatuur van -10 graden C.

- Leefruimte / keuken 22°C
- Slaapkamers 18°C
- Badkamers 24°C

De volledige unit wordt gestuurd bij middel van een thermostaat met dag- en nacht regeling zodat een economische werking bekomen wordt.

De volledige gasinstallatie zal gekeurd worden en voldoen aan de geldende reglementering.

De koper houdt rekening met een hogere afstelling tijdens het eerste stookseizoen om uitdragen van het gebouw te verbeteren.

Kosten voor het opwarmen (eventueel ter bevordering van het uitdrogen) van het appartement zijn ten laste van de koper en zullen tevens een termijnverlenging tot gevolg hebben.

De gemeenschappelijke delen worden niet voorzien van verwarming.

4. Keukeninstallatie

In de basisverkoopprijs wordt een keuken voorzien met kastenensemble en elektrische toestellen. De intekening op de verkoopsplannen is echter louter indicatief.

Het betreft een standaardpakket van inox spoelbak en elektrische apparaten, te weten: recirculatiedampkap, traditionele oven, kookplaat, koelkast, vaatwasser.

Van iedere keuken is een basisopstelling uitgewerkt, die past binnen het vooropgestelde budget. Het voorziene budget als geheel, voor meubelen en toestellen, dient volledig te worden opgenomen. Bij gebreke daaraan zal er een winstderving aangerekend worden van 30% op het niet-opgenomen bedrag.

Het is niet mogelijk enkel toestellen zonder meubilair te kiezen.

Bij een tijdige beslissing kan de opdrachtgever zelf de keukenmeubelen en -toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant aangesteld door de aannemer.

Particuliere handelswaarde voor levering en plaatsing : €10.000,00 (excl Btw)

5. Ventilatie

De huidige regelgeving vereist dat de appartementen voldoende verlucht worden. Uit energetisch standpunt, teneinde een beter E-peil te bekomen, wordt er in elk appartement een mechanisch verluchtingssysteem C+ voorzien volgens de eis van de EPB-berekening.

Om een goede doorstroming mogelijk te maken, worden onder de binnendeuren (behalve de brandwerende inkomdeur) verluchtungskieren voorzien.

De individuele motor en de extractiekanalen worden opgehangen in de berging of boven tegen het plafond. De kanalen worden weggewerkt in de vloerplaat, in de dikte van de opstortbeton van de breedvloerplaten.

In de bergingen blijven de kanalen in het zicht. Het ophangen of doorvoeren van verluchtungsleidingen ter hoogte van de bergingen kan geen aanleiding geven tot discussies. De extractiekanalen en inblaasmonden zijn voorzien van regelbare monden.

De motor is instelbaar op drie standen afhankelijk van het gewenste debiet. De debieten worden berekend volgens de vigerende energieregelgeving.

6. Hernieuwbare energie

De nodige voorzieningen worden getroffen om aan de wettelijke EPB-eis met betrekking tot hernieuwbare energie te voldoen.

7. Privatieve verplichting inzake brandveiligheid

Rookmelders die worden opgelegd door de brandweerinstanties m.b.t. de privatieve kavels zijn inbegrepen.

ANDERE VOORZIENINGEN

1. Fietsenparking

Op de hoek van het gebouw wordt een omheinde fietsenparking voorzien met ruimte voor 10 fietsen die ten dienste wordt gesteld van de bewoners van de appartementen.
Duplexappartement 4 kan 2 fietsen stallen in eigen tuin.

De fietsenbergingzone kan nog verder ingericht worden door de gemeenschap.

2. Buitenaanleg

Gelijkvloerse terrassen zijn niet inbegrepen.
De inrichting en beplantingen van de privétuin is tevens niet inbegrepen.

De gemeenschappelijk buitenruimte wordt afgewerkt met klinkers en/of betontegels.
Een draadafsluiting is van 1,80 m hoog is voorzien rondom de fietsenparking en de private tuinen. Voor elke private tuin is een enkel toegangspoortje voorzien in deze draadafsluiting.

KLANTENBEGELEIDING

Elk appartement is voorzien van een basisuitrusting zoals beschreven in het verkoopslastenboek. De koper krijgt keuzemogelijkheden binnen deze basis aangeboden. Keuzes binnen de beschreven mogelijkheden zijn kosteloos. Hiertoe heeft de koper recht op een professionele begeleiding door een verantwoordelijke voor de klantenopvolging.

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

Voor alle keuzes en goedkeuringen die niet tijdig doorgegeven zijn, wordt de koper verondersteld voor de basisuitrusting geopteerd te hebben. Alle wijzigingen die na deze data doorgegeven worden, of waarvan de verrekening na deze data doorgegeven worden, of waarvan de verrekening na deze data schriftelijk goedgekeurd worden, zullen aanleiding geven tot een termijnverlenging en 500 EUR administratieve kosten. De verkoper is bij laattijdige bestelling van meerwerken niet verplicht deze meerwerken uit te voeren.

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

Eventuele niet-uitgevoerde werken worden teruggenomen à rato van 70% van de budgetwaarde zoals beschreven in het lastenboek.

De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor deze werken die de koper uitvoert in eigen beheer. De koper staat in voor de coördinatie van deze werken, die pas kunnen plaatsvinden na de voorlopige oplevering van het appartement en de gemene delen. Hij zorgt ervoor dat de gemene delen niet worden beschadigd.

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. Artikel 1

De door de koper uitgevoerde werken mogen de in het lastenboek beschreven prestaties met betrekking tot de technische performanties niet nadelig beïnvloeden. Het betreft hier het draagvermogen van structuren, thermische en akoestische isolatie. Hetzelfde geldt voor de goede werking van de elektrische, sanitaire en luchttechnische installatie zowel van de andere appartementen als van de gemene delen van het gebouw. Voor wat betreft het op de plannen ingetekende meubilair, sanitair- en keukeninrichting, zijn de aanduidingen als louter indicatief te beschouwen.

2. Artikel 2

Het is de koper niet toegelaten om contact op te nemen met de verschillende aannemers die werken uitvoeren op de site.

3. Artikel 3

Indien bepaalde materialen niet meer voorradig zijn of indien de prijs van de materialen gestegen is met meer dan 100% tussen het moment van de keuze van de materialen en de levering en plaatsing ervan, zal de verkoper een nieuwe lijst van materialen voorleggen aan de koper. Deze materialen moeten passen in het algemene architecturale concept en bouwkundig en technisch verenigbaar zijn met de reeds aanwezige materialen.

De koper erkent het recht van de verkoper om de lijst van leveranciers te wijzigen en een nieuwe lijst voor te leggen.

De verkoper heeft het recht plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door architect, ingenieur, bevoegde overheid, verzekeringsmaatschappijen en nutsvoorzieningsmaatschappijen.

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

4. Artikel 4

De koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn appartement, handelsruimte, berging of parking na voorlopige oplevering en wanneer de koopsom voor 100 % werd betaald en de helft van de borg werd vrijgegeven. In tussentijd dient de koper steeds vergezeld te zijn van de verkoper of diens vertegenwoordiger. De ingebruikname van het goed impliceert de aanvaarding van de voorlopige oplevering.

5. Artikel 5

Het is niet toegelaten dat de koper het goed betreedt en op zijn kosten werken laat uitvoeren voor de voorlopige oplevering van de werken. Indien de koper deze regel overtreedt, ontslaat de koper de verkoper van zijn verantwoordelijkheid en garantie met betrekking tot de reeds uitgevoerde werken.

6. Artikel 6

Het staat de koper vrij zich bij de oplevering van de werken te laten bijstaan door een architect, juridische of technische raadgever en expert. Echter de hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper. De verkoper zal zich niet binden aan een uitspraak van de aangeduide persoon.

7. Artikel 7

De verkoper kan de oplevering van de parkings en/of bergingen op een ander tijdstip plannen dan de oplevering van de appartementen of handelsruimten.

8. Artikel 8

Maat- en oppervlakteaanduidingen op de plannen en contractuele documenten zijn aangeduid ter titel van inlichting en laten een verschil toe ten opzichte van de werkelijke toestand ter plaatse van maximaal 5 %. Maatwijzingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

9. Artikel 9

Aangezien er op het moment van uitvoering nog geen syndicus aangesteld is, zal de bouwheer alle werken uitvoeren en coördineren met betrekking tot het binnenbrengen, aansluiten en in dienst stellen van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie).

De kostprijs van het geheel van deze werken was bij opmaak van dit dossier niet gekend en dus ook niet inbegrepen in de verkoopprijs. Deze kosten worden zodra gekend één op één doorgerekend aan de koper, vermeerderd met een coördinatievergoeding van 15 % voor de bouwheer.

Onder het geheel van deze werken wordt verstaan: alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, verbruiks- en abonnementskosten evenals de bouwkundige werken die hiermee gepaard gaan zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen, plaatsen van wachtbuizen, aankopen en plaatsen meterkasten...

De koper zal op eerste verzoek zijn aandeel in de kosten van de nutsvoorzieningen, ofwel aan de verkoper voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel aan de nutsmaatschappijen. De verbruikskosten van elektriciteit, eventueel gas- en watervoorzieningen, tijdens de duur van de werken zijn niet ten laste van de kopers. De verbruikskosten zijn ten laste van de kopers van bij de voorlopige oplevering van het door hun gekochte appartement.

10. Artikel 10

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

Details hierrond zijn opgenomen in de onderhandse verkoopovereenkomst.

11. Artikel 11

Gezien het gebouw nieuw is, kunnen zich bijgevolg lichte algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen, alsmede kunnen er door krimp- en drogingsverschijnselen, kleine barsten optreden. Noch de verkoper, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld

worden. De verkoper is tevens niet verantwoordelijk voor schade teweeggebracht door vroegtijdige schilder- of andere werken door de koper.

12. Artikel 12

Zijn niet begrepen in de verkoopprijs:

- De meterkasten en aansluitingskosten van de voorziene nutsvoorzieningen (deze worden betaald per appartement, en dit na voorlegging van de facturen van de nutsvoorzieningsbedrijven), zoals telefoon-, distributie-, elektriciteit-, gas- en watermaatschappij te vermeerderen met een coördinatievergoeding ten belope van 15% voor wat betreft de nutsvoorzieningen. Ook het eigen werk van de promotor ten behoeve van deze nutsvoorzieningen zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen en de wachtkabels en buizen plaatsen gebeurt op kosten van de koper. Het gaat dus om de werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.
- De erelonen van architecten die door de koper ter controle en/of ter wijzigingen en dergelijke worden aangesteld;
- De eventuele wijzigingen en meer- en minwerken op verzoek van de koper;
- De kosten van de aankoopakte zijn voor rekening van de koper. Het betreft onder meer het ereloon van de notaris, de registratierechten, BTW, aktekosten, kosten overschrijving en eventuele kosten kredietakte.

Ingeval van tegenspraak tussen de onderscheiden documenten, geldt de volgende hiërarchie:

- 1/ Basisakte
- 2/ Notariële aankoopakte
- 3/ Onderhandse verkoopsovereenkomst
- 4/ Verkoopslastenboek
- 5/ Verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)

Dit document werd opgemaakt te Mechelen op 19/09/2019 in twee exemplaren waarvan iedere partij erkent een origineel ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

De Verkoper,

De Koper,