

BATALO 2 – 3

TURNHOUT

VERKOOPSLASTENBOEK

mei 2020

PARTIJEN

Grondeigenaar **Alexandra International bvba**
Tweemontstraat 258
2100 Antwerpen

Bouwheer **Grammyco nv**
Tweemontstraat 258
2100 Antwerpen

Architect **Adins - Van Looveren Architecten bvba**
Industrieweg 118 bus 3
9032 Gent - Wondelgem

BATALO 2 – 3 - VERKOOPSLASTENBOEK

I.	ALGEMENE BEPALINGEN	5
1.1	AANSLUITINGEN	5
1.2	WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN EN UITVOERINGSWIJZE.....	5
1.3	KEUZES EN WIJZIGINGEN DOOR KOPER	5
1.4	OPPERVLAKTE EN TOLERANTIES MAATVOERING	6
1.5	KOSTEN EN LASTEN.....	6
1.6	GELDENDE WETGEVING	7
1.7	OPLEVERINGEN.....	7
1.8	BETALINGEN	8
1.9	VERKOOPDOCUMENTEN	8
1.10	TOEGANG TOT DE WERF	8
1.11	ZETTINGEN VAN HET GEBOUW	9
II.	TECHNISCHE BEPALINGEN	10
1.	RUWBOUWWERKEN.....	10
2.	BUITENSCHRIJNWERKEN	13
3.	PLEISTERWERKEN.....	13
4.	DEKVLOEREN	14
5.	VERWARMING	14
6.	SANITAIR	15
7.	KEUKENS	15
8.	ELEKTRICITEIT	16
9.	VENTILATIE	18
10.	BINNENSCHRIJNWERK.....	18
11.	TEGELWERKEN	19
12.	SCHILDERWERKEN	20
13.	LIFTEN	20
14.	TERASSEN	21

INLEIDING – VOORWERP VAN DE VERKOOP

Dit verkoopslastenboek beschrijft de realisatie van een appartementsgebouw en/of autostaanplaats en/of berging in het project Batalo lot 2 en 3.

Het project omvat 9 gebouwen met telkens 14 appartementen. Tijdens de vierde fase worden 28 appartementen gerealiseerd in 2 gebouwen, gelegen aan de “Egelskop” en “Lisdodde” te Turnhout.

I. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 AANSLUITINGEN

Alle aansluitingen van water, gas en elektriciteit bij de diverse nutsmaatschappijen worden tijdens de werf gerealiseerd. De kosten voor deze aansluitingen, alsook de kosten voor het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen en de plaatsingskosten van de meters zijn ten laste van de koper en zullen aan hem gefactureerd worden bij het verlijden van de akte tegen een provisie van 3.500,00 € (excl. BTW). Het verschil wordt met de koper verrekend bij de laatste betalingsschijf.

1.2 WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN EN UITVOERINGSWIJZE

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

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

Indien er reeds varianten voorgesteld worden in onderhavig document, zal de uiteindelijke beslissing genomen worden door de aangestelde architecten.

1.3 KEUZES EN WIJZIGINGEN DOOR KOPER

1.3.1 KEUZES

De koper kan een keuze maken uit het standaardpakket voor vloertegels, muurtegels, sanitaire toestellen, keukenafwerking en binnendeuren. Deze keuze moet gemaakt worden tegen door de Bouwheer opgegeven beslissingsdatum.

Indien de koper geen keuze heeft doorgegeven binnen de vooropgestelde termijn, zal de Bouwheer zelf een keuze maken uit de voorgestelde standaardafwerkingen i.s.m. de architect.

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

1.3.2 WIJZIGINGEN EN MEER- EN MINWERKEN

Meerwerken die worden uitgevoerd na uitdrukkelijke en schriftelijke vraag van de koper, zullen worden verrekend aan de eenheidsprijzen opgesteld door de bouwheer. De koper dient deze binnen de voorziene termijn ondertekend en voor akkoord aan de afzender terug te bezorgen.

Indien bepaalde werken op vraag van de koper niet uitgevoerd dienen te worden of indien de gekozen materialen een lagere handelswaarde (exclusief plaatsing en BTW, niet voor de keukens, hier is de plaatsing inbegrepen) hebben dan de materialen voorzien in de basis, zal er een minprijs toegekend worden aan de koper equivalent aan het verschil t.o.v. het voorziene bedrag in bestek, verminderd

met 30% (handelswaarde x 0,7 = minprijs). Deze minprijs zal in rekening gebracht worden bij de eindafrekening.

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

1.3.3 KOSTEN DOSSIER- EN TEKENWERK BIJ WIJZIGINGEN IN PRIVATIEVE KAVEL

Indien een koper zich aanbiedt voor een wijziging en/of decoratie in zijn appartement, zal het appartementsplan per gevraagde wijziging aangepast worden en voorwerp uitmaken van de verrekening & eventuele termijnsverlenging, met een forfait van 140,00 € excl. BTW van zodra een koper zich aanbiedt met de vraag tot studie der wijzigingen.

Bij “niet goedkeuring” per planwijziging ten opzichte van de basis wordt een vast recht gefactureerd door de bouwheer of aannemer, ten laste van de koper, aan 140,00 € excl. BTW.

1.4 OPPERVLAKTE EN TOLERANTIES MAATVOERING

De bruto-oppervlakte zoals vermeldt op de verkoopplannen, wordt als volgt berekend : gemeten vanaf de buitenzijde van de buitenmuren tot de as van de scheidingsmuren met andere appartementen of gemene delen.

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

1.5 KOSTEN EN LASTEN

Zijn inbegrepen in de verkoop:

- Gemeentelijke belasting
- De kosten van de ABR verzekeringspolis tijdens de uitvoering.
- Honorarium van de architecten die de uitvoeringsplannen hebben ontworpen van dit project, exclusief wijzigingen aangevraagd door de koper.
- Honorarium van de studie bureaus die meegewerkt hebben aan het ontwerp van dit project, exclusief wijzigingen aangevraagd door de koper.
- Opkuis (borstelschoon) van de werf vóór de oplevering.

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

- Onkosten en vergoedingen met betrekking tot de verkoopovereenkomst en de basisakte

BATALO 2 – 3 - VERKOOPSLASTENBOEK

- Verschuldigde belastingen en BTW
- Registratierechten
- Kosten gepaard met het leveren, plaatsen en aansluiten of in dienst stellen van de nodige tellers (water, gas en elektriciteit)
- Eventuele bijkomende belastingen uitgegeven door de gemeente, provincie, staat of andere publieke instellingen met betrekking tot nieuwe gebouwen na het verlijden van de akte
- notariskosten
- alle bijkomende kosten ten gevolge van aangebrachte wijzigingen aan de verschillende documenten (lastenboek, basisakte) op vraag van de koper, alsook de aanpassingen van individuele plannen noodzakelijk voor een goede uitvoering.
- Alle bijkomende kosten ten gevolge van nieuwe wettelijke verplichtingen die nog niet van toepassing waren bij het ondertekenen van het compromis.
- Verzekeringspremies na overdracht.

Volgende werken zijn niet inbegrepen in de verkoop:

- Verlichtingsarmaturen in de privatieve delen.
- Schilderwerken in de privatieve delen.
- Aansluitingen van telefonie, teledistributie en satellietverbindingen.
- Levering van nutsvoorzieningen zoals water, gas, elektriciteit enz.
- Los en/of vast meubilair en ingebouwde kasten (deze zijn op plan louter informatief ingetekend)

1.6 GELDENDE WETGEVING

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

1.7 OPLEVERINGEN

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal plaatsvinden onmiddellijk na de voltooiing van het geheel van appartementen grenzend aan eenzelfde gemeenschappelijke hal, en zal per gebouw gebeuren.

De voorlopige oplevering van de privatieve delen, het appartement van de koper zelf dus, zal pas kunnen gebeuren na de oplevering van de gemeenschappelijke delen voor zijn appartement.

Bij de voorlopige oplevering zal de koper zijn goedkeuring geven op de afgeleverde werken en zichtbare gebreken. De 10-jarige waarborg van de aannemers en architect (volgens art. 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek) zal ingaan op de eerste dag na de voorlopige oplevering.

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

Eventuele werken die de koper door derden wil laten uitvoeren, zullen pas uitgevoerd kunnen worden na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke en privatieve delen. Het is de koper in geen enkel geval toegelaten werken te laten uitvoeren of leveringen te laten plaatsvinden voor de voorlopige oplevering. De koper zal aansprakelijk gesteld worden voor schade, diefstal en alle andere nadelige gevolgen mocht hij toch werken en/of leveringen laten plaatsvinden voor de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke en privatieve delen.

1.8 BETALINGEN

De totale prijs voor het appartement en/of de autostaanplaats en alle bijkomende kosten zal betaald worden in schijven naargelang de vordering der werken zoals voorgeschreven door de Wet Breyne. De sleutel wordt pas aan de koper overhandigd na ondertekening van de voorlopige oplevering en na betaling alle facturen (en eindafrekening).

1.9 VERKOOPDOCUMENTEN

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

1. Basisakte
2. Verkooplastenboek
3. Verkoopplannen

De aanduiding op de verkoopplannen van maten, binnenschrijnwerk, afkortingen, meubels en toestellen zijn ter illustratie. De meubels worden niet meegeleverd met uitzondering van wat expliciet in huidig document is opgenomen; de meubels worden op de verkoopplannen enkel opgenomen als voorbeeld van mogelijke inrichting.

1.10 TOEGANG TOT DE WERF

De koper of zijn vertegenwoordiger zal enkel toegang hebben tot de werf indien vergezeld van een door de bouwheer aangeduide vertegenwoordiger en na afspraak. Elk bezoek op de werf zal op eigen risico gebeuren. De bouwheer en/of aannemer dragen geen enkele verantwoordelijkheid bij eventuele ongevallen tijdens deze bezoeken. Werfbezoeken zullen enkel mogelijk zijn tijdens normale werfuren.

1.11 ZETTINGEN VAN HET GEBOUW

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

II. TECHNISCHE BEPALINGEN

1. RUWBOUWWERKEN

1.1. VOORBEREIDENDE WERKEN

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

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

1.2. GRONDWERKEN EN AFBRAAKWERKEN

Deze omvatten ondermeer:

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

1.3. FUNDERINGEN

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

1.4. GEWAPEND BETON

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

1.5. METSELWERK EN GEVELS

Het zichtbaar metselwerk wordt meegaand opgevoegd.

Dragende muren worden uitgevoerd in betonblokken, silicaatsteen of worden ter plaatse gestort in beton of in pre-muren.

Keldermuren

Zullen worden opgetrokken in betonblokken, ter plaatse gestort beton of pre-muren, naargelang de richtlijnen opgegeven door het studiebureau stabiliteit, indien deze muren een dragende functie hebben.

Binnenwanden

Zullen worden opgetrokken in ter plaatse gestort beton en/of in silicaatsteen of gipsblokken. De dikte wordt bepaald door het studiebureau stabiliteit.

De niet-dragende binnenwanden van de appartementen zullen in gipsblokken zijn van 10cm dik.

Gevels

De gevels worden als volgt uitgevoerd:

- Het binnendeel van de buitenmuur wordt in gewapend beton, en/of metselwerk uitgevoerd volgens architectuurplannen en voorschriften stabiliteit.
- Isolatie : zie art. 1.13.
- Houten gevelbekleding of pleisterwerk volgens plannen architect.

1.6. TECHNISCHE KOKERS EN DOORVOEREN

De kokers worden uitgevoerd in aangepaste materialen in functie van hun gebruik. De afmetingen van deze kokers worden uitgerekend door het studiebureau stabiliteit. In de kelderverdieping worden alle technische installaties, leidingen en bekabeling in opbouw uitgevoerd; deze blijven dus zichtbaar.

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

1.7. DORPELS EN MUURAFDEKING

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

Muurafdekprofielen worden in gemoffeld aluminium uitgevoerd of in natuursteen volgens architectuurplannen.

1.8. VLOERPLATEN

Vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten of predallen of welfsels met druklaag volgens voorschriften van het studiebureau stabiliteit.

1.9. STAALCONSTRUCTIE

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

1.10. RIOLERINGSNET

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

Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in Benor-goedgekeurde leidingen en sluiten aan op de openbare riolering.

1.11. AFVOER VAN REGENWATER

De regenwaterafvoerbuizen voldoen aan de beschrijving van de klassieke traditionele afvoerbuizen voor sanitair.

Er wordt een regenwaterput voorzien. Op deze put wordt een dienstkraan voor de tuin aangesloten die gevoed wordt door een pomp. Ook de toiletten van de gelijkvloerse appartementen zullen gevoed worden met water uit de regenwaterput.

1.12. DAKAFWERK PLATTE DAKEN

De dakbedekking van de platte daken wordt als volgt uitgevoerd :

- Dampscherm
- Thermische isolatie
- Tweelaagse dakafdichting op basis van bitumen met afwerking uit leislag
- Het dak van het gebouw staat in directe verbinding met de regenwatertank en zorgt ervoor dat deze bij regen aangevuld wordt.

1.13. THERMISCHE ISOLATIE

Er wordt thermische isolatie voorzien conform de geldende EPB-regelgeving.

- Gevelisolatie : materiaal en dikte te bepalen door EPB-coördinator
- Dakisolatie : dikte 10cm PIR voor dakterrassen en 16cm PIR voor het plat dak
- De vloeren worden voorzien van isolatie te bepalen door EPB-coördinator
- Het buitenschrijnwerk heeft een gemiddelde U-waarde van 1,50 W/m²K (profiel + dubbele beglazing) met uitzondering van de schuifdeuren waar de waarden hoger liggen.

Al deze maatregelen zorgen ervoor dat de appartementen een K-waarde behalen kleiner of gelijk aan 40 en een E-peil van maximum 54.

1.14. AKOESTISCHE ISOLATIE

De gebruikte materialen en uitvoeringsdetails zijn gekozen in functie van de vooropgestelde eisen van normaal akoestisch comfort. Het volledige gebouw voldoet zo aan de huidige geldende normen voor normaal akoestisch comfort.

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

- De scheidingswanden tussen de appartementen bestaan uit een dubbele wandconstructie met akoestische isolatie in de spouw. (4cm)
- Loopgeluiden worden geïsoleerd door het gebruik van een zwevende vloeropbouw. Tussen de appartementen wordt in deze zwevende vloer een akoestische isolatielaag voorzien. (1 laag ethafoam van 5mm)

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

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

1.15. BALKONS

Enkele uitkragende balkons worden uitgevoerd in beton. De vorm, kleur en structuur zijn te bepalen door de architect. Aan de onderkant van deze balkons wordt er een druipneus voorzien.

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

De borstweringen worden uitgevoerd in gelaagd glas voor buitengebruik. Het glas wordt geplaatst in een metalen structuur die op haar beurt verankerd is met het balkon.

2. BUITENSCHRIJNWERKEN

2.1. BUITENSCHRIJNWERK APPARTEMENTEN

De raamprofielen en alle andere buitenschrijnwerk worden uitgevoerd in gemoffelde, thermisch onderbroken aluminium profielen, in een RAL kleur te bepalen door de architect.

De raamprofielen zijn conform de architectuurplannen, zijn van eerste kwaliteit en voorzien van dubbele beglazing en van driekamer systeem met neopreen afdichting en drainagegroeven.

Kruk en beslag worden in aluminium uitgevoerd.

2.2. INKOM GEBOUW

De inkomdeuren zijn beglaasde aluminium deuren voorzien van :

- Elektrisch slot te bedienen vanuit elk appartement via de videofoon.
- Aluminium kruk/beslag.
- Dubbele gelaagde beglazing.
- Profielen in een RAL kleur te bepalen door de architect.

2.3. TOEGANGSPOORT GARAGE

De toegangspoort is een automatische sectionaalpoort / schuifpoort volgens kleurkeuze architect.

De poort wordt elektrisch bediend en er is 1 afstandsbediening per parkeerplaats voorzien en een sleutelcontact aan de buitengevel en kan ook langs binnen manueel bediend worden.

Wagens met LPG tank worden **niet** in de ondergrondse garage toegelaten.

3. PLEISTERWERKEN

3.1 PRIVATIEVE DELEN

3.1.1 Pleisterwerken wanden

De binnenwanden van de appartementen worden afgewerkt met bepleistering of dunpleister, naargelang de structuur. Het geheel zal behangklaar worden afgeleverd.

Wanden van de privatieve kelders worden niet afgewerkt.

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

3.1.2 Pleisterwerken plafonds/valse plafonds

De plafonds van de appartementen worden afgewerkt met bepleistering of dunpleister, naargelang de structuur. Het geheel zal klaar-voor-de-schilder worden afgeleverd.

De plafonds van de privatieve kelders worden niet afgewerkt.

Er worden verlaagde plafonds in gipskartonplaten voorzien waar nodig in de ruimtes waar het nodig is in functie van de technische leidingen. Er worden waterwerende gipskartonplaten gebruikt waar nodig.

De Bouwheer behoudt zich het recht voor om wegens technische redenen bijkomende valse plafonds te voorzien of de vrije hoogte te wijzigen ten opzichte van de architectuurplannen. Het geheel zal klaar-voor-de-schilder worden afgeleverd.

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

3.2 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

3.2.1 Pleisterwerken wanden

De inkomhal en de lifthal worden bepleisterd met een vlakke pleister en geschilderd of een structuurpleister cfr. keuze architect.

3.2.2 Pleisterwerken plafonds/valse plafonds

Volgende gemeenschappelijke lokalen worden afgewerkt : inkomhal, lifthal.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om wegens technische redenen bijkomende valse plafonds te voorzien.

4. **DEKVLOEREN**

4.1 VLOERPLAAT IN GEPOLIÉRD BETON

De afwerking van de ondergrondse vloeren wordt voorzien in gepolierde beton (parking, privé kelders, gemeenschappelijke lokalen, technische lokalen,...)

4.2 CHAPE

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

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

- Thermische isolatie.
- Akoestische isolatie in een absorberende laag van ongeveer 5mm.

5. **VERWARMING**

5.1 INDIVIDUELE GASWANDKETELS

De appartementen zijn elk uitgerust met een individuele condenserende gaswandketel van het gesloten type op aardgas. Deze zorgt tevens voor de warmwaterproductie d.m.v. een ingebouwde doorstroomboiler.

De gaswandketel bevindt zich in de berging van het appartement.

De garages, trapkokers, gemeenschappelijke hallen, kelder en technische lokalen worden niet verwarmd.

5.2 VERWARMINGSELEMENTEN

Standaard witte Henrad radiatoren of gelijkwaardig.

In de woonkamer wordt er een programmeerbare thermostaat voorzien.
Alle radiatoren zijn uitgerust met een thermostatische kranen.

Woonkamer + keuken : 22°C

Slaapkamers : 18°C

Badkamer : 24°C

6. **SANITAIR**

6.1 WATERVOORZIENING

Er wordt per appartement een private teller voor stadswater voorzien in de tellerruimte in de kelderverdieping. De hoofdleidingen naar ieder appartement worden voorzien in kunststof-alu-kunststofleidingen. In elk appartement zal de verdeling via een collector gebeuren naar de diverse toestellen.

6.2 AFVOEREN

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

6.3 SANITAIRE TOESTELLEN

Keuze bij leverancier / toonzaal aangeduid door de bouwheer met een handelswaarde van 5.500,00 € voor de penthouses en 4.500,00 € voor de overige appartementen (excl. BTW en plaatsing).

7. **KEUKENS**

7.1 ALGEMEEN

De keuken en alle toestellen moeten door de koper gekozen worden in de showroom van de keukenleverancier die aangeduid zal worden door de bouwheer. De inrichting en keukentoestellen die op de architectuurplannen getekend zijn, zijn louter van informatieve aard.

7.2. MEUBILAIR EN TOESTELLEN

Het keukenmeubilair wordt als volgt uitgevoerd :

- Kasten, deuren en legplanken in spaanplaat en gemelamineerd aan twee zijden.
- De werkbladen zijn in gestratificeerde uitvoering.
- De ruggen kunnen uitgevoerd worden in een ander materiaal.

BATALO 2 – 3 - VERKOOPSLASTENBOEK

Volgende keukentoestellen worden voorzien :

- Inductiekookplaat met 4 kookzones.
- Inbouwgootsteen inox.
- Ééngreepsmengkraan.
- Vaatwasser.
- Elektrische oven.
- Recirculatie dampkap.
- Koelkast met vriesvak.

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

Volgende handelswaarden (exclusief BTW, inclusief plaatsing) zijn voorzien voor de keukens, incl. toestellen, 7.000,00 € voor de penthouses en 6.000,00 € voor de overige appartementen.

8. ELEKTRICITEIT

8.1. ALGEMEEN

De voorziene elektrische installatie van 40A per appartement voldoet aan het technisch reglement, aangevuld met de voorschriften van de nutsmaatschappij, en wordt gekeurd door een erkend controle organisme.

De inplanting van de verschillende private tellers is voorzien in een tellerruimte in de kelderverdieping.

In elk appartement wordt een individueel verdeelbord geplaatst in de berging. Voor de gemeenschappelijke delen zullen er één of verschillende tellers voorzien worden met bijhorende verdeelborden.

De bekabeling wordt maximaal ingewerkt in de afgewerkte lokalen.

Alle lichtarmaturen van de privatieve delen zijn ten laste van de koper. De lichtarmaturen van de gemeenschappelijke delen worden door de architect gekozen.

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

8.2. PRIVATIEVE DELEN

Appartementen

Per lokaal aanwezig in het appartement

Inkom

- 2st. schakelaars + 1 lichtpunt
- 1st. stopcontact
- 1st. videofoon

WC

- 1st. schakelaar + 1 lichtpunt

Keuken

- 1st. schakelaar + 1 lichtpunt
- 2st. dubbel stopcontact

BATALO 2 – 3 - VERKOOPSLASTENBOEK

- 1st. stopcontact kookplaat
- 1st. stopcontact dampkap
- 1st. stopcontact oven
- 1st. stopcontact frigo
- 1st. stopcontact vaatwas

Eetkamer + zithoek

- 2st. schakelaars + 2 lichtpunten
- 5st. stopcontact
- 1st. stopcontact TV
- 1st. stopcontact data
- 1st. voeding thermostaat

Nachthal

- 2st. schakelaars + 1 lichtpunt

Berging

- 1st. schakelaar + 1 lichtpunt
- 1st. verdeelbord
- 1st. stopcontact
- 1st. stopcontact wasmachine, 1st. stopcontact droogkast
- 1st. stopcontact CV
- 1st. stopcontact ventilatie-unit

Badkamer

- 1st. schakelaar + 1 lichtpunt
- 1st. voeding badkamermeubel
- 2st. stopcontact

Grote slaapkamer

- 1st. schakelaar + 1 lichtpunt
- 3st. stopcontact

Kleine slaapkamer

- 1st. schakelaar + 1 lichtpunt
- 2st. stopcontact

Terras

- 1st. schakelaar + lichtpunt

Rookdetectors in appartementen op batterij: 2st. rookdetectors per appartement. De plaats wordt bepaald door de bouwheer in samenspraak met de architect.

Beldrukknoppen : voorzien aan inkom appartementsdeur.

- Voedingskabels 4x10mm² van verdeelbord tot meterlokaal voorzien.
- TV-kabels appartementen voorzien van verdeelbord tot meterlokaal.
- Telefoon- kabels appartementen voorzien van verdeelbord tot meterlokaal.
- Voedingen voor liften + telefoonkabel / GSM-module
- Brandkoepels : voedingen voorzien

Videofonie

- 1st. videofoon binnenpost per appartement
- 1st. deurpost per gebouw

9. VENTILATIE

9.1. PRIVATIEVE DELEN

Elk appartement is geventileerd conform de EPB reglementering.

Hiertoe is elk appartement uitgerust met zijn eigen ventilatie-unit van het zogenaamde “ventilatietype D”.

De aanvoer van verse “voorverwarmde / voorgekoelde” buitenlucht gebeurt via ventilatiemonden bovenaan een wand in de “droge” ruimtes zoals slaapkamers en living. De afvoer van “vervuilde” binnenvlucht gebeurt in de “vochtige” ruimtes zoals badkamer, toilet, berging en keuken. De leidingen worden weggewerkt in verlaagde plafonds.

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

In functie van dit ventilatiesysteem kunnen enkel droogkasten van het type condensatie gebruikt worden, alsook enkel recirculatie dampkappen worden voorzien.

9.2. ROOK- EN WARMTEAFVOER / VERLUCHTING KELDERS

De parkeerkeider zal voorzien worden van de nodige verluchttingsopeningen / mechanische verluchting volgens de vereisten van de brandweer.

De kelderbergingen zullen onderling verlucht worden, alsook zullen er per compartiment 2 verluchttingen voorzien worden.

10. BINNENSCHRIJNWERK

10.1. PRIVATIEVE DELEN

10.1.1. Inkomdeur appartementen (Rf 30)

De inkomdeuren zijn deuren in gelakte uitvoering met een rf waarde van 30 minuten. De deur wordt voorzien van een gecertificeerd slot dat is samengesteld uit 3 vergrendelingspunten. Per appartement worden er 3 sleutels meegeleverd.

10.1.2. Binnendeuren appartement

De binnendeuren zijn schilderdeuren met te schilderen houten omlijstingen. De deuren zijn voorzien van een dagslot en geborstelde inox deurkruk. Het schilderen van de binnendeuren is niet inbegrepen.

10.1.3. Deuren privatieve kelders

De privatieve kelders worden voorzien van deuren en houten omlijstingen. Het nodige hang- en sluitwerk en deurkruk zijn inbegrepen. Indien noodzakelijk volgens de geldende normen zal er eveneens een deurpomp en rooster voorzien worden.

Elke kelderdeur is voorzien van een eenvoudig slot waar drie sleutels bijgeleverd worden.

10.2. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

10.2.1. Deuren Rf30 en Rf60

De deuren van de technische lokalen, trappenhuizen en sassen hebben een Rf-waarde volgens de geldende normen. Vanaf het gelijkvloers en hoger zijn het geschilderde deuren voorzien van het nodige hang- en sluitwerk en deurkruk.

Indien noodzakelijk volgens de geldende normen zal er eveneens een deurpomp voorzien worden.

10.2.2. Niet Rf deuren

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

10.2.3. Brievenbussen

Brievenbussen worden voorzien in overeenstemming met de voorschriften van de post.

11. TEGELWERKEN

11.1. PRIVATIEVE DELEN

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

11.1.1. Tegelvloeren in de appartementen

De appartementen hebben een bevoering met keramische tegels met een particuliere handelswaarde van 30€/m², exclusief BTW en plaatsing (gelijmd).

Plaatsing in recht verband, formaat 15x60cm, 30x30cm of 45x45cm, niet gectificeerd met standaard witte of grijze voegen.

Bij de keramische tegelvloer in de appartementen zijn de plinttegels in overeenstemming met de vloer of in MDF-schilderplinten, particuliere handelswaarde 8€/lm, exclusief BTW en plaatsing.

De plinten worden afgekit, recht geplaatst.

11.1.2. Muurtegels

a) Badkamers, douchekamers

- Handelswaarde : 30 €/m², exclusief BTW en plaatsing (gelijmd)
- Recht geplaatst met witte of grijze voegen
- De muren grenzend aan het bad of de douche en achter de lavabo worden tot op deurhoogte betegeld

11.1.3. Raamtabletten

Alle ramen met borstwering worden voorzien van een venstertablet in natuursteen (type B-blaauwe steen o.g.) 2 cm dik, afgewerkt aan de boven- en voorzijde.

Er zullen opstappen zijn aan de ramen naar het terras o.w.v. de noodzakelijke opstand van de waterdichting. Hier worden standaard geen raamtabletten voorzien, deze worden afgewerkt als een dagkant (dus met hoekprofielen en pleisterwerk).

11.2. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

11.2.1. Tegelvloeren (inkomhal gebouw, liftsas)

Volgens keuze architect

11.2.2. Trappen

De trappen van de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in prefab beton met antislipneus.

De voorziene borstweringen zijn conform de geldende normering.

Zowel de leuningen als de handgrepen worden in gelakt staal of aluminium uitgevoerd (RAL keuze door architect).

12. SCHILDERWERKEN

12.1. PRIVATIEVE DELEN

12.1.1. Appartementen

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

12.1.2. Privatieve kelders

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

12.2. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Volgende lokalen worden geschilderd in een kleur nog door de architect te bepalen :

- Muren en plafond in trappenhuisen vanaf gelijkvloers.
- Deuren vanaf het gelijkvloers en hoger

Worden niet geschilderd :

- Muren en plafonds in trappenhuisen van en naar kelderverdieping.
- Alle lokalen in kelderverdieping.
- Gebruiksruimtes op gelijkvloers (onderhoudslokalen,...).
- Deuren in de kelderverdieping.

13. LIFTEN

Kooi :

Uitgevoerd volgens keuze architect.

Bordesdeuren :

- Telescopisch openende schuifdeuren (brandwerend)

Inbegrepen 12 maanden gratis onderhoud.

Liften met 6 stopplaatsen – 1 per gebouw.

De lift wordt vóór indienstelling gekeurd door een erkend organisme.

14. TERASSEN

Terrassen verdieping: afgewerkt met hardhout.

Terrassen gelijkvloers: afgewerkt met hardhout.