

Elitso 

DREAMS DON'T HAVE TO BE EXPENSIVE

MEERSENZICHT BV

's Gravenwezelsteenweg 59
2110 Wijnegem
BTW BE0772.800.384

Tel. 0477 32 79 88
E-Mail: info@elitso.be

LASTENBOEK

Residentie MEERSENZICHT

Gelezen en goedgekeurd,

(handtekening)

Datum:

Klant:

Werk: Avelgem – Doorniksesteenweg 152 (schrappen wat niet past)

appartement 1:	152/0001	appartement 10:	152/0105
appartement 2:	152/0002	appartement 11:	152/0201
appartement 3:	152/0003	appartement 12:	152/0202
appartement 4:	152/0004	appartement 13:	152/0203
appartement 5:	152/0005	appartement 14:	152/0204
appartement 6:	152/0101	appartement 15:	152/0205
appartement 7:	152/0102	appartement 16:	152/0301
appartement 8:	152/0103	appartement 17:	152/0302
appartement 9:	152/0104		

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL	2
INLEIDING.....	3
I. ALGEMENE BEPALINGEN	3
1.1 AANSLUITINGEN.....	3
1.2 WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN & UITVOERINGSWIJZE.....	4
1.3 KEUZES EN WIJZIGINGEN DOOR KOPER.....	4
1.4 OPPERVLAKTE EN TOLERANTIES MAATVOERING	5
1.5 KOSTEN EN LASTEN.....	5
1.6 GELDENDE WETGEVING.....	6
1.7 OPLEVERINGEN	6
1.8 BETALINGEN	7
1.9 VERKOOPDOCUMENTEN.....	7
1.10 TOEGANG TOT DE WERF	7
1.11 ZETTINGEN VAN HET GEBOUW	7
II. TECHNISCHE BEPALINGEN	8
2.1. RUWBOUWWERKEN.....	8
2.2. BUITENSCHRIJNWERKEN.....	11
2.3. PLEISTERWERKEN	11
2.4. DEKVLOEREN.....	11
2.5. VERWARMING	12
2.6. SANITAIR.....	12
2.7. KEUKENS	14
2.8. ELEKTRICITEIT	15
2.9. VENTILATIE.....	16
2.10. BINNENSCHRIJNWERK.....	17
2.11. TEGELWERKEN	17
2.12. SCHILDERWERKEN	18
2.13. LIFT	18
2.14. TERRASSEN	18
2.15. BUITENAAANLEG	19

INLEIDING

Dit verkooplastenboek beschrijft de realisatie van de Residentie "MEERSENZICHT" aan de Doorniksesteenweg 152 te AVELGEM.

Het nieuwbouwproject omvat een gebouw met één trap- & lifthal en met

- op het gelijkvloers vijf appartementen;
- op de eerste en de tweede verdieping telkens vijf appartementen;
- op de derde verdieping twee penthouses;
- achteraan op het terrein 10 gesloten garageboxen en 16 open autostaanplaatsen
- verschillende fietsstaanplaatsen
- gemeenschappelijke tellerruimte
- ruimte voor afvalcontainers

I. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 AANSLUITINGEN

Alle aansluitingen aan de nutsvoorzieningen bij de diverse nutsmaatschappijen worden tijdens de werf gerealiseerd. De kosten voor deze aansluitingen, alsook de kosten voor het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen en de plaatsingskosten van de meters zijn ten laste van de koper en zullen aan hem gefactureerd worden bij het verlijden van de notariële aankoopakte van het grondaandeel tegen een provisie van 3.000 € (incl. BTW). Het eventuele verschil in plus of min wordt met de koper verrekend bij de afrekening.

Aangeboden dienst betreffende het faciliteren van uw aansluitingen voor nutsvoorziening, telefonie ed.
--

Elitso biedt in samenwerking met diverse partners/leveranciers een dienst aan betreffende uw aansluitingen voor telefonie, internet, digitale tv en andere nutsvoorzieningen.

Via ondertekening of het aanvinken van dit verkooplastenboek, geeft u de toestemming aan Elitso om de hierna volgende gegevens over te maken aan de partners/leveranciers:

- Uw Naam
- Uw telefoonnummer
- Uw emailadres
- Uw adresgegevens

De partners/leveranciers zullen deze gegevens aanwenden om u verder te contacteren teneinde de aansluitingen betreffende telefonie, internet, digitale tv en andere nutsvoorzieningen voor u te regelen. U blijft echter steeds de vrije keuze hebben om al dan niet op het aanbod van de partners/leveranciers in te gaan. Desgevallend zal vervolgens de privacyverklaring van deze partners/leveranciers voor hun specifieke verdere diensten en producten van toepassing zijn.

1.2 WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN & UITVOERINGSWIJZE

De bouwheer behoudt zich het recht voor om de keuze van de materialen en/of de uitvoeringswijze te wijzigen indien noodzakelijk om technische of organisatorische redenen en/of op voorstel van de architect en/of één van de aannemers. De gekozen materialen en/of uitvoeringswijze zullen minstens van minstens evenwaardige kwaliteit zijn als wat beschreven staat in dit document en sluiten aan bij de vergunde plannen.

Deze eventuele wijzigingen zullen geen aanleiding geven tot een verrekening ten laste van de koper.

Indien er reeds varianten in materialen en/of uitvoering worden voorgesteld in onderhavig document, zal de uiteindelijke beslissing dienaangaande genomen worden door de architect.

1.3 KEUZES EN WIJZIGINGEN DOOR KOPER

1.3.1 KEUZES

De koper kan een keuze maken uit het standaardpakket voor keuken, sanitaire toestellen, vloer- & muurtegels en binnendeuren. Deze keuze moet gemaakt worden tegen de door de bouwheer opgegeven beslissingsdatum. Indien de koper geen keuze heeft doorgegeven binnen de vooropgestelde termijn, zal de bouwheer zelf een keuze maken uit de voorgestelde standaardafwerkingen i.s.m. de architect.

Indien de koper na de vooropgestelde datum nog een keuze wenst te maken zal de bouwheer hiermee binnen de mate van het mogelijke rekening houden; deze keuze kan in dat geval eventuele meerkosten en een termijnsverlenging meebrengen die ten laste zullen zijn van de koper.

1.3.2 WIJZIGINGEN EN MEER- & MINWERKEN

Het gebouw zal worden opgetrokken conform de plannen van de bouwvergunning, gedateerd 16 april 2018 en met referentie B/2017/144 van de gemeente Avelgem. Eventuele wijzigingen die op vraag van de koper aan deze plannen zouden worden aangebracht, dienen bij de gemeente Avelgem te worden geregulariseerd. Alle kosten dienaangaande zijn ten laste van de koper.

Meerwerken die worden uitgevoerd na uitdrukkelijke en schriftelijke vraag van de koper, zullen worden verrekend aan de eenheidsprijzen opgesteld door de bouwheer. De koper dient de bestelling van de meerwerken binnen de voorziene termijn voor akkoord ondertekend aan de bouwheer terug te bezorgen; bij gebreke daaraan kunnen de meerwerken niet worden uitgevoerd.

Indien bepaalde werken op vraag van de koper niet uitgevoerd dienen te worden of indien de gekozen materialen een lagere handelswaarde (exclusief plaatsing en BTW, niet voor de keuken, hier is de plaatsing inbegrepen) hebben dan de materialen voorzien in de basis, zal er een minprijs toegekend worden aan de koper equivalent aan het verschil t.o.v. het voorziene bedrag in bestek, verminderd met 30% (handelswaarde x 0,7 = minprijs). Deze minprijs zal in rekening gebracht worden bij de eindafrekening.

De minprijs wordt berekend o.b.v. de handelswaarde vermeld in dit bestek, hieronder wordt verstaan de particuliere verkoopprijs zoals aangeduid in de toonzaal, materiaal geleverd op de werf, exclusief BTW.

1.3.3 KOSTEN DOSSIER- EN TEKENWERK BIJ WIJZIGINGEN IN PRIVATE KAVEL

Indien een koper een wijziging van het voorgelegde plan van zijn appartement wenst, zal het appartementsplan per gevraagde wijziging aangepast worden en voorwerp uitmaken van de verrekening & eventuele termijnsverlenging, met een forfait van € 125,00 excl. BTW.

1.4 OPPERVLAKTE EN TOLERANTIES MAATVOERING

De plannen zijn te goeder trouw opgemaakt door de architecten en de stabiliteitsingenieurs tijdens de studie van de bouwaanvraag. Minimale afwijkingen kunnen voorkomen tijdens de uitvoering der werken. Alle afwijkingen in plus of in min die binnen de algemene toleranties blijven, zullen een oppervlaktewinst of -verlies tot gevolg hebben voor de koper zonder dat deze kunnen leiden tot een prijsherziening.

1.5 KOSTEN EN LASTEN

Zijn inbegrepen in de verkoopprijs:

- de kosten van nodige verzekeringspolissen tijdens de uitvoering;
- erelonen van de architecten die de uitvoeringsplannen hebben ontworpen van dit project, en van de studiebureaus die meegewerkt hebben aan het ontwerp van dit project, exclusief wijzigingen aangevraagd door de koper;
- de (af)werking van de algemene delen welke zorgen voor een gebruiksklare en veilige toegang tot het appartement;
- opkuis (borstelschoon) van de werf vóór de voorlopige oplevering.

Volgende kosten zijn niet inbegrepen in verkoopprijs en blijven ten laste van de koper:

- onkosten en vergoedingen met betrekking tot de aankoopakte van de grondaandelen en de basisakte;
- verschuldigde belastingen en BTW, registratierechten en notariskosten;
- kosten gepaard met het leveren, plaatsen en aansluiten of in dienst stellen van de tellers van water, gas en elektriciteit cfr. art. 1.1;
- eventuele bijkomende belastingen uitgegeven door de gemeente, provincie, staat of andere publieke instellingen met betrekking tot nieuwe gebouwen na het verlijden van de aankoopakte van de grondaandelen;
- alle bijkomende kosten ten gevolge van aangebrachte wijzigingen aan de verschillende documenten (lastenboek, basisakte) op vraag van de koper, alsook de aanpassingen van individuele plannen noodzakelijk voor een goede uitvoering;
- alle bijkomende kosten ten gevolge van nieuwe wettelijke verplichtingen die nog niet van toepassing waren bij het ondertekenen van de aankoopovereenkomsten;
- verzekeringspremies na overdracht.

Volgende werken/materialen zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- schilderwerken en verlichtingsarmaturen in de privatieve delen;
- aansluitingen van telefonie, teledistributie, internet en satellietverbindingen;
- los en/of vast meubilair en ingebouwde kasten (deze zijn op plan louter informatief ingetekend).

1.6 GELDENDE WETGEVING

Het project voldoet aan alle geldende wetgeving en normeringen in voege op het ogenblik van aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning, conform de bepalingen van de overheid.

1.7 OPLEVERINGEN

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen :

- zal plaatsvinden onmiddellijk na de voltooiing van het appartementsgebouw;
- is voorzien vierhonderdveertig werkbare dagen na de start van de grondwerken.

De voorlopige oplevering van de privatieve delen, het appartement van de koper zelf, zal pas kunnen gebeuren na de oplevering van de gemeenschappelijke delen voor zijn appartement. Bij de voorlopige oplevering zal de koper zijn goedkeuring geven op de afgeleverde werken en zichtbare gebreken.

De tienjarige waarborg van de aannemers en architect zal ingaan op de eerste dag na de voorlopige oplevering.

Het in gebruik nemen van het appartement of het in ontvangst nemen van de sleutels van zijn appartement door de koper, zal beschouwd worden als een geldige voorlopige oplevering, met aanvaarding van de staat waarin het appartement zich bevindt op het moment van ingebruikname of in ontvangstname van de sleutels.

Eventuele werken die de koper door derden wil laten uitvoeren, zullen pas uitgevoerd kunnen worden na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke en privatieve delen.

Het is de koper in geen enkel geval toegelaten werken te laten uitvoeren of leveringen te laten plaatsvinden voorafgaand de voorlopige oplevering.

De koper zal aansprakelijk gesteld worden voor schade, diefstal en alle andere nadelige gevolgen mocht hij toch werken en/of leveringen laten plaatsvinden voorafgaand de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke en privatieve delen.

De inbezitneming der woonruimten of andere lokalen, inrichting van het interieur of plaatsen van meubels wordt gelijkgesteld met de voorlopige oplevering.

De sleutels worden pas aan de koper overhandigd na ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering.

1.8 BETALINGEN

De totale constructiewaarde van het appartement met alle bijkomende kosten zal betaald worden bij voorlopige oplevering.

De sleutel wordt pas aan de koper overhandigd na ondertekening van de voorlopige oplevering en na betaling van alle facturen tot en met de eindafrekening inclusief door de koper eventueel bestelde meerwerken en/of -leveringen.

1.9 VERKOOPDOCUMENTEN

In geval van afwijkingen tussen de verschillende documenten, is volgende voorrangsvolgorde van toepassing :

1. Basisakte.
2. Verkooplastenboek.
3. Verkoopplannen.

De aanduiding op de verkoopplannen van maten, binnenschrijnwerk, afkortingen, meubels en toestellen zijn ter illustratie.

Eventuele illustraties of 3D-modellen kunnen afwijkende elementen bevatten en maken geen zins deel uit van de verkoopdocumenten.

De meubels worden niet meegeleverd met uitzondering van wat expliciet in huidig document is opgenomen; de meubels worden op de verkoopplannen enkel opgenomen als voorbeeld van mogelijke inrichting.

1.10 TOEGANG TOT DE WERF

De koper of zijn vertegenwoordiger zal enkel toegang hebben tot de werf indien vergezeld van een door de bouwheer aangeduide vertegenwoordiger en na afspraak. Elk bezoek op de werf zal op eigen risico gebeuren.

De bouwheer en/of aannemer dragen geen enkele verantwoordelijkheid bij eventuele ongevallen tijdens deze bezoeken.

Werfbezoeken zullen mogelijk zijn op volgende momenten van de bouwwerken:

- Na plaatsing leidingen technieken
- Na plaatsing keuken
- Bij voorlopige oplevering

1.11 ZETTINGEN VAN HET GEBOUW

Krimp- of zettingscheuren die na de voorlopige oplevering zouden ontstaan ten gevolge van de normale belastingen van het gebouw of door de dilatatie van de materialen en die bijgevolg niet te wijten zijn aan eventuele ontwerp- of uitvoeringsfouten, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect of aannemer. Ze kunnen geen aanleiding geven tot schadevergoeding of uitstellen of staken van betalingen.

II. TECHNISCHE BEPALINGEN

2.1. RUWBOUWWERKEN

2.1.1 VOORBEREIDENDE WERKEN

Deze omvatten alle voorbereidende werken zoals : afsluiten van de bouwplaats, werfinstallaties, voorlopige aansluitingen, uitzetten van gebouwen, enz...

De nodige sonderingswerken en bodemonderzoeken zullen uitgevoerd worden onder toezicht van het stabiliteitsbureau.

2.1.2 GRONDWERKEN EN AFBRAAK

Deze omvatten ondermeer:

- alle uitgravingen in het algemeen (liftputten, funderingssleuven, funderingsvoeten enz...);
- het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk of andere massieven aanwezig in de bouwput;
- het stutwerk en de beschoeiingen;
- het nivelleren van het terrein;
- de grondwerken voor het aanleggen van de riolering.

De eventuele sanering van grondvervuiling die zou vastgesteld worden na aanvang van de werken, kan leiden tot verlenging van de contractuele uitvoeringstermijn. Indien dit geval zich voordoet, zal dit tijdig door de bouwheer aan de koper worden gemeld.

2.1.3 FUNDERINGEN

De funderingen zullen uitgevoerd worden in functie van de bodemgesteldheid en conform de stabiliteitsplannen van het gespecialiseerd studiebureau stabiliteit.

2.1.4 GEWAPEND BETON

Het stabiliteitsbureau zal de nodige studies uitvoeren om de samenstelling en de afmetingen van beton en wapening van de constructie-elementen in gewapend beton en staal te bepalen. Deze post omvat het geheel van structurele elementen die nodig zijn voor de stabiliteit van het gebouw.

2.1.5 METSELWERK EN GEVELS

Het zichtbaar metselwerk van binnen- en buitengevels wordt meegaand opgevoegd.

De buitengevels worden als volgt uitgevoerd:

- het binnenspouwblad wordt opgetrokken in kalkzandsteen of snelbouw bakstenen, in de dikte voorgeschreven door het studiebureau stabiliteit en zoals vermeld op de plannen.
- isolatie: zie verder bij thermische en akoestische isolatie.
- het buitendeelspouwblad wordt opgetrokken in kleuren en formaten bepaald door de architect en volgens het architectuurplan:
 - deels in gevelsteen
 - deels in buitenbepleistering

2.1.6 TECHNISCHE KOKERS EN DOORVOEREN

De kokers worden uitgevoerd in aangepaste materialen in functie van hun gebruik. De afmetingen van deze kokers worden uitgerekend door het studiebureau technieken of door de architect.

Omwille van technische redenen kunnen de leidingen en bekabeling van de gemeenschappelijke technieken door privatieve delen lopen, evenals door gemeenschappelijke delen (technische lokalen, gangen, traphallen, liftkokers, ...).

2.1.7 DORPELS EN MUURAFDEKKING

Dorpels onder inkomdeuren van de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in natuursteen. De dorpels aan ramen en schuifdeuren worden uitgevoerd in natuursteen of in aluminium volgens uitvoeringsplannen architect.

Dakrandprofielen worden uitgevoerd in aluminium volgens uitvoeringsplannen architect.

2.1.8 VLOERPLATEN

De vloerplaat van het gelijkvloers en de drie verdiepingen wordt uitgevoerd in volle gewapende betonplaten of predallen of welfsels met druklaag volgens voorschriften van het studiebureau stabiliteit.

2.1.9 STAALCONSTRUCTIE

Alle staalconstructies worden uitgevoerd conform de voorschriften van het studiebureau stabiliteit. Ze worden roestwerend en/of brandwerend behandeld of omkleed waar nodig.

2.1.10 RIOLERINGSNET

De ondergrondse rioleringsbuizen van de sanitaire installatie zijn in PVC. De leidingen hebben voldoende helling en hebben een aangepaste diameter teneinde een correcte lozing van het regen-, afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige ellebogen, verbindings- en verloopstukken.

De leidingen sluiten gescheiden aan op de openbare riolering, conform de voorschriften van RioPact. Er worden regenwaterputten en septische putten voorzien volgens de vigerende voorschriften.

De regenwater- en septische putten wordt kort voor de voorlopige oplevering volledig gereinigd door een ruimingdienst alsook de rioleringen worden volledig gecontroleerd op eventuele verstoppingen ten gevolge van bouwvuil & indien nodig ontstopt & gereinigd.

2.1.11 DAKAFWERKING PLATTE DAKEN

De dakbedekking van de platte daken wordt als volgt uitgevoerd :

- hellingsbeton (licht isolerend)
- dampscherm en thermische isolatie;
- tweelaagse dakafdichting op basis van bitumen met afwerking uit leislag en/of EPDM;
- alle daken van het gebouw (met uitzondering van de platte daken die als terras zijn afgewerkt) staan in directe verbinding met de regenwaterput en zorgen ervoor dat deze bij regen aangevuld wordt.

2.1.12 THERMISCHE ISOLATIE

Er wordt thermische isolatie voorzien conform de geldende EPB-regelgeving en wordt vastgelegd door de architect in samenspraak met de EPB-verslaggever, naargelang de vereiste of beschikbare diktes of verdere afwerking:

- gevelisolatie : PUR of EPS;
- dakisolatie : PUR;
- vloerisolatie : PUR of EPS;
- buitenschrijnwerk en beglazing: aluminium en minstens dubbele superisolerende beglazing.

Al deze maatregelen zorgen ervoor dat de appartementen een E-peil van maximum 45 wordt behaald.

2.1.13 AKOESTISCHE ISOLATIE

De gebruikte materialen en uitvoeringsdetails zijn gekozen in functie van de vooropgestelde eisen van normaal akoestisch comfort.

Om aan deze eisen te voldoen zijn ondermeer volgende maatregelen genomen :

- de scheidingswanden tussen de appartementen bestaan uit een dubbele wandconstructie met akoestische isolatie in de spouw (min. 4cm);
- loopgeluiden worden geïsoleerd door het gebruik van een zwevende vloeropbouw;
- tussen de appartementen wordt in deze zwevende vloer een akoestische isolatielaag voorzien.

Het is de koper of huurder niet toegelaten wijzigingen aan zijn eigendom aan te brengen die de akoestische kwaliteit zouden verminderen. Hiermee wordt ondermeer bedoeld :

- het doorboren van scheidingswanden of ontdubbelde wanden;
- het veroorzaken van contacten zodat de functie van de zwevende vloer wordt verminderd of tenietgedaan;
- het plaatsen van luidruchtige toestellen.

2.1.14 BALKONS

De uitkragende balkons worden uitgevoerd in beton. De kleur en structuur van de afwerking zijn te bepalen door de architect.

De verankeringen tussen balkons en de gevel garanderen de stabiliteit van deze elementen en de thermische onderbreking tussen het balkon en de draagstructuur.

De borstweringen worden uitgevoerd zoals afgebeeld op de plannen in doorzichtbare schermen.

De scheidende wanden tussen twee balkons worden uitgevoerd in niet doorkijkbare zichtschermen.

Plafonds en zichtzijdes van de terrassen worden uitgevoerd zoals op de plannen.

De betreedbare balkons worden afgewerkt met hardhout planken of terrastegels, met particuliere handelswaarde van 40 €/m² (exclusief BTW).

2.2. BUITENSCHRIJNWERKEN

2.2.1 BUITENSCHRIJNWERK

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in gemoffelde, thermisch onderbroken aluminium profielen, in een RAL kleur te bepalen door de architect.

Deze raamprofielen zijn conform de uitvoeringsplannen architect, van eerste kwaliteit en voorzien van (minstens) dubbele beglazing met neopreen afdichting en drainagegroeven. Kruk en beslag worden in aluminium uitgevoerd.

De beglazing zal voldoen aan de eisen opgelegd door de EPB-verslaggever en voldoen aan de geldende veiligheidsnormen.

2.2.2 POORTEN

In de tien voorziene garageboxen wordt een sectionaalpoort voorzien.

De poort wordt elektrisch bediend. Er wordt per box 1 afstandsbediening geleverd. De poort kan langs binnen ook manueel bediend worden.

2.3. PLEISTERWERKEN

2.3.1 PLEISTERWERKEN WANDEN

De binnenwanden van de appartementen worden gepleisterd; het geheel wordt afgeleverd klaar voor de schilder, exclusief schuur en/of plamuurwerk.

Gedurende de eerste jaren kunnen kleine barsten voorkomen in de bezetting van de muren, aan de verbinding tussen de muren en de bovenliggende vloeren. Deze barsten vormen geen enkel gevaar betreffende de stabiliteit van het gebouw en dienen bijgevolg aanvaard te worden door de koper bij de oplevering. Het opvullen van deze barsten is ten laste van de koper.

2.3.2 PLEISTERWERKEN PLAFONDS

De plafonds van de appartementen worden gepleisterd of voorzien van spuitplamuur, naar vraag van de architect; het geheel wordt afgeleverd klaar voor de schilder, exclusief schuur en/of plamuurwerk.

Er worden verlaagde plafonds in gipskartonplaten (waterwerend waar noodzakelijk) voorzien enkel in de ruimtes waar het nodig is in functie van de technische leidingen.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om wegens technische redenen bijkomende valse plafonds te voorzien of de vrije hoogte te wijzigen ten opzichte van de architectuurplannen.

Het geheel wordt afgeleverd klaar om te schilderen, exclusief schuur en/of plamuurwerk.

In de bergingen wordt geen verlaagd plafond voorzien, de technische installaties en leidingen blijven daar zichtbaar.

2.4. DEKVLOEREN

Als ondervloer voor de tegelwerken wordt er een chape vloer voorzien over de volledige oppervlakte van de appartementen, de inkomhallen en de lift- & traphal. De dikte wordt bepaald naargelang de uiteindelijke vloerbekleding voorzien per lokaal.

De chapevloeren worden geplaatst volgens het principe van de 'vlottende deklaag' d.w.z. op een geïsoleerde onderlaag, thermisch en/of akoestisch.

2.5. VERWARMING

De appartementen worden voorzien van een individuele lucht-water warmtepomp. Het sanitair warm water naar keuken en badkamer wordt voorzien door een elektrische boiler.

Door het gebruik van dit type warmtepomp wordt voldaan aan de verplichting om een bepaalde minimumhoeveelheid energie uit hernieuwbare energiebronnen te voorzien.

De warmteafgifte in de gebruikslokalen (keuken, living, slaapkamers en badkamer) gebeurt via vloerverwarming, De verlegafstand wordt bepaald op basis van noodzakelijke afgifte.

Er zijn standaard 2 temperatuurszones voorzien

- Zone 1: leefruimtes
- Zone 2: slaapkamers

De vloerverwarming wordt bediend door een thermostaat in de leefruimte (Zone 1) en een thermostaat in slaapkamer 1 (Zone 2).

2.6. SANITAIR

2.6.1 WATERVOORZIENING

Er wordt per appartement een private teller voor stadswater voorzien in de tellerruimte in de op het gelijkvloers. De voorziene sanitaire installatie per appartement voldoet aan het technisch reglement, aangevuld met de voorschriften van de nutsmaatschappij en wordt gekeurd door een erkend controle organisme.

De hoofdleidingen naar ieder appartement worden voorzien in kunststof- alu-kunststofleidingen. In elk appartement zal de verdeling via collectoren gebeuren naar de diverse toestellen.

Het leveren en plaatsen van een waterontharder net na de collector is voorzien in de basisprijs.

2.6.2 AFVOEREN

Alle afvoeren worden uitgevoerd in PE of PVC conform de geldende reglementering en eisen van de fabrikant. De voornaamste afvoeren worden via het dak geventileerd door speciale hulpstukken.

2.6.3 SANITAIRE TOESTELLEN

Keuze bij leverancier naar keuze van bouwheer met een handelswaarde (exclusief BTW) van:

Appartementen met één slaapkamer: € 4.000

Appartementen twee of drie slaapkamers: € 6.000

Appartementen 16 en 17 (penthouses): € 8.000

Dit basisbedrag betreft levering en plaatsing van volgende elementen:

- koudwateraansluitkraan keuken met mogelijkheid aansluiting vaatwasmachine;
- warmwateraansluitkraan keuken;
- dubbeldienstkraan en sifon wasmachine;
- sifon ventilatiegroep en centrale verwarming;
- afvoer waterontharder;
- de budgetten bovenstaand zijn voldoende voor een standaarduitrusting zoals hieronder uitgewerkt per appartement:

BUSNUMMER	APPARTEMENT NR.	TOILET	HANDENWASSER	LIGBAD 180x80 ZONDER DOUCHEMOGELIJKHEID	LIGBAD 180x80 MET DOUCHEMOGELIJKHEID	DOUCHE 90x90	DOUCHE 120x90	DOUCHE 180x90	DUBBEL MEUBEL 120CM	ENKEL MEUBEL 80CM
0001	1	1	1					1	1	
0002	2	1	1			1			1	
0003	3	1	1				1		1	
0004	4	1	1		1					1
0005	5	1	1		1					1
0101	6	1	1				1		1	
0102	7	2	1				1		1	
0103	8	2	1	1			1		1	
0104	9	1	1	1			1		1	
0105	10	1	1		1					1
0201	11	2	1			1				1
0202	12	2	1				1		1	
0203	13	2	1	1			1		1	
0204	14	1	1	1			1		1	
0205	15	1	1		1					1
0301	16	1	1	1		1			1	
0302	17	2	1	1			1		1	

2.6.3 HERGEBRUIK REGENWATER

Om te voldoen aan de vraag tot verplicht hergebruik van regenwater wordt

- in het tellerlokaal een dubbeldienstkraan geplaatst;
- aan de zijgevel op het gelijkvloers een vorstvrije buitenkraan geplaatst.

De syndicus van het gebouw zal definiëren of de bewoners al dan niet gebruik kunnen maken van deze voorzieningen.

Er wordt geen aparte bijvulling met stadswater van de putten voorzien.

2.7. KEUKENS

2.7.1 ALGEMEEN

De keuken en alle toestellen moeten door de koper gekozen worden in de showroom van de keukenleverancier die aangeduid zal worden door de Bouwheer.

De inrichting en keukentoeestellen die op de architectuurplannen getekend zijn, zijn louter van informatieve aard.

2.7.2 MEUBILAIR EN TOESTELLEN

Het keukenmeubilair wordt als volgt uitgevoerd :

- binnenzijde kasten, deuren en legplanken gemelamineerd aan twee zijden;
- buitenzijde kasten, deuren en zichtvlakken in gestratificeerde uitvoering;
- de werkbladen zijn in gestratificeerde uitvoering;
- de ruggen kunnen uitgevoerd worden in een ander materiaal.

Volgende keukentoeestellen worden voorzien :

- vitro-keramische kookplaat met 4 kookzones;
- inbouwgootsteen inox met 2 spoelbakken en afdruiptzone;
- ééngreepsmengkraan;
- elektrische oven;
- recirculatiedampkap;
- vaatwas;
- koelkast met diepvriesvak.

De aansluitingen van de verschillende keukentoeestellen zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Volgende handelswaarden (exclusief BTW, inclusief plaatsing) zijn voorzien voor de keukens, inclusief toestellen :

Appartementen met één slaapkamer:	€ 7.500
Appartementen twee of drie slaapkamers:	€ 10.000
Appartementen 16 en 17 (penthouses):	€ 12.500

2.8. ELEKTRICITEIT

2.8.1 ALGEMENE DELEN

De voorziene elektrische installatie van de algemene delen zal voldoen aan het technisch reglement, aangevuld met de voorschriften van de nutsmaatschappij, en wordt gekeurd door een erkend controle organisme.

Voor de gemeenschappelijke delen zullen er één of verschillende tellers voorzien worden met bijhorende verdeelborden. Deze voeden onder andere de parlofooninstallatie, automatische deuropener, lift, rookkoepel, rookmelders met bijhorende drukknoppen en sirene en de verlichting van algemene delen.

Alle onderdelen (schakelaars, stopcontacten, ...) zijn voorzien in wit kunststof.

In het tellerlokaal worden de nodige verbindingen gemaakt voor de verdeling van kabeltelevisie, telefonie en dataverkeer richting het verdeelbord in de verschillende appartementen.

De lichtarmaturen van de gemeenschappelijke delen worden door de architect gekozen. Alle onderdelen (schakelaars, stopcontacten, ...) zijn voorzien in wit kunststof.

2.8.2 PRIVATIEVE DELEN

Er wordt per appartement een private teller voor elektriciteit voorzien in de tellerruimte in de op het gelijkvloers. De voorziene elektrische installatie per appartement zal voldoen aan het technisch reglement, aangevuld met de voorschriften van de nutsmaatschappij en wordt gekeurd door een erkend controle organisme.

In elk appartement wordt een individueel verdeelbord geplaatst in de berging. Alle onderdelen (schakelaars, stopcontacten, ...) zijn voorzien in wit kunststof.

De lichtarmaturen van de privatieve delen zijn ten laste van de koper. In elk lokaal wordt wel minstens één socket en spaarlamp geplaatst.

De garages worden gevoed uit het tellerlokaal. Met behulp van een tussenteller in elke garagebox wordt het verbruik apart geregistreerd.

Verder is in elk appartement voorzien:

Stopcontacten

- aansluiting voor toestellen zoals beschreven bij deel keukens
- 4 stopcontacten op het keukenwerkblad
- 4 stopcontacten in leefruimte
- 2 stopcontacten per slaapkamer
- 2 stopcontacten aan badkamermeubel
- 3 stopcontacten in berging voor wasmachine, droogkast en diepvries (toestellen excl.)
- 2 stopcontacten aan verdeelbord voor modem/wifi (toestellen excl.)

Lichtpunten

- 1 lichtpunt per lokaal behalve in leefruimte (living/open keuken): 3 stuks
- 1 lichtpunt per terras

Speciale installaties

- voedingskabel van verdeelbord tot meterlokaal
- aansluitmodule 25D60 met scheiderschakelaar 125A
- verdeelbord incl. alle automaten
- voeding + kabel sturing ventilatiegroep
- voeding CV + kabel thermostaat + kabel buitenvoeler
- aardingsinstallatie
- coax + data/utp met aansluitpunt in living
- belknop buiten met belsignaal binnen
- parlofoon met bediening elektrisch slot voordeur
- wettelijk verplicht aantal rookdetectoren (op batterij)

2.9. VENTILATIE

Elk appartement is geventileerd conform de EPB reglementering. Hiertoe is elk appartement uitgerust met zijn eigen ventilatieunit van het zogenaamde "ventilatietype D".

De aanvoer van verse "voorverwarmde / voorgekoelde" buitenlucht gebeurt via een aanzuigleiding in de kokers die naar het dak leiden en worden geleid naar de "droge" ruimtes zoals slaapkamers en living.

De afvoer van "vervuilde" binnenvlucht gebeurt in de "vochtige" ruimtes zoals badkamer, toilet, berging en keuken.

In de ventilatieunit gebeurt warmteuitwisseling tussen de vochtige (warme) en verse (koude) lucht, waardoor dit systeem energiebesparend werkt en zorgt voor een gezond binnenklimaat.

De leidingen worden weggewerkt in verlaagde plafonds of in de druk- of uitvullingslaag van de gewelven van de bovenliggende verdieping.

Ten behoeve van de luchtcirculatie tussen de kamers wordt er onder de binnendeuren een speling van ongeveer 1 cm voorzien.

In functie van dit ventilatiesysteem en de EPB-eis naar "luchtdicht bouwen" kunnen enkel droogkasten van het type condensatie gebruikt worden, alsook enkel recirculatie dampkappen worden voorzien.

2.10. BINNENSCHRIJNWERK

2.10.1 PRIVATIEVE DELEN

De inkomdeuren zijn deuren in gelakte uitvoering met een stabiliteit tegen brand (EI) van 30 minuten. De deur wordt voorzien van een gecertificeerd slot dat is samengesteld uit 3 vergrendelingspunten. Per appartement worden er 3 sleutels meegeleverd.

Met deze sleutel kan tevens de voordeur en het tellerlokaal worden bediend (een zogenaamd "sleutelplan").

De binnendeuren zijn schilderdeuren met te schilderen houten omlijstingen. De deuren zijn voorzien van een dagslot en geborstelde inox deurkruk. Het toilet en badkamer worden voorzien van een vrijbezetslot (rood/wit of rood/groen).

Het schilderen van de binnendeuren is niet inbegrepen.

2.10.2 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

2.10.2.1 Deuren EI30 en EI60

De deuren van de technische lokalen, trappenhuisen en sassen hebben een EI-waarde volgens de geldende normen. Indien noodzakelijk volgens de geldende normen zal er eveneens een deurpomp voorzien worden.

2.10.2.2 Niet EI deuren

De niet EI-deuren zijn vanaf het gelijkvloers en hoger geschilderde deuren voorzien van het nodige hang- en sluitwerk en deurkruk in aluminium.

2.10.2.3 Brievenbussen

In het inkomstas van het appartementsgebouw wordt een geheel voorzien van brievenbussen waarin de bel met parlofoon is verwerkt.

2.11. TEGELWERKEN

2.11.1 PRIVATIEVE DELEN

De keuze van de tegelvoeren dient te gebeuren bij een leverancier aangeduid door de bouwheer.

2.11.1.1 Vloeren in de appartementen

De appartementen hebben een bevloering in keramische tegels, volgens keuze van de koper met een particuliere handelswaarde van € 40 / m², exclusief BTW.

Plaatsing (d.m.v. verlijming) van vierkante tegels in recht verband, maximaal formaat 60 x 60 cm en minimaal 30 x 30 cm is inbegrepen in de overeenkomst.

Bij de door de koper gekozen vloerafwerking zijn de plinten in overeenstemming met de vloer, recht geplaatst en afgekit.

2.11.1.2 Muurtegels in badkamers & douchekamers

Keramische faiencetegels met een particuliere handelswaarde van € 25 / m², exclusief BTW, recht geplaatst met witte of grijze voegen zijn inbegrepen in de overeenkomst.

Volgende elementen in de badkamer worden betegeld (indien standaard voorzien in het deel sanitair):

- bad: het zichtbare gedeelte onder het bad + 1 tegel bovenop het bad die raakt aan muren;
- douche: de natte delen van de douche tot deurhoogte (ca. 2 m)
- badkamermeubel: 1 tegel bovenop het tablet.

2.11.1.3 Raamtabletten

Alle ramen met borstwering worden voorzien van een venstertablet in natuursteen van 2 cm dikte, afgewerkt aan de boven- en voorzijde.

Er worden opstappen voorzien aan de ramen naar het terras o.w.v. de noodzakelijke opstand van de waterdichting.

2.11.2 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

2.11.2.1 Tegelvloeren

Inkomhal gebouw, liftsas, traphal: volgens keuze architect.

2.11.2.2 Trappen

De trappen van de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in zichtbeton met antislip-neus. De voorziene borstweringen zijn conform de geldende normering.

Zowel de leuning en als de handgrepen worden in aluminium uitgevoerd.

2.12. SCHILDERWERKEN

Noch het schuren of uitvoeren van kleine retouches, noch het schilderen van muren, plafonds en binnenschrijnwerk zijn voorzien.

2.13. LIFT

Personenlift aangepast aan het te bedienen appartementen en de architectuurplannen.

Kooi: uitgevoerd volgens keuze architect.

Bordesdeuren: telescopisch openende schuifdeuren (brandwerend)

12 maanden gratis onderhoud inbegrepen.

De lift wordt vóór indienststelling gekeurd door een erkend organisme.

2.14. TERRASSEN

Terrassen verdieping: zie artikel 2.1.14: balkons.

Terrassen gelijkvloers: afgewerkt met tegels minimaal 30 x 30 naar keuze van architect, in analogie met de wandelpaden aan de inkom en achterdeur.

2.15. BUITENAANLEG

2.15.1 VERHARDINGEN

Het voetpad aan de voorzijde van het gebouw wordt aangewerkt tot tegen de bebouwing. De doorrit naar de achterzijde van het perceel wordt uitgevoerd in waterdoorlatende steenslag en voorzien van overrijdbare deksels in gietijzer.

Aan het inkomsas, het wandelpad aan de algemene achterdeur en de zones van de fietsenbergingen of afvalzone worden uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers.

Waar nodig worden betonnen afboordingen geplaatst en overtollig regenwater wordt afgevoerd via inox of gietijzeren afvoerroosters.

2.15.2 GARAGEBOXEN

De prefab betonnen garageboxen worden voorzien van een gemotoriseerde sectionaalpoort met bijhorende handzender.

2.15.3 STAANPLAATSEN

De staanplaatsen worden uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers en afgeboord met een boordsteen in beton en afgelijnd met klinkers in aangepaste kleur.

2.15.4 GROENAANLEG

De getekende groenschermen zijn voorzien als een beukenhaag van hoogte ca. 1 m.

2.15.5 FIETSENBERGING

Minstens 1 fietsrek per appartement worden voorzien op de daartoe beschikbare plaatsen in samenspraak met de architect.