

RINGOOT

VERKOOPSLASTENBOEK

33 assistentiewoningen met ondergrondse parking
Krogstraat, Brusselsesteenweg 52 & August Van Doorslaerlaan 9, Meise



Inhoudsopgave

1	Projectgegevens	5
1.1	VOORSTELLING	5
1.2	CONTACTGEGEVENS.....	9
2	ALGEMEEN	10
2.1	PLANNEN	10
2.2	ERELONEN	10
2.3	NUTSVORZIENINGEN	11
2.4	MATERIALEN EN HANDELSWAARDEN.....	11
2.5	WIJZIGINGEN DOOR DE KOPER.....	12
2.6	AFSLUITINGEN / BEZOEK AAN DE BOUWPLAATS	12
2.7	TERMIJNEN / WEERVERLET-DAGEN	13
2.8	KRIMP- EN ZETTINGSBARSTEN	13
2.9	10-JARIGE AANSPRAKELIJKHEID	13
2.10	VERZEKERINGEN EN RISICO-OVERDRACHT.....	14
2.11	NORMERINGEN	14
2.12	TEGENSTRIJDIGHEDEN	14
2.13	TOELEVANCERS VAN DE BOUWHEER.....	15
2.14	VERPLICHTINGEN VAN DE BOUWHEER TIJDENS DE WAARBORGTERMIJN	15
2.15	DIVERSE.....	15
2.16	KOSTEN	16
3	RUWBOUWWERKEN	17
3.1	ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN	17
3.1.1	Grond- en funderingswerken	17
3.1.2	Riolering	17
3.1.3	Ondergrondse gebouwstructuren.....	17
3.2	BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN	18

3.2.1	Gewapend beton - staal	18
3.2.2	Binnenmuren	18
3.2.3	Gevels.....	18
3.2.4	Akoestische isolatie	19
3.2.5	Raam en deuropels	19
3.2.6	Vochtfolies	19
3.2.7	Dakwerken	20
3.2.7.1	Platte daken.....	20
3.2.7.2	Dakafvoeren	20
3.2.7.3	Dakranden	20
3.2.8	Buitenschrijnwerk	20
3.2.8.1	Beglazing.....	21
3.2.9	Borstweringen terrassen.....	21
3.2.10	Poort kelder	21
3.2.11	Poort onderdoorgang.....	21
3.2.12	Terrasafwerking	21
4	AFWERKING.....	22
4.1	GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.....	22
4.2	VLOERUITVULLING.....	23
4.3	VLOER- EN WANDAFWERKING.....	23
4.3.1	Vloertegels	23
4.3.2	Wandtegels	24
4.3.3	Houten vloerafwerking	24
4.4	RAAMTABLETTEN	24
4.5	BINNENSCHRIJNWERK	24
4.6	INKOMDEUR ASSISTENTIEFLATS + BINNENDEUREN	24

4.7	SCHILDERWERKEN	25
4.8	GORDIJNEN	25
4.9	TUINAANLEG	25
5	TECHNISCHE INSTALLATIES	26
5.1	ELEKTRICITEIT	26
5.1.1	Algemeen	26
5.1.2	Gemeenschappelijke delen	26
5.1.3	Assistentiewoningen	26
5.2	SANITAIRE INSTALLATIE	28
5.2.1	Algemeen	28
5.2.2	Assistentieflat	28
5.3	VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERPRODUCTIE	29
5.4	KEUKENINSTALLATIE	29
5.5	VENTILATIE	30
5.6	LIFTINSTALLATIE	30

1 Projectgegevens

1.1 Voorstelling



Het uitgangspunt voor het project is een stijlvolle en hedendaagse architectuur, die focust op kwaliteitsvol wonen met veel aandacht voor licht en lucht.

Het nieuwbouwproject bestaat uit 3 bouwblokken rondom een gemeenschappelijke binnentuin;

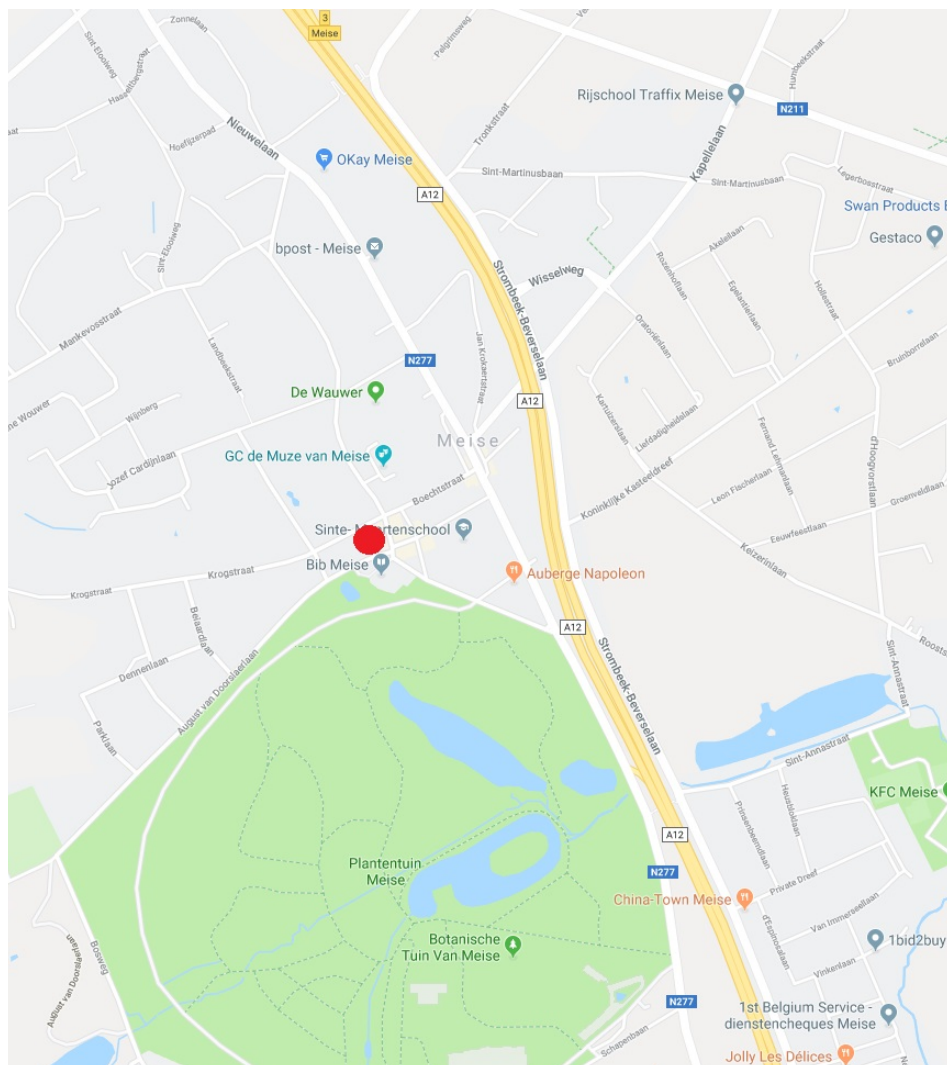
33 Assistentiewoningen

De assistentiewoningen zijn ondergebracht in 2 afzonderlijke bouwblokken, verbonden via de ondergrondse parking. De assistentiewoningen worden opgetrokken als gesloten bebouwing langsheen de Krogstraat en de August van Doorslaerlaan. Via een overdekte onderdoorgang op het gelijkvloers is de binnentuin toegankelijk.

In de binnentuin is de dagzaal aanwezig van de assistentiewoningen met ruim terras, pentanqueplein & kruidtuin. Deze is uitgewerkt als een transparant, luchtig volume met veel lichtinval.

Het derde bouwblok is gelegen aan de Brusselsesteenweg 52 en omvat een verbouwing binnen het bestaande volume. Er worden 2 appartementen gerealiseerd met een handelsgelijkvloers (brasserie) degene niet zullen worden verkocht.

Eveneens is hier een onderdoorgang gecreëerd, welke toegang geeft vanuit de Brusselsesteenweg naar de gemeenschappelijke binnentuin. Het niveauverschil wordt overbrugd door een buitenlift en trap.



Het project is gelegen in het centrum van de Meise op het markplein, vlak aan de kerk en de nationale plantentuin, op wandelafstand van winkels, openbaar vervoer en horeca.

De site is gelegen in het centrum van Meise en grenst aan 3 straten, nl. de Krogstraat, de August van Doorslaerlaan en de Brusselsesteenweg. De Krogstraat en August van Doorslaerlaan lopen parallel aan elkaar en lopen in oostelijke richting uit in het centrum van Meise.

De ligging vormt een ideale uitvalsbasis die zowel met de wagen als het openbaar vervoer bereikbaar is.

Het gebouw zal opgetrokken worden volgens de plannen en onder toezicht van architect en ingenieur. Alle gebruikte materialen en toegepaste systemen zijn van eerste kwaliteit en in de mate van het mogelijke onderhoudsvrij.

Het project wordt opgedeeld in 3 bouwblokken;

Gebouw A & B - ondergrondse parking

Kelder/parkeergarage:

- 58 autostaanplaatsen waarvan 33 privaat & 25 publiek.
De publieke en private parkings zullen van elkaar gescheiden worden.
- Meterlokalen
- Private bergingen

Gebouw A

Gelijkvloers:

- Uitrit parkeergarage aan de zijde van de Krogstraat
- Gemeenschappelijke fietsenberging
- 1 gemeenschappelijke inkomhal met lift en 2 trappen
- Brievenbussen
- 4 één- slaapkamer assistentie-flats
- 1 twee- slaapkamer assistentie-flat

1ste -2de verdieping:

- 5 één-slaapkamer assistentie-flats per verdieping
- 2 twee-slaapkamer assistentie-flats per verdieping

3de verdieping:

- 2 twee-slaapkamer assistentie-flats (type penthouse)



Gebouw B

Gelijkvloers:

- Inrit parkeergarage aan de zijde van de August van Doorslaerlaan
- 1 gemeenschappelijke inkomhal met lift en trap
- Brievenbussen
- Gemeenschappelijke diensten; Grand café, fitness en kiné ruimte, sanitair, wasbar, ed.
- Diensten; bureau, poetsberging, ed.
- 2 één- slaapkamer assistentie-flats

1ste -2de verdieping:

- 1 één-slaapkamer assistentie-flat per verdieping
- 3 twee-slaapkamer assistentie-flats per verdieping

3de verdieping:

- 1 één-slaapkamer assistentie-flat (type penthouse)
- 1 twee-slaapkamer assistentie-flat (type penthouse)

Gebouw C (maakt geen deel uit van de verkoop)

Kelder:

- Berging & keukengedeelte handelsgelijkvloers (horeca)

Gelijkvloers:

- Handelsgelijkvloers (horeca)
- 1 gemeenschappelijke inkomhal met trap
- Brievenbussen

1ste -2de verdieping:

- 1 één-slaapkamer appartement per verdieping



1.2 Contactgegevens

PROMOTOR

Colorprojects bvba
bram@colorprojects.be

ARCHITECT

mertens-architecten bvba
Geelvinckstraat 8, 2940 Stabroek
tel. 03/568 72 53
info@mertens-architecten.be

INGENIEUR STABILITEIT

Boden architecten en ingenieurs
Kapellensteenweg 461, 2920 Kalmthout
Tel: 03/620.21.70

VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR & EPB-VERSLAGGEVER

2B|SAFE bvba ingenieurs & adviesbureau
Tiensesteenweg 129A bus1 - 3380 Glabbeek
Tel: 01/681.01.74

AANNEMER

Nog niet gekend

VERKOOP

Colorcasa bvba
Stationsstraat 79, 1861 Wolvenstem
Brusselsesteenweg 52, 1860 Meise
02/270 37 02
immo@colorcasa.be



2 **ALGEMEEN**

De gegevens hierna vermeld hebben slechts tot doel de koper uitgebreid in te lichten over de voorziene bouwwerkzaamheden en afwerkingsmaterialen.

2.1 Plannen

De intekeningen van meubilair (zetels, stoelen, ed.) zijn louter indicatief en zijn niet inbegrepen in de prijs. De intekening van de 3D-voorstellingen, keukens en sanitair zijn indicatief. De plannen voor het gebouw zijn opgemaakt door de architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting. De architect mag zich het recht voorbehouden om plannen en lastenboek te wijzigen in zoverre de kwaliteit van de bouwwerken wordt geëerbiedigd. Zo kan de ingenieur de bouwheer opdragen om het plan van de funderingen te wijzigen indien moest blijken dat het oorspronkelijk plan, omwille van de staat van de ondergrond, niet uitvoerbaar is.

In geen geval kunnen de kopers enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van dragende elementen. De plaatsing en omvang van balken en kolommen zijn de verantwoordelijkheid van de ingenieur. De oppervlakte zal bepaald worden door de uitslag van de studie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privé-eigenen zouden lopen.

De architect/bouwheer heeft het recht leidingen, buizen, aflopen, schachten, dragende elementen of dergelijke meer, in de privé-eigenen te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

De werken zullen uitgevoerd worden met de materialen, zoals beschreven in het lastenboek.

Architect en bouwheer mogen aan de keuze van de materialen wijzigingen aanbrengen om artistieke of technische redenen. Dergelijke wijzigingen kunnen ook het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, leveringstermijnen onverenigbaar met de voortgang der werken) of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of faling van een aangestelde leverancier, enzovoort.

De maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteit- en of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein door de landmeter. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer of hetzij in min, met een maximum afwijking van 5%, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigingen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa maten”. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve, technische of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder het voorafgaandelijk akkoord van de kopers te bekomen.

2.2 Erelonen

De erelonen van de architect, de ingenieur stabiliteit en technieken, de veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door de opdrachtgever, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Dit geldt zeker voor wooneenheden waarvan de individuele ruimtes een bestemmingswijziging krijgen, zowel voor de herberekening in het kader van EPB als voor de studie van de akoestiek, waarbij deze studies dienen te gebeuren door een door de bouwheer aan te duiden partij.

Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelde door de kopers, dus anderen dan de hiervoor vermelde partijen, zijn ten financiële laste van de koper.

2.3 Nutsvoorzieningen

Zijn eveneens ten laste van de koper en dus niet begrepen in verkoopprijs:

- Verwarming; om de vluggere bewoonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen behoudt de verkoper zich het recht om de kavel droog te stoken voor de voorlopige oplevering d.m.v. centrale verwarming of alternatieve verwarmingsmethoden. Dit gebeurt op kosten van de koper.
- Contracten voor levering van water, elektriciteit en teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer afgesloten worden. Op de koper rust een verplichting tot het openen van de meters.
- Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, gas, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie). Deze zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de koper. De koper zal op eerste verzoek zijn aandeel in de kosten van de nutsleidingen aan de bouwheer voldoen. Verdeling van deze kosten is volgens het aantal appartementen/units. De verbruikskosten van elektriciteit, eventueel gas en watervoorziening zullen door iedere eigenaar betreffende zijn private kavel gedragen worden. De kosten voor aansluiting op de riolering vanaf de rooilijn tot het openbaar net zijn eveneens ten laste van de koper.
- Alle lasten en taksen verbonden aan het project zijn eveneens ten laste van de koper.
- De eventuele premies die door de bouwheer door het afsluiten van deze contracten worden geïnd zijn uitsluitend haar ten goede. 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.
- De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur-op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend. Daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.
- Door de ondertekening van deze koopovereenkomst verleent de koper van een privative kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke tussenkomsten, ook bij notariële akte, vast te leggen.

Voor elk assistentiefat wordt een individuele elektriciteitsaansluiting 40A/230V voorzien. Indien technisch mogelijk en de projectplanning dit toelaat kan dit mits meerkost verzwaaard worden.

2.4 Materialen en handelswaarden

Het is voor alle partijen van cruciaal belang om de planning nauwgezet op te volgen om zo tot een snelle realisatie te komen van het project. Hierom dienen een aantal duidelijke afspraken te worden gemaakt om de vlotte gang der werken te verzekeren.

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid de verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel.

Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, kan de bouwheer de volgende maatregelen nemen om de planning der werken niet in het gedrang te brengen: de voortgang der werken kan worden verzekerd door de wooneenheid verder standaard af te werken.

2.5 Wijzigingen door de koper

De koper mag op eigen initiatief geen wijzigingen aan de zaak brengen, noch werken uitvoeren of doen uitvoeren. Hij mag wel vragen wijzigingen uit te voeren in de privatieve delen van zijn kavel, voor zover daardoor de stabiliteit van de constructie niet wordt aangetast. De bouwheer kan beslissen om voor bepaalde wijzigingen/plaanaanpassingen een extra dossierkost in rekening te brengen. In het tegenovergestelde geval zullen de wijzigingen het voorwerp uitmaken van een bestek dat door de koper, uiterlijk binnen de 14 kalenderdagen na de verzending ervan door de bouwheer, behoorlijk voor akkoord ondertekend dient te worden teruggezonden.

Bij gebreke hieraan wordt de koper verondersteld van de wijzigingen af te zien en wordt de kavel afgewerkt zoals oorspronkelijk voorzien.

Meerwerken geven mogelijks aanleiding tot termijnverlenging. De bouwheer zal bij voorlegging van de offerte voor de meerwerken een eventuele termijnverlenging opgeven. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot het aanrekenen van boetes of kosten van de koper jegens de bouwheer.

Alle werken of wijzigingen, uitgevoerd door de koper nadat de voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden, dienen steeds uitgevoerd te zijn conform alle geldende normen (bv. EPB, akoestiek, brandveiligheid, etc.)

2.6 Afsluitingen / Bezoek aan de bouwplaats

Het is de kopers verboden de werf te betreden, behoudens uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer, in diens aanwezigheid en na voorafgaande, telefonische afspraak. Omwille van veiligheidsredenen en om misbruik (zoals diefstal en beschadigingen) van materialen/toestellen te voorkomen wordt er op de werven een alarm geïnstalleerd. Eventuele kosten voor een interventie, bij het niet respecteren van bovenstaande, zullen aan de koper doorgerekend worden.

Toegang op de werf gebeurt trouwens in elke veronderstelling steeds op eigen risico en zonder dat de koper enig verhaal tegen de bouwheer kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden, zelfs indien het ongeval het gevolg zou zijn van niet in acht genomen veiligheidsnormen zoals voorzien in de vigerende veiligheidswetgeving.

Het is de koper van een woonunit tevens ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren aan zijn wooneenheid vooraleer de oplevering van de desbetreffende kavel heeft plaatsgevonden. Dit zou de bouwheer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de eigenaar-koper voor wat zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn betreft.

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

2.7 Termijnen / Weerverletdagen

Als werkdagen worden niet aangerekend, onwerkbaar dagen, de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen, de jaarlijkse vakantiedagen en de compensatie rustdagen.

Weerverlet of onwerkbaar dagen zijn bijvoorbeeld deze waarbij het gedurende meer dan 2 uur sneeuwt of regent per dag of wanneer de temperatuur lager of gelijk is aan 0° C geverifieerd conform gegeven KMI lijsten, waarbij de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw, waarop de windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt, waarbij het opruimen of herstellen van de opgelopen schade uitgevoerd wordt, etc. Wanneer door verschillende regenverletdagen of vriesverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden gewerkt door gevolgen van sneeuw/regen of het vriezen zal een extra weerverletdag toegekend worden.

Ook het redelijkerwijs niet kunnen uitvoeren van alle vorstgevoelige werken zoals bezetting, chapewerken, ... , zullen beschouwd worden als vriesverletdagen.

De weerverletdagen hebben een verlenging van de leverings- of uitvoeringstermijn tot gevolg. Deze leveringstermijn verlengt in dezelfde mate als de weerverletdagen.

De voorlopige aanvaarding en oplevering van privatieve kavel kan in elk geval ten vroegste plaats hebben honderd (100) werkdagen na het bepalen van de volledige definitieve keuzes, ondertekend op de offerte verkregen van de bouwheer, bij wijze van de totale goedgekeurde meerwerken van de specifieke afwerking (vloer- en wandtegels, keuken, sanitaire toestellen, binnendeuren of andere keuzes/wijzigingen i.v.m. de afwerking, en voor zover de gekozen materialen onmiddellijk leverbaar zijn).

Wanneer de koper tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken opdraagt, behoudt de bouwheer zich eveneens het recht voor een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn te vorderen. Deze verlenging wordt in een afzonderlijk door de bouwheer en de koper ondertekend bescheid vastgelegd.

Meerwerken zullen in ieder geval een verlenging van de oplevertermijn tot gevolg hebben, en dit afhankelijk van zowel van de datum van bestelling van deze meerwerken als van het bedrag waarop deze meerwerken betrekking hebben. In principe gaat de koper akkoord met het verlengen van de uitvoeringstermijn door de eenvoudige bestelling van meerwerken. Deze verlenging zal in alle redelijkheid bepaald worden, waarbij de bouwheer alle elementen kan invoeren m.i.v. laattijdige uitvoering door zijn aannemers en/of leveranciers om deze termijn verlengd te zien voor een bepaalde tijd, te verlengen met 10 werkdagen om dit administratief in orde te brengen.

De prijsafspraken betreffende de meerwerken worden tussen de bouwheer en de koper gemaakt, gefactureerd en betaald.

De prijs van de aanvullende werken en/of meerkost van de wijzigingen dient volledig betaald te worden bovenop de gebruikelijke betalingsschijven waarvan hoger sprake.

2.8 Krimp- en zettingsbarsten

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en/of vrijgeven van borg en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van bouwheer en architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Bij bepaalde schade welke te wijten is aan de natuurlijke zetting waaraan nieuwe gebouwen onderhevig zijn, dan wordt elke verantwoordelijkheid door de bouwheer afgewezen.

2.9 10-jarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1972 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en gemene delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De definitieve oplevering vindt stilzwijgend plaats 1 jaar na de voorlopige oplevering, binnen deze periode dienen de verborgen gebreken (ook akoestische) schriftelijk gemeld te worden.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

Eens er overgegaan werd tot de voorlopige oplevering is de bouwheer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

2.10 Verzekeringen en risico-overdracht

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of deelgebouw, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte privatieve elementen in de gebouwen indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

2.11 Normeringen

De aanpassingen om te voldoen aan de normen die van kracht worden tijdens de bouw en niet bekend waren op datum van de bouwvergunning, zullen aangerekend worden aan de koper van het kavel.

2.12 Tegenstrijdigheden

De verkoopovereenkomst, onderhavig lastenboek en de verkoopplannen vullen elkaar aan. Mochten er zichtbare tegenstrijdigheden voordoen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle meubilair is op de plannen getekend enkel ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst.

2.13 Toeleveranciers van de bouwheer

De keuze van alle materialen, toestellen, etc. zijn opgenomen door de bouwheer. De keukens komen van Qsine in Zaventem en de badkamers van FACQ in Zaventem. Vloer en wandtegels worden nog in samenspraak met de bouwheer en architect gekozen.

2.14 Verplichtingen van de bouwheer tijdens de waarborgtermijn

Voor de lichte verborgen gebreken (dit zijn gebreken die de stabiliteit van het gebouw of een deel ervan niet aantasten), die niet op het tijdstip der voorlopige aanvaarding konden worden vastgesteld, blijft de bouwheer tot waarborg gehouden gedurende een periode van 1 jaar. Deze waarborgperiode vangt aan op de dag van het proces-verbaal van voorlopige oplevering. De waarborg wordt begrensd tot de vervanging of de herstelling van de gebrekkige werken met uitsluiting van elke andere schadeloosstelling ook.

2.15 Diverse

Het gebouw is verzekerd door middel van een blokpolis welke is afgesloten op naam van de gemeenschap van eigenaren. De koper wordt eigenaar van een wooneenheid en gedraagt zich als een goede huisvader. Eenmaal het goed voorlopig opgeleverd dient de eigenaar zich te gedragen als een goede huisvader en kan schade aan het opgeleverde goed die voortvloeit door een gedrag dat niet als dusdanig wordt aanvaard, ertoe leiden dat de schadelijder geen aanspraak kan maken op enige schadevergoeding bij het ontstaan van gebrek.

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

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

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

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

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

2.16 Kosten

De koper zal alle kosten, rechten, taken, lasten, BTW en erelonen betalen waartoe de verkoop aanleiding geeft. Ter aanvulling wordt de aandacht getrokken op het feit dat registratie geheven wordt op de grondwaarde, en de BTW op de waarde der bouwwerken. Onder bijkomende kosten moet onder meer worden verstaan de tussenkomst in de kosten van aansluiting van elektriciteit, gas, TV-distributie, water en telefonie, evenals in de kosten van de basisakte, en de gebeurlijke kosten van voorverwarming van het verkochte goed vanaf het verlijden der notariële akte tot bij de voorlopige oplevering.

Het onroerend goed wordt verkocht in haar toekomstige staat, zoals beschreven in het lastenboek.

De koper ontvangt volgende documenten naast koopovereenkomst en notariële akte:

- de statuten van het gebouw, zijnde de notariële basisakte, incl. stedenbouwkundige vergunning.
- de plannen, gehecht aan de notariële basisakte.
- de bestekken, zijnde het verkooplastenboek met beschrijvingen en kenmerken van gebruikte materialen en uitvoeringen.
- het post-interventiedossier, met alle gegevens van installaties en gebouw.
- het EPB-certificaat.

De sleutel(s) wordt pas overhandigd na betaling van het saldo bij voorlopige oplevering en na notariële akte.

3 RUWBOUWERKEN

3.1 ONDERGRONDSE RUWBOUWERKEN

3.1.1 Grond- en funderingswerken

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

De hoogte van de begane vloeren wordt steeds in overleg met de Gemeentelijke Technische Dienst bepaald.

Indien noodzakelijk om de werken in het droge te kunnen uitvoeren zal een bronbemaling aangebracht worden.

3.1.2 Riolering

De diameters van de leidingen worden uitgevoerd volgens de voorschriften van de architect, ingenieur technieken of de verantwoordelijke uitvoerder technieken.

Regenwaterputten en toezichtputten zijn voorzien volgens de plannen van de architect.

Voor de afvoer van het regenwater, de zeephoudende en fecale afvalwaters worden de aansluitingen voorzien in overeenstemming met de gemeentelijke bepalingen.

Indien door omstandigheden of door eisen opgelegd door de overheid, bijkomende werken/infrastructuur (pompput, voorbehandelingsinstallatie,...) noodzakelijk zijn voor de aansluiting op het openbare rioleringsnet, zal dit ten laste van de gemeenschap van eigenaars zijn.

De volledige installatie is gekeurd door een erkende keuringsinstelling.

De aansluitkosten op de openbare riolering zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.

3.1.3 Ondergrondse gebouwstructuren

De assistentiewoningen wordt voorzien van een ondergrondse parking. De binnenwanden in de ondergrondse parking worden uitgevoerd in ter plaatse gestort beton, prefab betonwanden of betonblokken, achter de hand opgevoegd. De staanplaatsen in de kelder worden afgetekend d.m.v. belijning en voorzien van een nummer.

De onderzijden van de platen boven de kelder zijn glad en blijven in het zicht, de voegen tussen de platen blijven zichtbaar. De trappen tussen het gelijkvloers en de ondergrondse verdieping worden uitgevoerd in prefabbeton met ingestorte antislip-trapneuzen.

De volledige keldervloer wordt uitgevoerd in gepolierde beton in een grijze tint. Gezien dit een cementgebonden vloer is zijn kleurverschillen inherent, ook niveauverschillen zijn niet uit te sluiten.

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

Het ophangen/doorvoeren van leidingen voor technieken, riolering en verluchtingen ter hoogte van staanplaatsen en/of bergingen-boxen kan geen aanleiding geven tot discussies.

3.2 BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

3.2.1 Gewapend beton - staal

Wanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau.

Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage van stalen liggers, betonnen balken en kolommen gebeurt overeenkomstig de wetgeving, voorschriften en normen ter zake. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden definitief bepaald door de stabiliteitsberekeningen. Alle stalen liggers en kolommen zijn behandeld tegen corrosie, welke in het zicht blijven worden brandwerend behandeld d.m.v. een brandwerende verlaag van 120 - 60 minuten. (De assistentiewoningen dienen te voldoen aan de brandweereisen van middelhoogbouw).

3.2.2 Binnenmuren

De dragende binnenmuren worden uitgevoerd in beton, betonblokken, silicaatsteen, snelbouw of gelijkwaardig.

De niet dragende wanden worden uitgevoerd in snelbouw, gipsblokken of gelijkwaardig en kunnen in zekere mate door de koper vrij ingeplant worden voor zover dit kan volgens de werfplanning en technische uitvoerbaarheid. Plaatselijk kunnen voorzetconstructies uitgevoerd worden in gipsplaten of MDF.

3.2.3 Gevels

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

De gevelisolatie zal voorzien worden qua dikte en type berekend door de EPB-coördinator zodat de minimumeisen van de EPB-normgeving zullen worden gehaald.

Gevelsteen

Het buitenspouwblad wordt uitgevoerd in gebakken gevelsteen van eerste kwaliteit.

Gevelbepleistering

Gevelbepleistering van eerste kwaliteit is de ideale keuze voor een strakke moderne, onderhoudsvriendelijke en duurzame gevelafwerking

Aluminium afwerking

De dakverdieping trekt zich terug en verspringt tegenover de onderliggende bouwlagen. Het buitenspouwblad wordt uitgevoerd in aluminium gevelpanelen van eerste kwaliteit.

Het is de koper niet toegestaan wijzigingen door te voeren aan de gevels.

3.2.4 Akoestische isolatie

Het project zal voldoen aan het akoestisch comfort volgens de Belgische norm NBN S01-400-1.

De scheidingsmuren tussen de assistentiefiets worden hoofdzakelijk gebouwd als ontdubbelde muren met hiertussen akoestische isolatie, volgens EPB-studie.

3.2.5 Raam en deurdorpels

De deur- en raamdorpels worden uitgevoerd in geschuurde blauwe hardsteen of gemoffeld aluminium (conform het buitenschrijnwerk).

Indien de ruwbouwdetaillering de dorpel overbodig maakt of de dorpel in architectonisch beton voorzien wordt (terras in prefabbeton), kan de dorpel in natuursteen weggelaten worden.

3.2.6 Vochtfolies

Inwerking van alle nodige waterkerende folies of roofingbanden in spouwmuren en binnenmuren.

Een laag gewapend bitumen of een gewapende folie is geplaatst:

- Onder alle welfsels van vloeren tot aan de begane grond.
- Onder alle aanzetten van muren, op de volle breedte van de muur ter hoogte van de begane grond.
- Aan alle dichtingen van spouwen. (Dag, beton linteel, enz.)
- Overal waar aangegeven op de plannen en waar dit vereist is voor een goede technische uitvoering.

3.2.7 Dakwerken

3.2.7.1 Platte daken

Op de platte daken in gewapend beton zal een uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering. De platte daken zullen afgewerkt worden met een hoogwaardige thermische dakisolatie, conform EPB-studie waarop een bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht.

De platte daken worden afgewerkt als groendaken (zone buiten de terrasvloeren). De kosten hiervan zijn inbegrepen.

Het plat dak boven de ondergrondse parking is er een intensief groendak en vormt de gemeenschappelijke tuin van het project. Aangezien deze dik genoeg is, kan het beschouwd worden als een volwaardige tuin, waarop volwaardige beplanting mogelijk is.

3.2.7.2 Dakafvoeren

Het regenwaterafvoersysteem voor daken en terrassen is zoals vermeld op de plannen van de architect. Dakkolken en terraskolken worden voorzien waar noodzakelijk. De zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in zink of gelijkwaardig, naar keuze van de architect.

3.2.7.3 Dakranden

De dakranden worden uitgevoerd in aluminium, in een RAL kleur volgens de plannen van de architect

3.2.8 Buitenschrijnwerk

Het geheel van de werken wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium. De kleurkeuze zal worden bepaald door de architect.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden opgespoten met een elastische kit, teneinde een perfecte dichting te garanderen.

De voordeuren zijn vervaardigd in aluminium van hetzelfde merk en type zoals het andere schrijnwerk.

Op de ramen van de droge ruimten worden raamroosters voorzien die zorgen voor natuurlijke luchttoevoer conform de EPB-wetgeving.

De aluminiumprofielen hebben een thermische onderbreking en zijn voorzien van beglazing volgens richtlijnen EPB-verslag.

Het is de koper niet toegestaan om wijzigingen door te voeren aan het buitenschrijnwerk.

3.2.8.1 Beglazing

Er wordt gebruik gemaakt van heldere, dubbele beglazing.

Daar waar verplicht is, wordt gelaagde beglazing voorzien, volgens de huidige glasnorm.

3.2.9 Borstweringen terrassen

De borstweringen (leuningen) van de terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in glas met profielen in aluminium, volgens de huidige glasnormen.

3.2.10 Poort kelder

De ondergrondse parking wordt opgesplitst in een openbare en private parking, intern gescheiden door sectionaalpoorten.

Voor de ondergrondse garage wordt een elektrisch opengaande poort voorzien, bedienbaar met sleutel of codeklavier en afstandsbediening.

Per staanplaats wordt er één afstandsbediening aangeleverd.

Aan de straatzijde wordt de parking afgeloste met 2 buitenpoorten (in hetzelfde kleur als het buitenschrijnwerk). Deze poorten zullen tussen 6u 's ochtends en 22u 's avonds automatisch opengaan. De parking wordt tijdens deze periode afgesloten met slagbomen, om toegang te verschaffen aan het publieke gedeelte.

Deze openingsuren en werking zal nauwgezet worden geëvalueerd met de gemeente.

3.2.11 Poort onderdoorgang

De onderdoorgangen naar de binnentuin worden afgesloten met een poort. Deze poort zal overdag open staan en tegen de avond automatisch sluiten om de veiligheid te verhogen. Bij brand zullen de poorten automatisch opengaan, aangezien dit een vluchtweg is.

De elektrisch opengaande poort is bedienbaar met sleutel of codeklavier. De poorten worden vervaardigd uit gemoffeld metaal of gelijkwaardig, uitvoeringswijze en kleur worden bepaald door de architect.

3.2.12 Terrasafwerking

Alle terrassen (ook de prefab terrassen) worden voorzien met betonnen tegels 60/60 anti-slip, in de massa gekleurd, volgens keuze van de architect en worden geplaatst op tegeldragers. De overgang van binnen, naar buiten zal drempelloos (max 2cm hoogteverschil) gerealiseerd worden, zodat ze rolstoeltoegankelijk zijn.

4 **AFWERKING**

4.1 **Gemeenschappelijke delen**

De inkomgehelen zullen verlicht worden met passende verlichting. De verlichtingsarmaturen worden gekozen in samenspraak met de architect.

Het noodoproepstelsel wordt geleverd door Aperi.

De trappen en bordessen worden uitgevoerd in ter plaatse gestort beton en worden bekleed met composiet of gelijkwaardig.

De vloeren en plinten in de inkomhallen worden uitgevoerd in keramische tegels 60/60, volgens keuze van de architect.

De tussendorpels onder de toegangsdeuren van de assistentiefiets zijn voorzien in tegels (hetzelfde materiaal als de vloertegels in de trappenhal).

Ter plaatse van de inkomdeur van het gebouw wordt er een vloermatkozijn ingewerkt met mat.

Alle gemeenschappelijke delen worden voorzien met handgrepen, volgens keuze architect.

In elke traphal is een rookluik voorzien dat bedienbaar is van op het gelijkvloers.

Brandvoorzieningen

Noodverlichting, brandblusapparaten, brandhaspels en rook- en branddetectie zijn voorzien indien vereist van de brandweer; zowel voor de private als gemeenschappelijke delen.

Gemeenschappelijke toiletten

De vloeren worden uitgevoerd in keramische tegels 60/60, volgens keuze van de architect.

De wanden worden volledig betegeld in keramische wandtegels 30/60, volgens keuze van de architect.

De sanitaire toestellen (toilet, lavabo, beugels, ed). worden allemaal voorzien voor rolstoeltoegankelijkheid.

Grand Café

De vloeren worden uitgevoerd in keramische tegels 60/60, volgens keuze van de architect.

Het Grand Café wordt een ontmoetingsruimte voor de bewoners en de mensen die er op bezoek komen. Ze kunnen er in een huiselijke sfeer genieten van een glaasje met zicht op het aangelegde binnenplein. De grote raampartijen zorgen voor heel wat lichtinval. Het geheel zal aangekleed worden met hedendaags designmeubelen waarbij we opteren voor een combinatie zowel gezellige loungemeubelen (cosi corner) en brasserietafeltjes. Deze sfeer wordt doorgetrokken naar het ruime zongerichte terras dat aan het Grand Café grenst.

Wasbar

In de private delen worden er standaard geen aansluitingen voor wasmachine en droogkasten voorzien. Deze worden gemeenschappelijk voorzien in het wassalon.

Het wassalon zal worden voorzien van gezellige inmaakkasten, een sofa met koffiehoeke en professionele toestellen (wasmachine en droogkast). Deze worden enkel door de bewoners van de residentie gebruikt.

Fitness & kinesist

De fitnessruimte zal worden voorzien van cardio-toestellen waar de bewoners hun dagelijkse of wekelijkse beweging en ontspanning kunnen hebben. Daarnaast kunnen ze er ook terecht voor allerlei kiné oefeningen. Zo wordt er een klimrek voorzien, zitballen, matten en andere zaken die een kinesist nodig heeft om zijn patiënten te begeleiden. Ook hier zorgen de grote raampartijen voor heel wat daglicht en geeft het geheel uit op het binnenplein.

4.2 Vloeruitvulling

Er zal een cementchape worden aangebracht, aangepast aan de voorziene standaard vloerafwerkingen (=12 mm). De dikte van de chape kan worden aangepast aan de juiste keuze van de vloerafwerking door de kopers, indien deze keuze tijdig gemaakt wordt, dus ruim vóór de plaatsing van de chape, en indien de overblijvende chapedikte technische gesproken voldoende blijft.

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

4.3 Vloer- en wandafwerking.

4.3.1 Vloertegels

Keramische vloeren zijn voorzien in alle kamers, behalve in de slaapkamer(s). Onder de keukenkasten wordt bevoering voorzien, onder het ligbad en/of douche niet. Er zijn keramische plinten voorzien in alle kamers met uitzondering van de slaapkamer(s), de natte cellen in de badkamer waar wandtegels voorzien zijn en onder de keukenkasten.

De vloertegels/plinten/wandtegels worden geplaatst volgens de regels van de kunst. Speciale patronen, voegen kleiner dan 3mm, moluren, plaatsing van natuurstenen vloeren, afwijkende afmetingen, speciale uitvoeringsmethodes en voegkleuren die niet wit of grijs zijn zullen deel uitmaken van een afzonderlijke offerte.

De kopers kunnen kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal. Voor keuze van tegels met een hogere handelswaarde zal een verrekening dienen te gebeuren.

Indien voor de vloertegels een formaat anders dan 60/60 wordt gekozen, zal ook een verrekening voor het meerwerk voor plaatsing worden opgesteld.

Bij het kiezen van een vochtgevoelige vloerbekleding zal het plaatsen van een Pvc-folie deel uitmaken van een bijkomende verrekening, dit om te voldoen aan de bouwtechnische eisen.

Voorziene budgetten:

Keramische vloertegels **€ 40 / m² handelswaarde** (particuliere verkoopprijs, excl. btw)

Plinten € 10 / lm handelswaarde (particuliere verkoopprijs, excl. btw)

4.3.2 Wandtegels

De badkamer en toilet worden volledig in faience voorzien tot op plafondhoogte.

De gemeenschappelijke toiletten worden eveneens volledig in faience voorzien tot op plafondhoogte.

In de keuken zijn geen faience voorzien.

De voorziene wandtegels hebben een formaat 30/60. Indien hier wordt van afgeweken kunnen er meerwerken worden aangerekend.

Voorzien budget:

Keramische wandtegels € 25 / m² handelswaarde (particuliere verkoopprijs, excl. btw)

4.3.3 Houten vloerafwerking

Houten vloeren met toplaag van 3mm zijn voorzien in de slaapkamer(s).

Voorzien budget:

Vloer € 50 / m² handelswaarde (particuliere verkoopprijs, excl. btw)

Plinten De houten vloeren worden standaard voorzien van schilderplinten.

4.4 Raamtabletten

De raamtabletten worden uitgevoerd in composiet of gelijkaardig, geplaatst tussen de dagkanten en 1cm uit het muurvlak.

Deze worden voorzien aan de ramen die niet tot aan de afgewerkte vloerpas komen.

4.5 Binnenschrijnwerk

4.6 Inkomdeur assistentiefiets + binnendeuren

De inkomdeur van de assistentieflets (deurblad 211,5 cm hoog) wordt voorzien van een cilinderslot en aluminium deurbeslag (kruk binnenzijde – knop buitenzijde) met driepuntsluiting met sleutelplan. De brandweerstand van deze deuren wordt uitgevoerd conform het brandweerverslag.

De deuren worden wit gelakt.

De binnendeuren zijn witgelakt, deurblad type “celroostervulling”. Het nodige hang- en sluitwerk is inbegrepen, voorzien van een standaard beslag en opgehangen aan een houten deuromlijsting in MDF met 3 scharnieren. Ze zijn voorzien van een degelijk insteekslot met sleutel en een standaard aluminiumkruk.

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

Type afgewerkte projectdeur en leverancier wordt in samenspraak met de aannemer gekozen.

Betreffende de inkomdeur (alsook beslag) is er een beperking naar uitzicht aan de zijde van de gemeenschappelijke delen, een uniform geheel dient bekomen te worden en dit naar keuze van de leidinggevende architect.

4.7 Schilderwerken

De bouwheer voorziet de schilderwerken van de gemeenschappelijke bepleisterde wanden en plafonds (inkom en bordessen) vanaf het gelijkvloers in RAL 9010 of RAL 9016.

In de privédelen zijn geen schilderwerken voorzien. Behang en/of schilderwerken (inclusief plamuren en schuren) zijn te voorzien door de koper.

Indien de koper schilderwerken wil laten uitvoeren in zijn wooneenheid, dan kan hiervoor een extra offerte worden opgemaakt. De uitvoeringstermijn wordt evenredig verlengd met het aantal dagen droogtijd van muren en plafonds. De koper dient er zich tevens van bewust te zijn dat natuurlijke zettingen inherent zijn aan een nieuwbouwproject.

4.8 Gordijnen

Alle assistentiewoningen worden voorzien van glasgordijnen om 1 uniform straatbeeld te bekomen.

4.9 Tuinaanleg

De gemeenschappelijke en privatieve tuinzones worden afgewerkt volgens het tuinplan van de architect, inclusief buitentrapp, buitenlift, aanleg terrassen, verhardingen, petanque, kruidenbakken, ed.

Het onderhoud van de tuinen, zowel privaat als gemeenschappelijk, is ten laste van de gemeenschap van eigenaars.

5 TECHNISCHE INSTALLATIES

5.1 Elektriciteit

5.1.1 Algemeen

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Voor elke woonunit wordt een afzonderlijke elektriciteitsmeter voorzien en geplaatst in de daarvoor voorziene technische ruimte. De plaatsing en aansluiting van de meters zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV-distributie.

5.1.2 Gemeenschappelijke delen

De installatie voor het gemeenschappelijk gedeelte omvat:

- Gemeenschappelijke delen worden aangesloten op een eigen KWh-meter, de kosten van het gemeenschappelijke elektrische verbruik met de in huurname van de meters worden vastgesteld door de distributiemaatschappij inzake elektriciteit en verrekend door de syndicus;
- Leidingen voor de gemeenschappelijke ruimten, de liftinstallatie en brand-technische voorzieningen;
- Ledverlichting met geïntegreerde bewegingsdetectie en noodverlichting in de gemeenschappelijke delen (gangen en traphallen);
- Ledverlichting met bewegingsdetectie in de ondergrondse parkeergarages;
- Noodverlichting in de ondergrondse parkeergarages en in de gemeenschappelijke delen volgens de voorschriften van de brandweer;
- Ledverlichting met bewegingsdetectie in de individuele bergingen in de kelderverdiepingen;
- De verlichting van de gemene delen wordt gekozen door de leidinggevende architect;
- De meterkasten en de hoofdschakelaars bevinden zich in de kelder of op de plannen voorziene technische ruimte, elektrische voedingen vanaf de meters in het tellerlokaal tot aan de privatieve delen;
- Elektrische bekabeling voor TV-, telefonie- en internetaansluitingen;
- Liftinstallaties;
- Elektrische aandrijving van de rookkoepels.
- Noodoproepsysteem

5.1.3 Assistentiewoningen

Zowel de gemene al private delen worden voorzien van een noodoproepsysteem.

De volledige installatie (schakelaars, stopcontacten, ...) wordt voorzien met witte afdekplaatjes, type Niko Intense of gelijkwaardig.

Het aantal lichtpunten, bedieningen en stopcontacten zijn voorzien in de assistentiefiets in overleg met de architect en volgens het basisplan. Het aantal en de inplanting van deze kan steeds gewijzigd worden mits voorafgaandelijke en tijdige schriftelijke bevestiging door de koper. Mogelijks brengt dit een verrekening met zich mee.

Bij een eventuele keuze van inbouwspots (niet voorzien) dient opgemerkt dat dit steeds zal gepaard gaan met de plaatsing van valse plafonds (niet voorzien), aangezien de akoestische norm (NBN S01-400-1) niet langer toelaat inbouwspots in de betonplaat te plaatsen.

De elektrische installatie van de assistentiefiets bevat volgende standaarduitrusting:

INKOMHAL en/of NACHTHAL

- 3 lichtpunt bediend met 3 schakelaars
- 2 enkel stopcontact

TOILET

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar

WOONKAMER

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 7 enkele stopcontacten
- 1 aansluiting UTP
- 1 systeem Aperti
- 1 leiding voor thermostaat

EETKAMER

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar

BERGING

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten
- 1 voeding ventilatie-unit (al dan niet geschakeld)

KEUKEN

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 1 voeding werkbladverlichting met schakelaar
- 4 enkele stopcontacten
- 1 stopcontact of aansluitpunt voor dampkap
- 1 stopcontact of aansluitpunt voor koelkast
- 1 stopcontact of aansluitpunt voor kookplaat
- 1 stopcontact of aansluitpunt voor microgolfoven
- 1 stopcontact of aansluitpunt voor vaatwasser

HOOFDSLAAPKAMER

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 4 enkele stopcontacten

- 1 aansluiting UTP
- PER BIJKOMENDE SLAAPKAMER
- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
 - 3 stopcontacten
- BADKAMER
- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
 - 1 voeding badkamermeubel
 - 3 enkele stopcontacten
- TERRAS
- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar (alle terrasverlichtingen zijn hetzelfde, volgens keuze van de leidinggevende architect)
 - 1 stopcontact

5.2 Sanitaire installatie

5.2.1 Algemeen

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de waterbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Voor elk assistentiefat wordt een afzonderlijke watermeter voorzien en geplaatst in de daarvoor voorziene kelderruimte of op de plannen voorziene technische ruimte. De plaatsing en aansluiting van de meters zijn ten laste van de koper.

5.2.2 Assistentiefat

De badkamer is voorzien van een douche, rolstoeltoegankelijk toilet met handgrepen en een enkele lavabo met kantelbare spiegel (rolstoeltoegankelijk).

Deze toestellen worden geleverd én geplaatst.

Wanneer de koper meer of andere toestellen dan op de plannen vermeld wenst te plaatsen, kan er een extra offerte volgen voor de plaatsing indien dit meer leidingwerk en aansluitingswerk betreft.

Het sanitair warm water en warm water voor de keuken wordt geleverd door een centrale verwarmingsinstallatie.

Standaard badkamer

€ 5.000 Handelswaarde (particuliere verkoopprijs – geleverd en geplaatst, excl. BTW) met uitzondering van de appartementen **B18, B29, A30, A31, B32 en B33**. Daar heeft de badkamer een handelswaarde van **€ 8.000** (particuliere verkoopprijs – geleverd en geplaatst, excl. BTW).

5.3 Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De verwarming en de productie van warm water gebeurt met een individuele verwarmingsinstallatie op aardgas, zijnde een gesloten condenserend doorstroomtoestel (idem toestel voor warmwatervoorziening) en omvat alle nodige leidingen, gebruiksklaar afgewerkt. Indien gekozen wordt voor andere sanitaire toestellen dan standaard voorzien, zal, indien genoodzaakt én technisch mogelijk, een verrekoning opgesteld worden voor een ander type ketel.

Sanitair warm water:

Koud- en warmwaterleidingen zijn uitgevoerd in buizen van vernet poly-ethyleen met persverbinding.

De afvoeren zijn uitgevoerd in hittebestendige PVC. Warm water is voorzien in keuken en badkamer en wordt geleverd door een gesloten doorstroomtoestel op gas.

Verwarming:

Er worden geen radiatoren voorzien, maar vloerverwarming: Er wordt gewerkt met regime 35/30°C.

Verder bestaat de verwarmingsinstallatie uit een digitale kamerthermostaat, met instelbare klok voor dag- en nachtrekening, en overal vloerverwarming.

De kamerthermostaat wordt opgesteld in de leefruimte.

Bij een buitentemperatuur van min. 8 graden Celsius en gelijktijdige verwarming van alle ruimtes worden volgende temperaturen gewaarborgd:

- woonkamer en keuken: 22°C
- slaapkamers: 18°C
- badkamer/douchekamer: 24°C

5.4 Keukeninstallatie

De keuken naar keuze van de koper is te kiezen in de zaak voorgelegd in een door de aannemer aan te duiden toonzaal en aan de bouwheer mee te delen. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen keuken. De aanduidingen op alle plannen hieromtrent zijn illustratief.

In de standaardofferte van de keuken zijn volgende toestellen voorzien : moterloze dampkap, koelkast, oven, vaatwasmachine, keramische kookplaat (met spatwand) en spoeltafel (1+1/2) met kraan. Voor de standaardkeuken heeft de klant de keuze uit een ruim aanbod van kleuren om zijn eigen keuze hierin te vinden. Bij een tijdige beslissing kan de keuken natuurlijk nog helemaal naar wens aangepast worden.

Voor de aankoop van keukenmeubilair en toestellen wordt volgend budget voorzien:

€ 8.000 Handelswaarde (particuliere verkoopprijs – geleverd en geplaatst, excl. BTW) met uitzondering van de appartementen **B18, B29, A30, A31, B32 en B33**. Daar heeft de keuken een handelswaarde van **€ 10.000** (particuliere verkoopprijs – geleverd en geplaatst, excl. BTW).

Voor elk woonunit wordt een individuele elektriciteitsaansluiting 40A/230V voorzien. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij het kiezen van de keukentoeestellen. Er is standaard geen gasaansluiting voor een gaskookplaat voorzien. Deze kan wel voorzien worden, mits de goedkeuring van de koper met de meerprijs.

5.5 Ventilatie

De energieprestatieregelgeving (EPB) legt een permanente ventilatie van elke wooneenheid op. Vanuit energetisch oogpunt is er geopteerd om alle wooneenheden te voorzien van ventilatiesysteem C+ met smartzones.

Dit betekent een natuurlijke luchttoevoer via raamroosters en mechanische extractie in alle vochtige ruimten (keuken, WC, badkamer en berging).

De verluchtingskanalen worden zoveel mogelijk ingewerkt in de druklaag van de betonplaten. Indien niet mogelijk dienen deze buizen weg gewerkt te worden door een plaatselijk verlaagde plafonds of buisomkastingen in overschilderbaar materiaal voorzien. De verse lucht wordt binnengebracht in de leefruimte en de slaapkamers via raamroosters en terug weggetrokken in de 'natte' ruimtes (keuken, bergingen, toiletten, badkamers en douchecellen). De afvoer van de lucht gebeurt met behulp van witgelakte ventielen ingewerkt in de wand of plafonds. Onder de binnendeuren wordt telkens een vrije ruimte (volgens berekening) voorzien als doorvoeropening voor de ventilatie van de 'droge' naar de 'natte' ruimtes.

5.6 Liftinstallatie

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

Dit bestek bevat 31 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de aannemingsovereenkomst.

Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie, alsook de beeldillustraties zijn ten informatieve titel.

Om elk misverstand te vermijden gelden enkel schriftelijke overeenkomsten tussen de partijen.

Op eenvoudig verzoek van één van de partijen zullen de mondelinge overeenkomsten worden omgezet in schriftelijke.

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

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit verkooplastenboek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd.

De koper verklaart dat het assistentiefats zal worden gebouwd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de bouwheer ondertekend.

ASSISTENTIEFLAT : n° _____

AUTOSTAANPLAATS : n° _____

Datum ondertekening : _____

Voor akkoord

Voor akkoord

De koper

De verkoper