

VERKOOPSLASTENBOEK



Kapelsesteenweg 462 – 2930 Brasschaat

INHOUD

Inhoud.....	2
1 RUWBOUW EN OMGEVINGSWERKEN.....	4
1.1 Grondwerken.....	4
1.2 Funderingen.....	4
1.3 Riolering.....	4
1.4 Structuur.....	4
1.5 Waterdichting van onderdelen in contact met de ondergrond	5
1.6 Gevels.....	5
1.7 Binnenmuren.....	5
1.8 Terrassen	5
1.9 Tuinzone	5
1.10 De Dorpels	5
1.11 Dakafwerking.....	5
1.12 Buitenschrijnwerk.....	6
2 TECHNISCHE INSTALLATIES.....	6
2.1 PARLOFONIE/VIDEOFONIE en deuropener	6
2.2 Elektriciteit.....	6
2.2.1 Gemeenschappelijke delen	6
2.2.2 Privatieve delen.....	7
a. verwarming en warmwaterbedeling.....	10
b. Ventilatie.....	12
c. Sanitaire installatie.....	13
i. Leidingen.....	13
ii. Sanitaire toestellen/kranen en toebehoren.....	13
d. Aansluitingen Nutsleidingen.....	15
2 AFWERKING	15
a. Inkomhallen en gemene delen	15
b. Appartementen	16
i. Afwerking muren.....	16
ii. Plafondafwerking.....	16
iii. Ondervloeren/chape.....	16
iv. Vloerafwerking.....	16

v.	Faïncetegels.....	17
vi.	Raamtabletten.....	17
vii.	Binnenschrijnwerk	17
viii.	Keukeninrichting.....	18
4	TOONZALEN.....	18
	Vloer en tegelwerken + vloerbekleding slaapkamers.....	18
	Sanitaire KEUZE:.....	18
	VAN MARCKE INSPIRATIONS : Vosveld 11, 2110 Wijnegem Tel +32 (0)3/360.31.31	18
	Keukens en maatwerk :	18
	VASCO KEUKENS :Brasschaatsesteenweg 290 Kalmthout tel +32 (0) 3/666.63.96	18
5	ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN.....	18
a.	Algemene bepalingen.....	18
b.	wijzigingen door de verkoper geïnitieerd	20
c.	wijzigingen gevraagd door de koper	21
d.	termijnen.....	21
e.	betalingen	21

1 RUWBOUW EN OMGEVINGSWERKEN

1.1 GRONDWERKEN

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. De grondwerken worden uitgevoerd op basis van de uitgevoerde grondsondering en de stabiliteitsstudie, zodat de volledige stabiliteit van de bouwwerken is verzekerd.

1.2 FUNDERINGEN

De aanzet van de fundering zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand hebben om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen.

De funderingen worden uitgevoerd op basis van de uitgevoerde grondsondering, bodemanalyse en de stabiliteitsstudie opgemaakt door ingenieur, zodat de volledige stabiliteit van de bouwwerken is verzekerd.

De aardingslus is voorzien onder de fundering.

1.3 RIOLERING

Het afwateringssysteem, dat conform is met gemeentelijke en regionale voorschriften, wordt aangesloten op het publieke rioleringsysteem. Het "bruin" water zal aangesloten worden op een correct gedimensioneerde septische put. Regenwater zal voorafgaand aan de lozing in het publieke netwerk via regenwaterput en bufferbekken lopen. Het dakwater zal zoveel mogelijk herbruikt worden cfr. vigerende voorschriften.

De diameter van de leidingen is aangepast aan het benodigde debiet.

De toezichtputten worden uitgevoerd in geprefabriceerde elementen en waar nodig worden inspectieputten voorzien. Het gebruik van groentenvergruizers en toiletten met een vergruizingsysteem wordt niet toegestaan.

Naar aanleiding van de voorlopige oplevering van het gebouw zal een as-built rioleringsplan ter beschikking gesteld worden aan de syndicus van het gebouw.

1.4 STRUCTUUR

Alle structurele werken worden uitgevoerd conform de door het stabiliteitsbureau opgemaakte plannen.

Het naleven van de van kracht zijnde wetgeving inzake brandweerstand van de structuur wordt gegarandeerd. De volgende zaken worden uitgevoerd in beton(blokken) :

- alle ondergrondse constructies in aanraking met de grond
- de liftschacht
- ondergronds metselwerk wordt voorzien in betonblokken

De volgende zaken worden uitgevoerd in gewapend beton of geprefabriceerd beton :

- de vloerplaten, funderingszolen, (funderings)balken en kolommen
- de dakplaten van de platte daken
- de trappen (de traptreden en trapbordessen)
- schouwdekstenen

Niet dragende binnenwanden en of voorzetwanden worden voorzien in volle gipsblokken van 10cm of gelijkwaardig.

1.5 WATERDICHTING VAN ONDERDELEN IN CONTACT MET DE ONDERGROND

Tussen de vloerplaat van het gelijkvloers, het opgaand metselwerk en de buitenmuren in fundering zal een doorlopende waterdichte polyethyleenfolie (DIBA) worden aangebracht met voldoende overslag.

1.6 GEVELS

De gevels worden uitgevoerd met kwalitatief hoogwaardige materialen, materiaalkeuze steeds in onderling overleg tussen bouwdirectie. Het gevelmetselwerk is van het type “geventileerde spouwmuur”.

De kleur volgens aanduiding op de plannen en in overleg met bouwdirectie en architect.

De gevel wordt vervaardigd in lichtgrijze gevelsteen de raamdorpels zijn voorzien in arduin.

Buitenschrijnwerk in aluminium, kleur volgens bepalingen van de bouwdirectie.

1.7 BINNENMUREN

De binnenwanden garanderen een normaal akoestisch comfort met betrekking tot appartementen. Er wordt eveneens een RF compartimentering verzekerd tussen de woongelegenheden zoals opgelegd door de normering inzake brandpreventie.

De niet-dragende verticale constructies worden uitgevoerd ofwel in snelbouw (met traditionele bezetting) of gipsblokken van 10cm met een afwerklaag.

1.8 TERRASSEN

Terrassen gelijkvloers worden geplaatst op een licht hellende bedding om afwatering mogelijk te maken. De afwerking is voorzien in terrastegels op een bedding van chape; (afmetingen 40x40)

De terrassen op de verdiepen zijn afgewerkte terrassen in architectonische beton.

De tuinen van de appartementen gelijkvloers worden voorzien van een tuinberging, keuze en afwerking zal bepaald worden door de bouwdirectie.

1.9 TUINZONE

De tuinzone grenzend aan de appartementen A0.1, A0.2, A0.3, A0.4 zal voorzien worden van zwarte teelaarde dewelke zal worden ingezaaid.

1.10 DE DORPELS

De raam- en deurdorpels worden uitgevoerd in beton en/of blauwe steen en/of in het materiaal van het buitenschrijnwerk.

1.11 DAKAFWERKING

Op de platte daken zal een uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering. De platte daken zullen afgewerkt worden met een damp scherm en een hoogwaardige thermische dakisolatie (met een dikte voorgeschreven door de EPB-studie) waarop een dakdichting wordt aangebracht.

Dakranden worden voorzien in aluminium of zinken kraal (kleur in samenspraak met bouwdirectie)

1.12 BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd conform de voorschriften inzake de energieprestatie van gebouwen.

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium met bijhorend hang- en sluitwerk.

De draairichting/schuifrichting van deuren en/of ramen zal op de plannen worden aangegeven, echter zijn deze louter informatief en kunnen gewijzigd worden naar persoonlijke voorkeur van de kopers.

Alle ramen en buitendeuren worden voorzien van thermisch isolerende beglazing conform de EPB norm op datum van de bouwaanvraag.

De bellen en de brievenbussen worden op een gepaste wijze geïntegreerd. Naast het bijhorend hang- en sluitwerk is er een deurkruk en een elektrisch slot voorzien die bediend wordt vanuit de appartementen.

De borstweringen op de terrassen worden voorzien in metalen verticale spijlen (kleur volgens bepalingen met de bouwdirectie). De opengaande ramen op de verdiepingen zullen voorzien worden van een glazen borstwering.

2 TECHNISCHE INSTALLATIES

2.1 PARLOFONIE/VIDEOFONIE EN DEUROPENER

Een volledige videofoon installatie verbindt alle appartementen met de inkomhallen van het gebouw. Ieder appartement beschikt over een drukknop voor het bedienen van het elektrisch deurslot.

2.2 ELEKTRICITEIT

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een door de overheid erkend organisme.

2.2.1 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Voor de gemeenschappelijke delen wordt een afzonderlijke elektriciteitsmeter voorzien. Hij zal worden opgesteld in het meterlokaal. De gemeenschappelijke delen worden voorzien van oordeelkundig opgestelde lichtpunten, bediend door drukknoppen met minuterie of met detectoren of een combinatie van beide. De kosten voor de aansluiting op het elektriciteitsnet zijn ten laste van de kopers volgens aandeel in de gemeenschap.

De gemeenschappelijke delen omvatten :

- De inkomhallen, sassen, gemeenschappelijke gangen, de ondergrondse ruimte met privatieve bergingen + technische lokalen.
- Trappenzalen naar verdiepingen en kelder : minimum 1 lichtpunt per verdieping

De elektrische installatie omvat:

- Het verdeelbord
- Het geheel van buizen en leidingen met beschermingsbekleding voor het voeden van stopcontacten, lichtpunten, schakelaars en brand-technische voorzieningen conform de plannen + keuze kopers
- Eventuele dienststopcontacten met aarding en kinderbeveiliging
- Mono-fase of bipolaire schakelaars, één-of twee richtingen en/of detectoren
- De schakelaars van het merk Niko of gelijkaardig

- De gehele binneninstallatie (kablering, leidingen, toestellen)
- De verlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke delen of gevels worden voorzien, het aantal en type volgens de bepalingen van de bouwdirectie en normeringen.

2.2.2 PRIVATIEVE DELEN

Elk appartement heeft een afzonderlijke elektriciteitsmeter, welke opgesteld wordt in de gemeenschappelijk meterkast in de kelderverdieping.

De installatie omvat de aansluiting, de kablering en de leidingen die nodig zijn om elk appartement vanaf de meterkast tot het verdeelbord in het appartement te verbinden. De kosten voor de meterkasten en van de indienststellingen van de meters zijn ten laste van de kopers. Voor het openen van de meters gas/elektriciteit dienen de kopers een contract af te sluiten bij een door hen gekozen leverancier.

Vanaf dit verdeelbord wordt de elektrische installatie voorzien als volgt :

- het geheel van buizen en leidingen met beschermingsbekleding voor het voeren van stopcontacten, lichtpunten en schakelaars conform de plannen en de keuze van de kopers
- stopcontacten met aarding en kinderbeveiliging
- monofase of bipolaire schakelaars, één- of twee richtingen, lichtpunten
- de schakelaars zijn van het merk Niko (original wit) of gelijkaardig
- er wordt één aansluitpunt telefonie, internet, televisie voorzien per appartement
- de gehele binneninstallatie (kablering, leidingen, toestellen) is ingewerkt.
- In de privatieve delen worden geen armaturen voorzien.
- Elektrische voorzieningen voor de ondergrondse bergingen kunnen worden gekoppeld aan de meter van het appartement tegen een meerprijs.
- Elk appartement wordt voorzien van een autonome rookmelder

Volgende elektrische voorzieningen worden voorzien :

1 slaapkamer Appartement (app A0.1, A0.3)

Inkomhal:

- 1 lichtpunten bediend door 2 schakelaars
- 2 enkele stopcontacten

Toilet:

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar

Slaapkamer met dubbel bed:

- 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars
- 1 stopcontact
- dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting voor televisie
- 1 aansluiting UTP

Badkamer:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar dubbelpolis
- 1 voeding voor badkamermeubel
- 2 stopcontacten
- Elektrische radiator aansluiting

Berging:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact distributie TV en Coax data
- 1 stopcontact voor warmtepomp unit
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor condensdroogkast
- 1 voeding voor ventilatie
- Zekeringkast elektriciteit distributie, coax en data
- UTP Ventilatie

Woonkamer:

- lichtpunten bediend door 2 schakelaars
- enkele stopcontacten
- dubbele stopcontacten
- 2 enkele stopcontacten
- 1 aansluiting voor televisie
- 1 aansluiting voor telefoon
- 1 aansluiting UTP
- 1 aansluitpunt thermostaat

Keuken:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- dubbele stopcontacten boven werkblad
- 1 aansluitpunt voor kookplaat monofazig
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor oven

Terras:

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar (dubbelpolig) + armatuur type SLV Quadrasyl WL 15
- 1 enkel stopcontact waterdicht
- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar

1 slaapkamer Appartement (App A0.2, A0.4, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A2.1, A2.2, A2.3, A2.4)

Inkomhal:

- 1 lichtpunten bediend door 2 schakelaars
- enkele stopcontacten

Toilet:

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar

Slaapkamer met dubbele bed:

- 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars
- 1 stopcontact
- dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting voor televisie
- 1 aansluiting UTP

Slaapkamer met enkel bed

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 stopcontact
- 1 dubbele stopcontact
- 1 aansluiting UTP
- elektrische radiator

Badkamer:

- 1 lichtpunten
- 1 schakelaar dubbelpolig
- 1 voeding voor badkamermeubel
- stopcontacten

Berging:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact distributie tv en coax en data
- 1 stopcontact voor warmtepomp unit
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor condensdroogkast
- 1 voeding voor ventilatie
- Zekeringkast elektriciteit distributie, coax en data
- UTP ventilatie

Woonkamer:

- lichtpunten bediend door 2 schakelaars
- enkele stopcontacten

- dubbele stopcontacten
- enkele stopcontacten
- 1 aansluiting voor televisie
- 1 aansluiting voor telefoon
- 1 aansluiting UTP
- 1 aansluitpunt thermostaat

Keuken:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- dubbele stopcontacten boven werkblad
- 1 aansluitpunt voor kookplaat monofazig
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor oven

Terras:

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar (dubbelpolig) + armatuur type SLV Quadrasyll WL 15
- 1 enkel stopcontact waterdicht

ALGEMEEN:

- 1 verdeelbord
- 1 aarding
- plannen en schema's voorzien
- keuring
- videofoon installatie
- autonome rookdetector (batterij)

A. VERWARMING EN WARMWATERBEDELING

1. ALGEMENE BESCHRIJVING

Het gebouw zal worden voorzien van een gemeenschappelijke geothermische warmtepompinstallatie met verticale bronboringen. De bodem-water warmtepomp maakt gebruik van de aardwarmte door middel van een buizensysteem in de bodem. Deze installatie staat in voor verwarming, productie van warm water en passieve koeling.

De installatie zal worden geplaatst in de technische ruimte in de kelder en zal worden uitgevoerd door een gecertificeerde aannemer.

a. Type Verwarming

De centrale verwarming zal worden opgewekt via een geothermische warmtepomp met verticale bronboringen in combinatie met vloerverwarming. Er zullen geen radiatoren worden geïnstalleerd, behalve in de badkamer, waar een elektrische handdoekdroger zal worden geplaatst.

b. Vermogen

Het vermogen van de installatie is aangepast voor een globale binnentemperatuur van 22°C. Bij een buitentemperatuur van min 10°C zullen de volgende temperaturen worden gewaarborgd:

- Woonkamer en keuken: 22°C
- Slaapkamers: 18°C
- Badkamer: 24°C via een extra sierradiator (handdoekdroger)

c. Temperatuurregeling

De temperatuurregeling van de installatie zal gebeuren via een kamerthermostaat, welke geplaatst wordt in de leefruimte.

2. VERTICALE BODEMWARMTEWISSELAARS

Het aantal grondboringen en diepte ervan wordt bepaald in functie het vereiste verwarmingsvermogen en is afhankelijk van de bodemsamenstelling. De inhoud van de verticale bodemwarmtewisselaars bestaat uit een mengsel van water en glycol. De bodemwarmtewisselaars worden verbonden via een Tichelmanncollector en de warmtepomp wordt verbonden via 2 HDPE leidingen.

3. WARMTEPOMP BODEM-WATER

Warmtepomp volgens berekend vermogen en energielabel A voor verwarming.
type Vaillant flexoTHERM exclusive VWF 197/4 of gelijkwaardig

4. BUFFERVAT

Buffervat volgens berekend vermogen
type Vaillant allSTOR plus VPS 800/3-5 of gelijkwaardig

5. SANITAIR WARM WATER

Er worden 2 boilers van het type Vaillant uniSTOR VIH RW 500/3 BR of gelijkwaardig geïnstalleerd voor sanitair warm water. De inhoud van elk boiler is 460 liter en de afmetingen zijn 79 cm/180,2 cm.

6. VERBRUIKSMETERS

verbruiksmeters cv

12 x ultrasone verbruiksmeters Kampstrup Multical MC 403 1,5 m³/h of gelijkwaardig

energiemeting sww:

12 x Ultrasone energiemeter Kampstrup Multical MC 403 of gelijkwaardig voor het bepalen van het verbruik voor de aanmaak van SWW.

verbruiksmeting elektriciteit

1 Driefasige elektriciteitsmeter

OPSTELLING INSTALLATIE + PLAATSWINST :

De volledige installatie (centrale boiler, warmtepomp en regeltechnieken) wordt opgesteld in de technische ruimte in de kelder. Hierdoor komt er ruimte vrij in de individuele bergingen van elk appartement (geen verwarmingsketel of individuele boileropstelling)

ONDERHOUD + HERSTELLINGEN :

De plaatsing van vloerverwarming en installatie van de warmtepomp zal met zorg uitgevoerd worden door een gecertificeerde aannemer. De volledige technische installatie is trouwens bereikbaar in het gemeenschappelijk stooklokaal in de ondergrondse verdieping.

AFREKENING VERBRUIKSKOSTEN :

De aangestelde syndicus heeft toegang tot een centraal systeem, van waaruit een correcte verdeling van de verbruikskosten gegarandeerd.

B. VENTILATIE

De installatie is conform de voorschriften inzake energieprestatie van gebouwen en met de voorschriften van het gespecialiseerd technisch studiebureau en conform de EPB norm op datum van de bouwaanvraag.

Elk appartement zal uitgerust worden met een individueel ventilatiesysteem D in functie van de EPB-studie. Bij de keuze van de dampkap dient rekening te worden gehouden met een debiet voor normaal huishoudelijk gebruik met aangepaste aansluitingsdiameter (max. 160 mm. en max. 400 m³/h.). DAMPKAP dient van van het recirculeerbare type te zijn.

Indien een droogkast geplaatst wordt dient deze van het type condensatie-recuperatie te zijn.

C. SANITAIRE INSTALLATIE

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd door een gespecialiseerd bedrijf en zal beantwoorden aan de voorschriften van de lokale waterbedelingsmaatschappij. De kosten voor de uitbreiding en aansluiting op waterleidingnetwerk zijn ten koste van de kopers volgens hun aandeel in de gemeenschap. De eventuele noodzaak voor het plaatsen van een drukverhogingsinstallatie zijn ten laste van de kopers volgens hun aandeel in de gemeenschap.

De binnen - installatie van het water en riolering zal gekeurd worden voor oplevering. (indien keuring niet mogelijk is door werken in eigen beheer van de kopers zal de keuring gebeuren op kosten van de kopers)

Het volgende is voorzien voor sanitaire installatie:

- een afzonderlijke waterteller, geplaatst in het meterlokaal in de kelder
- een afsluitkraan in de berging van elk appartement of bergkast indien geen berging aanwezig
- de koudwaterverdeling naar alle sanitaire toestellen en naar de keuken
- de warmwaterverdeling geproduceerd door de verwarmingsinstallatie naar de betreffende toestellen
- de afvalwaterafvoer
- de sanitaire toestellen voorzien van reukafsluiter/sifon en afsluitkraan type « Shell »
- een aanvoer- en afvoer voor een wasmachine in de berging.

I.LEIDINGEN

De aanvoerleidingen zijn in koper of in een gecombineerd corrosievrij materiaal uit kunststof of metaal. De afvoerleidingen zijn in PVC.

II.SANITAIRE TOESTELLEN/KRANEN EN TOEBEHOREN

De volgende sanitaire toestellen zijn voorzien:

Appartement A0.1, A0.3

PARTICULIERE HANDELSWAARDE 5150 INCL. btw

- **Badkamer :**
 - Dubbele lavabo 140 x 50 cm met 2 mengkranen
 - Vlakke spiegel zonder verlichting 70*60
 - inloopdouche 120 x 90 met thermostatische kraan en doucheslang
 - schuifdeur met veiligheidsglas 100 x 195

- **Toilet**
 - hangtoilet met ingebouwde spoelbak
 - handenwasser met koudwaterkraan

Appartement 1.4 en 2.4

Particuliere HandelsWAARDE 4360 INCL. BTW

- **Badkamer :**

- Enkel lavabomeubel 90 x 50 met 1 mengkraan
- Vlakke spiegel zonder verlichting 90*60
- inloopdouche 120 x 90 met thermostatische kraan met douchesysteem
- Toilet
 - hangtoilet met ingebouwde spoelbak
 - handenwasser met koudwaterkraan

Appartement A1.1

PARTICULIERE HANDELSWAARDE 4225€ INCL. btw

- Badkamer :
 - enkele lavabo 90 x 50 cm met 1 mengkraan
 - vlakke spiegel zonder verlichting 90*60
 - inloopdouche 120 x 90 met thermostatische kraan met douchesysteem
 - douchescherm met helder glas van 100 x 200
- Toilet
 - hangtoilet met ingebouwde spoelbak
 - handenwasser met koudwaterkraan

Appartement 0.2 en 0.4

PARTICULIERE HANDELSWAARDE 5300€ INCL. btw

- Badkamer :
 - Dubbele lavabo 120 x 50 cm met 2 mengkranen
 - Vlakke spiegel zonder verlichting 90*60
 - inloopdouche 100 x 90 met thermostatische kraan en doucheslang
 - draaideur met veiligheidsglas 100 x 1950
 - inbouwbad 170 x 70 met afvoergarnituur en badmengkraan met douchegarnituur
- Toilet
 - hangtoilet met ingebouwde spoelbak
 - handenwasser met koudwaterkraan

Appartement A1.2, A1.3, A2.1, A2.2, A2.3

PARTICULIERE HANDELSWAARDE 5000€ INCL. btw

- Badkamer :
 - dubbele lavabo 140 x 50cm met 1 mengkraan
 - vlakke spiegel zonder verlichting 140*60
 - inloopdouche 120 x 90 met thermostatische kraan en douchestang
 - Douchescherm met veiligheidsglas 100*200
- Toilet
 - hangtoilet met ingebouwde spoelbak
 - handenwasser met koudwaterkraan

De keuze van de sanitaire toestellen wordt bepaald door de koper, te kiezen bij een door de bouwheer aangeduide speciaalzaak: Van Marcke te Wijnegem. In het voorstel zitten enkel type "A" producten.

D. AANSLUITINGEN NUTSLEIDINGEN

De individuele aansluitingen water en elektriciteit, Telenet en Proximus zijn voorzien. De kosten van de maatschappijen voor de meters en de aansluitingskosten op het openbaar net zijn ten laste van de koper.

Dit geldt tevens voor de werken uit te voeren door andere openbare diensten en of nutsmaatschappijen. De aanvragen gebeuren voor de individuele indienststellingen in opdracht en voor rekening van de koper.

De aannemer voorziet 10% coördinatiekost op de kostprijs van de aansluitingen van de nutsleidingen. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van den nutsleidingen voldoen aan de bouwheer op voorlegging van de facturen, het betreffen alle werken die noodzakelijk zijn voor het kunnen binnenbrengen van de nutsleidingen. Er wordt tevens een additioneel forfaitair bedrag van € 1.500,00 + btw aangerekend voor aansluiting van een privaat kavel op de geothermische installatie.

Er zullen 2 wachtbuizen met trekdraad voorzien worden naar enerzijds de open staanplaatsen alsook naar de zone van de overdekte carports, zodoende de mogelijkheid tot plaatsen van laadpalen nadien in samenspraak met de VME zonder problemen kan geplaatst worden. Deze kosten zullen mee verrekend worden bij de kosten nutsleidingen.

Brandvoorkomingsbeveiliging

De brandbeveiligingsinstallatie is conform met de rapporten van de brandpreventiediensten. Alle gevraagde proeven zullen uitgevoerd zijn voor de oplevering van het gebouw. De systemen beantwoorden aan de gangbare normen.

- Een automatische branddetectie-installatie, veiligheidsverlichting en pictogrammen worden voorzien in de gemene delen.
- In de gemeenschappelijke trapzaal wordt een rookkoepel voorzien elektrisch bedienbaar vanop het gelijkvloers volgens voorschriften brandweer
- Een autonome rookmelder wordt in elk appartement voorzien.

2 AFWERKING

A. INKOMHALLEN EN GEMENE DELEN

De verticale wanden van de inkomhallen, de trappenzalen naar de bovenliggende appartementen, de bordessen en sassen op de verdiepingen worden verzorgd bepleisterd en geschilderd na oplevering.

De vloer in de inkomhallen naar de bovenliggende appartementen en op de bordessen en sassen op de verdiepingen wordt uitgevoerd in keramische tegel voorzien op zwevende chape met akoestische isolatie. (kleur en afmetingen worden bepaald door de bouwdirectie)

In de vloer van de inkomhal wordt een ingewerkte deurmat voorzien.

De plafonds van de gemene delen worden bepleisterd of voorzien van een vals plafond.

De deuren zijn vlakke deuren, met een houten kader, met deurklink in geanodiseerd aluminium, dag-nachtsluiting en drie scharnieren. Conform de geldende wetgeving inzake brandpreventie zijn bepaalde deuren vuurbestendig (RF ½ h of RF 1h) en voorzien van een deuropomp.

Volgend schilderwerk is voorzien :

- plafonds van inkomhallen, traphal naar de appartementen, bordessen en sassen op de verdiepingen
- muren van inkomsas, traphal naar de appartementen, bordessen en sassen op de verdiepingen
- alle deurzijden van de appartementsdeuren uitgevend op de inkom- en traphal
- beide zijden van de deuren tussen gemene delen
- de liftdeuren worden tevens afgelakt
- Deuren van de bergingen in ondergrondse kelder worden ook geschilderd

De trappen zijn uitgerust met handgrepen in een aangepast materiaal.

B. APPARTEMENTEN

I. AFWERKING MUREN

De binnenmuren worden bepleisterd met gips- en/of spuitpleister. De bepleistering wordt vlak afgewerkt. De schilder dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren en plamuren). De uitspringende verticale hoeken van muren, dagkanten en ramen worden beschermd met hoekbeschermers.

Schilderwerken zijn ten laste van de koper.

II. PLAFONDAFWERKING

De plafonds worden bepleisterd met gips- en/of spuitpleister. De bepleistering wordt vlak afgewerkt. De schilder dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren en plamuren).

Schilderwerken zijn ten laste van de koper.

III. ONDERVLOEREN/CHAPE

De vloerplaten van alle verdiepingen worden afgewerkt met een contactgeluidsisolatie, de nodige isolatie ter voldoening aan de EPB normering en een afwerkingschape. Voor de bepaling van het chapeniveau van de niet afgewerkte lokalen, wordt uitgegaan van een door de koper te plaatsen afwerking met een vloerdikte van 2 cm.

IV. VLOERAFWERKING

Keramische vloeren en plinten uit dezelfde tegels zijn voorzien in :

- de badkamer(s)
- het toilet
- de keuken
- de berging
- de leefruimte
- de inkomhal
- de nachthal
- de slaapkamer (s)

Onder bad of douche worden geen vloertegels geplaatst.

De vloertegels worden geplaatst volgens de regels van de kunst. Aankoopwaarde van de vloertegels : 30 €/m² (excl. BTW). Aankoopwaarde van de plinten : 11 €/lm. (excl. BTW). De plinten zijn voorzien in alle ruimtes waar standaard vloertegels zijn voorzien. Niet voorzien op plaatsen waar wandtegels voorzien zijn tot op de tegelvloer.

Standaardplaatsing in recht verband 20 x 20 -> 45 x 45.

De koper heeft de mogelijkheid een andere tegelkeuze te maken dan de standaard voorziene keuze. Speciale patronen, formaten kleiner dan 30 x 30 cm of groter dan 45 x 45 cm., geresecteerde tegels, plaatsingsverbanden, Romeinsverband, boorden of inlegwerk, natuurstenen vloeren,... zullen deel uitmaken van een afzonderlijke offerte die dient goedgekeurd te worden door de klanten, tevens de keuze voor laminaat of parket kan gedaan worden bij Toonzaal: RG tegel Zandhoven.

V.FAÏNCETEGELS

De muurbekledingen in faïence zijn voorzien in :

- badkamer : alle douchewanden worden betegeld tot een hoogte van 2.00m
Aankoopwaarde van de faïencetegels : 30€/m² (excl. BTW)

Standaardplaatsing: tegels formaat 20 x 20 -> 25 x 40 in halfsteens of rechtverband.

De koper heeft de mogelijkheid een andere tegelkeuze te maken dan de standaard voorziene keuze. Speciale patronen, formaten kleiner dan 20 x 20 cm of groter dan 25 x 45 cm, gebruik van vloertegels op de wand, geresecteerde tegels, plaatsingsverbanden, listels, boorden of inlegwerk, ,... zullen deel uitmaken van een afzonderlijke offerte. De keuze van de vloertegels dient te gebeuren bij een speciaalzaak aangeduid door de verkoper.

De keuze van de faïencetegels dient te gebeuren bij een speciaalzaak aangeduid door de bouwheer: RG Tegels)

VI.RAAMTABLETTEN

De venstertabletten worden uitgevoerd in een blauwe hardsteen (verzoet) van 2cm dik en/of composiet en/of MDF. De keuze wordt gemaakt door de bouwdirectie tijdens de looptijd van het project.

VII.BINNENSCHRIJNWERK

1. *Binnendeuren*

De binnendeuren zijn standaard vlakke schilderdeuren met celroostervulling, afmetingen 73 of 78 cm x 211.5cm. De afkasting en trapezium chambranten (in verstek) zijn in MDF-wr voorzien. Het deurbeslag is met Litto – slot, alu scharnieren (3) en een alu met losse rozassen. Het geheel is onbehandeld.

Indien afwijkingen gewenst zijn kan de koper steeds andere type deuren en/of deurbeslag laten plaatsen tegen meerprijs.

Leverancier nog aan te duiden.

2. *Inkomdeur appartement*

De inkomdeur is een vlakke inkomdeur r'30 tot 98cm x 211.5cm. De afkasting is multiplex, chambranten en slaglatten met rubberen dichting is massief cambara. Het beslag is met litto cylinderslot met cilinder, 4 inox

scharnieren 80/80 en aan de binnenzijde een inox l-shape deurklink met losse rossassen, aan de buitenzijde een vaste deurbol. Het geheel is onbehandeld. De deur is standaard voorzien van een 3- punt sluiting. Schilderwerken van de binnenzijde zijn ten laste van de koper.

VIII.KEUKENINRICHTING

De standaard voorziene keukeninrichting heeft een degelijke kwaliteit. De keuken is standaard als volgt samengesteld :

- onderkasten en hangkasten met kunststof afwerking
- ingewerkte spoeltafel in roestvrij staal met spoelbak en mengkraan
- ingebouwde kookplaat en combi-oven
- dampkap met verschillende snelheden en verlichting en van het recirculeerbare type
- ingebouwde koelkast met diepvriesvak
- ingebouwde vaatwasser

De basistoestellen zijn van het merk AEG

De keuze van de keuken dient te gebeuren bij de speciaalzaak die wordt aangeduid door de bouwheer: VASCO Keukens Een detailplan wordt voor elke keuken opgemaakt door de leverancier op vraag van de koper. Bijkomende informatie op aanvraag te verkrijgen.

Voorziene budgetten:

Type 1: 10 000€ excl btw voor appartementen A0.1, A0.3, A1.1, A1.3, A2.1, A2.3

Type 2: 9500€ excl btw voor appartementen A1.2, A1.4, A2.2 en A2.4

Type 3: 9050€ excl btw voor appartementen A0.2 en A0.4

4 TOONZALEN

VLOER EN TEGELWERKEN + VLOERBEKLEDING SLAAPKAMERS

RG TEGEL : LIERSEBAAN 206 - 2240 MASSENHOVEN

SANITAIRE KEUZE:

VAN MARCKE INSPIRATIONS : VOSVELD 11, 2110 WIJNEGEM TEL +32 (0)3/360.31.31

KEUKENS EN MAATWERK :

VASCO KEUKENS :BRASSCHAATSESTEENWEG 290 KALMTHOUT TEL +32 (0) 3/666.63.96

5 ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

A. ALGEMENE BEPALINGEN

i.

Alle promotiemiddelen, inclusief eventuele verkoopsbrochure met artist-impression(s), 3D beelden, inplantingstekening, schetsen, lucht(drone), beelden die door Silverline Development ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, zijn uitsluitend bedoeld als impressie van het gebouw cq het privégedeelte

en de leefomgeving. Ook de kleuren in de artist-impression(s) of 3D beelden zijn mogelijk niet geheel representatief voor de werkelijk toe te passen kleuren van het appartement of de woning. De plannen en beelden blijven op elk ogenblik eigendom van Silverline Development en mogen niet gekopieerd en/of hergebruikt worden zonder de uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van Silverline Development.

ii.

Wanneer er in het lastenboek sprake is van BTW, wordt er steeds uitgegaan van het standaardtarief van 21% BTW. Indien er vanwege eventuele afbraak-heropbouw regime 6% BTW van toepassing zou zijn voor een kandidaat-koper, valt deze steeds terug op de bedragen exclusief BTW

III.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "voorzien budget" of "aankoopwaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, incl. BTW van de materialen. De voorzien budgetten zijn minimaal te besteden budgetten, doch steeds flexibel te gebruiken bij de per stelpost door de promotor aangeduide leverancier. Wanneer de budgetten van de keuken, sanitair en vloerbekleding niet volledig worden opgenomen kan de bouwheer winstderving aanrekenen van 25% ten laste van de kopers. Deze afrekening zal gebeuren bij de laatste betalingsschijf bij oplevering.

IV.

Het is de koper van een appartement ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren vooraleer de oplevering van het desbetreffende privaatief heeft plaatsgevonden. Dit zou de verkoper ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper voor wat zijn werk betreft.

v.

De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de verkoper, zonder zijn toelating, geldt als definitieve aanvaarding van de privaatieve delen.

VI.

De verkoopovereenkomst, onderhavig lastenboek en de plannen vullen elkaar aan. Mochten er tegenstrijdigheden voorkomen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs begrepen.

VII.

Kasten, alsook het overige meubilair, zijn op de plannen getekend enkel bij wijze van voorbeeld en maken geen deel uit van huidige overeenkomst.

VIII.

De plannen van het gebouw die aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in plus, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de eis tot dusdanige schadevergoeding door een der partijen rechtvaardigen. Noodzakelijke aanpassingen om constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de koper.

IX.

Indien de koper zich laat bijstaan, adviseren door een architect, ingenieur, expert of dergelijke, zijn uiteraard alle kosten, erelonen daarvan te zijner laste, ook al is het uitgebrachte advies ten nadele van de verkoper, Dit geldt

ook in geval van betwisting tussen koper en verkoper, waarbij de door de koper aangestelde raadgever advies uitbrengt. In geen geval zal enige uitspraak of daad van deze derde de verkoper kunnen binden. Enkel de contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen koper en verkoper.

x.

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen, die de opleveringstermijn kunnen wijzigingen kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare dagen worden beschouwd : dagen met minimumtemperaturen onder de 0° C, en/of meer dan 2 uur regen/etmaal., en/of maximum windsnelheden boven 60 km./uur. Deze dagen "weerverlet" worden niet als werkbare dagen aangerekend in de uitvoeringstermijn.

XI.

De koper moet de verkoper in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. De koper is derhalve verplicht binnen de acht dagen te antwoorden op elk verzoek door de verkoper tot hem gericht in verband met de afwerking van de door hem aangekochte eigendom(en). Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de verkoper.

XII.

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, met inbegrip van bezoekers, toekomstige eigenaars en eigenaars, behalve indien hij of zij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de verkoper of diens aangestelde, en dit uitsluitend tijdens de werkuren. Tijdens het weekend of vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement. De verkoper, de architect en de (onder)aannemers wijzen alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

XIII.

De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting gebouw, overgang tussen verschillende materialen : beton, metselwerk en gipskarton,...). Deze scheurvorming kan dan ook nooit worden beschouwd als verborgen gebrek. Kosten voor herstelling van het schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de verkoper.

xiv.

De privatieve delen zullen door de verkoper proper opgeleverd worden; d.w.z. veegschoon. Gezien stof echter inherent is aan een bouwwerf, dient de koper voor de ingebruikname een grondige opkuis te laten uitvoeren. Deze opkuis kan via de bouwheer uitgevoerd worden aan de geldende marktprijs.

B. WIJZIGINGEN DOOR DE VERKOPER GEÏNITIEERD

De appartementen worden gebouwd volgens de bijgevoegde plannen.

De verkoper behoudt zich nochtans het recht de plannen te wijzigen of sommige materialen vermeld in dit lastenboek te laten vervangen door materialen van gelijke of hogere waarde, in overleg met de architect en/of de bouwcoördinator :

- in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, een ingenieur, de bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen

- of omdat de verkoper meent dat deze wijzigingen de privatieve of gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren
- of omdat in de loop van de bouwwerken de verkoper 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, enz.
- Het is de bouwheer/architect toegestaan bepaalde wijzigingen van klanten te weigeren.

C. WIJZIGINGEN GEVRAAGD DOOR DE KOPER

Wijzigingen (meerwerken en veranderingen) kunnen slechts worden uitgevoerd mits voorafgaand en schriftelijk akkoord tussen de koper en verkoper omtrent voorwerp van de wijziging(en), de kosten, de termijn van afwerking en betalingsmodaliteiten en of de stadia van de bouwwerken deze technisch toelaten. Een offerte daarover zal aan de koper worden overgemaakt. Een kopie van deze offerte dient door de koper, uiterlijk binnen de acht dagen na verzending (tenzij hierop ander vermeld) aan de verkoper teruggezonden te worden, behoorlijk “voor akkoord” ondertekend. Bij gebreke hieraan wordt aangenomen dat de koper afziet van de door hem gevraagde meerwerken en wijzigingen.

In geval van zulke meerwerken of veranderingen, zal de uitvoeringstermijn, vermeld in artikel 4.4., automatisch worden verlengd met 1 werkdag per schijf van 500,00 € aan meerwerken. In functie van specifieke lever- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra worden verlengd. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot aanrekenen van vergoedingen of kosten van de koper jegens de verkoper.

Meerwerken en wijzigingen, andere dan vermeld onder artikel 2.5.2., 3.2.4., 3.2.5. en 3.2.8., worden door de projectcoördinator van SILVERLINE gecoördineerd in regie aan een uurtarief van 100,00 €/uur. Indien voor meerwerken en wijzigingen prestaties van architect of ingenieur nodig zijn, zal dit uurtarief eveneens gelden.

D. TERMIJNEN

- De werken zijn gestart
- De duurtijd der werken bedraagt uiterlijk 450 werkbare dagen na de start.

E. BETALINGEN

De betaling van de overeengekomen prijs dient te geschieden als volgt :

- bij de ondertekening van deze overeenkomst een voorschot ten belope van 5 % van de prijs van het grondaandeel en 5 % van de prijs voor de constructies bij wijze van een bankcheque en waarvoor kwitantie werd gegeven onder voorbehoud van incasso of door middel van overschrijving op de derdenrekening van de instrumenterende notaris voorafgaandelijk aan de ondertekening;
- bij het verlijden van de authentieke verkoopakte :
 - de integrale betaling van het saldo van het grondaandeel verhoogd met alle notariële kosten minus het voorschot.
 - de waarde van de op deze datum reeds opgetrokken delen van het gebouw goedgekeurd door de architect en van welke goedkeuring een afschrift bij de akte zal worden gevoegd.

- o het saldo van de nog op te trekken delen van het gebouw naarmate de vordering der werken in casu op volgende wijze (percentages toegepast op de som betrekking hebbende op de gebouwen) :

- o
 - 5 % van de constructiewaarde na de afbraakwerken;
 - 10% van de constructiewaarde na storten vloerplaat kelder
 - 10 % van de constructiewaarde na afdek van de kelder;
 - 10% van de constructiewaarde na afdek gelijkvloers ;
 - 10 % van de constructiewaarde na afdek verdieping 1;
 - 10 % van de constructiewaarde na afdek verdieping 2;
 - 10% van de constructiewaarde na plaatsen dakdichting;
 - 10 % van de constructiewaarde na plaatsing buitenschrijnwerk;
 - 5 % van de constructiewaarde na pleisterwerken;
 - 5 % van de constructiewaarde na plaatsing chape;
 - 5 % van de constructiewaarde na plaatsing vloer en tegelwerken;
 - 5 % van de constructiewaarde na plaatsing keuken en binnendeuren;
 - 5% van de constructiewaarde bij de voorlopige oplevering.

- Al de constructieschijven zijn te verhogen met de B.T.W. ten laste van de koper volgens het tarief van toepassing op deze overeenkomst, op het moment van de facturatie.

De volgorde van de betalingsschijven worden bepaald door de werkelijke uitvoering van de werken. Het bedrag kan wijzigen indien er meerwerken aan het verkochte goed werden uitgevoerd.

De volledige prijs alsmede alle kosten en btw dienen betaald te zijn voor het betrekken van het eigendom of vooraleer de koper aanvat met eigen werk zoals schilder- en behangwerken.

Indien de koper de hierboven geschetste betalingsschijven niet naleeft binnen de 20 dagen na de vordering tot betaling, behoudt de verkoper zich het recht de werken stil te leggen met een eenvoudig schrijven aan de koper toegestuurd, en alle nodige bewarende maatregelen van bewaring te treffen op kosten van de koper en onverminderd alle rechten en vorderingen.

Elke opvorderbare factuur, die ten huize van de verkoper moet worden betaald en waarvan het bedrag niet op de vervaldag werd vereffend, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling met een vast en onverminderbare intrest, gelijk aan 10 % per jaar op het verschuldigde bedrag worden verhoogd.

Opgesteld op ____ / ____ / ____ te _____ in ____ exemplaren.	
Handtekening:	Handtekening:
Silverline DEVELOPMENT BV vertegenwoordigd door	Naam: