

ZU/DZICHT

BY DE ZICHTEN



Algemene informatie

Omschrijving van de ligging 3

Algemene gegevens 5

Verkoopgegevens 5

Prijs- en loonschommelingen 5

Aansluitingen 5

Constructiebeschrijving

Vorbereidende werken 5

Inrichting bouwplaats en voorstudies 5

Perceelgrenzen 5

Ruwbouwwerken 6

Grond- en graafwerken 7

Beton- en metselwerken 7

Rioleringswerken 7

Dakwerken 7

Terrassen 7

Afwerkingswerken 8

Schrijnwerk 9

Bezettingswerken 9

Chape-, vloer- en tegelwerken 9

Binnendeuren 10

Keuken 10

Schilderwerken 10

Technieken 12

Elektriciteitsinstallatie 13

Centrale verwarming 14

Sanitaire installatie 14

Ventilatie + isolatie 14

Brievenbus 14

Algemene voorwaarden 16

Omschrijving van de ligging

IN HET GROEN EN TOCH OVERAL VLAKBIJ

Kiezen is verliezen. Wanneer je op zoek bent naar een droomwoning, merk je des te harder wat dat betekent. Je wil jezelf én een rustgevend uitzicht op het groen gunnen én winkels op wandelafstand hebben. Zuidzicht bewijst dat dit helemaal niet te veel gevraagd is. Elke woning kijkt uit op een groot park begrensd door de Vrouwvliet, wat je niet alleen kostbare privacy oplevert, maar ook een instant zen-gevoel. Drink je ochtendkoffie op het terras met zicht op deze groene long, of stap je deur uit om een frisse neus te halen.

Een avondje uit of boodschappen doen? Daarvoor hoef je het evenmin ver te zoeken. Zuidzicht ligt op wandelafstand van een bakker, apotheek, kapper, tal van supermarkten en horecagelegenheden, en op een steenworp van het bruisende, historische centrum van Mechelen. Op amper vijf minuten fietsen sta je aan het station Nekkerspoel.





Algemene gegevens

VERKOOPGEGEVENS

De woningen worden verkocht sleutel op de deur volgens de goedgekeurde plannen van de architect en de beschrijvingen in dit verkooplastenboek.

De opbouw en afwerking worden uitgevoerd volgens de constructiebeschrijving, materialen en uitvoeringssystemen.

De plannen en/of materialen kunnen gewijzigd worden in samenspraak met de verkoper, architect en ingenieur voor zover dit mogelijk is.

Eventuele meerprijzen naar aanleiding van de planwijzigingen (op vraag van koper) worden verrekend en door de koper betaald.

PRIJS- EN LOONSCHOMMELINGEN

De vastgestelde verkoopprijzen worden niet aangepast voor wat betreft de materiaalkeuze van de algemene opbouw of loonschommelingen.

AANSLUITINGEN

De voorlopige werfaansluitingen (bij aanvang werfkast, later algemene meter van het gebouw) en verbruik van elektriciteit en water zijn ten laste van de algemene aannemer tot de voorlopige oplevering.

De definitieve aansluitingen en openstelling van water, elektriciteit, aardgas, distributie, telefoon enz., evenals de kosten van waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting, zijn ten laste van de koper evenals hun verbruik.

De koper engageert zich om een contract af te sluiten bij een energieleverancier naar keuze, dit met als doel het droogproces van het gebouw op te starten ten einde een kwalitatieve afwerking te kunnen garanderen. Dit contract dient afgesloten te worden voor aanvang van de chape werken of op eenvoudige aanvraag van het bouwbestuur. De hieraan verbonden verbruikskosten zijn ten laste van de koper.

Vorbereidende werken

INRICHTING BOUWPLAATS EN VOORSTUDIES

De aannemers zullen instaan voor de nodige werfvoorzieningen en afsluitingen.

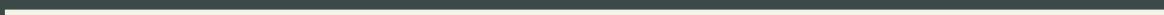
In samenspraak met de veiligheidscoördinator en de algemene coördinator zullen de nodige voorzieningen en tijdelijke aansluitingen worden aangevraagd.

PERCEELGRENZEN

Vooraleer de werken aan te vatten zullen de grenzen van het perceel worden bepaald, de hoogtepeilen en oriëntatiepunten worden vastgelegd.



Ruwbouwwerken



GROND- EN GRAAFWERKEN

De graafwerken zullen uitgevoerd worden volgens noodzaak van de funderingstoepassingen.
De overtollige grond zal worden afgevoerd.

Er wordt vanuit gegaan dat het gebouw op beton kan worden gefundeerd.

BETON- EN METSELWERKEN

De betonwerken, betreffende afmetingen en samenstellingen van het beton, zullen volledig volgens de opgave van de ingenieur en de stabiliteitsstudie worden uitgevoerd.
Alle tussenvloeren zijn uit te voeren met gewapende beton al dan niet of deels geprefabriceerd volgens opgave stabiliteitsingenieur.

Boven de deuropeningen zal een gewapend betonnen latei worden geplaatst of een latei uit gebakken aarde.
De gevels zullen worden uitgevoerd met gevelmetselwerk (genuanceerd), en houten gevelbekleding volgens keuze bouwbestuur.

Het dragend en woningscheidend binnen-metselwerk wordt uitgevoerd met volle gelijkijnde silicaatsteen, ter plaatse gegoten beton en/of cellenbeton waar nodig volgens dikte opgegeven op het plan (eventueel aan te passen bij uitvoering na opdracht architect). De niet dragende binnenmuren worden uitgevoerd in volle gelijkijnde gipsblokken.
De gevelisolatie zal uitgevoerd worden met dikte volgens berekening EPB conform huidige normen.

RIOLERINGSWERKEN

De rioleringswerken worden uitgevoerd conform de architectuurplannen.

De riolering worden voorzien in harde pvc-buizen met de nodige kunststof toezichtputten, enz... De aansluitingen met de straatriolering zal gebeuren volgens de voorschriften van de gemeente.

DAKWERKEN

De regenafvoeren worden uitgevoerd in zink of gelijkwaardig.

De dakwerken platte daken worden uitgevoerd in een hoogwaardige bekleding uit bitumen (roofing) bestaande uit 2 lagen waarvan de bovenste voorzien van leislag.

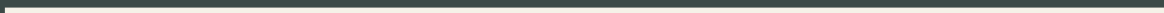
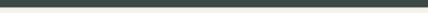
De totale opbouw bestaat uit een dakplaat uit gewapend beton, dampscherm, thermische isolatie volgens huidige normen, 2 lagen roofing. Waar de vergunning dit oplegt, zal er hernieuwbare energie worden toegepast in de vorm van zonnepanelen voor privaat gebruik.

TERRASSEN

Terrassen van de woningen worden ingepast in de private tuinen en bestaan uit grijze betonklinkers of gelijkwaardig.



Afwerkingswerken



SCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk zal worden uitgevoerd in aluminium. Alles voorzien van thermisch isolerend glas k-waarde 1.0 volgens epb studie.

Bij het schrijnwerk en de buitengevel zal een elastische kitvoeg worden aangebracht.

De bezettingswerken worden voorzien tot tegen het schrijnwerk.

BEZETTINGSWERKEN

De algemene bezettingswerken zullen worden uitgevoerd in 1 laag.

Algemeen wordt de bezetting uitgevoerd met witte spuitlaag op de gelijkde wanden, aangevuld met traditionele pleister waar nodig.

Tegen het schrijnwerk wordt een stopprofiel geplaatst waar nodig en op alle hoeken gegalvaniseerde hoekpijlers.

Op plaatsen waar 2 verschillende materialen tegen elkaar aansluiten wordt een wapening aangebracht om scheurvorming trachten te voorkomen.

CHAPE-, VLOER- EN TEGELWERKEN

Toepassing van een gewapende zand-cementchape. Het aanbrengen van de vloer en tegels zal gebeuren volgens de regels der kunst en met toepassing van de hedendaagse technieken en gebruik van de nodige eindprofielen, hoekprofielen enz.

De plinten zullen rondom de opgesomde ruimtes worden geplaatst en aansluitend aan de muurbekleedsels van de deuren.

Plaatsing van vloer- en wandtegels, alsook de plinten is inbegrepen.

Toepassing van vloertegels: (De eenheidsprijs is voorzien voor een keramische, niet gerectificeerde vloertegel met een maat van 45cm x 45cm die gekleefd kan worden op een uitgeharde chape en in een evenwijdige lijn geplaatst met de voorgevel en doorlopend onder de keukenkasten)

- In alle ruimtes is er een particuliere aankoopwaarde voorzien van 35 €/m² (incl. btw) te kiezen in een door de aannemer op te geven toonzaal.

Toepassing van plinten:

- In alle ruimtes waar een tegelvloer is voorzien worden bijgepaste plinten voorzien in eenzelfde materiaal, hiervoor is een particuliere aankoopwaarde voorzien van 10 €/lm (incl. btw). Indien gewenst kunnen plinten in MDF, voorgelakt, worden toegepast aan dezelfde aankoopwaarde.

Toepassing van wandtegels: De eenheidsprijs is voorzien voor een wandtegel met een min. maat van 25cm x 25cm die gekleefd kan worden op vlakke muur, waar nodig voorzien van kerdimat ter hoogte van enkel de douche tot aan het plafond) en in een evenwijdige lijn verticaal geplaatst. Gerectificeerde tegels met scherpe zijkant of tegels groter dan 50cm x 50cm worden geplaatst mits een meerprijs.

- Badkamer: over de volledige hoogte t.h.v. de achterwand en zijwanden bad of douche. Er is een particuliere aankoopwaarde voorzien van 35€/m²(incl. btw) te kiezen in een door de aannemer op te geven toonzaal. Rest van de badkamerwanden worden opgeleverd met een vlakke bepleistering om te schilderen.

Vloer- en wandtegels:

SERRY TNP

Leuvensesteenweg 396
3190 Boortmeerbeek
016 60 44 89

- ENKEL OP AFSPRAAK -



BINNENDEUREN

Standaard binnendeur type tubespaan.(geheel onbehandeld)

Deurblad schilderuitvoering afmetingen 211.5cm x max. 83cm breedte, inox scharnieren, kassement, standaard deurlijst in MDF trapeziumvorm, deurkruk in inox in L-vorm.

Mits een meerprijs kunnen andere deurtypes worden gekozen.

KEUKEN

Keukenmeubel

De koper kan bij de door de verkoper aangeduide keukenfabrikant zijn keukeninstallatie kiezen en bespreken.

Plaatsing van de keuken is inbegrepen.

- In de verkoopprijs is een particuliere handelswaarde van 9.000€ incl. Btw (stelpost) voorzien. Te kiezen bij een door de aannemer op te geven fabrikant.
- De prijs is aan te passen naargelang uw persoonlijke keuze van de keuken in de toonzaal.

Keukenkasten en -toestellen:

Topinterieur

Liersebaan 123b
2240 Massenhoven
03 464 07 01

- ENKEL OP AFSPRAAK -

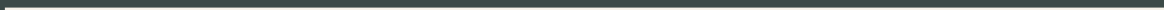
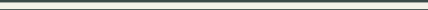
SCHILDERWERKEN

Er zijn geen schilderwerken voorzien.





Technieken



ELEKTRICITEITSINSTALLATIE

In samenspraak met de koper zal ter plaatse een gedetailleerde plaatsbepaling worden opgemaakt waarop de juiste plaatsen van lichtpunten, stopcontacten, schakelaars en toestellen worden aangeduid.

De elektrische installatie zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van het technisch reglement A.R.E.I.

Alle schakelaars en stopcontacten worden afgeschermd met witte (of in andere standaardkleur) afdekplaten

- Algemene verliesstroomschakelaar van 300mA
- Verliesstroomschakelaar voor vochtige kringen van 30 mA
- Equipotentiaalgeleiders aan waterleiding, gas in badkamer enz.

Al het schakelmateriaal en stopcontacten zijn van het standaard gamma type NIKO PR20

De keuringskosten van de installatie zijn inbegrepen in de totaalprijs.

Er zijn nergens armaturen of verlichtingselementen voorzien in de privatieve delen.

OPSOMMING DER VOORZIENINGEN

Standaardvoorzieningen woningen:

Eethoek - zithoek

- 2 lichtpunten met dubbel richting (2 schakelaars)
- 3 dubbel stopcontacten
- 2 enkel stopcontacten
- 1 telefoonaansluiting
- 1 thermostaataansluiting
- 1 TV aansluiting
- 1 videofoonaansluiting

Keuken

- 1 lichtpunt plafond enkel aansteking
- 1 lichtpunt onder keukenkast enkel aansteking
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor elektrisch vuur
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine
- 2 dubbel stopcontacten boven werkblad

Wasplaats/berging

- 1 lichtpunt enkel aansteking
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact voor cv
- 1 dubbel stopcontact
- zekeringskast voorzien van doorzichtige deur, 2 verliesstroomschakelaars, de nodige tweepolige automaten en een legende.

Inkom

- 1 lichtpunt enkel aansteking

WC

- 1 lichtpunt enkel aansteking.

Badkamer

- 1 lichtpunt enkel aansteking
- 1 voeding badkamermeubel
- 1 dubbel stopcontact

Slaapkamers

- 1 lichtpunt enkel aansteking
- 2 dubbel stopcontacten
- 1 enkel stopcontact
- 1 USB- of kabel aansluiting

Buitenterras

- 1 lichtpunt enkel aansteking
- 1 enkel stopcontact

Eventuele extra schakelaars of lichtpunten zijn mogelijk mits meerprijs.

CENTRALE VERWARMING

Hieronder een beschrijving voor de woningen.

De verwarmingsinstallatie is individueel door middel van een condenserende gaswandketel type doorstroom op aardgas die instaat voor het sanitair warm water en de verwarming.

De sturing gebeurt via een klokthermostaat, digitaal met weekprogramma met aanvullend thermostatische kranen waar nodig.

Elk woning zal voorzien worden van plaatstalen radiatoren in standaard witte kleur.

Dit kan door de architect of bouwheer worden aangepast door gelijkaardig materiaal.

Kamertemperaturen bij buitentemperatuur van -10°C:

- Living en keuken 22°C
- Slaapkamers 18°C
- Badkamer 24°C

SANITAIRE INSTALLATIE

Uit te voeren volgens de gegevens op het plan en de volgende beschrijving. De afvoeren worden uitgevoerd uit PEHD en/of PVC in aangepaste diameter.

Alle verbindingen en toestellen zijn voorzien van de nodige leidingen aan- en afvoeren, collectoren, afsluitkranen enz.

Plaatsing van deze voorzieningen is inbegrepen.

Sanitaire toestellen en toebehoren:

Desco

Bijkhoevelaan 2
2110 Wijnegem
03 326 33 33

- ENKEL OP AFSpraak -

OPSOMMING DER VOORZIENE TOESTELLEN, KRAANWERK EN BIJHORIGHEDEN.

Algemeen

- Regenwaterrecuperatie met vorstvrije buitenkraan ter hoogte van de achtertuin.

Informatieve voorzieningen volgens aanduidingen op de plannen:

Wc

- Handwasser
- Koudwaterkraan
- Wc
- Wc zitting

Badkamer

- Thermostatische mengkraan
- Ligbad of douche
- In combinatie met douchedeurl of douche-paneel
- Badkamermeubel met lavabo

Voor de badkamertoestellen + badkamermeubel is er een standaard totale particuliere aankoopwaarde van 4.500 € (incl. btw) voorzien in de aankoopprijs van de woning. Budgetten nog te verrekenen na de definitieve keuze van de toestellen + badkamermeubel bij een door de verkoper/aannemer op te geven fabrikant / toonzaal.

VENTILATIE + ISOLATIE

De verluchtingen en isolatie gebeuren volgens de wettelijke normen en EPB berekening (systeem C+ evo is standaard voorzien in combinatie met raamroosters). Elk woning wordt voorzien van een label BEN-30.

BRIEVENBUS

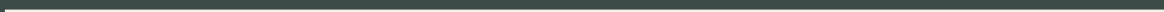
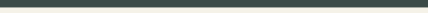
De brievenbussen worden uitgevoerd in metaal in een door architect te bepalen RAL kleur.

Dit kan door het bouwbestuur worden aangepast door gelijkaardige materialen.





Algemene voorwaarden



ARTIKEL 1

De door de koper uitgevoerde werken mogen de in het lastenboek beschreven prestaties met betrekking tot de technische performanties niet nadelig beïnvloeden. Het betreft hier het draagvermogen van structuren, thermische en akoestische isolatie. Hetzelfde geldt voor de goede werking van de elektrische, sanitaire en luchttechnische installatie zowel van de woningen. Voor wat betreft het op de plannen ingetekende meubilair, sanitair- en keukeninrichting, zijn de aanduidingen als louter indicatief te beschouwen.

ARTIKEL 2

De koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn woning, berging of parking na voorlopige oplevering en wanneer de aankoopssom voor 100% werd betaald. In tussentijd dient de koper steeds OP AFSpraak vergezeld te zijn van de verkoper, de aannemer of diens vertegenwoordiger.

ARTIKEL 3

Ingeval de koper wenst om wijzigingen te laten uitvoeren ten opzichte van de basisuitvoering, zal hij hiertoe na voorafgaand schriftelijk akkoord rechtstreeks met de aannemer een overeenkomst afsluiten teneinde de gewijzigde werken nader te omschrijven en de gebeurlijke prijsconsequenties wederzijds te bevestigen. Ingeval van minwerken op de voorziene werken, heeft de aannemer recht van een coördinatiefee van 30%.

Het is niet toegelaten dat de koper het goed betreedt en op zijn kosten werken laat uitvoeren voor de voorlopige oplevering van de werken. Indien de koper deze regel overtreedt, ontslaat de koper de verkoper van zijn verantwoordelijkheid en garantie met betrekking tot de reeds uitgevoerde werken.

ARTIKEL 4

Maat- en oppervlakteaanduidingen op de plannen en contractuele documenten zijn aangeduid ter titel van inlichting en laten een verschil toe ten opzichte van de werkelijke toestand ter plaatse. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

Meeteenheid: Vierkante meter (m²)

ARTIKEL 5

Weerverletdagen worden bepaald door de officiële tabellen van het KMI, gepubliceerd door het WTBC.

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare dagen wordt beschouwd: dagen met en/of minimumtemperaturen onder de 0° C, en/of meer dan 2 uur regen per etmaal en/of maximum windsnelheden boven 60 km/U.

ARTIKEL 6

Gezien het gebouw nieuw is, kunnen zich bijgevolg lichte algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen, alsmede kunnen er door krimp- en drogingsverschijnselen, kleine barsten optreden. Noch de verkoper, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld worden. De verkoper is tevens niet verantwoordelijk voor schade teweeggebracht door vroegtijdige schilder- of andere werken door de koper.

ARTIKEL 7

De woning wordt voor de voorlopige oplevering schoongemaakt, met verwijdering van al het puin en bouwafval.

ARTIKEL 8

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- Btw, registratie en notariskosten
- De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, alsook eventuele netuitbreiding (hoogspanningscabine), gas, telefoon, kabel-TV, riolering en rioleringskeuring. Deze kosten, door de nutsmaatschappijen of betreffende diensten aangerekend aan de verkoper, worden aan de koper doorgerekend aan € 2.500,00 (ex BTW) per woning.

ARTIKEL 9

In geval van tegenspraak tussen de onderscheiden documenten, geldt de volgende hiërarchie:

- 1) Basisakte
- 2) Notariële aankoopakte
- 3) Onderhandse verkoopovereenkomst
- 4) Verkooplastenboek
- 5) Verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)

ARTIKEL 10

Schijven te volgen in het kader van de wet Breyne

Voor de woning

- 5% na vergunning
- 15% na funderingswerken
- 15% na afdek niveau 0
- 10% na afdek niveau 1
- 10% na afdek niveau 2
- 10% bij de voltooiing van de buitenschrijnwerken
- 10% bij de voltooiing van het leiding- en pleisterwerk
- 10% bij de voltooiing van de vloerwerken
- 10% bij de voltooiing van het binnenschrijnwerk en keuken
- 5% bij de voorlopige oplevering en voor ingebruikname

Voor de garages

- 95% na voltooiing van de ruwbouw
- 5% bij de voorlopige oplevering en voor ingebruikname

Dit document werd opgemaakt te op in twee exemplaren waarvan iedere partij erkent een origineel ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld. Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

De Verkoper,

De Koper,

