



DRIEZENHOF

Driezenstraat 44, 2300 Turnhout

Verkooplastenboek

8 villa-appartementen en 1 parkwoning
in een unieke groene stadsoase



Team

Bouwheer:

TM Driezenhof
Leopoldstraat 2A bus 1
2300 Turnhout

0475 47 36 41
info@driezenhof.be

Architect:

AID architecten bvba
Kasteellaan 29
2390 Westmalle
tel: 03-636.04.20

Studiebureau stabiliteit:

Studiebureau VAN HOORICKX b.v.b.a.
Deken Adamsstraat 14
2300 TURNHOUT
tel. 014/42.85.69

Tuinontwerp:

Gardenair
Koraalstraat 5
2950 Kapellen
tel. 03/664 77 31

Inleiding

01.01 Beknopte beschrijving

Het project Driezenhof bestaat uit 2 gebouwen, de meergezinswoning met 8 villa-appartementen en de parkwoning. De twee gebouwen staan aan de rand van de gemeenschappelijke parktuin. Een deel van deze parktuin is voorzien voor privaat gebruik van de woning. De parkwoning wordt beschreven in een afzonderlijk verkooplastenboek.

01.02 Algemeenheden

De werken worden uitgevoerd overeenkomstig dit verkooplastenboek, onder leiding van AID architecten en volgens de regels der kunst.

De bouwheer-promotor, TM Driezenhof, behoudt zich het recht voor om, in akkoord met de architect, wijzigingen aan te brengen aan de plannen en beschreven materialen om constructieve redenen of aanvullende bouw- of veiligheidsvoorschriften. De in de beschrijving vermelde materialen kunnen eveneens in gezamenlijk overleg tussen architect en bouwheer-promotor vervangen worden door gelijkwaardige materialen om redenen van leveringstermijnen, bevoorrading, veiligheid, esthetiek, e.a.

2 RUWBOUW

02.01 Voorbereidende werken

De voorbereidende werken omvatten alle noodzakelijke werkzaamheden om het terrein bouwrijp te maken, zoals:

- Het slopen van bestaande constructies
- Het rooien van eventuele bomen en struiken
- Het nivelleren van het terrein
- Alle noodzakelijke schoringswerken
- Het eventueel verlagen van het grondwaterpeil

02.02 Grondwerken

De grondwerken zullen uitgevoerd worden tot de noodzakelijke diepte, overeenkomstig de stabiliteits- en funderingsstudie.

Alle overtollige grond wordt van het terrein verwijderd.

02.03 Fundering / Kelder

Het volledige gebouw is onderkelderd. In deze kelder zijn 9 garageboxen en een technisch lokaal voorzien. Met de auto en de fiets bereikt men de kelder via de helling. In deze helling is een trap voorzien zodat men ook met de fiets aan de hand eenvoudig naar beneden en boven kan gaan.

De afmetingen van de fundering en het voorziene wapeningsstaal wordt berekend door de ingenieur. De stabiliteitsstudie is berekend op basis van de grondsonderingen.

De aardingsslus voor de elektrische installaties wordt volledig rondom de fundering aangebracht.

De vloer van het kelderniveau bestaat uit een gepolierde betonplaat. Het polieren gebeurt onmiddellijk na het storten van de betonnen vloer. Hierdoor kan er zich tijdens de ruwbouwfase een cementsluier afzetten op de vloer, of kunnen er cement- en of betonresten achterblijven

op de gepolierde vloer. De afzetting van cement- en betonresten is onvermijdelijk, en kan dus niet ingeroepen worden als aan te passen / te herstellen gebrek.

02.04 Dragend/niet-dragend metselwerk en gewapend beton

De binnenmuren van de kelder zijn ofwel in zichtmetselwerk in betonblokken of in betonnen muren.

De binnenmuren voor de bovengrondse verdiepingen zijn voorzien in snelbouwmetselwerk. De stenen voor de dragende binnenmuren hebben een breedte van 14cm tenzij anders vermeld. De niet dragende muren hebben een breedte van 10cm.

Alle folies ter voorkoming van opstijgend vocht worden zorgvuldig voorzien.

Dragende binnenmuren tussen verschillende appartementen/gebouwen worden uitgevoerd in ontkoppelde muren om contactgeluid te vermijden. De spouw is voorzien in 40mm akoestische isolatie.

De dragende structuur, vloerplaten, balken, terrassen, trappen in trappenhuisen zijn in gewapend beton, eventueel aangevuld met stalen balken of kolommen waar nodig, alles uit te voeren overeenkomstig de gespecialiseerde studie stabiliteit.

02.05 Gevelopbouw

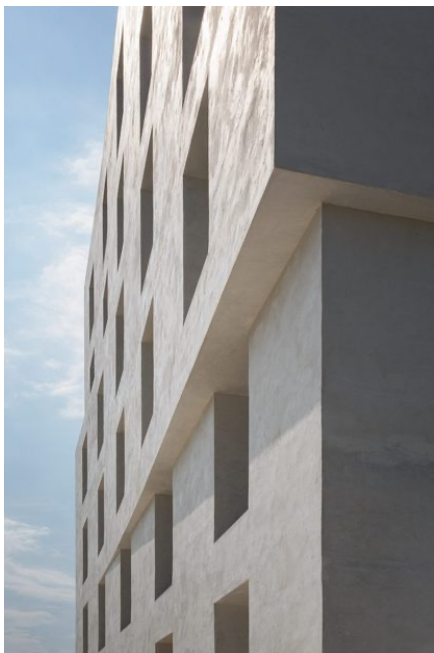
De gevels worden opgebouwd volgens de monolithische bouwwijze. Een gangbaar bouwsysteem in grote delen van Duitsland, Oostenrijk, Zwitserland en Luxemburg.

Hier zal de muur opgebouwd worden met een zwaardere, dragende blok van 17,5 cm aan de binnenzijde en een lichtere isolerende blok van 36,5cm aan de buitenzijde. Deze twee muren worden zonder spouw tegen elkaar gezet en zullen dus werken als één monolithische muur uit gebakken klei.



Isolerende lijmblok uit gebakken klei

Deze muur wordt aan de buitenzijde water en winddicht afgewerkt met een een pleister op basis van natuurlijke hydraulische kalk.



referentie kalkpleister

Het gebouw wordt voorzien van een plint. Deze plint wordt gemaakt uit keramisch materiaal met het uitzicht van natuursteen.



referentie plint

02.06 Dakwerken

02.06.01 Platte daken

Platte daken worden afgewerkt met een dampscherm, thermische isolatie volgens de geldende EPB-richtlijnen en een dakdichting bestaande uit roofing of gelijkwaardig.

Daar waar geen terrassen voorzien zijn wordt het dak uitgevoerd als extensief groendak. De dakranden worden voorzien van een deksteen uit natuursteen, geschikt voor deze toepassing.

02.07 Buitenschrijnwerk

Buitenschrijnwerk wordt volledig op maat gerealiseerd uit larikshout en behandeld met RMC Hybrid Wood Protector, een hedendaagse olie waarbij het natuurlijk uitzicht van het hout behouden blijft. De draai- en draai-kipramen zijn voorzien van onzichtbare scharnieren.

Alle ramen en deuren zijn voorzien van isolerende beglazing met helder glas volgens de geldende EPB-richtlijnen.

De valbeveiliging van de ramen is zo geconcipeerd dat slechts één horizontale ronde baar voldoende is om te voldoen aan de geldende norm.

Aan de terrassen is een volle borstwering voorzien tot op een hoogte van 45cm, hierop wordt dan ingeklemde glazenborstwering geplaatst tot op een hoogte van 110cm.

De centrale inkomdeur van het gebouw is voorzien van een elektrisch slot dat bedienbaar is via de videofoon in elk appartement.

Er wordt een slotenplan opgemaakt voor het ganse gebouw zodat per appartement maar één sleutel nodig zal zijn voor de verschillende deuren en poorten.

3 BINNENAFWERKING

03.01 Pleisterwerken

03.01.01 Pleisterwerk wanden en plafonds

Alle zichtbare vlakken van de binnenmuren van de bovengrondse verdiepingen worden glad afgewerkt met een dampopen pleister. Het pleisterwerk in de appartementen wordt "klaar voor de schilder" opgeleverd (voorbereiding met plamuurlaag en afschuren niet inbegrepen).

De dagkanten van de ramen en buitendeuren worden bepleisterd. De plafonds worden eveneens afgewerkt met een pleisterlaag. Raamtabletten aan de binnenzijde worden voorzien in hetzelfde hout en afwerking als het buitenschrijnwerk. Deze worden verder beschreven onder punt 03.03.05.

De muren en plafonds van de gemeenschappelijke inkomhallen wordt afgewerkt met een in de massa gekleurde natuurlijke kalkpleister.

Muren en plafonds van de kelderverdieping worden niet bepleisterd.

03.02 Vloeropbouw private delen

De volledige vloeroppervlakte op niveau 0 wordt uitgevoerd met een thermische vloerisolatie en dit volgens de geldende EPB-richtlijnen. De verdiepingsvloeren wordt uitgevoerd met een thermische uitvullaag en akoestische isolatie.

Alle vloeren worden voorzien van een glad afgestreken cementdekvloer.

Volledig rondom de dekvloer wordt een randisolatie voorzien ter ontkoppeling van de draagmuren.

Uitzettingsvoegen worden toegepast waar nodig.

Bovenop dekvloer wordt de vloerafwerking geplaatst.

03.03 Vloer- en wandafwerking

Bij de aankoop van het appartement heeft de koper de vrije keuze voor het bepalen van de vloer- en wandafwerking volgens onderstaande keuzebudgetten bij de door de promotor aangeduide leverancier. Als deze budgetten overschreden worden, zullen deze verrekend worden. Wanneer men de keuze maakt lager dan deze vooropgestelde budgetten worden deze voor maximum 80% vergoed.

De klant dient steeds rekening te houden met de geafficheerde toonzaalprijs van de vloer- en wandafwerking voor particuliere aankoop.

03.03.01 Keramische vloertegels

Met vloerverwarming maar ook zeker met vloerkoeling is een vloer uit een steenachtig materiaal aangewezen. Deze materialen geleiden de warmte en koude het beste en zijn ongevoelig aan schommelingen van de luchtvochtigheid. De architect en promotor adviseren dus een afwerking met een keramische tegel in alle ruimtes van de appartementen.

In het hogere segment van de keramische groot formaat tegels zijn de imitaties van parket en natuursteen zo ver geperfectioneerd dat ze visueel zeer moeilijk te onderscheiden zijn. De voordelen op vlak van onderhoud, thermisch comfort en kostprijs zijn echter wel erg groot.

Er wordt rekening gehouden met tegels met een formaat van 60x60cm met een particuliere handelswaarde van **80 EUR/m² excl. BTW**.

De plinten zijn voorzien in vlakke MDF van 4cm hoog en 9mm dik. Deze zijn voorzien van een grondlaag. De particuliere handelswaarde voor de plinten bedraagt **9 EUR/lm, excl. BTW**.

03.03.02 Keramische wandtegels

Volgende oppervlaktes zijn voorzien van wandtegels:

- Wanden van de douches tot op 240 cm hoog.
- Wanden van het bad tot op 120 cm hoog.

Er wordt rekening gehouden met tegels met een formaat van 30x60cm met een particuliere handelswaarde van **45 EUR/m² excl. BTW**.

03.03.03 Parket in fineer

Ondanks het feit dat hout een isolerend product is kan een samengestelde parket ook toegepast worden op vloerverwarming en vloerkoeling. Hierbij moet wel gezegd worden dat het proces van de koeling en verwarming significant wordt afgeremd.

De parket wordt verlijmd op de chape en is geschikt voor gebruik op vloerverwarming.

De particuliere handelswaarde voor de parketvloer bedraagt **80 EUR/m² excl. BTW**.

De plinten zijn voorzien in vlakke MDF van 4cm hoog en 9mm dik. Deze zijn voorzien van een grondlaag. De particuliere handelswaarde voor de plinten bedraagt **9 EUR/lm, excl. BTW**.

03.03.04 Raamtabletten

In functie van de luchtdichtheid van het gebouw worden de tabletten bepleisterd tot tegen de onderregel van het raam. Boven op deze bepleistering wordt er een tablet geplaatst uit het zelfde hout en met eenzelfde afwerking als het raam zelf. Aan de zijanten worden ze gelijk met de dagkanten geplaatst, aan voorzijde 1cm overstekend.

De particuliere handelswaarde voor deze raamtabletten bedraagt **50 EUR/m² excl. BTW**

03.03.05 Vloertegels gemeenschappelijke delen

De bovengrondse gemeenschappelijke ruimten worden voorzien in een keramische tegel met natuursteen uitzicht cfr de plint van de gevels. Het voorziene formaat is 60x60cm.

03.03.06 Trapafwerking gemeenschappelijke delen

De optrede en aantrede van de bovengrondse gemeenschappelijke trappen worden bekleed met een cement composiet stenen vloer.

03.03.07 Algemeen

Voor alle vloertegels die groter zijn dan 60/60, kleiner dan 15/15 of betegeling in verband, tegels met een ongelijk oppervlak of gerezificeerde tegels zullen extra plaatsingskosten aangerekend worden. Bij bepaling van het aantal m² wordt rekening gehouden met 10% snijverlies en de eventuele afname in minimumhoeveelheden. Deze geleverde hoeveelheid wordt verrekend aan de koper.

03.04 Binnenschrijnwerk

03.04 .01 Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd als schilderklare ingelegde deurbladen met houten deurenkaders en omlijsting om te schilderen, type tubespaan.

Per deur met scharnieren, deurenkruk en afdekplaatjes is een aankoopbedrag voorzien van **500 EUR excl. BTW**.

Dezelfde type deuren worden voorzien voor de gemeenschappelijke en private bergingen op de kelderverdieping. Waar nodig worden deuren met brandweerstand voorzien.

03.04.02 Inkomdeur appartement

De inkomdeuren zijn gepantserde veiligheidsdeuren van het merk Fichety met een 5-puntsluiting. Ze zijn voorzien van onzichtbare scharnieren, veiligheidsbeslag, deurspion en een automatische tochtborstel.

De deur beantwoordt aan:

- Een brandweerstand van EI 1/2u (EN 1634 - 1).
- Inbraakklasse 4 (ENV 1627 - 1)
- een hoge akoestische demping (Rw = 41 dB)

De keuze van afwerking aan de buitenzijde wordt bepaald de architect. De afwerking aan de binnenzijde door de koper.

4 BUITENAFWERKING

04.01 Private terrassen

De terrasbevloering van de appartementen op de verdiepingen is voorzien in tegels met een formaat 60x90x2cm. De bevloering wordt op tegeldragers gezet.

De tegel die gekozen is een keramische imitatie van de natuursteen Simbel Sand.



De vloerafwerking van terrassen kan indien gewenst ook aangepast worden naar een ander materiaal dat geplaatst kan worden op tegeldragers.

De particuliere handelswaarde die voorzien is voor de tegel bedraagt **80 EUR/m² excl. BTW**

De afwerking van de terrassen van de appartementen op het gelijkvloers worden voorzien in hetzelfde materiaal alleen zullen ze hier niet op tegel dragers geplaatst worden maar in een mortelbed.

Op de terrassen van appartement A7 en A8 is een ingebouwde stalen buitenhaard voorzien van 90cm breed en 60cm hoog.

Appartement A8 heeft aan de straatzijde nog een dakterras dit terras is voorzien van een stalen borstwering met fijne ronde spijltjes. De toegang tot dit dakterras is niet drempelloos.

04.02 Brievenbussen en toegangscontrole

Het brievenbusgeheel wordt ingebouwd in de tuinmuur. De materialen, detaillering en afwerking zullen van een hoog niveau zijn. In het brievenbusgeheel zal ook een buitenpost voorzien worden van het videosysteem. Een tweede buitenpost is voorzien aan de centrale voordeur van het gebouw.

04.03 Gemeenschappelijke buitenaanleg

Deze buitenaanleg wordt uitgevoerd conform het plan van de tuinarchitect.

04.04 Poorten

04.04.01 schuifpoort tuin

De toegang met de auto gebeurt via een op maat gemaakte en ontworpen geautomatiseerde schuifpoort. De schuifpoort wordt gemaakt uit staal en gemoffeld volgens de kleurkeuze van de architect. De poort wordt bediend met een afstandsbediening. Er wordt ook een sleutelcontact geplaatst naast de poort.

04.04.02 poort inkompleintje

Het inkompleintje wordt van het openbaar domein afgesloten door een hekwerk in de tuinmuur. In dit op maat gemaakt en ontworpen smeedijzeren hekwerk wordt een draaipoort voorzien als toegang voor voetgangers en fietsers. Deze poort is uitgerust met een elektrisch slot en kan dus ontgrendeld worden via het videosysteem.

04.04.03 poort parkeerkelder

De toegang naar de parkeergarage gebeurt door de high-end kantelpoort van het merk Hörmann. Deze poort en aandrijving is geschikt voor collectieve garages. Afwerking en kleur volgens keuze van de architect. De poort wordt bediend door een afstandsbediening en een sleutelcontact.

04.04.03 poorten garageboxen

De individuele garageboxen worden voorzien van geautomatiseerde sectionaalpoorten met de nodige ventilatieopeningen. De poort wordt volledig in het wit voorzien.

5 KEUKEN EN BADKAMER

05.01 Keuken

De keukeninrichting omvat het leveren en plaatsen van de volledige keukenuitrusting die door de koper bepaald kan worden bij de door de promotor aangeduide leverancier. Er kan enkel gewerkt worden met dampkappen die werken volgens het principe van recirculatie.

Particuliere handelswaarde per keuken (geleverd en geplaatst, excl. BTW):

- **28.000€ excl. BTW**

06.02 Badkamers

De toestellen en kranen zullen door de koper gekozen in een, door de promotor aangeduide handelszaak voor sanitaire toestellen.

De aannemer voorziet in de levering en plaatsing van de toestellen en kranen.

Particuliere handelswaarde per appartement (geleverd en geplaatst, excl. BTW):

- **12.000€ excl. BTW**

Eventuele meerprijzen worden verrekend.

7 TECHNISCHE UITRUSTING

07.01 Nutsvoorzieningen

Ieder appartement en woning beschikt over individuele verbruiksmeters voor water en elektriciteit. Deze worden opgesteld in de technische ruimten in de kelder. Aansluitingen voor telefoon en TV-distributie worden eveneens voorzien tot in deze technische ruimten.

Er wordt geen gas voorzien, noch voor verwarming, noch voor een gasfornuis.

De gemeenschappelijke delen (inkomhal, gemeensch. buitenverlichting,...) hebben een afzonderlijke elektriciteitsmeter.

De aansluitkosten voor deze nutsvoorzieningen zijn niet in de aankoopsom begrepen, zij worden evenredig verdeeld op basis van de kostprijs, aangerekend door de energieleverende maatschappij en verdeeld over het aantal appartementen en woningen. De kosten voor keuring van de waterinstallatie zullen eveneens evenredig verdeeld worden over de kopers. Het openen van de meters valt volledig ten koste van de kopers.

Op eerste verzoek van de aannemer zal de koper een energiecontract afsluiten en de meters laten openen op zijn naam. Indien de koper hieraan geen gevolg geeft heeft de aannemer het recht dit te openen in naam van de koper.

Voor deze aansluitingen en keuringen wordt er per unit een provisie voorzien van 2.500€ excl. BTW. Na aansluiting en keuring wordt er een afrekening gemaakt op basis van de effectieve kosten.

07.02 Sanitaire installatie

07.02 .01 Waterleiding in privatieve gedeelte

De koudwaterleidingen zullen uitgevoerd worden in beschermende koperleidingen of kunststofleidingen met aangepaste diameters, inbegrepen alle nodige hulpstukken en in de berging zichtbaar op te stellen collectoren.

De installatie omvat de leidingen van de individuele teller tot bij volgende aftappunten: handenwasser en toilet, spoeltafel en vaatwas in keuken, wasmachine in de berging, sanitaire toestellen in badkamers aangeduid zoals op de plannen.

De warmwaterleidingen worden uitgevoerd in dezelfde materialen als de koudwaterleidingen naar volgende aftappunten: spoeltafel in keuken en sanitaire toestellen badkamer zoals aangeduid op de plannen. Op elk terras is een vorstvrije buitenkraan voorzien.

07.02.02 Afvoerleidingen privatieve gedeelte

Deze worden uitgevoerd in kunststof leidingen met aangepaste diameters. Zij worden aangelegd vanaf de voorziene sanitaire toestellen, spoeltafel keukens, vaatwasmachine, wasautomaat en ventilatiesysteem. Ze worden aangesloten via de centrale verticale standleidingen op de riolering. Valleidingen zijn voorzien van verluchting om leegzuiging te voorkomen.

07.03 Elektrische installatie

De elektrische installaties zullen uitgevoerd worden overeenkomstig de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI. Voor de aansluiting wordt de installatie gekeurd door een onafhankelijk keuringsorganisme.

In het tellerlokaal van de kelder worden de individuele tellers van de appartementen en woningen, en een aparte teller voor de gemeenschappelijke delen voorzien.

07.03.01 Elektrische installatie in gemeenschappelijke ruimten

De elektrische installatie van de algemene delen omvat de verlichtingsinstallatie van de algemene delen.

De verlichtingsarmaturen, schakelaars en stopcontacten zullen geplaatst worden volgens plan van de architect.

De verlichting wordt bediend via drukschakelaars, aangesloten op een tijdsschakelaar of via aanwezigheidssensoren.

07.03.02 Elektrische installatie in private delen

Deze omvat alle nodige bekabeling vanaf de individuele meterkast tot alle lichtpunten en stopcontacten. Er is sterbekabeling voorzien van elk lichtpunt naar de verdeelkast.

Een verdeelkast met voldoende aantal stroomkringen voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaar, wordt geplaatst in elke woonunit (berging). De verdeelkast is voorzien van teleruptoren waardoor de schakeling gebeurt in de kast en er zijn drukknoppen als bediening. Aansluitingen worden gecentraliseerd in schakelkast wat achteraf flexibiliteit biedt omtrent aanpassingen van lichtaansturingen.

Uitbreiding naar domotica is ook nog mogelijk.

Elke woonunit is voorzien van een videofooninstallatie, verbonden met voordeur en inkompoort.

Verlichtingsarmaturen zijn niet inbegrepen, uitgezonderd de buitenarmaturen van de terrassen.

Al het schakelmateriaal en stopcontacten zijn voorzien in Niko standaard, wit van kleur.

Daar waar de installatie in opbouw gebeurt, is het materiaal van het merk Niko spatwaterdicht.

Inbouwspots zijn enkel mogelijk bij verlaagde plafonds, daar het inboren van de spots in de betonplaat tussen twee appartementen de akoestische isolatie van de betreffende appartementen zal ondermijnen.

Voorzieningen per lokaal, zoals aangegeven in de lijst in bijlage.

07.03.03 Diverse voorzieningen

Op elk terras meerdere lichtpunten met buitenarmaturen voorzien. Deze armaturen zijn inbegrepen in de prijs en door de architect te kiezen om 1 geheel te verkrijgen.

Er worden 2 stopcontacten per terras voorzien.

07.04 Ventilatiesysteem

Alle appartementen worden voorzien een individueel ventilatiesysteem D met warmterecuperatie. Een ventilatie-unit wordt geplaatst in de berging van het appartement. Zowel de aanvoer van verse lucht als de afvoer van vuile lucht worden mechanisch geregeld. Het systeem wordt uitgerust met ingestorte ventilatiekanalen, afgewerkt met inregelbare ventilatiemonden (standaard wit).

Droogkasten worden verondersteld van het condenserende type te zijn. Een luchtafvoer voor de droogkast kan niet voorzien worden.

07.05 Verwarmingssysteem

Er wordt een centrale stookplaats voorzien in de technische ruimte van de kelder. Hier wordt collectief sanitair warm water opgewekt en warm CV water geproduceerd.

Er is een centrale opwekking op basis van geothermische boringen met open bronsysteem, gekoppeld aan een centrale geothermische (water/water) warmtepomp, zowel voor verwarming als sanitair warm water.

Er wordt enkel gewerkt met kwalitatieve producten uit het hoogste segment. De verbruiken worden nauwkeurig en individueel gemeten en verrekend.

De appartementen zijn voorzien van vloerverwarming.

De vloerverwarming is regelbaar via de kamerthermostaat in de leefruimte.

De leidingen van de vloerverwarming worden op de thermische isolatie bevestigd, waarna de dekvloer er over geplaatst wordt. De collectoren van de vloerverwarming worden in de bergruimte geplaatst.

Voor de berekening van de capaciteit worden volgende kamertemperaturen vooropgesteld bij een buitentemperatuur van -8°C:

Woonkamer 21°C

Keuken: 21°C

Hal: 18°C

Slaapkamers: 18°C

Badkamers: 22°C

Er wordt standaard een sierradiator op semi-lage temperatuur (+/-40°C) voorzien in de hoofdbadkamer.

Door het systeem op basis van geothermie heeft men de mogelijkheid om in de zomermaanden passief te koelen via de vloeroppervlakte, wat een comfortverhoging in de warme periodes kan meebrengen.

07.06 Lift

De lift is een personenliften zonder machinekamer. De liftkooi die voorzien is in het Driezenhof is ca. 140 x 240cm. De lift heeft een hefvermogen van 1.600kg en een capaciteit tot 21 personen. De afwerking van de kooi is hoogwaardig, afgestemd op de afwerking van de inkomhal.

De lift voldoet aan de van kracht zijnde Belgische en Europese normen. Voor indiensttreding worden de liften door een extern keuringsorgaan gekeurd.

07.07 Fotovoltaïsche zonnepanelen

Eenzijds wordt er een collectieve installatie voorzien. Het aantal panelen op deze installatie wordt afgestemd op het collectief verbruik (warmtepomp, lift, mogelijk collectief oplaadsysteem voor elektrische auto's,...) en het behalen van het vooropgestelde E-peil.

07.08 Opladen van elektrische wagens

Er zal als optie de mogelijkheid geboden worden om een individueel oplaadpunt te installeren in de garageboxen. Dit oplaadpunt zal ofwel gevoed worden vanuit de privaatieve elektriciteitsmeter of, indien nodig, via een collectief oplaadsysteem met individuele meting en afrekening.

07.09 Brandbestrijdingsmiddelen

07.09.01 Draagbare poederblussers/brandhaspels

Overal waar bepaald door de brandweer worden de nodige poederblussers en brandhaspels voorzien.

07.09.02 Pictogrammen

De installateur van de brandbeveiligingsmiddelen levert en plaatst, in samenspraak met de bouwdirectie, de nodige pictogrammen.

07.09.03 Brandmelding

Er wordt een melding-waarschuwing-alarm-installatie voorzien. En dit volgens het advies van de brandweer bij de omgevingsvergunning.

8 Energieprestatie en Binnenklimaat (EPB)

08.01 EPB-eisen

08.01.01 geldende eisen

De EPB-eisen worden bepaald op basis van de datum waarop de omgevingsvergunning is aangevraagd. (14/01/2021).

08.01.02 BEN Bijna-energieneutraal

De appartementen zullen voldoen aan de verschillende eisen voor het behalen van het BEN-label.

08.01.03 Effectief E-peil

Het effectieve E-peil wordt exact bepaald op het einde van het bouwproces maar E-peil 20 is het streefdoel. Hiermee wordt een significante verbetering gerealiseerd tegenover de geldende eis met E-peil 30.

9 ALGEMEEN

09.01 Oplevering

De koper zal door de bouwheer/projectontwikkelaar aangezicht worden om het appartement op te leveren. De bouwheer/projectontwikkelaar 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 van het appartement.

De oplevering gebeurt ter plaatse in aanwezigheid van de koper, de architect en de bouwhaar waarbij een rondgang wordt gedaan en waarbij de koper de mogelijkheid geeft zijn opmerkingen over te maken. Alle zichtbare gebreken worden opgenomen in het proces verbaal van voorlopige oplevering waarbij ook de termijn zal vermeld worden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen.

Het proces verbaal van voorlopige oplevering inclusief de opmerkingen wordt ter plaatse ondertekend door de koper, de bouwhaar/projectontwikkelaar en de architect. Hierbij is de voorlopige oplevering een feit.

Het gebouw wordt 'bezemschoon' opgeleverd.

De definitieve oplevering wordt in principe automatisch verleend één jaar na de datum van de voorlopige oplevering. De tienjarige aanprakelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering van de het appartement.

Voorafgaand aan de voorlopige oplevering overhandigt de bouwheer/projectontwikkelaar een afrekening aan de koper. Als deze voldaan is wordt de sleutel overhandigd en kan het appartement in gebruik genomen worden.

09.02 Algemene verkoopvoorwaarden

09.02.01 Algemeen principe

De panden worden verkocht volgens het principe 'sleutel op de deur' overeenkomstig de plannen en tekeningen van de architect die de koper erkent te hebben ontvangen. Indien de koper mogelijke en toegestane wijzigingen wil aanbrengen aan de plannen kan hiervoor een supplementair ereloon worden aangerekend.

09.02.02 Plannen en tekeningen

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen zijn de aanduidingen op de plannen louter informatief. De beschrijving van het definitief lastenboek heeft altijd voorrang op de plannen. De 3D-simulaties geven een beeld van het beoogde resultaat maar geven geen garantie naar de uitzichten van de toekomst.

Maatswijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- en/of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein.

09.02.03 Wijzigingen

De wijzigingen die op verzoek van de koper zouden aangebracht worden mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van alle wijzigingen aan de ruwbouw, de dragende structuur, schouw of leidingschachten, gevel- of dakelementen.

De bouwheer-promotor behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de bevoegde overheid zouden opgelegd worden of door de regels der kunst zouden worden ingegeven, of door de architect nodig geacht worden.

De wijzigingen die zouden aangebracht worden op aanvraag van de kopers mogen dus enkel betrekking hebben op de voltooiing van het privaat gedeelte.

Alle wijzigingen dienen schriftelijk te worden medegedeeld aan de bouwheer-promotor, die ze voor uitvoering dient goed te keuren in overleg met de architect.

Aan andere personen (o.m. onderaannemers,...) medegedeelde wijzigingen zullen als onbestaande beschouwd worden.

Alle wijzigingen/werken die aanleiding geven tot een meerkost dienen vooraf schriftelijk en ondertekend overeengekomen te worden met vermelding van de afgesproken prijs.

Indien de koper beslist om de voorziene stelposten van keuken, badkamer, vloeren,... elders te bestellen dan heeft de bouwheer-promotor het recht om 20% van de betrokken stelpost in te houden met het oog op coördinatie en winstderving.

Het bestellen bij derden mag enkel gebeuren na akkoord van de aannemer en bij tijdige kennisgeving. De bouwheer-promotor kan niet aansprakelijk gesteld worden voor schade die door derden, in opdracht van de koper, veroorzaakt wordt wanneer deze de werken uitvoeren.

Indien de koper de vooropgestelde keuzebudgetten voor de keuken, badkamer, vloeren,... niet volledig gebruikt bij zijn keuze, zullen zij deze voor maximum 80% terug vergoed krijgen.

Alle constructieve delen, technische installaties, sanitaire toestellen en delen in aanraking met de gemeenschappelijke ruimten kunnen NIET uit de overeenkomst gehaald worden.

Als de koper aanpassingen vraagt die vergunningsplichtig zijn (bv. functiewijziging van wonen naar praktijk, wijzigen draagstructuur, ...), engageert hij zich om de kosten te dragen voor de vergunningsaanvraag opgemaakt door AIDarchitecten. Eveneens zorgt de koper zelf voor het akkoord van de mede-eigenaars, conform de basisakte.

Aan de gemeenschappelijke delen, alsook aan het uiterlijk van het gebouw in al zijn facetten worden er geen wijzigingen toegestaan.

09.02.04 Materialen

De bouwheer-promotor mag ten allen tijde materialen vermeld in dit verkooplastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat de kwaliteit niet minderwaardig is t.a.v. de oorspronkelijk voorziene materialen.

09.02.05 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarstjes die zouden ontstaan ten gevolge van normale algemene of gedeeltelijke zetting van het gebouw, ressorteren niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer-promotor of de architect, zij mogen derhalve geen aanleiding geven tot het uitstellen van betalingen. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de materialen en een nieuwbouw.

09.02.06 Architectuurplannen en erelonen

De plannen van het gebouw, waarop dit document betrekking heeft dienen als basis voor het opstellen van een 'verkoopsovereenkomst'. Zij zijn opgemaakt op basis van beschikbaar gestelde gegevens en metingen ter plaatse. De eventueel kleine verschillen die zouden vastgesteld worden na het slopen van de bestaande bebouwing zullen als aanvaardbare afwijkingen beschouwd worden en in geen geval de eis tot schadevergoeding van één der partijen rechtvaardigen.

Het ereloon van de architect is begrepen in de verkoopprijs.

Wijzigingen op vraag van de koper waarvoor de architect of de ingenieur prestaties dienen te verrichten zullen door de respectievelijke personen gefactureerd worden aan € 70 per uur, met een minimum van € 100. Deze kosten worden doorgerekend aan de kopers.

09.02.07 Coördinatie

De coördinatie gebeurt door de aannemer. Voor een vlotte gang van werken en de goede en juiste uitvoering der werken worden alle wijzigingen en supplementen via de aannemer geregeld.

Geen enkele wijziging die rechtstreeks door de koper opgedragen wordt aan een onderaannemer zal aanvaard worden. Elke wijziging wordt voor uitvoering ondertekend door de koper.

09.02.08 Werfbezoeken

De koper kan aanvraag doen bij de aannemer voor een bezichtiging van de werf. Het werfbezoek zal steeds gebeuren in het bijzijn van een vertegenwoordiger van de aannemer. De koper dient zichzelf te voorzien van de nodige veiligheidskleding en middelen tijdens het bezoek. Het is ten strengste verboden om zonder toestemming, of zonder het bijzijn van de aannemer de werf te betreden.

10. Leverancierslijst

Zie bijlage.

Dit verkooplastenboek, bestaande uit 22 pagina's (inclusief de bijlage), vormt samen met de plannen en de verkoopovereenkomst één geheel.

In tweevoud opgemaakt te op
waarbij elke partij verklaart een kopij van dit verkooplastenboek der werken ontvangen te hebben.

De promotor-bouwheer,

De koper,

(gelezen en goedgekeurd)

(gelezen en goedgekeurd)

Bijlage: Elektrische voorzieningen appartement/woning**Bijlage: Elektrische voorzieningen appartement/woning****Beschrijving elektrische installatie:**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd overeenkomstig de voorschriften van het technisch reglement AREI.

Parkeergarage

Parkingboxen

- 2 voeding voor lichtpunt geschakeld op beweging
- 1 voeding voor de elektrische poort
- 2 dubbele stopcontacten

Appartement A1 en A3

Inkomhal

- 1 lichtpunt
- 3 schakelaars
- 1 optische rookmelder met batterijen
- 1 enkel stopcontact
- 1 videofoon

Nachthal

- 3 lichtpunten
- 3 schakelaars
- 2 enkele stopcontacten

Leefruimte/eetruimte

- 5 lichtpunten verdeeld in twee groepen
- 6 schakelaars
- 1 dubbelpolige schakelaar voor buitenverlichting
- 3 dubbele stopcontacten
- 4 enkele stopcontacten
- 1 voeding voor TV (UTP+coax+2 stopcontacten)
- 1 thermostaat

Keuken

- 2 lichtpunten (boven eiland, boven aanrecht)
- 3 schakelaars
- 1 stopcontact voor kookvuur monofasig (aparte zekering)
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact vaatwas
- 2 dubbele stopcontacten boven aanrecht
- 1 stopcontact in het werkblad van het eiland

Toilet

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar

Badkamer 1

- 2 lichtpunten (plafond + meubel)
- 2 dubbelpolige schakelaars (1 aan meubel, 1 voor plafond)
- 2 enkele stopcontacten

Slaapkamer 1 en 2

- 1 lichtpunt
- 2 schakelaars
- 2 dubbele stopcontacten
- 2 enkele stopcontacten

Slaapkamer 3

- 4 lichtpunten in twee groepen
- 7 schakelaars
- 2 dubbele stopcontacten
- 3 enkele stopcontacten

Badkamer 2

- 4 lichtpunten (3 plafond + 1 boven meubel)
- 2 dubbelpolige schakelaars (1 aan meubel, 1 voor plafond)
- 2 enkele stopcontacten

Berging

- 2 lichtpunten
- 1 schakelaar
- 3 enkele stopcontacten
- 3 dubbele stopcontacten

Terras

- 4 lichtpunten met armatuur
- 2 enkele buitenstopcontacten

Appartement A4**Inkomhal/nachthal**

- 5 lichtpunten
- 5 schakelaars
- 1 optische rookmelder met batterijen
- 3 enkele stopcontacten
- 1 videofoon

Leefruimte/eetruimte

- 6 lichtpunten verdeeld in drie groepen
- 7 schakelaars
- 1 dubbelpolige schakelaar voor buitenverlichting
- 3 dubbele stopcontacten
- 4 enkele stopcontacten
- 1 voeding voor TV (UTP+coax+2 stopcontacten)
- 1 thermostaat

Keuken

- 2 lichtpunten (boven eiland, boven aanrecht)

- 3 schakelaars
- 1 stopcontact voor kookvuur monofasig (aparte zekering)
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact vaatwas
- 2 dubbele stopcontacten boven aanrecht
- 1 stopcontact in het werkblad van het eiland

Toilet

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar

Badkamer 1

- 2 lichtpunten (plafond + meubel)
- 2 dubbelpolige schakelaars (1 aan meubel, 1 voor plafond)
- 2 enkele stopcontacten

Slaapkamer 1 en 2

- 1 lichtpunt
- 2 schakelaars
- 2 dubbele stopcontacten
- 2 enkele stopcontacten

Slaapkamer 3

- 5 lichtpunten in twee groepen
- 7 schakelaars
- 2 dubbele stopcontacten
- 3 enkele stopcontacten

Badkamer 2

- 3 lichtpunten (2 plafond + 1 boven meubel)
- 2 dubbelpolige schakelaars (1 aan meubel, 1 voor plafond)
- 2 enkele stopcontacten

Berging

- 2 lichtpunten
- 1 schakelaar
- 3 enkele stopcontacten
- 3 dubbele stopcontacten

Terras

- 4 lichtpunten met armatuur
- 2 enkele buitenstopcontacten