

DIEPENDAEL

VERKOOPSLASTENBOEK



Inhoud

1.	INLEIDING	3
2.	ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	4
3.	FUNDERING EN RUWBOUW PARKEERNIVEAU	4
4.	BOVENGRONDSE BOUWWERKEN	5
4.1.	Wanden	5
4.2.	Vloerplaten	5
4.3.	Isolatie	5
5.	GEVELSLUITINGEN.....	6
5.1.	Gevel.....	6
5.2.	Raam- en deurgehelen	7
5.3.	Terrassen	7
6.	DAKWERKEN.....	7
7.	BINNENAFWERKING PRIVATIEVE DELEN.....	8
7.1.	Vloerbekleding.....	8
7.2.	Afwerking van wanden en plafonds.....	8
7.3.	Binnendeuren	9
7.4.	Keukens	9
7.5.	Varia	10
8.	TECHNISCHE INSTALLATIES	10
8.1.	Elektrische installatie	10
8.2.	Verwarming	11
8.3.	Ventilatie.....	12
8.4.	Sanitaire installaties.....	12
9.	LIFTINSTALLATIE	12
10.	GEMENE DELEN.....	13
11.	OMGEVINGSAANLEG	14
12.	KLANTENBEGELEIDING	14
13.	ALGEMENE VOORWAARDEN.....	15

1. INLEIDING

Het project wordt gerealiseerd in samenwerking met raadgevers en aannemers. Vakmanschap, kwaliteit van uitvoering, respect voor planning en budget staan centraal.

Volgende partijen zijn betrokken bij de realisatie van het project:

Architect ontwerp		Mooens – Van den Berghen Architektenkoöperatief BV	Dijle 13 2800 Mechelen
Studiebureau Stabiliteit		DS Engineering	Lange Leemstraat 372 B-2018 Antwerpen
Studiebureau Technieken		GEBOTEC	Kaphaanlei 37 2640 Mortsel
Veiligheidscoördinator		FI Safety Consult	Gestelhoflei 2c B-2820 Bonheiden
EPB - verslaggever		FI Safety Consult	Gestelhoflei 2c B-2820 Bonheiden
Bouwheer		IBO	Steenweg op blaasveld 56A, 2801 Mechelen

Het project zal beantwoorden aan volgende prestatievoorschriften:

- de Belgische en Europese normen
- de regels van goed vakmanschap
- de wettelijke bepalingen inzake brandveiligheid
- de wettelijke bepalingen inzake veiligheidscoördinatie
- de wettelijke bepalingen inzake energieprestatieregelgeving
- de verordeningen van de Bouwtoelating

De eventuele aanpassingen om te voldoen aan de normering en normen die van kracht worden tijdens de bouw en niet bekend zijn op datum van de te bekomen omgevingsvergunning, zullen aangerekend worden aan de Kopers.

De datum van voorlopige oplevering geldt als datum van de aanvaarding van de werken en aanvangsdatum voor de 10-jarige aansprakelijkheid.

2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het Project Diependael is gelegen in het centrum van Mechelen aan de Dijle. Het project geeft zowel uit op het Dijlepad als op 't Plein.

Het Project is een gebouw met 100% residentiële invulling en wordt ingepland langs het water waarmee het in dialoog gaat. Het betreft één volume met 11 appartementen. Het volledige project Diependael wordt voorzien van een ondergrondse parking. Hierin situeren zich technische ruimtes, berging, fietsenstalplaatsen en de autostaanplaatsen. De ondergrond is parking met de lift en de trap; er wordt eveneens een autolift voorzien die toegang verzekert tot de staanplaats.

3. FUNDERING EN RUWBOUW PARKEERNIVEAU

Voorafgaandelijk aan de funderingswerken worden diepsonderingen uitgevoerd die het draagvermogen bepalen van de onderliggende grondmassieven. De fundering is aangepast aan de naburige constructies en geografie en houdt rekening met de verschillende overlasten van bovenliggende structuren en randvoorwaarden ten gevolge van omgevingselementen.

De grondwerken worden uitgevoerd conform de Vlaamse Wetgeving.

De funderingen en draagstructuur worden uitgevoerd in gewapend beton onder verantwoordelijkheid van de ingenieur Stabiliteit. De niet-dragende wanden worden uitgevoerd in ter plaatse gestort beton, prefab betonwanden of metselwerk in betonblokken, achter de hand opgevoegd.

De onderzijden van de platen boven de kelder blijven in het zicht, de voegen tussen platen blijven zichtbaar.

De volledige keldervloer wordt uitgevoerd in gepolierde beton in een grijze tint. Gezien dit een cementgebonden vloer is zijn kleurverschillen en kripscheuren inherent, ook niveauverschillen zijn niet uit te sluiten.

Het rioleringsnet wordt uitgevoerd in PE- of PVC-buizen met de nodige toezichtputten, schepen controleputten, sifonputten, ... De aansluiting op het openbare rioleringsnet worden uitgevoerd conform de gemeentelijke voorschriften. Dit alles tot het bekomen van een lek- en

geurdicht geheel. De buizen worden in de ondergrondse bouwlaag opgehangen door middel van beugels of worden ingegraven.

In dit project zijn voorzieningen gemaakt voor regenwaterrecuperatie conform de criteria uit de vergunning.

De aanduiding van het riolerings tracé (inclusief verluchtingen) op de plannen is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie van de verantwoordelijke aannemer technieken.

Dit geldt ook voor de rook- en warmteafvoerinstallatie. Het ophangen of doorvoeren van riolerings- en verluchtungsleidingen of andere technische installaties ter hoogte van staanplaatsen en/of bergingen kan geen aanleiding geven tot discussies.

De staanplaatsen in de ondergrondse parking worden genummerd en voorzien van een belijning.

4. BOVENGRONDSE BOUWWERKEN

4.1. Wanden

Wanden in metselwerk worden uitgevoerd in overeenstemming met de plannen van de architect en de ingenieur Stabiliteit. Deze kunnen worden uitgevoerd in een combinatie van geperforeerde baksteen, silicaatsteen, beton en betonblok, cellenbeton of gipsblokken. Lokaal kunnen kolommen in gewapend beton of staal voorkomen. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter indicatief: in functie van de uitvoerings- en stabiliteitsstudie kunnen zich wijzigingen van materialen en afmetingen voordoen.

4.2. Vloerplaten

De vloeren worden uitgevoerd in ter plaatse gestort gewapend beton, welfsels of breedplaatvloeren. Ook de vloerplaten en eventuele balken worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de ingenieur stabiliteit. Alle diktes en hoogtes worden definitief bepaald door de stabiliteitsberekeningen.

Uitragende terrassen en luifels in gewapend beton of geprefabriceerde elementen uit glad grijs beton worden voorzien van een thermische onderbreking.

Bij de dimensionering van de structuur werd rekening gehouden met een nuttige gebruikslast van:

- 250 kg/m² in de kelder
- 300 kg/m² in de gangen en publiek toegankelijke ruimtes
- 200 kg/m² in privatieve ruimtes
- 400 kg/m² op de terrassen
- 400 kg/m² voor tuinzones op parkingdak

Het plaatsen van belangrijke puntlasten op bvb. terrassen kan enkel na voorafgaand akkoord van de stabiliteitsingenieur.

4.3. Isolatie

Thermische isolatie

Als EPB prestatie-eisen worden sinds 2018 een E-peil van E40 en een S-peil van S31 opgelegd. Het S-peil evalueert de isolatiewaarde van elke woonst. Elk individueel appartement heeft een "Schildeel" prestatie-eis van S31. Met de voorziene isolatiediktes voldoen wij aan deze eis.

Op deze site hebben wij de lat voor het E-peil hoger gelegd en hebben wij het energieverbruik van elke woonst zeer sterk teruggeschroefd. Elk appartement zal een maximaal E-peil hebben van E30 (BEN).

Daarenboven dient het te voldoen aan de opgelegde ventilatie-eisen en is oververhitting niet toegelaten.

Tussenmuren en tussenvloer hebben invloed op het S-peil, niet op het E-peil. Tussenmuren hebben een U-waarde van max 0,60W/m²K. Tussenvloeren hebben een U-waarde van max 1,00W/m²K.

We werken met meerdere extra duurzame energievoorzieningen. Op het dak worden, indien noodzakelijk voor EPB, photovoltaïsche cellen (zonnepanelen) voorzien en de verwarming werkt met een warmtepomp, maar daarover meer toelichtingen elders in dit bestek.

Het EPC-certificaat wordt ten laatste voor de voorlopige oplevering van het appartement overhandigd.

Akoestische isolatie

Er wordt een normaal akoestisch comfort nagestreefd conform NBN S01-400-01 akoestische criteria voor woongebouwen (normaal akoestisch comfort). Voor de transmissie van contactgeluiden wordt voldaan aan het normaal akoestisch comfort door middel van een zeer performante vlottende dekvloer: op iedere verdieping wordt tussen de vloerplaat in gewapend beton en de isolerende uitvullingschape een akoestische isolatie aangebracht. Langs de wanden wordt de akoestische isolatie omhoog gebracht tot op het niveau van de afgewerkte vloer, zodat een zwevende vloer ontstaat. Appartement scheidende wanden worden ont dubbeld uitgevoerd en hebben een akoestische isolatie van min. 54 dB.

In twee situaties wordt er afgeweken van de akoestische norm NBN S01-400-01:

- 1) voor de appartementen waarbij de inkomdeur van het appartement direct uitgaat naar de leefruimte is het niet mogelijk te voldoen aan 54dB reductie gezien deze bepaald wordt door de akoestische kwaliteit van de inkomdeur en deuren die aan deze isolatiewaarden kunnen voldoen niet manipuleerbaar zijn bij normaal gebruik.
- 2) in situaties waarbij de deur van de slaapkamer direct uitgaat naar een leefruimte is het niet mogelijk de akoestische eis te combineren met de ventilatie eis die een ventilatiespleet onder de deur vraagt, hetgeen de geluidskwaliteit van de deur reduceert.

Alle werken met betrekking tot thermische en akoestische isolatie, moeten bij alle appartementen verplicht worden uitgevoerd. Er worden hieromtrent geen minwerken toegestaan.

5. GEVELSLUITINGEN

5.1. Gevel

De gevels worden uitgevoerd in kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus architecturaal geheel te komen over de totaliteit van het project.

De buitengevels worden uitgevoerd met een dragend binnenspouwblad in silicaatsteen of gewapend beton, een geïsoleerde verluchte spouw en een buitenspouwblad gevelmetselwerk, mogelijk met lokaal glad grijs beton.

De gevelisolatie zal voorzien worden qua dikte en type berekend door de EPB-coördinator zodat de verbeterde eis van de EPB-normgeving zullen worden gehaald.

Het type, verband en de kleurkeuze van het gevelmetselwerk, alsook de uitvoeringsmodaliteiten van de gevelbekleding worden bepaald door de leidinggevende architect.

5.2. Raam- en deurgehelen

De raam- en deurprofielen worden uitgevoerd in aluminium m.a.w. ze zijn opgebouwd uit hoogwaardige gemoffelde thermisch onderbroken aluminiumprofielen en beantwoorden aan de algemene prestatiecriteria zoals luchtdoorlatendheid, waterdichtheid, mechanische sterkte, bestendigheid tegen winddruk en warmte-doorgangscoefficiënt.

Raamdorpels en deurdorpels zijn uitgevoerd in aluminium, hout, natuursteen of sierbeton volgens de bouwtoelating en onderrichtingen van de architect.

De dubbele beglazing is van het thermisch verbeterde type, (Ug-waarde maximaal 1,0 W/m² °K) en wordt gekozen in functie van de bepalingen van de energieprestatieregelgeving.

De raamgehelen zijn van het type vast-, schuif-, draai- of draaikipraam volgens aanduiding op de bouwaanvraagplannen. De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit, teneinde een perfecte dichting te garanderen.

Er worden geen zonneweringen voorzien tenzij deze specifiek dienen te worden geplaatst in het kader van de energieprestatieregelgeving.

5.3. Terrassen

Enkel de terrassen vermeld op de omgevingsvergunning zullen worden uitgevoerd.

Alle inpandige terrassen worden op een betonnen draagvloer met waterdichtingslaag gerealiseerd of zelfdragend opgehangen met een thermische onderbreking. Afwerking met hout of tegels conform richtlijnen leidinggevend architect.

De dakterrassen in tegels op tegel dragers of zandzakjes, conform de richtlijnen van de leidinggevende architect.

De terrassen op het gelijkvloers worden uitgevoerd in tegels bovenop de ondergrondse parking conform het ontwerp of voorstel van de leidinggevend architect.

Borstweringen en terrasschermen worden uitgevoerd in veiligheidsglas, (gemoffeld) staal of aluminium (of een combinatie van deze materialen). De modellering wordt uitgevoerd conform de vigerende veiligheidsnormen.

6. DAKWERKEN

De platte daken zijn uitgevoerd volgens het principe van het Warm Dak met een 1- of 2-laagse dakdichting. De eindlaag is voorzien van een technische goedkeuring Butgb en geschikt voor de voorgestelde toepassing. De thermische isolatie is en wordt geplaatst conform de richtlijnen van de energieprestatieregelgeving. De eventuele ballastlaag en het eventuele groendak wordt geplaatst rekening houdend met de te plaatsen technische installaties en conform de omgevingsvergunning.

De schuine daken worden bekleed met keramische rood/bruine dakpannen voorzien van CE-markering.

De verticale wanden van de dakkapellen worden afgewerkt met vezelcement-gevelpanelen en zijn voorzien van CE-label en KOMO-attest. Ze worden uitgevoerd in overeenkomstige kleur als de pannen-dakbedekking.

7. BINNENAFWERKING PRIVATIEVE DELEN

De Koper heeft de mogelijkheid om diverse materialen te kiezen bij welbepaalde leveranciers. Hij heeft hiervoor een budget of een handelswaarde ter beschikking, verbonden aan een standaarduitvoering.

7.1. Vloerbekleding

De ondervloer in chapes met een dikte van min. 6 cm, wordt losliggend geplaatst op een akoestische scheidingslaag van 10 mm of akoestisch gelijkwaardige opbouw en een thermisch isolerende uitvullaag met een dikte van min. 5 cm, dit conform de bepalingen van de energieprestatieregelgeving voor een thermische isolatie van max. 1 W/m² °K.

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van keramische vloer opgenomen voor de badkamer, douchekamer (indien aanwezig), wc en de berging(en) (aanduiding verkoopplannen). De keuze van vloer- en muurtegels dient te geschieden in de toonzaal van de door de bouwheer aangeduide leverancier.

De tegels (afm. tot 60x60cm) worden gekleefd op de chape in een orthogonaal patroon en ingevoegd met geprefabriceerde voegmortel. Op de plaats waar muurtegels en keukenkasten voorzien zijn, worden geen plinten geplaatst.

Handelswaarde levering keramische bevloering:	40 euro/m ² (excl. Btw)
Handelswaarde levering plinten:	12euro/lm (excl. Btw)

Er zijn houten plinten voorzien in alle ruimtes met afgewerkte vloeren behalve in de badkamer, daar zijn keramische plinten voorzien. De plaatsingskost is mee opgenomen in de aankoopprijs van het appartement. Bij de keuze voor niet gangbare formaten kan mogelijk een supplementaire plaatsingskost aangerekend worden.

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van houten vloeren opgenomen voor de woonkamer, inkom-/nachthall en slaapkamers (aanduiding verkoopplannen). De keuze parket dient te geschieden in de toonzaal van de door de bouwheer aangeduide leverancier. In de open keukens loopt de parketvloer door.

Hieronder worden de voorziene particuliere handelswaarden voor levering en plaatsing van de parket opgesomd.

Handelswaarde levering houten bevloering:	60 euro/m ² (excl. BTW)
Handelswaarde levering plinten:	15 euro /m (excl. BTW)

De plaatsing zit mee in de aankoopprijs van het appartement, behalve bij afwijkende formaten, waarbij mogelijks een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Er moet bij de keuze van de vloerafwerking rekening gehouden worden met de voorziene vloerverwarming.

7.2. Afwerking van wanden en plafonds

De wanden en plafonds worden voorzien van een pleisterbezetting of dunpleister en worden afgewerkt tot een behangklaar geheel. Ook de dagkanten van de ramen worden indien

nodig 4-zijdig met bezetting afgewerkt. De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichting van het WTCB nr. TV 199 (WTCB 1996).

Om leidingen weg te werken zal een verlaagd gyprocplafond worden geplaatst waar nodig om deze te onttrekken aan het zicht. Een uitzondering hierop is de berging, omwille van de toegankelijkheid tot de apparaten en leidingen.

In de badkamer wordt aan de douche en/of bad een keramische wandbetegeling geleverd en geplaatst. Alle nis wanden van de douche en/of bad worden betegeld over de volledige hoogte. Indien men wijzigt van bad naar douche, dan is de betegeling voorzien verdiepingshoog in de douchehoek met maximale afmeting van 120x90cm.

De tegels (afm. 15 x 15 tot 40 x 40 cm) worden gekleefd in een orthogonaal patroon en ingevoegd met een geprefabriceerde voegmortel.

De handelswaarde voor de levering van keramische wandtegels bedraagt € 40,00/m² (excl. BTW). Bij afwijkende formaten (bv.: mozaïek of zeer grote tegels) kan een meerprijs voor de plaatsing aangerekend worden. Volgens aanduiding op verkoopplan wordt een inloopdouche met waterdichtingsmembraan en vloertegels tot tegen een douchegoot voorzien (dus zonder douchebak).

In privatieve delen wordt geen schilderwerk voorzien.

7.3. Binnendeuren

De deuren in het appartement zijn schilderdeuren met deurblad in Tubespaan met een breedte zoals vermeld op uitvoeringsplannen, aluminium krukken en deurbeslag. Het kassement en de omlijsting van de binnendeuren wordt afgewerkt in MDF. Ze worden geplaatst conform de EPB-norm.

In privatieve delen wordt geen schilderwerk voorzien.

7.4. Keukens

Het basisbudget voor levering en plaatsing van keukenkasten, -toestellen en -uitrusting is afhankelijk van het type appartement en bedraagt:

- € 9.500 inclusief btw (2 slaapkamerappartement)
- € 17.500 inclusief btw (3 slaapkamerappartement)
- € 24.000 inclusief btw (penthouses)

Inbegrepen:

- onderkasten, hangkasten en werkblad volgens ontwerp;
- inox verlek met ééngreepskeukenmengkraan;
- recirculatiedampkap met een maximum gebruiksdebiet van 400 m³/uur;
- inductie kookplaat met 4 zones;
- inbouw multifunctionele oven;
- inbouw ijskast met vriesvak;
- inbouw vaatwasmachine.

Van iedere keuken is een basisopstelling uitgewerkt die past binnen het vooropgestelde budget. Het voorziene budget als geheel, voor meubelen en toestellen, dient volledig opgenomen te worden. Bij gebreke daaraan zal er een winstderving aangerekend worden van 30% op het niet opgenomen bedrag.

Het is niet mogelijk enkel toestellen zonder meubilair te kiezen.

Voor elk individueel appartement werd de keuken in detail uitgetekend. Deze kan verschillen van de gevisualiseerde keuken. Detailopbouw van deze voorgestelde keuken kan bezorgd worden. Dit specifiek voor elk appartement individueel.

7.5. Varia

Er worden geen kasten noch meubilair voorzien.

Er worden geen gordijnkasten, gordijnroede of -rails voorzien.

Er worden geen schouwen voor kachels of open haarden voorzien.

8. TECHNISCHE INSTALLATIES

8.1. Elektrische installatie

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het elektrisch detailplan, conform de voorschriften inzake veiligheid en elektrisch comfort, opgemaakt door de bouwheer in samenspraak met de elektrische installateur.

De elektrische standaarduitrustingen worden als volgt voorzien:

Inkomhal:

- deurbel aan inkomdeur appartement;
- centraal lichtpunt met 2 schakelaars;
- bij een grote of lange gang kan een tweede lichtpunt noodzakelijk zijn;
- enkel stopcontact;
- videofooninstallatie met deurontgrendeling inkomdeur gebouw;
- rookdetector.

Woonkamer:

- 2 lichtpunten met 2 schakelaars;
- 4 dubbele stopcontacten;
- aansluiting voor telefonie;
- aansluiting TV: 1x coax;
- aansluiting voor data : 2x UTP;
- thermostaat.

Keuken:

- centraal lichtpunt met schakelaar;
- voeding voor kookplaat, koelkast, dampkap, micro-oven, oven en vaatwas;
- 2x dubbel stopcontact boven werkblad;
- 1 extra enkel stopcontact.

Badkamer(s):

- centraal lichtpunt met schakelaar;
- voeding voor spiegelverlichting;
- dubbel stopcontact boven meubel;
- enkel stopcontact dat kan dienst doen voor eventuele handdoekdroger.

Nachthal:

- centraal lichtpunt met schakelaar;
- bij een grote of lange nachthal kan een tweede lichtpunt noodzakelijk zijn;
- enkel stopcontact.

Toilet:

- centraal lichtpunt met schakelaar.

Slaapkamer(s):

- centraal lichtpunt met 2 schakelaars;
- 2 dubbele stopcontacten;
- aansluiting TV: 1x coax;
- aansluiting voor data : 2x UTP.

Berging:

- centraal lichtpunt met schakelaar;
- stopcontact voor voeding warmtepomp;
- 2 dubbele stopcontacten voor wasmachine, droogkast, diepvries en extractor;
- dubbel stopcontact voor modem en aansluiting TV.

Indien aanwezig: dressing / bureau / overige onbenoemde ruimtes:

- centraal lichtpunt met schakelaar;
- 2 enkele stopcontacten;
- aansluiting TV: 1x coax;
- aansluiting voor data : 2x UTP.

Terras(sen):

- Lichtpunt met schakelaar en armatuur volgens keuze architect;
- Enkel buitenstopcontact.

Kelderberging (optioneel):

- Voeding gekoppeld op de gemeenschappelijke verlichting;
- lichtpunt met lamp;
- schakelaar (bediend van buiten berging) of ahv bewegingsdetectie.

Elk appartement is voorzien van een eigen teller van de nutsmaatschappij, opgesteld in het tellerlokaal. De plaatsings- en aansluitkosten zijn ten laste van de Koper om de nutsvoorzieningen binnen te brengen en aan te sluiten in het gebouw, cfr. Artikel 9 en 12 van de algemene voorwaarden. Het verdeelbord van de elektrische installatie bevindt zich in de berging.

De lichtarmaturen voor de terrassen, de gemene delen en de plaatsen waar de armaturen dienen voorzien te worden, worden door de architect bepaald teneinde eenvormigheid te garanderen.

Er worden standaard in de privatieve delen geen armaturen of lichttoestellen aangeboden. Ingebouwde spots in dragende constructies zijn nergens mogelijk. Mits afspraak met de klantenbegeleiding kunnen ze evenwel ingebouwd worden in verlaagde plafonds mits meerprijs.

In elk appartement wordt de aansluitmogelijkheid voorzien voor een vast telefoontoestel in de woonkamer. Ontvangst met mobiel GSM toestel in het gebouw is afhankelijk van de provider en wordt niet gegarandeerd.

Aan de ingang van het gebouw wordt een videofooninstallatie met kleurenscherm voorzien met elektrische ontgrendeling van de inkomdeur. In de inkomhal van het appartement wordt de binnenunit geplaatst. Naast de inkomdeur van elk appartement zal een bijkomende belschakelaar worden voorzien met apart belsignaal.

8.2. Verwarming

De verwarming en warmwaterproductie voor de appartementen gebeurt op basis van een lucht-water warmtepomp met voorraadboiler voor sanitair warm water. De buitenunit wordt telkens geplaatst op het hoogste dak. De warmtepomp heeft minstens een vermogen van 4 kW met een verwarmingsvermogen van min. 3kW en een COP min 3,5

Voor de woningen is geen gasaansluiting nodig. Er wordt geen gas voorzien in het project.

De verwarming en warmwaterproductie voor de appartementen gebeurt op basis van een eigen reversibel lucht-water warmtepomp. Het sanitair buffervat voor het warm sanitair water bevindt zich in de berging.

De regeling van de temperatuur gebeurt door middel van een digitale thermostaat die in de leefruimte wordt voorzien. De verwarmingsinstallatie bestaat uit vloerverwarming in de leefruimte, keuken, slaapkamers en badkamer.

Het vermogen van de vloerverwarming is zo berekend dat bij een buitentemperatuur van -10 °C volgende binnentemperaturen minimaal kunnen afgegeven worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

Leefruimte:	+ 22°C
Keuken:	+ 22 °C
Badkamer / douche :	+ 24 °C
Slaapkamer /overige kamers:	+ 18 °C

Er wordt geen verwarming in de gemene delen en gangen voorzien.

8.3. Ventilatie

Er wordt voorzien in een balansventilatiesysteem, het zogenaamde Systeem D dat functioneert volgens het principe van een individuele mechanische aanvoer en afvoer van lucht. Het systeem is voorzien van warmteterugwinning met hoog rendement. In leefruimtes en slaapkamers wordt verse lucht aangevoerd. In badkamers, toiletten, keukens en technische bergingen wordt de vervuilde lucht ~~deze~~ afgevoerd conform de geldende EPB-norm.

De individuele ventilator en de kanalen worden opgehangen in de berging of staand afgekast achter een wand cfr. De uitvoeringsplannen.

De kanalen worden ingebetonneerd in de draagstructuur van het gebouw of afgekast met verlaagd plafond. In de bergingen kunnen de kanalen in het zicht blijven. Het ophangen of doorvoeren van verluchtungsleidingen ter hoogte van de bergingen kan geen aanleiding geven tot discussies. De kanalen zijn voorzien van regelbare ventilatiemonden.

8.4. Sanitaire installaties

Elke appartement is voorzien van een eigen waterteller van de nutsmaatschappij, opgesteld in het teller lokaal. De plaatsing- en aansluitkosten zijn ten laste van de Koper om de nutsvoorzieningen binnen te brengen en aan te sluiten in het gebouw.

De sanitaire installatie is van goede en duurzame kwaliteit. Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging. Geplaatste droogkasten worden verondersteld te werken met inwendige condensaat opvangbak.

Het basisbudget voor de levering en plaatsing van de sanitaire toestellen bedraagt voor alle appartementen 8.000,- euro incl. BTW.

De plaatsing zit mee in de aankoop prijs van het appartement. Indien de Koper opteert voor een ander type van toestel (vb.: douche met meerdere sproeikoppen) of meer toestellen zal ook de installatie van deze toestellen verrekend worden.

9. LIFTINSTALLATIE

Het gebouw beschikt over een moderne liftinstallatie in overeenstemming met de nieuwe Europese normering.

De personenliften zijn voorzien van een telefooninstallatie die 24/24 u in rechtstreekse verbinding staat met een oproepcentrale, met een kwalitatieve afwerking van vloer, wanden en plafond. De vloeren in deze liften worden bekleed met dezelfde tegels als in de gemeenschappelijke gangen. De bordesdeuren worden geschilderd.

Indienststelling van de liften zal pas gebeuren na oplevering van de gemeenschappelijke delen en na goedkeuring door een erkende controle-instantie.

10. GEMENE DELEN

Alle gemene delen worden voorzien van de nodige verlichting en noodverlichting, conform de vigerende normering en verlichtingsniveau. De lichtpunten in de gemene delen en de bergingen zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop of bewegingsdetectoren en op minuterie ingesteld. Armaturen volgens keuze architect. Het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen, de poort en de liftinstallatie is meetbaar door een afzonderlijke teller.

Een rookkoepel met elektrische aandrijving boven in de trappenhal is voorzien, te openen volgens de vigerende normen en voorschriften inzake brandveiligheid. De parking wordt tevens voorzien van een automatische detectie conform het advies van de brandweer gehecht aan de vergunning.

Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten zou opleggen, zullen alle kosten daaraan verbonden, namelijk huur- of aankoop prijs, de plaatsingskost en dergelijke, ten laste van de kopers vallen in evenredigheid tot hun aandeel in de gemene delen.

Bovengronds

De bovengrondse gemene delen zijn verzorgd en stijlvol afgewerkt op aanwijzingen van de architect. Alle wanden en plafonds worden geschilderd.

De gemene delen worden opgeleverd voor de privatieve delen.

Lifthalen worden gepleisterd en geschilderd met vloeren in tegels volgens keuze architect. De doorlopende traphal bevat trappsledes in glad grijs beton met ingewerkte antislipneus in de trapredes. De trapleuningen zijn uit gemoffeld staal of uit aluminium. Enkel de deuren en deurkassamenten worden geschilderd.

Er wordt een videofooninstallatie met belpaneel voorzien en een postbusgeheel.

Ondergronds

De ondergrondse parking is toegankelijk via de autolift bediend door afstandbedieningen en centrale sleutel- of code- of badgebediening. Er wordt 1 zender per parkeerplaats voorzien.

De ondergrondse privatieve delen; alle parkeerruimtes, bergingen en gemene delen worden borstelschoon opgeleverd, er is geen verdere afwerking voorzien.

De vloer bestaat uit een industrieel gepolijst beton. Enkel de deuren en deurkastelementen worden geschilderd.

In de ondergrondse parking zijn zowel open staanplaatsen als privatieve kelders voorzien. De open parkeerplaatsen worden voorzien van een belijning en nummering.

Er zijn een aantal parkeerplaatsen voorzien voor rolstoelgebruikers. Deze plaatsen zullen een aparte aanduiding krijgen. De open ruimte naast deze parkeerplaatsen doet tevens dienst als

tijdelijke wisselplaats voor de dubbele parkeerplaatsen. Deze zone moet te allen tijde vrij blijven.

11. OMGEVINGSAANLEG

Buitenaanleg is voorzien zoals aangeduid op de plannen die deel uitmaken van de vergunning.

De kwalitatieve afwerking van verhardingen en groenstroken werden naar kleur en afmetingen vastgelegd door de leidinggevende architect.

Het onderhoud tot aan de voorlopige oplevering is inbegrepen, na de voorlopige oplevering is dit ten laste van diegene die er het privaat genot van heeft en voor de gemene tuin ten laste van de VME. Bouwheer heeft het recht hiervoor om een eerste (marktconform) onderhoudscontract vast te leggen dat minstens loopt tot einde garantieperiode en dit voor rekening van de mede-eigendom.

12. KLANTENBEGELEIDING

Alle appartementen zijn voorzien van een basisuitrusting zoals beschreven in het verkoopslastenboek. De koper krijgt keuzemogelijkheden binnen deze basis aangeboden en heeft tevens de mogelijkheid wijzigingen ten opzichte van de basis door te voeren en voor zover de planning der werken het toelaat. Keuzes binnen de beschreven mogelijkheden zijn kosteloos, wijzigingen worden met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Koper verrekend. Hiertoe heeft de Koper recht op professionele begeleiding door een verantwoordelijke voor klantenopvolging.

De Koper krijgt een beslissingstabel, met uiterste data voor het doorgeven van zijn keuze of het schriftelijk goedkeuren van de verrekeningen die gepaard gaan met de wijzigingen of meerwerken door hem gevraagd.

Voor alle keuzes en goedkeuringen die niet tijdig doorgegeven zijn, wordt de Koper verondersteld voor de basisuitrusting geopteerd te hebben. Alle wijzigingen die na deze data doorgegeven worden, of waarvan de verrekening na deze data doorgegeven worden, of waarvan de verrekening na deze data schriftelijk goedgekeurd worden zullen aanleiding geven tot een termijnverlenging en € 1.000,00 administratieve kosten. De Verkoper is bij laattijdige bestelling van meerwerken niet verplicht deze meerwerken uit te voeren.

De Koper heeft de mogelijkheid om zich voor de inrichting van zijn appartement bij te laten staan door een interieurarchitect. De kosten hieraan verbonden zijn volledige ter zijner lasten en de verbintenis aangegaan met interieurarchitect staan los van deze overeenkomst.

Te gepasten tijde en ruim op voorhand zal de Koper worden gecontacteerd door de aangestelde klantenbegeleider voor het bespreken van de door de Koper gewenste inrichting.

Vaste leveranciers:

Vloer- en wandbekleding

.....

Binnendeuren

.....

Keukens

.....

Sanitaire toestellen en toebehoren

.....

De Koper kan voor zijn rekening werken laten uitvoeren met betrekking tot de inrichting van zijn appartement.

a) De Koper laat de werken uitvoeren door de Verkoper. Deze laat hiervoor een offerte opstellen die hij ter ondertekening voorlegt aan de Koper. De Koper zal binnen de 8 kalenderdagen en voor de uiterste data opgegeven in de beslissingstabel schriftelijk zijn akkoord geven, zo niet wordt de Koper verondersteld geopteerd te hebben voor de basisafwerking. De Verkoper zal instaan voor de coördinatie en het respect van de in de offerte afgesproken planning der werken.

b) De Koper voert de werken uit in eigen beheer. De aannemer die hij hiervoor aanduidt, krijgt pas toegang tot de bouwplaats na voorlopige oplevering en volledige (100 %) betaling van de afgesproken koopsom.

De Koper neemt hierbij alle verantwoordelijkheid op zich op gebied van

- voorbereidende werkzaamheden en aanvaarding van de ondergrond;
- kwaliteit van de uit te voeren werken;
- stockage van goederen bij levering in afwachting tot plaatsen;
- bewaking en diefstal;
- ongevallen.

Eventuele niet-uitgevoerde werken worden teruggenomen à rato van 70 % van de waarde zoals beschreven in het lastenboek. De Verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor de werken die de Koper uitvoert in eigen beheer. De Koper staat in voor de coördinatie van deze werken, die pas kunnen plaatsvinden na de oplevering van het appartement en de gemene delen. Hij zorgt ervoor dat de gemene delen niet worden beschadigd.

13. 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 andere appartementen als van de gemene delen van het gebouw. Voor wat betreft het op de plannen ingetekende meubilair, sanitair- en keukeninrichting, zijn de aanduidingen als louter indicatief te beschouwen.

Artikel 2

Het is de Koper niet toegelaten om contact op te nemen met de verschillende ontwerpers en aannemers die werken uitvoeren op de site.

Artikel 3

Indien bepaalde materialen niet meer voorradig zijn of indien de prijs van de materialen gestegen is met meer dan 100% tussen het moment van de keuze van de materialen en de levering en plaatsing ervan, zal de Verkoper een nieuwe lijst van materialen voorleggen aan de Koper. Deze materialen moeten passen in het algemene architecturale concept en bouwkundig en technisch verenigbaar zijn met de reeds aanwezige materialen.

De Koper erkent het recht van de Verkoper om de lijst van leveranciers te wijzigen en een nieuwe lijst voor te leggen.

De Verkoper heeft het recht alle noodzakelijke wijzigingen aan te brengen aan de plannen en het lastenboek zonder dat deze afbreuk doen aan de stevigheid van het gebouw of de kwaliteit van de gebruikte materialen.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarde omvat daar waar expliciet vermeld.

Artikel 4

De Koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn appartement, handelsruimte, berging of parking na voorlopige oplevering en wanneer de koopsom voor 100 % werd betaald. In tussentijd dient de Koper steeds vergezeld te zijn van de Verkoper of diens vertegenwoordiger.

In de tussentijd is het de Koper verboden de werf te betreden, behoudens uitdrukkelijke toestemming van de Verkoper en in diens aanwezigheid. Toegang op de werf gebeurt in elke veronderstelling steeds op eigen risico en zonder dat de Koper enig verhaal tegen de Verkoper kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hijzelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zou worden, zelfs indien het ongeval het gevolg zou zijn van niet in acht genomen veiligheidsnormen zoals voorzien in de wet tot bescherming van de bouwvakarbeiders.

Artikel 5

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 6

Het staat de Koper vrij zich bij de oplevering van de werken te laten bijstaan door een architect, juridische of technische raadgever en expert. Echter de hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de Koper. De Verkoper zal zich niet binden aan een uitspraak van de aangeduide persoon.

Artikel 7

De Verkoper kan de oplevering van de parkings en/of bergingen op een ander tijdstip plannen dan de oplevering van de appartementen of handelsruimten.

Artikel 8

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 van maximaal 5 %. Maatwijzingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

Meeteenheid: Vierkante meter (m²), uitgedrukt met één decimaal volgens de wiskundige afrondingsregels.

Toepassing:

- Bepaling van de oppervlakte van een appartement;
- Bepaling privatieve versus gemeenschappelijke oppervlakten in een meergezinswoningproject.

Methode: In de oppervlakte van het appartement zijn voorzien op een hoogte van 1,50 meter:

- de buitenzijde van de buitengevels;
- de helft (as) van de muurscheiding tussen 2 of meerdere appartementen;
- de helft (as) van de muurscheiding met de gemeenschappelijke ruimtes (lift, trap, gang, schacht t.b.v. appartement).

Inbegrepen:

- alle muren, scheidingswanden en structurele elementen die geen deel uitmaken van de omtrek van het appartement;
- de schacht t.b.v. private technieken van de appartementen (alles behalve de ondergrondse parking);
- de open ruimtes tussen de niveaus kleiner dan 4 m2.

Niet inbegrepen:

- alle gemeenschappelijke delen zoals trappen, gangen, kokers van gemeenschappelijke liften;
- de privatieve terrassen.

Meetcode Terras: oppervlakte terrassen wordt gemeten van de buitenzijde van de gevel tot het vlakke buitendeel van de vloerplaat van het terras.

Meetcode Privatieve berging in kelder: oppervlakte bergingen wordt gemeten tussen de muren.

Artikel 9

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellingen-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV- FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs begrepen en zijn ten laste van de Koper, ofwel 100% indien privaat, of naar zijn aandeel in de gemene delen indien gemeenschappelijk. Op alle aansluitingskosten inclusief de inrichting van de nutsvoorzieningen (elektriciteit en gas) van de binnensite, zal een coördinatiekost van 15% worden gerekend.

De Koper zal op eerste verzoek zijn aandeel in de kosten van de nutsvoorzieningen, ofwel aan de Verkoper voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel aan de nutsmaatschappijen. De verbruikskosten van elektriciteit, eventueel gas- en watervoorzieningen, tijdens de duur van de werken zijn niet ten laste van de Kopers. De verbruikskosten zijn ten laste van de Kopers van bij de voorlopige oplevering van het door hun gekochte appartement.

Artikel 10

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

Artikel 11

Gezien het gebouw nieuw is, kunnen zich 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 12

Zijn onder meer niet begrepen in de verkoopprijs :

- Kosten en lasten;
- De tellers en aansluitingskosten van de voorziene nutsvoorzieningen, zoals telefoon-, distributie-, elektriciteit-, gas- en watermaatschappij te vermeerderen met een coördinatievergoeding ten belope van 15%. Ook het eigen werk van de Verkoper ten behoeve van deze nutsvoorzieningen zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen en de wachtkabels en buizen plaatsen gebeurt op kosten van de Koper. Het gaat dus om de werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen. Dit alles met een maximum van 5.000 EUR incl. BTW per appartement.

Artikel 13

Ingeval van tegenspraak tussen de onderhielden documenten, geldt de volgende hiërarchie:

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

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

De Bouwheer,

De Koper,

Gevolmachtigde