

Residentie Hermitage II

LASTENBOEK

Langlaarsteenweg 49
Aartselaar



INHOUD

A. ALGEMENE VOORWAARDEN.....	4
A.1 Algemeen	4
A.2 Materialen – Leveringen - Wijzigingen.....	5
A.3 Afleveringstermijn – Voorlopige oplevering.....	5
A.4 Bouwterrein	6
A.5 Leveringen van leidingwater – elektriciteit	6
A.6 Onderaannemingen die door aannemer worden uitbesteed	6
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.	7
B.2.2.2 Opbouw van buitengevels - metselwerk binnen- en invulmuren	7
B.2.2.3. Gevelparament.....	8
B.2.2.4 Verluchtings– en Schouwkanalen	8
B.3 Rioleringen en putten	8
B.3.1 Riolering	8
B.3.2 Putten.....	8
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.....	9
B.6 Terrassen	10
B.6.1 Dakterrassen	10
B.6.2 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.8 Bezettingswerken	11
C. AFWERKING	11
C.1 Raamtabletten.....	11
C.2 Muurafwerking – vloerbedekking	11
C.2.1 Algemene verrekeningswaarde.....	11
C.3 Ondervloeren	12
C.3.1 Vloerisolatie.....	12

C.3.2 Chape	12
C.4 Binnenschrijnwerk	12
C.4.1 Binnendeuren	12
C.5 Buitenschrijnwerk	13
C.5.1. Ramen en deuren	13
C.5.2 Rolluiken	13
C.7 Brievenbus	13
C. 8 Aansluitingen nutsleidingen	13
D. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	13
D.1 Voorschriften – Algemene reglementen en richtlijnen	13
D.1.1 Voorschriften – Reglement	13
D.1.2 Plaatsaanduiding	14
D.1.3 Beveiliging	14
D.1.4 Bedrading	14
D.2 Installatie	14
E. CENTRALE VERWARMINGSINSTALLATIE	15
E.1 Algemene voorzieningen en richtlijnen	15
E.1.1 Algemeen	15
E.1.2 Warmteverliezen en binnentemperaturen	16
E.2 Installatie	16
E.2.1 Ketel	16
E.2.2 Leidingen	16
E. 2.3 Verwarmingslichamen	16
F. SANITAIRE INSTALLATIE EN KEUKEN	16
F.1 Sanitaire installatie	16
F.1.1 Algemeen	16
F.1.2 Algemene verrekeningswaarde	17
F.1.3 Basisvoorzieningen	17
F.2 Keuken	17
G. Brandveiligheid.	17
H. TUINAANLEG EN BUITENAFWERKING	17
I. SCHILDERWERKEN	18
J. FACTURATIE	18

Residentie “Hermitage II ” Langlaarsteenweg 49 Aartselaar
--

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 Waterhuys Vastgoed – Hermitage 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 Waterhuys Vastgoed of van de door hen aanvaarde 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 alsook de verkoopbrochure.

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

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

A.6 Onderaannemingen die door aannemer worden uitbesteed

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. RUWBOUWWERKEN

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 – kelder

B.2.1.1 Binnenmuren kelder

Uit te voeren in holle betonblokken. Achter de hand opgevoegd.

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.

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 of cellenbetonsteen volgens dikte weergegeven in het basisplan (dikte is afhankelijk van de stabiliteit of stevigheid).

In de scheidingsmuren tussen de appartementen wordt een akoestische isolatie voorzien. (min 4 cm, partywall)

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 – links en rechts ingekapt in de muur – geen opzetkant – 5 cm uitstekend.
- Deuren : dikte 5 cm – links en rechts ingekapt in de muur – met opzetkant – 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. 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 Kelder, 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.

Om tegemoet te komen aan de EPB-normen zal voor dit project het ventilatiesysteem “systeem D” gebruikt worden. Dit houdt in dat er een automatische aanvoer is van verse lucht in combinatie met een automatische afvoer van vervuilde lucht.

De ventilatie wordt berekend door een erkende gespecialiseerde firma. De ventilatiebuizen zullen worden ingewerkt in de betonvloeren.

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

B.6 Terrassen

B.6.1 Dakterrassen

Op de waterdichte laag worden regelbare steunpunten voorzien. De afwerking is voorzien in tegels 60/60 op tegeldragers. Particuliere aankoop prijs van de tegel 35 euro /m² excl btw

B.6.2 Begane grond

Op de begane grond wordt aan de voorzijde of 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 dampscherm 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.

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

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 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.
De afwerkingsgraad “normaal” overeenkomstig TV199 van het WTCB is van toepassing.

C. AFWERKING

C.1 Raamtabletten

De raamtabletten worden voorzien in verzoete blauwe hardsteen 2 cm dik of in watervaste te schilderen mdf.
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	10 €/lm	-
Eetkamer	35 €/m ²	10 €/lm	-
Inkom	35 €/m ²	10 €/lm	-
Toilet	35 €/m ²	10 €/lm	-
Keuken	35 €/m ²	10 €/lm	30 €/m ²
Badkamer	35 €/m ²	10 €/lm	30 €/m ²
Berging	35 €/m ²	10 €/lm	-
Slaapkamers	35 €/m ²	10 €/lm	

De vloeren kunnen gekozen worden bij RG tegel.

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.

Omwillen van plaatsingskosten hebben vloer- en wandtegels een formaat van 30/30 tot 60/60 en zijn ze niet geresectificeerd. Het voegsel met de juiste kleur komt bij op de keuzebon van RG.

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.

Afhankelijk van de gekozen tegel dient in combinatie met de vloerverwarming een ontkoppelingsmat voorzien te worden, die apart aangerekend wordt.

C.3 Ondervloeren

C.3.1 Vloerisolatie

Er wordt in functie van de vloerverwarming een gespoten PUR-isolatie voorzien met dikte volgens de berekende EPB-waarde.

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 2015mm/2115mm 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). De deuren hebben een kassement in watervaste multiplex deurkaders met massieve meranti chambranten, 3 paumellen en een standaard kruk.

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

De inkomdeuren van de appartementen zijn veiligheidsdeuren WK2.

Deze deuren zijn brandwerend RF 30min, voorzien van meerpuntsluiting aan krukzijde en dievennokken aan scharnierzijde. Het deurblad is verstevigd met stalen plaat en voorzien van spion en tochtborstel. RVS knop aan buitenzijde en RVS kruk aan binnenzijde.

De inkomdeuren zijn voorzien van een veiligheidscilinder.

C.5 Buitenschrijnwerk

C.5.1. Ramen en deuren

Ramen zijn voorzien in zwart aluminium in een RAL-kleur gekozen door de promotor.

De inkomdeuren van de gemeenschappelijke traphallen zijn 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 Rollluiken

Er zijn geen rolluiken voorzien.

C.7 Brievenbus

Aan de inrit van het domein 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.o.v. de basis worden in ingebouwd en afgedekt met een basis ivoorkleurig afdekplaatje Niko Original
- 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,

- 1 stopcontact,
 - 1 videofoon binnenpost (zwart/wit)
- CV ruimte/berging :
 - 1 lichtpunt + 1 schakelaar
 - 1 stopcontact voor CV ketel,
 - 1 stopcontact voor ventilatie-unit
 - 2 stopcontacten voor wasmachine/droogmachine type condensatie
 - 1 dubbel stopcontact voor router (Telenet, Proximus)
- Woonkamer:
 - 2 lichtpunten + 2 schakelaars,
 - 4 stopcontacten
 - 1 dubbel stopcontact
 - 1 aansluiting TV + UTP
 - 1 thermostaat aansluitpunt,
- Keuken:
 - 1 lichtpunt + 1 schakelaar,
 - 1 stopcontact elektrisch vuur,
 - 1 stopcontact dampkap,
 - 1 stopcontact koelkast,
 - 1 stopcontact oven-microgolf,
 - 1 stopcontact vaatwasmachine,
 - 1 dubbel stopcontact boven werkblad
 - 1 stopcontact in eiland
- Slaapkamers :
 - 1 lichtpunt + 1 schakelaar,
 - 2 stopcontacten
 - 1 internetaansluiting
- Badkamer:
 - 1 lichtpunt + 1 schakelaar,
 - 1 voeding badkamermeubel
 - 2 dubbel stopcontact
- Aparte WC:
 - 1 lichtpunt + 1 schakelaar.
- Terras:
 - 1 lichtpunt + 1 schakelaar
 - 1 stopcontact
- Berging in kelder:
 - 1 lichtpunt + 1 schakelaar,
 - 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.

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 verwarming d.m.v. een warmtepomp in combinatie met vloerverwarming. De capaciteit stemt overeen met het berekende vermogen, ruim voldoende om het appartement te verwarmen volgens bovenstaande parameters.

Leveren en plaatsen van vloerverwarming Henco vpe-alu-vpe buis volgens het natte Henco systeem voor alle ruimten.

Deze wordt met tackernagels op de vloerisolatie geplaatst.

E.2.2 Leidingen

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

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

E. 2.3 Verwarmingslichamen

In de badkamer is er een elektrische bijverwarming voorzien d.m.v. sierradiator Vasco Iris aan de meerprijs van 1 500 euro.

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 6.000 € part. handelsprijs excl. BTW. Sanitair kan gekozen worden bij Schrauwen sanitair.

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.

F.1.3 Basisvoorzieningen

- | | |
|--------------|--|
| - badkamer: | koud en warm water voor ligbad
koud en warm water voor douche (indien voorzien op het plan)
koud en warm water voor lavabo (aantal volgens plan) |
| - aparte WC: | regenwater 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 10.000 € voorzien part. handelswaarde 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 Augustijns keukens te Aartselaar.

G. Brandveiligheid.

Op iedere etage in de trappenhal wordt een ABC poederblusser met inhoud van 6L voorzien, een alarmknop, een rookmelder en een noodverlichting. In elk appartement wordt er een rookmelder voorzien.

H. 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 tuinen op het gelijkvloers.

De privatieve tuinen zijn ingezaaid en omheind.. Het verspreiden en egaliseren van de grond en het inzaaien van de tuin is voorzien .

De aannemer voorziet een eenvormige draadafsluiting. Een tuinpoortje uitgevend op het gemeenschappelijke terrein is voorzien.

De gemeenschappelijke tuinen worden eveneens aangelegd volgens keuze van de promotor.

I. SCHILDERWERKEN

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

Schilderwerken van privatieve delen zijn niet voorzien.

J. FACTURATIE

Notariële akte grondaandeel binnen de 2 maanden na aankoop.

Facturatie naargelang de afwerking vordert volgens volgende schijven:

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

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

Opgemaakt te Schilde op