

Residentie “Ternesse”

LASTENBOEK



Adolf Mortelmansstraat 124
2160 Wommelgem

Inlichtingen & exclusieve verkoop

Vastgoed 't Waterhuys

TEL 03/385.86.86

www.waterhuys.be

INHOUD

A. ALGEMENE VOORWAARDEN	4
A.1 Algemeen	4
A.2 Materialen – Leveringen - Wijzigingen	5
A.3 Afleveringstermijn – Voorlopige oplevering	6
A.4 Bouwterrein	6
A.5 Leveringen van leidingwater – elektriciteit – aardgas	7
A.6 Onderaannemingen door aannemer uitbesteedt	7
B. RUWBOUWWERKEN	7
B.1 Grondwerken	7
B.1.1 Uitgravingen	7
B.1.2 Aanvullingen	7
B.2 Metselwerken	7
B.2.1 Metselwerken in fundering – kelder	7
B.2.1.1 Binnenmuren kelder	7
B.2.2 Opgaand metselwerk	7
B.2.2.1 Waterkeringen	8
B.2.2.2 Opbouw van buitengevels - metselwerk binnen- en invulmuren	8
B.2.2.3. Gevelparament	8
B.2.2.4 Verluchtings- en Schouwkanalen	8
B.3 Rioleringen en putten	9
B.3.1 Riolering	9
B.3.2 Putten	9
B.4 Blauwe hardsteen	9
B.4.1 Dorpels	9
B.4.2 Dekstenen	9
B.5 Betonconstructies	9
B.5.1. Materiaal	9
B.5.2 Kelder, balken, kolommen vloerplaten.	10
B.6 Terrassen	10
B.6.1. Prefab terrassen	10
B.6.2 Dakterrassen	10
B.6.3 Begane grond	10
B.7 Dakconstructie - dakbedekking	10
B.7.1 Platte daken	10
B.7.1.1 Uitvulling	10
B.7.1.2 Isolatie	10
B.7.1.3 Waterdichting	11
B.7.2 Schuin dak	11
B.7.2.1 Dakconstructie	10
B.7.2.2 Dakdichting	10
B.8 Bezettingswerken	11
C. AFWERKING	12
C.1 Raamtabletten	12
C.2 Muurafwerking – vloerbedekking	12
C.2.1 Algemene verrekeningswaarde	12
C.3 Ondervloeren	13
C.3.1 Vloerisolatie	13
C.3.2 Chape	13

C.4 Binnenschrijnwerk	13
C.4.1 Binnendeuren	13
C.5 Buitenschrijnwerk	14
C.5.1. Ramen en deuren	14
C.5.2 Rolluiken	14
C.5.3 Garage	14
C.6 Bestrating	14
C.7 Brievenbus	14
C. 8 Aansluitingen nutsleidingen	14
D. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	15
D.1 Voorschriften – Algemene reglementen en richtlijnen	15
D.1.1 Voorschriften – Reglement	15
D.1.2 Plaatsaanduiding	15
D.1.3 Beveiliging	15
D.1.4 Bedrading	15
D.2 Installatie	15
E. CENTRALE VERWARMINGSINSTALLATIE	17
E.1 Algemene voorzieningen en richtlijnen	17
E.1.1 Algemeen	17
E.1.2 Warmteverliezen en binnentemperaturen	17
E.2 Installatie	17
E.2.1 Ketel	17
E.2.2 Leidingen	17
E. 2.3 Verwarmingslichamen	18
F. SANITAIRE INSTALLATIE EN KEUKEN	18
F.1 Sanitaire installatie	18
F.1.1 Algemeen	18
F.1.2 Algemene verrekeningswaarde	18
F.1.3 Basisvoorzieningen	18
F.2 Keuken	18
G. TUINAANLEG EN BUITENAFWERKING	19
H. SCHILDERWERKEN	19
I. FACTURATIE	19

Residentie “Ternesse”

Adolf Mortelmansstraat 124 te 2160 Wommelgem

A. ALGEMENE VOORWAARDEN

A.1 Algemeen

Het appartement wordt afgeleverd sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect, conform de bepalingen voorzien in onderhavig verkooplastenboek.

De 10-jarige aansprakelijkheid geldt volgens de wettelijke officiële voorschriften.

De verkoopprijzen zijn vast en definitief. Er zullen geen verhogingen toegepast worden voortvloeiende uit de schommelingen van lonen en materialen, tenzij laattijdige betaling of andere redenen veroorzaakt door de koper. Alle vermelde prijzen zijn exclusief BTW.

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en de aannemer/promotor. De binnenhuisinrichting is niet inbegrepen in dit ereloon. De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken der koopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten. Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De secties der kolommen en balken worden vastgesteld in functie van de benodigde draagkracht. De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen en leidingschachten al of niet vermeld op de plannen. De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting.

De kopers bevinden zich in dezelfde toestand als iemand die zelf een particulier huis bouwt. Zij moeten de bouw- en wegenistaksen alsook de reglementaire belastingen dragen. In één woord, alle gemeentebelastingen e.a. die niet in de aanneming opgenomen dienen te worden.

De werfaansluitingen van water en elektriciteit vallen ten laste van de aannemer. De definitieve aansluitingskosten op openbare riolering, water, gas, elektriciteit, distributie en telefoon vallen ten laste van de koper. Het verbruik van deze tot de voorlopige oplevering is voor rekening van de aannemer.

De aannemer en zijn onderaannemers dienen zich te gedragen naar de algemeen geldende, plaatselijke politie- en gemeentereglementen waar tegenover zij verantwoordelijk zijn. Alle kosten en eventuele werken die nodig zijn tot het naleven van deze reglementen zijn ten laste van de aannemer en zijn onderaannemers

Het is de firma Ageres nv toegelaten om een identiteitsplaat op de kavel te plaatsen. Tot de verkoop van de laatste kavel mogen er slechts verhurings-, publiciteits- of verkoopborden worden aangebracht van Ageres nv of van de door hen aanvaardde agentschappen.

Voor de voorlopige aanvaarding is het de koper niet toegestaan om zelf werken uit te voeren, of in zijn opdracht te laten uitvoeren door derden, uitgezonderd met schriftelijke toestemming van de aannemer. De aannemer is niet aansprakelijk voor de schade, onder welke vorm dan ook, veroorzaakt aan de kavels door de kopers of door hen aangestelde werklieden.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg zettingen kunnen voordoen. Hierdoor kunnen barsten verschijnen waarvoor noch de promotor-aannemer, noch de architect verantwoordelijk kunnen worden gesteld.

Het betreden van de werf is verboden zonder toestemming van de aannemer. In het kader van de veiligheid kunnen bezoeken op de werf enkel gebeuren na afspraak met de werfleider. Het betreden van de werf gebeurt steeds op eigen verantwoordelijkheid.

A.2 Materialen – Leveringen - Wijzigingen

De wijzigingen die aan onderhavig lastenboek op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, hoofdgevel en dragende muren.

De aannemer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkwaardige, zonder nadeel te berokkenen aan de voorziene kwaliteit. Huidige beschrijving vervolledigt de aanduidingen op de plannen.

De in de beschrijving van het appartement opgenomen stelposten betreffende keukens, vloer- en muurtegels, sanitaire toestellen en deuren dienen besteld te worden bij de door de verkoper aan te duiden leveranciers.

Er zal steeds een verrekening of offerte opgemaakt worden door de promotor-aannemer voor de gekozen materialen. De koper dient deze offerte binnen de 15 dagen al of niet voor akkoord terug te sturen. Bij gebrek hieraan wordt het oorspronkelijk voorziene lastenboek en plan gevolgd. De aannemer-promotor zal steeds tijdig doorgeven wanneer de verschillende keuzes gemaakt moeten worden.

In verband met de opgenomen handelswaarden dient te worden vermeld dat bij de keuze door de koper van een andere handelswaarde het prijsverschil meer kan bedragen dan het verschil tussen de handelswaarden, dit ten gevolge van de kleine hoeveelheid, andere werkwijze, meer verlies, enzovoort.

Indien de kopers beslissen om sommige materialen te bestellen elders dan door de promotor-aannemer opgegeven adressen zal op de teruggave waarde van de

stelposten steeds 20% in mindering worden gebracht als vergoeding voor winstderving.

A.3 Afleveringstermijn – Voorlopige oplevering

De volledige afwerking van het gebouw zal voltooid zijn binnen een termijn bepaald in de verkoopovereenkomst.

Het geheel is op te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis.

De voorlopige aanvaarding van het appartement zal plaats hebben na uitnodiging door de aannemer aan de koper en zal tegensprekelijk gebeuren tussen hen.

De aannemer bepaalt het ogenblik waarop het appartement zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering.

Opgelet: weerverlet – ontruiming – overmacht door fout van derden, eventuele aanpassings- en/of meerwerken door de verwerver gevraagd en leveringstermijnen van door verwerver gekozen materialen kunnen steeds een verlenging van termijnen tot gevolg hebben.

Tijdens deze oplevering zal er overgegaan worden tot een gezamenlijk onderzoek van het goed waarvan een proces-verbaal wordt opgesteld. Dit proces-verbaal zal al de zichtbare gebreken vermelden, en de termijn, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal voorkomen.

De ondertekening door beide partijen van het proces-verbaal houdt de aanvaarding in voor de zichtbare gebreken.

De tienjarige aansprakelijkheid vangt aan bij deze voorlopige aanvaarding van het appartement.

De ingebruikname van een woning houdt de aanvaarding ervan in.

De eindoplevering of definitieve oplevering vindt plaats 6 maanden of één jaar na de voorlopige aanvaarding. Hiervoor gelden dezelfde procedureregels als voor de voorlopige aanvaarding.

A.4 Bouwterrein

De aannemer en zijn onderaannemers aanvaarden het bouwterrein in de toestand waarin het zich bevindt op de dag der aanvang van de werken.

Zij worden aanzien zich ter plaatse geheel en al rekenschap te geven van de aard van de gesteldheid van de bodem.

De aannemer regelt ten zijne laste alle contracten met de betrokken diensten om de nodige plaatsbeschrijvingen, afmetingen en andere te bekomen.

A.5 Leveringen van leidingwater – elektriciteit – aardgas

De afrekening van het gebruikte leidingwater, elektriciteit en gas die nodig zijn om het project te realiseren zijn geheel ten laste van de aannemer.

A.6 Onderaannemingen door aannemer uitbesteedt

De promotor-aannemer heeft steeds het recht sommige werken door onderaannemers te laten uitvoeren.

Al deze onderaannemers en vakmensen namen kennis van het bestek en dienen zich onvoorwaardelijk te gedragen naar de aanwijzingen van de aannemer.

B. RUWBOUWERKEN

B.1 Grondwerken

B.1.1 Uitgravingen

Al de nodige uitgravingen gebeuren op volle verantwoordelijkheid van de aannemer en zijn onderaannemers. De funderingen zijn steeds tot op de vorstvrije vaste grondlaag te graven.

De eventueel uitgegraven teelaarde zal volgens de aanwijzingen van de aannemer in de tuin uitgespreid worden, eveneens zal teveel uitgegraven grond ten laste van de aannemer afgevoerd worden.

Indien het peil van het grondwater te hoog staat en zo de werken kan hinderen, zal er ten laste van de aannemer een bronbemaling geplaatst worden.

B.1.2 Aanvullingen

De wederaanvullingen worden uitgevoerd met de aarde afkomstig van de uitgravingen.

B.2 Metselwerken

B.2.1 Metselwerken in fundering

B.2.1.1 Funderingsmuren

Uit te voeren in holle betonblokken.

B.2.2 Opgaand metselwerk

B.2.2.1 Waterkeringen.

Op al de funderingsmuren zal onder de vloerplaten van de begane grond, dit op de volle breedte der funderingsmuur, een waterkeringslaag geplaatst worden.

Een tweede laag wordt in de spouwmuur naar buiten afwaterend geplooid. Dit ter plaatse van de vloerplaat op de begane grond en aan alle opgaande muren aan terrassen en platte daken.

Boven ramen en deuren wordt eveneens een waterkerende laag naar buiten afwaterend geplooid.

B.2.2.2 Opbouw van buitengevels - metselwerk binnen- en invulmuren

Het buitenspouwblad wordt uitgevoerd in volgens plan met een rode gevelsteen naar keuze van de promotor/aannemer.

Het binnenspouwblad wordt uitgevoerd in een geperforeerde snelbouw dikte 14 cm.

Al de buitenmuren (binnen-buiten spouwblad) worden gemetst met een traditionele spouw, isolatie inbegrepen.

In alle spouwmuren wordt er isolatie geplaatst volgens de geldende EPB- normen.

De binnen- en invulmuren worden opgetrokken in een geperforeerde snelbouwsteen volgens dikte weergegeven in het basisplan (dikte is afhankelijk van de stabiliteit of stevigheid).

Opgelet: Alle bovenvermelde materialen mogen door de aannemer vervangen worden door kwalitatief gelijkwaardige materialen.

B.2.2.3. Gevelparament

Gekozen gevelsteen : Rode gevelsteen naar keuze van de promotor/aannemer.

Het zichtbaar blijvende gevelparament, zowel de binnen- en buitenmuren, wordt met voegmortel ingevoegd. Kleur door de promotor te bepalen.

B.2.2.4 Verluchtings- en Schouwkanalen

De verluchtings- en schouwkanalen worden uitgevoerd met ofwel prefabkanalen, ofwel kunststof buizen, beiden met de noodzakelijke afmetingen, volgens de geldende EPB-normen.

Al deze kanalen worden zoveel mogelijk ingewerkt in daarvoor voorziene schachten. Plaats en afmetingen van de schachten worden door de promotor/aannemer bepaald.

B.3 Rioleringen en putten

B.3.1 Riolering

De afvoerleidingen zijn voorzien in PVC. De diameters van de buizen worden berekend naar de vereiste debieten.

Toezichtputten zijn eveneens voorzien in PVC. Diameters en noodzakelijk reukafsluiters volgens goedgekeurd plan en bouwvergunning.

B.3.2 Putten

Regenputten en septische putten worden geplaatst volgens voorschriften in de bouwvergunning.

De vereiste putten zijn voorzien in PVC of prefab beton afhankelijk van hun grootte. De putten worden opgemetst tot op het niveau "maaiveld" en voorzien van een aluminium deksel.

De putten die in de wegenis of oprit vallen, worden voorzien van een aangepast deksel, geschikt voor gewoon autoverkeer.

B.4 Blauwe hardsteen

B.4.1 Dorpels

Voorzien :

- Ramen met borstwering : dikte 5 cm – links en rechts ingekapt in de muur – geen opzetkant – 5 cm uitstekend.
- Ramen tot op de grond : dikte 5 cm – niet ingekapt – geen opzetkant – 5 cm uitstekend.
- Deuren : dikte 5 cm – niet ingekapt – met opzetkant (2x1,5) cm – 5 cm uitstekend

De in het zicht blijvende vlakken worden geschuurd.

B.4.2 Dekstenen

Dakranden waar geen borstweringen op geplaatst worden, worden afgedekt met een deksteen in prefab beton of blauwe hardsteen. Dikte 5 cm – vlak geplaatst – min. 3 cm overstekend.

B.5 Betonconstructies

B.5.1. Materiaal

De samenstelling van de betonspecie en het betonijzer moeten voldoen aan de voorschriften van het B.I.N en volgens geldende NBN-normen. Zij worden opgegeven door ingenieur stabiliteit.

B.5.2 Liftput, balken, kolommen vloerplaten.

De betonconstructie wordt berekend door een ingenieursbureau. Zij dragen hierover de volledige verantwoordelijkheid.

De dimensies van balken en kolommen, de dikte van platen kunnen lichtjes wijzigen t.o.v. de architectuurplannen afhankelijk van deze berekeningen.

De uitvoeringswijze is volgens de keuze van de aannemer.

Eventuele wijzigingen zullen pas aangebracht en uitgevoerd worden na goedkeuring van de betoningenieur.

B.6 Terrassen

B.6.1. Prefab terrassen

Niet van toepassing.

B.6.2 Dakterrassen

Op de waterdichte laag worden regelbare steunpunten voorzien. De afwerking is voorzien in keramische tegels 60/60/2 volgens keuze promotor/aannemer. Of een gelijkwaardig alternatief.

B.6.3 Begane grond

Op de begane grond wordt aan de achterzijde een terras voorzien volgens aanduiding van de plannen. Kleur wordt bepaald door de promotor. De klinkers worden geplaatst in een gestabiliseerde zandbedding en ingevoegd met wit zand.

B.7 Dakconstructie - dakbedekking

B.7.1 Platte daken

B.7.1.1 Uitvulling

De afwatering/helling wordt bekomen door een uitvulling met een licht zand/cement mengsel. Of celmix of argexbeton of gelijkwaardig. De dikte en hellingsgraad is afhankelijk van de oppervlakte.

B.7.1.2 Isolatie

Op deze hellingsbeton wordt een bitumineus damp scherm type V3 of gelijkwaardig met koudlijm aangebracht.

Hierop wordt de dakisolatie geplaatst. De isolatiewaarde (materiaal + dikte) wordt bepaald door de EPB-studie.

B.7.1.3 Waterdichting

Twee lagen bitumineuze dakdichting los geplaatst en de naden met de vlam gelast.

Tappen voorzien in lood.

Dakranden ter plaatse van borstweringen en/of houten gevelbekleding worden afgewerkt met zinken kraal. Op de andere plaatsen wordt een deksteen in blauwe hardsteen geplaatst.

Dakranden van dakuitsprongen/ dakkapellen worden afgewerkt met een aluminium dakrand of zinken kraal naar keuze van de promotor/aannemer.

B.7.2 Schuin dak

B.7.2.1 Dakconstructie

- materiaal : epicia gedrenkt of gelijkwaardig
- muurplaat en kepers voor de bakgoot worden verankerd in de betonnen ringbalk d.m.v. gegalvaniseerde draadstangen.
- spantendak met trekkers te plaatsen op berekende afstanden.
- onderdak met dampdoorlatende doek type deltavent of gelijkwaardig

B.7.2.2 Dakdichting

Tussen de spanten wordt er glaswolisolatie met dampscherm geplaatst volgens de geldende EPB-normen.

De schuine dakvlakken worden bekleed met blauw/grijze pannen naar keuze van de promotor/aannemer.

De voor –en zijkanten van de dakkapellen worden bekleed met geschilderde houten planchetten of leien.

B.7.2.3 Dakgoten en regenwaterafvoeren

De bakgoot, volgens plan, aan de voorgevel wordt uitgetimmerd en afgewerkt in hout. de bekleding is zink 0.8 mm.

De hanggoten en regenwaterafvoeren worden volgens plan uitgevoerd in zink of koper.

De vorm en kleur wordt bepaald door de promotor-aannemer.

B.8 Bezettingswerken

Het bezettingswerk wordt uitgevoerd met gipspleister type knauf of gelijkwaardig.

In al de plaatsen, met uitzondering van de kelder, zolderingen en garages is er pleisterwerk voorzien.

Op de buitenhoeken en dagkanten van de ramen en deuren worden hoekpijlen geplaatst.

De te betegelen muren aan bad en douche worden bezet met een cementspecie.

De schuine kanten van de dakverdieping worden bekleed met gyproc en schilderklaar afgewerkt ofwel met gyplat waar een laag bezetting zal over geplaatst worden.

C. AFWERKING

C.1 Raamtabletten

De raamtabletten worden voorzien in geschuurde blauwe steen 2 cm dik. Het raamtablet wordt aan beide zijden 2 cm in de dagkant ingewerkt. Ramen die gelijk met de vloer staan zijn niet voorzien van een raamtablet.

C.2 Muurafwerking – vloerbedekking

C.2.1 Algemene verrekeningswaarde

Standaard verrekeningswaarde voor vloertegels, wandtegels, parket en plinten zoals hieronder beschreven zijn de particuliere handelsprijzen.

	Vloeren	Plinten	Wandtegels
Woonkamer	35 €/m ²	5 €/lm	-
Eetkamer	35 €/m ²	5 €/lm	-
Inkom	30 €/m ²	5 €/lm	-
Toilet	30 €/m ²	5 €/lm	-
Keuken	30 €/m ²	5 €/lm	30 €/m ²
Badkamer	30 €/m ²	5 €/lm	30 €/m ²
Berging	30 €/m ²	5 €/lm	-
Slaapkamers	-	-	-

In de keuken zijn de wandtegels voorzien tussen aanrecht en dampkap of bovenkasten. In de badkamer zijn de wandtegels voorzien aan bad en douche tot aan plafond, de overige wanden zijn voorzien van een plint.

De algemene delen zullen afgewerkt worden in tegels naar keuze van de promotor. De trap zal bekleed worden in tegels, granito of natuursteen naar keuze van de promotor.

Omwille van plaatsingskosten hebben vloer- en wandtegels een formaat van 30/30 tot 50/50 en zijn ze niet geredificeerd. Vloertegels worden standaard grijs gevoegd, wandtegels wit.

Tussendorpels zijn niet voorzien. Tussen de verschillende vloeren wordt een aluminium profiel geplaatst.

Andere afwerking, formaten en legpatronen kunnen gekozen worden. Daaraan verbonden meerkosten zijn ten laste van de koper. De koper zal hiervoor voorafgaand een offerte krijgen van de promotor-aannemer.

Vloeren, plinten en wandtegels gekozen in een lagere prijsklasse geven geen recht op terugbetaling.

C.3 Ondervloeren

C.3.1 Vloerisolatie

Op het gelijkvloers wordt een gespoten PUR-isolatie voorzien met dikte volgens de berekende EPB-waarde.

Tussen de verdiepingen onderling wordt een akoestische isolatie geplaatst. De leidingen worden uitgevuld met een celmix. Hierop komt een contactgeluidsisolatie type etafoam dikte 5 mm of gelijkwaardig.

C.3.2 Chape

Met uitzondering van de kelderverdieping zal op iedere betonnen vloerplaat een chape afwerking van minimaal 5 cm dikte geplaatst worden.

Houten vloerconstructies op eventuele zolderingen zijn niet voorzien van bovenvermelde afwerking

C.4 Binnenschrijnwerk

C.4.1 Binnendeuren

Al de binnendeuren worden uitgevoerd (afmetingen en draairichting) zoals op het basisplan getekend.

De afmetingen zijn altijd volgens de verkrijgbare standaard afmetingen:
Hoogte 2015 mm Breedte 680 mm, 730 mm, 780mm of 830 mm

De standaard voorziene deuren zijn stompe vlakke schilderdeuren geplaatst in watervaste multiplex deurkaders met massieve meranti trapeziumvormige chambranten voorzien om te schilderen (schilderwerken niet inbegrepen).

Indien er andere deuren gekozen worden hebben deze een verrekeningswaarde van 200 €/st.

De inkomdeur en andere brandwerende binnendeuren hebben een vulling volkern, deze hebben een vertragende functie bij brand (RF 30). De inkomdeuren van de appartementen zijn allemaal hetzelfde, nl. vlakke schilderdeuren geplaatst in watervaste multiplex deurkaders met massieve meranti trapeziumvormige chambranten.

De deurbladen zijn voorzien met volgend ingewerkt hang en sluitwerk:

- Het dag/nachtslot is van het type DYLA of gelijkwaardig - enkel de inkomdeur is van een veiligheidscilinder voorzien.
- De scharnieren 3 stuks zijn van aluminium.
- De deurkrukken die in de basis voorzien worden, zijn van het type hoppe-aluminium met een aparte kruk en sleutelplaat.

C.5 Buitenschrijnwerk

C.5.1. Ramen en deuren

Ramen zijn voorzien in hout (meranti of gelijkwaardig) afgewerkt met drie lagen verf of aluminium in een RAL-kleur gekozen door de promotor.

De inkomdeuren van de gemeenschappelijke traphallen zijn eveneens voorzien in hout of aluminium.

Alle ramen en buitendeuren met glas zijn voorzien van dubbel isolerende beglazing met minimum een K-waarde van 1.1 W/m²K.

De indeling en draairichting van de ramen en deuren worden uitgevoerd volgens aanduiding op plan. Deze kunnen aangepast worden op aangeven van de promotor.

De inkomdeuren zijn voorzien van een elektrisch slot, langs binnen een kruk en langs buiten een trekker.

Alle voegen tussen buitenschrijnwerk en gevels worden waterdicht opgevoegd met siliconen. De kleur van de elastische voeg zal door de promotor worden bepaald.

C.5.2 Rolluiken

Er zijn geen rolluiken voorzien.

C.5.3 Garage

De staanplaatsen zijn open plaatsen, de carports worden voorzien van een houten carportconstructie met EPDM dakbedekking.

C.6 Bestrating

De op- en inritten van de garage zijn voorzien in betonklinkers 22 x 11 x 6, kleur bepaald door promotor.

C.7 Brievenbus

Per adres (inkomdeur) wordt een brievenbusgeheel geplaatst. Ze is voorzien in gelakt aluminium met individueel deurtje en slot en wordt geplaatst volgens de richtlijnen van de gemeente (post).

C. 8 Aansluitingen nutsleidingen

De volgende wacht- en mantelbuizen zullen door de aannemer voorzien worden : 1 x TV, 1 x telefoon, 1 x water, 1 x elektriciteit, 1 x gas

De werfaansluitingen van water en elektriciteit vallen ten laste van de aannemer. De definitieve aansluitingskosten op openbare riolering, water, gas, elektriciteit, distributie en telefoon vallen ten laste van de koper. Het verbruik van deze tot de voorlopige oplevering is voor rekening van de aannemer.

D. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

D.1 Voorschriften – Algemene reglementen en richtlijnen

D.1.1 Voorschriften – Reglement

De elektrische installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de elektriciteitsmaatschappij.

De door de maatschappij opgelegde keuringen zullen aangevraagd en uitgevoerd worden door de installateur elektra. De kosten vallen ten laste van de aannemer.

D.1.2 Plaatsaanduiding

De plaatsaanduiding van de lichtpunten, stopcontacten, schakelaars en toestellen wordt voor de aanvang van de bouw- en elektriciteitswerken besproken met de verwerver.

D.1.3 Beveiliging

Op alle stopcontacten is een beveiliging voorzien.

Hoofdverliesstroomschakelaar van 300 mA en verliesstroomschakelaar van 30mA voor de vochtige lokalen zijn voorzien.

Aardgeleider in koperen kabel naar de lichtpunten en naar alle stopcontacten in alle plaatsen zijn voorzien.

Aardverbindingen voorzien in koperen kabel naar de toestellen welke volgens de wet verplicht geaard moeten zijn, zoals daar zijn: waterleiding, gasleiding, metalen ligbad, CV leidingen.

D.1.4 Bedrading

De bedrading met aangepaste sectie volgens het technische reglement worden in muren of dekvloeren weggewerkt.

In de kelder en/of garages, deels de CV plaats, is de elektrische installatie in opbouw.

D.2 Installatie

- Aardingslus : 35mm² lood-koper geplaatst onder de funderingsplaat
- Meetmodule : meterkast en dag/nachtmodule voor elektriciteit is voorzien
- Zekeringskast: alle kringen t.o.v. de basis worden voorzien met Automatische zekeringen
- Lichtpunten : alle lichtpunten t.o.v. de basis worden afgewerkt met

- lusterklem
- Lichtschakelaars en stopcontacten : alles t.ov. de basis worden in ingebouwd en afgedekt met een basis ivoorkleurig afdekplaatje.
- Videofoon : uitgevoerd in zwakstroom – 1 buitenmodule – 1 binnenmodule per appartement (zwart/wit)
- Telefoon : Aansluitpunt
- Distributie : Aansluitpunt
- Thermostaat : Thermostaat en voeding brander is voorzien

Gemeenschappelijke ruimten voorzien van verlichting met tijdsschakeling.
Plaatsaanduiding van schakelaars, stopcontacten en lichtpunten in overleg met de verwerver.

Volgende voorzieningen:

- Hal:
 - o 1 lichtpunt + 2 schakelaars,
 - o 1 stopcontact,
 - o 1 videofoon binnenpost (zwart/wit)
- CV ruimte/berging :
 - o 1 lichtpunt + 1 schakelaar
 - o 1 stopcontact voor CV ketel,
 - o 2 stopcontacten voor wasmachine/droogmachine type condensatie.
- Woonkamer:
 - o 2 lichtpunten + 2 schakelaars,
 - o 6 stopcontacten,
 - o 1 telefoondoos,
 - o 1 distributieaansluiting,
 - o 1 thermostaat aansluitpunt,
- Keuken:
 - o 1 lichtpunt + 1 schakelaar,
 - o 1 stopcontact elektrisch vuur,
 - o 1 stopcontact dampkap,
 - o 1 stopcontact koelkast,
 - o 1 stopcontact oven-microgolf,
 - o 1 stopcontact vaatwasmachine,
 - o 3 stopcontacten, 1 lichtpunt (voeding) aan meubel.
- Slaapkamers :
 - o 1 lichtpunt + 1 schakelaar,
 - o 2 stopcontacten,
 - o 1 internetaansluiting.
- Badkamer:
 - o 1 lichtpunt + 1 schakelaar,
 - o 1 voeding badkamermeubel,
 - o 2 stopcontacten.
- Aparte WC:
 - o 1 lichtpunt + 1 schakelaar.
- Terras:
 - o 1 lichtpunt + 1 schakelaar
 - o 1 stopkontakt

- Berging in kelder:
 - o 1 lichtpunt + 1 schakelaar,
 - o 1 stopcontact.

Deze voorzieningen zijn per appartement en per kamer.

E. CENTRALE VERWARMINGSINSTALLATIE

E.1 Algemene voorzieningen en richtlijnen

E.1.1 Algemeen

Het leveren en plaatsen van de ganse installatie is voorzien.

Het proefverwarmen van de verwarming wordt door de aannemer gedaan.

De installatie is voorzien op aardgas.

De installatie is voorzien van een automatische regeling met 1 klokthermostaat.

Het habilitatie-attest (na keuring van de gasleidingen) wordt afgeleverd door de installateur.

E.1.2 Warmteverliezen en binnentemperaturen

De warmteverliezen worden berekend, rekening houdend met een buitentemperatuur van - 10°C voor een gewaarborgde binnentemperatuur van:

- | | |
|--------------------|---------------|
| - woonkamer/keuken | 22° |
| - slaapkamers | 20° |
| - badkamer | 24° |
| - berging | niet verwarmd |
| - inkomhall | 16°C |
| - nachthall | 18°C |
| - toilet | niet verwarmd |
| - garage | niet verwarmd |

E.2 Installatie

E.2.1 Ketel

Elk appartement heeft een individuele Condenserende ketel op aardgas van het type Vaillant of soortgelijke met ingebouwd drukexpansiesysteem. Voorziening warm water : type doorstroming. De schouwaansluiting gebeurt dmv een CLV systeem of via afzonderlijke afvoerleidingen.

E.2.2 Leidingen

Leidingen voorzien met buis : HENCO VPE – ALU- VPE of gelijkwaardig.

De aansluitingspunten van de radiatoren worden voorzien via een wandaansluiting (als deze technisch niet mogelijk is wordt er een vloeraansluiting voorzien).

Deze leidingen worden met de ketel verbonden door middel van een collector (leidingen uit de vloer).

E. 2.3 Verwarmingslichamen

Zijn voorzien wit gelakte plaatstalen radiatoren met omkasting voorzien van handwielen..

Aantal en grootte is voorzien volgens het berekende vermogen.

F. SANITAIRE INSTALLATIE EN KEUKEN

F.1 Sanitaire installatie

F.1.1 Algemeen

Het leveren en plaatsen van de leidingen volgens plan.

Alle aanvoerleidingen voor koud en warm water worden individueel aangesloten met VPE kunststofbuizen of gelijkwaardig. De afvoerleidingen zijn voorzien in PVC en worden weggewerkt in de uitvulling/chape.

De aanvraag tot keuring van de installatie wordt door de installateur sanitair gedaan, de kosten ervan vallen ten laste van de aannemer.

F.1.2 Algemene verrekeningswaarde

Voor de aankoop van de sanitaire toestellen is er een budget voorzien van 4.500 €. De vermelde prijzen zijn part. handelsprijzen **excl. BTW**.

Bij keuze van de toestellen is de plaatsing hiervan inbegrepen, tenzij anders vermeld. Dit is niet het geval voor inbouwkransen, zijspoeiers in de douche en andere speciale voorzieningen.

De sanitaire toestellen kunnen gekozen worden bij Schrauwen Zandhoven of Brasschaat.

F.1.3 Basisvoorzieningen

- badkamer: koud en warm water voor ligbad
koud en warm water voor douche (indien voorzien op het plan).
- aparte WC: koud en warm water voor lavabo
koud water WC
koud water handenwasser
- berging: koud water voor CV en wasmachine
- keuken koud en warm water spoeltafel

F.2 Keuken

Voor het leveren en het plaatsen van de ganse keuken is er een budget van 7.500 €. De vermelde prijzen zijn part. handelsprijzen **excl. BTW**. De aanduiding op de plannetjes is indicatief en heeft niet steeds een verband met het voorziene budget. De keukens kunnen gekozen worden bij Siematic Keukenontwerpers te Geel.

G. TUINAANLEG EN BUITENAFWERKING

De aannemer zorgt voor het opruimen van de terreinen rondom het gebouw. Hij verwijdert alle puin en bouwafval.

De aannemer levert de nodige grond en teelaarde voor de tuintjes op het gelijkvloers.

Voor deze privaatieve tuintjes is geen aanleg voorzien. Het verspreiden en egaliseren van de grond, het aanleggen en aanplanten van de achtertuin valt ten laste van de koper.

Tussen de verschillende tuinen is er een zwarte draadafsluiting voorzien met een poortje.

H. SCHILDERWERKEN

De schilderwerken van de gemeenschappelijke trapzalen zullen uitgevoerd worden door de aannemer/promotor in een door hen te bepalen kleur.

I. FACTURATIE

Notariële akte grondaandeel binnen de 2 maanden na aankoop.

Facturatie naargelang de afwerking vordert volgens volgende schijven:

- | | |
|--|-------|
| ○ Einde funderingswerken | : 10% |
| ○ Einde plaat boven gelijkvloers | : 10% |
| ○ Einde plaat boven 1 ^{ste} V | : 10% |
| ○ Einde metselwerken 2 ^{de} V | : 10% |
| ○ Einde gevelmetselwerken | : 15% |
| ○ Einde dakwerken en buitenschrijnwerk | : 10% |
| ○ Einde pleisterwerken | : 10% |
| ○ Einde chape- en tegelwerken | : 10% |
| ○ Einde binnenschrijnwerk | : 10% |
| ○ Bij voorlopige oplevering | : 5% |

Als alle betalingsvoorwaarden voldaan zijn, zal de sleutel overhandigd worden.

Opgemaakt te op