

VERKOOPLASTENBOEK

DE GULDEN MOUW



*Bouwen van 9 appartementen
en kelder met parkeer- en bergplaatsen*

**Lange Nieuwstraat 27
2800 Mechelen**

Versie 11/07/2025

INHOUD

INHOUD	2
ALGEMEEN	5
1. Beschrijving van het project	5
2. Voorafgaande opmerking	5
3. Nazicht van de uitgevoerde werken	6
4. Uitvoering der werken	6
5. Stabiliteitsstudie	6
6. Veiligheidscoördinatie en EPB- & Ventilatieverslaggever	6
7. Bouw- en aansluitingsvergunning	7
8. Inrichting bouwplaats	7
9. Werfbezoeken	7
10. Oplevering	7
ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN	9
1. Funderingen	9
2. Ondergrondse ruwbouwstructuur	9
3. Voorzieningen tegen opstijgend vocht	9
4. Rioleringsnetten	9
BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN	10
1. Gewapend beton	10
2. Metselwerk	10
3. Gevels	10
4. Thermische isolatie	10
5. Akoestische isolatie	11
6. Rook- en verluchtungskanalen	11
7. Dakwerken	12
7.1. Hellende daken	12
7.2. Platte daken	12
7.3. Dakafvoeren	12
7.4. Dakkoepels	12
7.5. Dakvlakramen	13
8. Buitenschrijnwerk	13
8.1. Ramen en deuren	13
8.2. Borstweringen aan terrassen	14
8.3. Garagepoort	14
AFWERKING	15
1. Vloeren	15
1.1. Gemeenschappelijke delen	15
1.2. Privatieve delen	15
2. Wandafwerking	16
2.1. Gemeenschappelijke delen	16
2.2. Privatieve delen	16
3. Plafondafwerking	17
3.1. Gemeenschappelijke delen	17
3.2. Privatieve delen	17
4. Binnenschrijnwerk	17
4.1. Deuren	17
4.2. Venstertabletten	18
4.3. Belbord en brievenbusgeheel	18
5. Trappen	18

5.1.	Gemeenschappelijke delen	18
6.	Terrassen.....	18
7.	Schilderwerken.....	18
7.1.	Gemeenschappelijke delen	18
7.2.	Privatieve delen.....	19
TECHNISCHE INSTALLATIES		20
1.	Elektriciteit.....	20
1.1.	Algemeen	20
1.2.	Gemeenschappelijke delen	20
1.3.	Appartementen	20
-	Keuken.....	21
-	Eet- & leefruimte	21
-	Inkomhal	22
-	Wc.....	22
-	Privatieve trap	22
-	Nachthal	22
-	Slaapkamers	22
-	Badkamer	22
-	Berging(en).....	22
-	Terras.....	23
2.	Sanitaire installatie.....	23
3.	Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie	24
4.	Keukeninstallatie	26
5.	Ventilatie.....	26
6.	Hernieuwbare energie.....	27
7.	Privatieve verplichting inzake brandveiligheid.....	27
8.	Liftinstallaties	27
8.1.	Personenlift.....	27
8.2.	Autolift	27
PARTICULIERE HANDELSWAARDES		28
1.	Particuliere handelswaardes voor LEVERING, exclusief btw.....	28
2.	Particuliere handelswaardes voor LEVERING en PLAATSING, exclusief btw.....	28
ANDERE VOORZIENINGEN		29
1.	Fietsenparking	29
2.	Buitenaanleg	29
ADDENDA.....		30
KLANTENBEGELEIDING		31
ALGEMENE VOORWAARDEN		33
1.	Artikel 1.....	33
2.	Artikel 2.....	33
3.	Artikel 3.....	33
4.	Artikel 4.....	33
5.	Artikel 5.....	33
6.	Artikel 6.....	34
7.	Artikel 7.....	34
8.	Artikel 8.....	34
9.	Artikel 9.....	34
10.	Artikel 10	34
11.	Artikel 11	35
12.	Artikel 12	35

13.	Artikel 13	36
14.	Artikel 14	36

ALGEMEEN

1. Beschrijving van het project

Het project is gelegen in het stadscentrum van Mechelen in de Lange Nieuwstraat 27. Op wandelafstand van het winkelcentrum en op 10 minuten wandelen van het vernieuwde spoorwegstation. Een bushalte bevindt zich letterlijk om de hoek op de weldra vernieuwde vesten.

Het project bestaat uit een volume van 4 bovengrondse bouwlagen. Een ondergrondse verdieping met parkeergarage, bergingen en technische lokalen is bereikbaar via een autolift op de hoek van het gebouw.

Op het gelijkvloers niveau bevinden zich 27 fietsenstalplaatsen in een gemeenschappelijke ruimte, tevens zijn er 2 appartementen met aangrenzend een privatieve tuin. Op de eerste en tweede verdieping zijn telkens 3 appartementen met een inpandig terras. Het dakvolume op de derde verdieping zoekt aansluiting met de naastgelegen panden en heeft daardoor deels een hellend dak, deels een plat dak. Deze volledige dakverdieping wordt ingenomen door een penthouse. Alle niveaus in het gebouw zijn bereikbaar via een lift.

De ondergrondse kelder voorziet in 9 parkeerplaatsen, waarvan 1 mindervalide parking, en 1 parkeerplaats voor een deelwagen. Tevens zijn er 9 bergruimtes voorzien.

Het project staat garant voor duurzaam bouwen, waarbij rekening wordt gehouden met de woonkwaliteiten van vandaag én in de toekomst. De appartementen zijn BEN: Bijna Energie Neutraal. Dit wil zeggen zeer energiezuinig voor uw verwarming, sanitair water en ventilatie met een E-peil van maximum 30.

2. Voorafgaande opmerking

De aannemer mag ten alle tijde hieronder beschreven materialen, installaties en uitvoeringsmethoden wijzigen door een gelijkwaardig alternatief. Aanpassingen zijn steeds mogelijk na definitieve studies van o.a. stabiliteit, EPB, ventilatie, technieken...

Niet alles wat vergund werd maakt per definitie deel uit van de verkoop, zoals bijvoorbeeld vergunde tuinbergingen. De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen (ook de verkoopplannen). Maatwijzigingen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

Renders en 3D-beelden geven een simulatie van het beoogde resultaat, maar zijn louter als sfeerbeeld te beschouwen. Afwijkende weergaves van materialen of zelfs van de ruimtes of volumes kunnen nooit tot een verrekening leiden.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming 'handelswaarde' gehanteerd.

Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs (excl. Btw) van de materialen op het moment van uitvoering van de werken. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

De lokalen zullen borstelschoon opgeleverd worden. Het grondig opkuisen van de ruiten, vloeren en sanitaire toestellen valt echter ten laste van de koper.

3. Nazicht van de uitgevoerde werken

Het nazicht van de werken wordt uitgevoerd door het architectenbureau

S3 Architecten bvba
Baroniestraat 5
2800 Mechelen

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de prijs, met uitzondering van wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen en eventuele interieurwerken gevraagd door de koper.

De architect levert bijstand bij de voorlopige oplevering van de gemene delen, maar is niet aanwezig bij de oplevering van de privatieven.

4. Uitvoering der werken

Volgende aannemer staat in voor de praktische uitvoering van het project.

Bouwbedrijf Van Poppel NV
Oude Liersebaan 233
2800 Mechelen

5. Stabiliteitsstudie

S3 Architecten bvba
Baroniestraat 5
2800 Mechelen

Het ereloon is inbegrepen in de prijs

6. Veiligheidscoördinatie en EPB- & Ventilatieverslaggever.

S3 Architecten bvba
Baroniestraat 5
2800 Mechelen

Er wordt voldaan aan de geldende energieprestatieregelgeving (EPB) op moment van het indienen van de bouwaanvraag. De definitieve berekening wordt gemaakt na uitvoering der werken. Ten laatste zes maanden na voorlopige oplevering wordt het definitieve certificaat afgeleverd aan de koper.

Het ereloon is inbegrepen in de prijs

Voor wat betreft het EPB-verslag omvat dit het EPB-advies conform basisvoorzieningen opgenomen in dit lastenboek en de eindaangifte.

Tussentijdse berekeningen voor het exact bepalen van het E-peil bij wijzigingen van de basisvoorzieningen kunnen mits meerprijs worden aangeleverd.

7. Bouw- en aansluitingsvergunning

Alle kosten voortvloeiende uit de aansluitingen op de riolering en het distributienet van elektriciteit, gas, water, telefoon, internet, riolering, radio en tv-distributie zijn niet inbegrepen.

De algemene aannemer zal de nodige stappen ondernemen bij de verschillende maatschappijen en eventueel de kosten voorschieten. Deze kosten alsook de coördinatiekosten voor deze realisatie (15% fee) zullen verrekend worden bij de oplevering. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

De respectievelijke tellers worden geplaatst conform de voorschriften van de nutsmaatschappijen.

Leverancierscontracten (elektriciteit, water, gas (afhankelijk ontwerp technieken),...) worden afgesloten op kosten van de koper alsook de verbruikskosten voor opstart, testen, keuring en werkzaamheden.

8. Inrichting bouwplaats

De aannemer draagt alle kosten voor de inrichting, afsluiting en het onderhoud van de werf, als daar zijn taksen, veiligheidsmaatregelen, enz.

9. Werfbezoeken

De kandidaat-koper en/of zijn afgevaardigden mogen zich zonder de voorafgaandelijke toestemming van de architect of aannemer niet op de werf begeven.

Zij zullen volledig verantwoordelijk gesteld worden voor gebeurlijke ongevallen en schade die zich tijdens een niet-toegelaten werfbezoek zouden kunnen voordoen, zonder dat zij in dat geval enig verhaal of eis tot schadeloosstelling zullen kunnen uitoefenen ten opzichte van de architect, de hoofdaannemer of diens onderaannemers, of ten opzichte van de verzekeraars van de voornoemde personen.

Tijdens de duurtijd van de werf zal de koper op een aantal noodzakelijke momenten uitgenodigd worden voor een werfbezoek door de aannemer. Deze werfbezoeken zijn inbegrepen. Bijkomende werfbezoeken kunnen in gezamenlijk overleg worden ingepland en worden verrekend à €130,00 per begonnen uur.

10. Oplevering

De gemene delen worden apart opgeleverd van de privatieve delen. De gemene delen worden voor de private delen opgeleverd.

De eindlaag van het schilderwerk in de gemene delen, voor zover voorzien (muren, deuren en deurkassamenten), wordt aangebracht nadat de privatieve delen zijn opgeleverd en maximum twee maand na de voorlopige oplevering gemene delen.

ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Funderingen

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel richtinggevend en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek, de funderingen van de omliggende gebouwen, de grondwaterstand en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen.

Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en de betonkwaliteit.

2. Ondergrondse ruwbouwstructuur

Deze zal uitgevoerd worden op basis van de studie van de ondergrond en conform de stabiliteitsstudie, in overeenstemming met de resultaten van het sonderingsonderzoek.

De onderzijden van de betonnen platen boven de kelder en de voegen tussen de platen blijven zichtbaar.

De volledige keldervloer wordt uitgevoerd in een gepolierde beton in een grijze tint.

De buizen worden in de ondergrondse bouwlaag opgehangen door middel van beugels. Dit geldt ook voor de rook- en warmteafvoerinstallatie in voorkomend geval. Het ophangen of doorvoeren van riolerings- en verluchtungsleidingen of andere technische installaties ter hoogte van staanplaatsen en/of bergingen volgen een tracé opgemaakt door de architect en de geldende voorschriften hieromtrent.

3. Voorzieningen tegen opstijgend vocht

Waar nodig worden de nodige vochtschermen voorzien.

4. Rioleringsnetten

Het ganse rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normen ter zake.

Alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen zijn voorzien in PVC.

Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen.

De aansluiting op het openbare rioleringsnet wordt 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.

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

Hemelwater wordt volgens hemelwaterverordening opgevangen in een hemelwaterput conform de voorschriften, en loopt verder af naar een infiltratievoorziening. De hemelwaterput is voorzien van een pompinstallatie (incl. filter en automatische omschakeling). Voor elk appartement is een aansluiting voorzien voor het toilet. In de fietsenstalling is 1 aansluiting voor een gemeenschappelijke kraan voorzien.

BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Gewapend beton

Worden voorzien in gewapend beton ter plaatse gegoten, geheel of gedeeltelijk geprefabriceerd :

- alle vloerplaten, alle terrassen en dakplaten voor platte daken.
- balken, wanden en kolommen nodig voor een goede constructie, dit alles volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau.

Stalen kolommen en liggers (al dan niet gemetalliseerd) worden voorzien waar nodig volgens de onderrichtingen van het ingenieursbureau.

2. Metselwerk

Het dragend metselwerk wordt uitgevoerd in betonsteen, geperforeerde baksteen of kalkzandsteen. Aan dakopstanden wordt een laag isolerend metselwerk voorzien.

Het niet dragend metselwerk wordt in geperforeerde baksteen of gipskartonwanden of gipsblokken uitgevoerd.

De scheidingsmuren der appartementen worden ontdubbeld (ten behoeve van het akoestisch comfort) en zijn voorzien van isolatie. Tenzij anders werd voorzien in het ontwerp.

3. Gevels

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 ritmering van de naastgelegen herenwoning werd overgenomen in het gevelconcept door middel van gevelnissen. De ramen worden hieraan toegevoegd in een hedendaagse opstelling en uitvoering. De beukmaat van de straat werd gerespecteerd in de gevels en komt tot uitdrukking in de hedendaagse lijn van de kroonijst en in het materiaalgebruik.

De gevels van het hoofdvolume worden uitgevoerd in een wit genuanceerde gevelsteen met onderaan een plint in beton. Per beukmaat wordt variatie gebracht in de voegkleur. De gevelnissen worden toon-op-toon gevoegd. De gevels van de terugliggende dakverdieping worden wit bepleisterd.

Alle materialen volgens keuze van de architect, conform de bouwvoorschriften.

De ramen op het gelijkvloers en de verdiepingen hebben dorpels in beton of aluminium, tenzij de ruwbouwdetaillering de dorpel overbodig maakt.

4. Thermische isolatie

Al de nodige isolatie wordt voorzien om een algemeen S-peil en E-peil te behalen volgens de geldende EPB-regelgeving, conform EPB adviesrapport.

5. Akoestische isolatie

Er wordt een normaal akoestisch comfort nagestreefd conform NBN S01-400-01 akoestische criteria voor woongebouwen (normaal akoestisch comfort, klasse C).

Om dit te verzekeren worden:

- De dekvloeren (chape) zwevend uitgevoerd op een thermische en akoestische isolatie (behalve op het gelijkvloers en de tussenvloeren binnen eenzelfde unit) om contactgeluiden te minimaliseren.
- Rondom de muren en de chape eveneens een isolerende strook aangebracht, zodat de deklagen volledig onafhankelijk zijn.
- Bij ontdebeldde muren tussen privatieve- en/of gemeenschappelijke delen akoestische isolatie (minerale wol of gelijkwaardig) voorzien volgens plan.
- Bij voorzetmuren tevens akoestische isolatie voorzien (minerale wol of gelijkwaardig) volgens plan.

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

- 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.
- 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.

6. Rook- en verluchtingskanalen

Kanalen worden voorzien voor:

- Ontluchting sanitaire leidingennet
- Aan- en afvoer van lucht met betrekking tot het ventilatiesysteem
- Kanalen in functie van het project specifieke concept
- In functie van het verloop van de kanalen wordt er ofwel statisch ofwel mechanisch verlucht.

De aannemer kan beschikken over de leidingschachten op plan aangeduid. Binnen de kokers mag de aannemer naar eigen goeddunken, op de meest efficiënte wijze, verschillende afvoeren installeren en aansluitingen van toestellen of lokalen erop combineren met dien verstande dat voldaan is aan de voorschriften en de normen door de wet opgelegd. De afmetingen van de schachten kunnen eventueel aangepast worden volgens technische noodwendigheid conform de geldende normen.

7. Dakwerken

7.1. Hellende daken

De daken worden uitgevoerd in leien. Tussen de spanten wordt er geïsoleerd.. Dit wordt aan de binnenzijde voorzien van een dampscherm en verder afgewerkt met gyproc of stucanet.

7.2. Platte daken

Algemene opbouw:

Het plat dak wordt opgebouwd met een houten roostering, isolatie tussen de houten draagstructuur, extra isolatie waar nodig conform EPB op de houten dakvloeren voorzien van dampscherm, of een gelijkwaardig opbouw met daarop een waterdicht membraan volgens de vereiste brandklasse ; wortelwerend bij groene daken.

De dakterrassen worden voorzien van een bevloering in betontegels 50/50, geplaatst met open voeg. Kleur en oppervlaktestructuur terrastegels worden bepaald door de leidinggevende architect.

In sommige gevallen kan de bevloering van de terrassen vervangen worden volgens keuze van de klant. Deze mogelijke keuze is afhankelijk van de project specifieke eigenschappen alsook het tijdstip waarop de koper in het project stapt. De voorziene particuliere handelswaarden voor levering van de betontegels bedraagt 15,00 €/m² (excl. Btw).

Een extensief groendak wordt voorzien daar waar nodig volgens de bouwvergunning.

Ook de tuin van appartement A02 is te beschouwen als een extensief groendak op de afdek van de kelder.

Voor de groendaken wordt voorzien:

- een wortelwerende beschermingsfolie;
- een draineer- en filterlaag;
- een vegetatielaag met sedum (ingezaaid afhankelijk van het seizoen);

Op de platte daken wordt een technische zone voorzien voor de eventuele plaatsing van PV-panelen, warmtepompen,... die behoren bij de technische installaties.

7.3. Dakafvoeren

Afvoerleidingen voor regenwater binnen het gebouw worden uitgevoerd in PVC.

De regenwaterafvoeren buiten het gebouw zijn in zink. De afvoeren van de overdekte terrassen worden met spuwers voorzien

Platte daken worden voorzien van spuwers om overlast bij verstopping van de regenwaterafvoeren te voorkomen. Geringe waterstagnatie is echter toegelaten.

7.4. Dakkoepels

In het plat dak boven de trapkokers wordt een dakkoepel voorzien met een automatisch openingsmechanisme, uitsluitend bestemd als rookkoepel. De dakkoepels voldoen aan de EPB-eisen.

7.5. Dakvlakramen

In het hellend dak (penthouse) worden 3 manueel bediende dakvlakramen voorzien volgens plan. De dakvlakramen voldoen aan de EPB-eisen.

Elektrische bediening, screens, rolluiken... zijn nog in optie mogelijk, afhankelijk van het tijdstip waarop de koper in het project stapt.

8. Buitenschrijnwerk

8.1. Ramen en deuren

De buitenramen en deuren worden uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium-profielen. Het beslag zal aangepast worden aan de afmetingen en het gewicht van de onderdelen. De bevestiging van het schrijnwerk aan de bouwconstructie wordt op regelmatige afstanden en in toereikend aantal voorzien om zonder vervormingen aan de inwerkende belastingen te kunnen weerstaan.

De kleur van het buitenschrijnwerk is in overeenstemming met de keuze van de gevelsteen en volgens opgave architect.

Buitenschrijnwerk voldoet aan de geldende EPB-eisen opgenomen in het EPB verslag:

- gemiddelde Uw-waarde is 1.50 W/m²K
- gemiddelde Uw-waarde is 1.45 W/m²K voor de penthouse
- dubbel glas
- G-waarde = 0.5

De gemeenschappelijke inkomdeur wordt beveiligd met een elektrisch slot dat vanuit de appartementen kan worden geopend.

Alle sleutels van het appartementsgebouw zullen passen in een sluitplan, behalve deze van de brievenbussen (aparte sleutel). Dit wil zeggen: de eigenaar van een appartement kan met 1 sleutel de inkomdeur van het gebouw en de inkomdeur van het appartement openen, alsook private bergingen. Het betreft veiligheidscilinders met een certificaat. Er worden 3 sleutels geleverd.

Rolluiken, alsook de mogelijkheid deze te plaatsen, zijn niet voorzien.

Buitenzonwering door middel van screens zijn enkel voorzien waar de EPB het vereist. Deze zijn dan van het type voorbouwscreens tussen de dagkanten in combinatie met een verhoogde bovenregel van het schrijnwerk, volgens onderstaand principe:



De screens zijn door middel van een schakelaar te bedienen. Geautomatiseerde sturing is in optie mogelijk. Waar niet standaard voorzien is deze opstelling ook nog in optie mogelijk, afhankelijk van het tijdstip waarop de koper in het project stapt.

Uitvoering van ramen in zonwerende beglazing, akoestische beglazing of driedubbele beglazing, inbraakbeveiliging en vliegenramen zijn opties die door de koper tijdig kunnen worden bij gevraagd (wordt verrekend in de meerwerken).

De combinatie van screens, vliegenramen,... dient steeds per raam apart bekeken te worden op technische haalbaarheid.

8.2. Borstweringen aan terrassen

Alle voorkomende borstweringen zijn 110 cm hoog.

De balustrades zijn voorzien als een stalen borstwering met verticale stijlen, gelakt in kleur volgens opgave architect.

8.3. Garagepoort

Als afsluiting van de ondergrondse garage wordt een automatische sectionaalpoort voorzien met een afstandsbediening via individuele zender (1 stuk per autostaanplaats). Bij opening van de poort gaat de verlichting van de parking aan. Vormgeving en kleur zijn volgens keuze van de architect.

AFWERKING

1. Vloeren

1.1. Gemeenschappelijke delen

Voor de gelijkvloerse inkomhal en de liftbordessen op de verdiepingen wordt een stenen bevloering voorzien met de nodige aangepaste plinten.

De vloer zal gekozen worden door de architect in harmonie met de overige gebruikte materialen en in overeenstemming met het residentieel karakter van het gebouw.

1.2. Privatieve delen

De ondervloer in gewapende chape met een dikte van min. 5 cm wordt losliggend geplaatst op een akoestische scheidingslaag (niet voor de gelijkvloers) en een thermisch isolerende uitvullaag met een dikte van min. 4 cm, dit conform de bepalingen van de energieprestatieregelgeving voor een thermische isolatie.

Indien om welke reden dan ook (bv. door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, zullen deze voor aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld worden.

Voor de bepaling van de chapedikte van eventuele niet afgewerkte lokalen wordt uitgegaan van een door de koper te plaatsen afwerking met een vloerdikte van +/- 15 mm (hoogte bovenkant chape tot bovenkant afgewerkte vloer) tenzij anders (tijdig) wordt doorgegeven door de klant.

In de basisprijs is de levering en plaatsing van stenen vloeren vierkant formaat min 45/45 max 60/60 voorzien in een standaard legpatroon recht naast elkaar. Het voegsel dat standaard voorzien wordt is grijs.

Aangezien zich vloerverwarming bevindt in de dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar van scheurvorming ten gevolge van krimp en uitzetting dat het gevolg zal zijn van de temperatuurverschillen (Uitzetting/krimp = $0,0012 \text{ mm/}^{\circ}\text{C/m}$). Bij keuze voor een tegel groter dan 60/60 en/of tegels die geen vierkante vorm hebben en/of die in geen recht voegpatroon geplaatst worden, zal dan ook plaatsing van een ontspanningsmat nodig zijn, in meerprijs te verrekenen.

Het wijzigen van type tegel, type vloerafwerking en/of legpatroon kan een invloed hebben op de termijn en prijs.

Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de bouwheer – aannemer.

De voorziene particuliere handelswaarden voor levering van de tegels bedraagt 40,00 €/m² (excl. Btw). De plinten zijn voorzien in MDF in grondlaag.

Indien u zou opteren voor speciale legpatronen, verschillende tegelformaten, kleine tegelformaten, geresectificeerde tegels (grote formaten zijn vaak geresectificeerd), natuursteen of formaten met veel snijverlies of voegwerken in een andere kleur dan grijs (bv. antraciet) wordt een meerkost aangerekend voor de levering en plaatsing.

Het supplement wordt overgemaakt bij uw keuze in de toonzaal.

Indien op vraag van de klant uitdrukkelijk gekozen wordt voor een afwijkend legpatroon (niet conform met de richtlijn van het WTCB) of wanneer de nodige uitzettingsvoegen niet

gerespecteerd kunnen worden door de keuze van de klant, is de aannemer niet verantwoordelijk voor scheurvorming door de vloerafwerking.

Andere vloertypes (parket, gietvloeren, tapijt,...) zijn bij tijdige beslissing in overleg ook mogelijk maar zullen een extra coördinatiekost van 15% met zich meebrengen alsook een impact op termijn hebben.

2. Wandafwerking

2.1. Gemeenschappelijke delen

De wanden van het ondergrondse niveau, lifthal, bergingen en technische ruimten worden, wat betreft de metselwerkwallen, achter de hand opgevoegd. De betonnen wanden worden industrieel bekist. Voor al deze wanden zijn geen schilderwerken voorzien.

De wanden van de gelijkvloerse inkomhal en de traphal op de bovengrondse verdiepingen worden glad afgewerkt en geschilderd tenzij anders voorzien wordt in het ontwerp. De kleuren worden bepaald door de leidinggevende architect.

De wanden van de gemeenschappelijke berging worden achter de hand gevoegd.

2.2. Privatieve delen

De wanden van de private bergingen in de kelder worden achter de hand opgevoegd.

De gemetste wanden worden afgewerkt met bepleistering of dunpleister tot een normale afwerkingsgraad en normale uitvoeringsklasse in overeenstemming met de Technische Voorlichting van het WTCB nr TV 199 (WTCB 1996) en WTCB nr TV 201 (WTCB 1996). De wanden en de plafonds in gipskarton worden glad afgewerkt zonder zichtbare voegen.

Per badkamer wordt 5m² faience voorzien, formaat 30/60 voor de douche of het bad in een standaard recht patroon. Eventueel aanwerken van wandtegels tussen kasten en lavabo brengt een meerprijs met zich mee.

De voorziene particuliere handelswaarde voor levering bedraagt 35,00 €/m² (excl. btw). Alle tegelwerken worden uitgevoerd zonder uitgesproken tekening. Er is geen boord of listel standaard voorzien. De voegen bijhorend bij de wandtegels zijn telkens zilvergrijs. Er is steeds een afdichtingsmat voorzien in de natte cel (douche of bad).

Indien u zou opteren voor een speciale plaatsingswijze, gerespecteerde tegels, metrotegels, listels, natuursteen of andere formaten wordt er een meerkost aangerekend voor de plaatsing. Het supplement wordt overgemaakt bij uw keuze in de toonzaal. Het wijzigen van type tegel, type wandafwerking en/of legpatroon zal een invloed hebben op de termijn en prijs.

Andere materialen zijn bij tijdige beslissing in overleg ook mogelijk maar zullen een extra coördinatiekost van 15% met zich meebrengen en hebben mogelijks een impact op termijn.

3. Plafondafwerking

3.1. Gemeenschappelijke delen

De plafonds van de ondergrondse parking, de bergingen, de lifthal en de technische lokalen worden uitgevoerd in gladde grijs betonnen breedvloerplaten of gladde welfsels met zichtbare voegen.

Het plafond van de gelijkvloerse inkomhal en de bordessen op elke verdieping worden uitgevlakt en geschilderd opgeleverd. Uitgezonderd prefab betonnen elementen.

3.2. Privatieve delen

De vlakke betonplafonds worden voorzien van een uitvlaklaag of een pleisterlaag tot een normale afwerkingsgraad en normale uitvoeringsklasse in overeenstemming met de Technische Voorlichting van het WTCB nr TV 199 (WTCB 1996) .

Daar waar technisch noodzakelijk voor de doorvoer van ventilatieleidingen wordt een omkasting voorzien in gipskartonplaten, uitgezonderd in de bergingen waar de leidingen zichtbaar blijven. Bij een veelheid aan doorvoeren staat het de aannemer vrij om een verlaagd plafond te voorzien.

4. Binnenschrijnwerk

4.1. Deuren

De appartementen zijn voorzien van een brandwerende inkomdeur (EI 30), gevat in een houten omlijsting en voorzien van een cilinderslot en deurkruk RVS bolknop (aan buitenzijde). Aan de trapzijde wordt de deur gelakt in een kleur volgens keuze van de architect. Inbraakveilige deurbladen voorzien van een cilinderslot met meerpuntsluiting kunnen in optie door de koper worden bij gevraagd.

De binnendeuren van de appartementen en de deuren van de bergingen worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren (tubespaan) , gevat in een houten omlijsting en voorzien van een aluminium kruk.

Glazen deuren, mobiele wanden en schuifdeuren zijn nooit standaard voorzien en kunnen mits meerprijs worden uitgevoerd en hebben een impact op termijn.

Alle binnendeuren tussen de brandcompartimenten worden voorzien van brandwerende deuren met een brandwerendheid van EI30 of EI60 volgens de vigerende brandweervoorschriften. Alle brandwerende binnendeuren (behoudens de inkomdeuren van elk appartement) worden voorzien van deurpomp.

Deuren worden geplaatst met een speling van minimum 10mm tussen onderzijde deurblad en vloer, dit om te voldoen aan de ventilatienormen. Dit geldt niet voor de brandwerende deuren, deze zullen aansluiten op een tussendeurdorpel.

Deuren op kelderniveau en de deuren in de privatieven worden niet geschilderd.

4.2. Venstertabletten

Aan de ramen en deuren tot op de grond wordt de vloer tot tegen het raam afgewerkt. Aan alle overige ramen die niet tot tegen de vloer komen, worden de raamdaggen mee uitgepleisterd of gelijkwaardig afgewerkt.

Afhankelijk van wanneer de koper instapt kan er geopteerd worden voor een ander type afwerking (mdf, natuursteen,...) mits meerprijs. Deze wijziging kan mogelijks een termijnsverlenging met zich meebrengen.

4.3. Belbord en brievenbusgeheel

Op het gelijkvloers wordt voor de appartementen een belbord + videofoon en brievenbusgeheel voorzien nabij de inkomdeur in overeenstemming met de reglementeringen van bpost. De appartementen zijn voorzien van een standaard huisbel.

5. Trappen

5.1. Gemeenschappelijke delen

De betonnen delen van de trappen in de trapzaal worden betegeld wanneer deze ter plaatse gestort zijn en blijven in het zicht wanneer deze in prefab worden uitgevoerd.

De trappen worden voorzien van een handgreep, materiaal, vorm en kleur volgens keuze van de architect.

De borstweringen en de trapleuning van de trapzaal worden uitgevoerd in staal, vorm en kleur volgens keuze van de architect.

6. Terrassen

De terrassen worden voorzien van een bevoering in betontegels 50/50, geplaatst met open voegen. Kleur en oppervlaktestructuur terrastegels worden bepaald door de leidinggevende architect.

De bevoering van de terrassen kan vervangen worden volgens keuze van de klant. Deze keuze is afhankelijk van de project specifieke eigenschappen alsook het tijdstip waarop de koper in het project stapt. De voorziene particuliere handelswaarden voor levering van de betontegels bedraagt 15,00 €/m² (excl. Btw).

7. Schilderwerken

7.1. Gemeenschappelijke delen

De algemene delen, exclusief ondergrondse gedeeltes, technische ruimtes, bergingen worden geschilderd opgeleverd volgens afwerking en kleur naar keuze van de architect. Behoudens de muren in gevelsteen, beton en de prefab trappen en de bordessen.

De eindlaag voor zover voorzien (muren, deuren en deurkassamenten) wordt aangebracht nadat de privatieve delen zijn opgeleverd en maximum 2 maand na de voorlopige oplevering gemene delen.

7.2. Privatieve delen

Schilderwerken of acrylkitwerken zijn in de private appartementen niet voorzien.

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich in de eerste jaren, ter plaatse van de voegen in de breedplaatvloeren en daar waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, krimp- en zettingscheuren kunnen voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze scheuren zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Deze scheurvorming kan dan ook nooit beschouwd worden als een verborgen gebrek. De kosten voor het herstellen van schilder- en behangwerk, etc. kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer en architect.

TECHNISCHE INSTALLATIES

1. Elektriciteit

1.1. Algemeen

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI (Algemeen Reglement Elektrische Installaties).

Voor het in gebruik nemen zal de gehele installatie gekeurd worden door een door de overheid erkend controleorganisme.

Vanaf de opstart van de technische installaties zijn de kosten van het verbruik voor rekening van de koper.

1.2. Gemeenschappelijke delen

In het meterlokaal wordt een elektriciteitsmeter gemeenschappelijke delen geplaatst. Hierop worden o.a. aangesloten:

- de verlichting van de traphal en liftbordessen (niv. -1 tot dak)
- de technische ruimten
- de ondergrondse parkeergarage
- de gemeenschappelijke berging
- de inkomhal
- de fietsenstalling
- de lift
- de autolift
- laadpalen voorzien van betaalsysteem

De verlichtingsschakelaars zijn aangesloten op een regelbare tijdsschakelaar en zijn voorzien van een verklikkerlampje.

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen voorzien alsook een noodverlichtingsinstallatie conform brandnormering. Armaturen worden gekozen door de architect.

De parkeergarage wordt uitgerust met een voorinstallatie voor elektrische laadpunten. Het laadstation zelf is in de basis niet voorzien.

De installatie, maar ook het beheer en afrekening van het energieverbruik wordt verzorgd door een externe firma.

Het systeem beheert de verschillende laadpunten en gaat ervoor zorgen dat, indien meerdere laadpunten tegelijk worden gebruikt, het beschikbare vermogen correct wordt verdeeld.

Facturaties van het verbruik, abonnements- en servicekosten zullen via het systeem en de syndicus individueel verlopen.

1.3. Appartementen

Elk appartement heeft een afzonderlijke meter, die opgesteld wordt in een gemeenschappelijk lokaal (tellerlokaal).

De kosten voor de individuele meter en de indienststelling ervan zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV- distributie.

De individuele verdeelborden staan in het appartement in de berging.
Elk bord is voorzien van zekeringen en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA).

De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type serie Niko ORIGINAL wit of gelijkwaardig.

Een volledige videofooninstallatie + individueel videoscherm verbonden met de inkomhal gelijkvloers bedient de appartementen en is gecombineerd met het automatisch motorslot van de algemene inkomdeur.

Er is een telefoonkabel voorzien van het gemeenschappelijk tellerlokaal naar de privatieve berging in het appartement.

De aansluitingen en verbindingen gebeuren door de leverende maatschappij.

Ontvangst met mobiel gsm toestel in het gebouw is afhankelijk van de provider en kan niet gegarandeerd worden.

De installatie omvat geen verlichtingsarmaturen noch lampen in de privatieve delen, behoudens terrasverlichting. De lichtarmaturen voor de terrassen en de gemeenschappelijke delen worden door de architect bepaald teneinde eenvormigheid te garanderen.

Ingebouwde spots in dragende constructies zijn nergens mogelijk. Mits afspraak met de klantenbegeleiding kunnen ze evenwel ingebouwd worden in verlaagde plafonds mits meerprijs.

Alle lichtpunten, stopcontacten, TV- distributie en telefoon worden uitgevoerd volgens aanduiding op de voor akkoord ondertekende installatieplannen.

- **Keuken**

- De verlichting wordt verzekerd door één wachtpunt in het plafond met bediening via een schakelaar
- Een stopcontact voor de dampkap
- Een stopcontact voor de koelkast
- Een stopcontact voor de vaatwasser
- Een stopcontact voor de kookplaat
- Een stopcontact voor de oven
- 2 dubbele stopcontacten

- **Eet- & leefruimte**

- De verlichting wordt verzekerd door twee wachtpunten aan het plafond met bediening via twee schakelaars
- 3 dubbele stopcontacten
- een telefoonaansluiting
- een inbouwdoos voor de TV-aansluiting + data
- wachtkabel voor thermostaat

- Een videohuistelefoon- en belsysteem met een belknop buiten naast de ingangsdeur van het appartement.
- **Inkomhal**
 - De verlichting wordt verzekerd door één wachtpunt aan het plafond met bediening via twee schakelaars
 - 1 stopcontact
- **Wc**
 - De verlichting wordt verzekerd door een wachtpunt aan het plafond met bediening via een schakelaar.
- **Privatieve trap**
 - De verlichting wordt verzekerd door een wachtpunt aan de wand met bediening via twee schakelaars
- **Nachthal**
 - De verlichting wordt verzekerd door één of twee wachtpunten aan het plafond met bediening via twee schakelaars
 - 1 stopcontact
- **Slaapkamers**
 - De verlichting wordt verzekerd door een wachtpunt aan het plafond met bediening via een schakelaar.
 - 2 stopcontacten
 - 1 TV- en multimedia-aansluiting in 1 van de slaapkamers
- **Badkamer**
 - De verlichting wordt verzekerd door een wachtpunt aan het plafond met bediening via een schakelaar.
 - Voeding voor verlichting van badkamermeubel
 - 1 stopcontact voor elektrische handdoekradiator
 - 1 dubbel stopcontact
- **Berging(en)**
 - De verlichting wordt verzekerd door een wachtpunt aan het plafond met bediening via een schakelaar.
 - Een dubbel hermetisch stopcontact voor wasmachine en droogkast in natte berging

- Voeding van de warmtepomp en ventilatie-unit.
- Stopcontact voor modem
- Een verdeelbord
- 1 stopcontact

- **Terras**

- Per terras is er 1 lichtpunt (incl. verlichtingsarmatuur volgens keuze architect) met schakelaar voorzien.

2. Sanitaire installatie

De sanitaire installatie omvat de nodige aanvoerleidingen voor koud en warm water.

Alle afvoeren zijn bestand tegen hoge temperaturen.

De gehele installatie wordt conform de voorschriften van de water leverende maatschappij geconcipeerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en ander toebehoren. Een individuele meter per appartement wordt geplaatst in een gemeenschappelijk tellerlokaal volgens aanduiding op het bouwplan. De plaatsings- en aansluitkosten zijn ten laste van de koper om de nutsvoorzieningen binnen te brengen en aan te sluiten in het gebouw.

Vanaf de opstart van de technische installaties zijn de kosten van het verbruik voor rekening van de koper.

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging.

Er is geen dampafvoer voorzien voor de droogkast. Er kan door de koper uitsluitend een condensdroogkast geplaatst worden.

Warmwaterbereiding: zie beschrijving centrale verwarming.
Standaard debiet wordt voorzien.

Voor de totaliteit van de sanitaire toestellen, kasten en toebehoren wordt een particuliere handelswaarde (excl Btw) voor levering en plaatsing voorzien zoals hieronder beschreven.

Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de bouwheer/promotor.

In de basisprijs is dus begrepen: levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen. De intekening van de sanitaire toestellen en bijhorende meubels op de verkoopsplannen is louter indicatief. De douchetubs worden uitsluitend op de chape voorzien.

Een inloophdouche met waterdichtingsmembraan kan niet worden toegestaan om reden van de opgelegde thermische en akoestische isolatie tussen de appartementen.

Indien aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, zal hiervoor vooraf een verrekening worden opgemaakt voor wat betreft de aankoop, wijziging van leidingennet en de plaatsing van de toestellen. De inplanting van toiletten kan niet worden gewijzigd.

Particuliere handelswaarde voor levering en plaatsing sanitaire toestellen :

- **Voor APP0.1/0.2/1.2/2.2:** 1x hangwc, 1x handenwasser, 1x dubbele lavabomeubel, 1x douche 90x120 => € 3.500,00 (excl. btw)

- **Voor APP 1.1/2.1/1.3/2.3** : 1x hangwc, 1x handenwasser, 1x enkel lavabomeubel, 1x douche 90x120 => € 3.000,00 (excl. btw)
- **Voor APP 3.1**: 2x hangwc, 1x handenwasser, 1x dubbele lavabomeubel, 1x enkel lavabomeubel, 1x douche 90x140, 1x douche 80x120, 1x bad 80x180
=> € 7.000,00 (excl. btw)

Het wijzigen van type toestel of detaillering kan een invloed hebben op de termijn en prijs. Bij de keuze van het kraanwerk dient de koper rekening te houden met het debiet (in L/min) van de kranen. Douche- en badkranen met grote debieten (o.a. regendouches) kunnen het gebruikscomfort immers beïnvloeden. Het plaatsen van een debietbegrenzer is slechts bij sommige type kranen mogelijk. Vaak is de keuze voor een waterbesparende versie het meest aangewezen (én hiermee bespaart men bovendien ook nog op energie). Valt toch de keuze voor een kraan met groter debiet dan is een aanpassing van de boilerinhoud van de warmtepomp mogelijk aangewezen.

Let wel: grotere boilers kunnen alleen als externe boiler worden voorzien indien er voldoende plaats is voor de installatie.

Informeer daarover zeker tijdig bij onze klantbegeleiding.

Een grotere boilerinhoud heeft bovendien een negatieve impact op het E-peil.

Spoeling van de toiletten is op regenwater voorzien conform de bouwvergunning. De regenwaterpomp staat opgesteld in de kelder, voorzien van automatische omschakeling naar stadswater.

3. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De energiezuinige installaties voor centrale verwarming, warm water productie en ventilatie dragen er mee toe bij dat er voor elk appartement zal voldaan worden aan de opgelegde energieprestatie eisen.

De appartementen worden verwarmd door middel van een vloerverwarming en een lucht-water warmtepomp. De buiten-unit van de warmtepomp wordt op het terras of dak geplaatst. Dit type verwarmingsinstallatie is zeer energiezuinig en milieuvriendelijk. Dit resulteert in een daling van het E-peil met een aanzienlijke energiebesparing als gevolg.

In de berging van het appartement wordt de binnen-unit van de warmtepomp geplaatst in combinatie met een warm water boiler (+/- 170 L). Standaard debiet wordt voorzien. Het warm- en koudwatercircuit kan per ruimte afgesloten worden dankzij afsluitkranen aan de verschillende collectoren.

De vloerverwarming wordt in alle woonvertrekken van het appartement geplaatst met uitzondering van de trappenhal, bergingen, toiletten en inkomhal.



Ten einde het thermisch comfort te verbeteren wordt in de badkamer een direct systeem bij middel van een elektrische radiator voorzien, type handdoekdroger in standaardkleur RAL 9010 (wit). Andere modellen op aanvraag en mits meerprijs mogelijk.

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen: bij een buitentemperatuur van -10 graden C.

- Leefruimte / keuken 22°C
- Slaapkamers 18°C
- Badkamers 24°C

De volledige unit (1 circuit) wordt gestuurd bij middel van een thermostaat geplaatst in de woonkamer met dag- en nacht regeling zodat een economische werking bekomen wordt.

De koper houdt rekening met een hogere afstelling tijdens het eerste stookseizoen om uitdrogen van het gebouw te verbeteren.

Vanaf de opstart van de technische installaties zijn de kosten van het verbruik voor rekening van de koper.

Kosten voor het opwarmen (eventueel ter bevordering van het uitdrogen) van het appartement zijn ten laste van de koper en zullen tevens een termijnverlenging tot gevolg hebben.

De gemeenschappelijke delen worden niet voorzien van verwarming.

Aardgasaansluiting wordt niet voorzien.

4. Keukeninstallatie

In de basisverkoopprijs wordt een keuken voorzien met kastenensemble en elektrische toestellen. De intekening op de verkoopplannen is echter louter indicatief.

Het betreft een standaardpakket van inox spoelbak en elektrische apparaten (recirculatie dampkap, traditionele oven, kookplaat, koelkast, vaatwasser).

Van iedere keuken is een basisopstelling uitgewerkt, die past binnen het vooropgestelde budget. Het voorziene budget als geheel, voor meubelen en toestellen, dient volledig te worden opgenomen. 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.

Bij een tijdige beslissing kan de opdrachtgever zelf de keukenmeubelen en -toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant aangesteld door de aannemer.

Particuliere handelswaarde voor levering en plaatsing :

- Voor APP 0.1/0.2/1.2/1.3/2.2/2.3 => €10.000,00 (excl. btw)
- Voor APP 1.1/2.1 => € 8.500,00 (excl. btw)
- Voor APP 3.1 => €15.000,00 (excl. btw)

Mits de koper tijdig in het project stapt kan de opstelling van de keuken nog gewijzigd worden binnen de technische mogelijkheden. De technische mogelijkheden zijn te bekijken afhankelijk van het tijdstip waarop de koper in het project stapt.

5. Ventilatie

De huidige regelgeving vereist dat de appartementen voldoende verlucht worden. Uit energetisch standpunt, teneinde een beter E-peil te bekomen, wordt er in elk appartement een mechanisch verluchtingssysteem voorzien, namelijk systeem D met warmterecuperatie volgens de eis van de EPB-berekening.

Om een goede doorstroming mogelijk te maken, worden onder de binnendeuren (behalve de brandwerende inkomdeur) verluchtungskieren voorzien.

De individuele motor en de extractiekanalen worden opgehangen in de berging of boven tegen het plafond. De kanalen worden weggewerkt in de vloerplaat, in de dikte van de opstortbeton van de breedvloerplaten, door middel van verlaagde plafonds of door buisomkastingen in overschilderbaar materiaal.

In de bergingen blijven de kanalen in het zicht. Het ophangen of doorvoeren van verluchtungsleidingen ter hoogte van de bergingen kan geen aanleiding geven tot discussies. De extractiekanalen en inblaasmonden zijn voorzien van regelbare monden.

De motor is instelbaar op drie standen afhankelijk van het gewenste debiet. De debieten worden berekend volgens de vigerende energieregelgeving.

6. Hernieuwbare energie

De nodige voorzieningen worden getroffen om aan de wettelijke EPB-eis met betrekking tot hernieuwbare energie te voldoen.

Er worden fotovoltaïsche zonnepanelen voorzien in de mate dat de EPB dit vereist om E30 te behalen (BEN-norm).

Indien mogelijk kan om de jaarlijkse opbrengst te verhogen een uitbreiding worden voorzien mits meerprijs. Ook wanneer geen installatie voorzien werd kan deze op vraag van de koper en in zoverre technisch mogelijk in optie worden aangeboden.

Een wachtbuis zal in ieder geval voorzien zijn om ook nog later de plaatsing van PV-panelen mogelijk te maken.

7. Privatieve verplichting inzake brandveiligheid

Rookmelders die worden opgelegd door de brandweerinstanties m.b.t. de privatieve kavels zijn inbegrepen.

8. Liftinstallaties

8.1. Personenlift

Er wordt een moderne lift geplaatst in overeenstemming met de geldende richtlijnen en normeringen.

De liftkooi wordt afgewerkt in een harmonisch geheel met de lifthal, volgens ontwerp van de architect. De lift is voorzien van een telefooninstallatie die 24/24 u in rechtstreekse verbinding staat met een oproepcentrale. Aansluitkosten of kosten module zijn ten laste van de VME.

Indienststelling van de lift zal pas gebeuren bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen en na goedkeuring door een erkende controle instantie.

8.2. Autolift

Er wordt een hydraulisch hefplatform voor wagens voorzien in overeenstemming met de geldende richtlijnen en normeringen.

Het schaarhefplatform is voorzien van balustrades met een hoogte van 110 cm aan de langsijden van het platform.

De toegang wordt voorzien via automatische sectionaalpoort, gepoederlakt in kleur naar keuze van de architect (zie ook artikel 8.3 Garagepoort)

PARTICULIERE HANDELSWAARDES

1. Particuliere handelswaardes voor LEVERING, exclusief btw

Tegelvloeren	40,00 €/m ²
Wandtegels	35,00 €/m ²
Sanitaire toestellen	
- Voor APP 0.1/0.2/1.2/2.2:	€ 3.500,00
1x hangwc, 1x handenwasser	
1x dubbele lavabomeubel	
1x douche 90x120	
- Voor APP 1.1/2.1/1.3/2.3 :	€ 3.000,00
1x hangwc, 1x handenwasser	
1x enkel lavabomeubel	
1x douche 90x120	
- Voor APP 3.1:	€ 7.000,00
2x hangwc, 1x handenwasser	
1x dubbele lavabomeubel	
1x enkele lavabomeubel	
1x douche 90x140	
1x douche 80x120	
1x bad 180x80	

2. Particuliere handelswaardes voor LEVERING en PLAATSING, exclusief btw

Keuken	
- Voor APP 0.1/0.2/1.2/1.3/2.2/2.3	€ 10.000,00
- Voor APP 1.1/2.1	€ 8.500,00
- Voor APP 3.1	€ 15.000,00

Mits tijdige aankoop en keuze kunnen kopers tegen meerprijs deze materialen en voorzieningen aanpassen.

Als de keuze van de klant minder dan de in basis voorziene handelswaarde bedraagt, is er geen terugbetaling voorzien.

ANDERE VOORZIENINGEN

1. Fietsenparking

Op het gelijkvloers is een gemeenschappelijke fietsenstalling voorzien, toegankelijk via een eigen inkomdeur.

De fietsenstalling wordt ingericht met fietsrekken en elke fietstalplaats wordt voorzien van een identificatieplaatje. De plaatsen worden bij verkoopakte aan de respectievelijke units toegekend.

Stopcontacten voor het laden van elektrische fietsen zijn in basis niet voorzien, maar kunnen individueel in optie worden bijgenomen, mits de koper tijdig in het project stapt. De technische mogelijkheden zijn dus te bekijken afhankelijk van het tijdstip waarop de koper in het project stapt.

2. Buitenaanleg

De gelijkvloerse terrassen zijn te beschouwen als een dakterras op de afdek van de kelder en worden voorzien van een bevloering in betontegels 50/50 geplaatst met open voeg. Kleur en oppervlaktestructuur terrastegels worden bepaald door de leidinggevende architect. In sommige gevallen kan de bevloering van de terrassen vervangen worden volgens keuze van de klant. Deze mogelijke keuze is afhankelijk van de project specifieke eigenschappen alsook het tijdstip waarop de koper in het project stapt. De voorziene particuliere handelswaarden voor levering van de betontegels bedraagt 15,00 €/m² (excl. Btw).

Voor de tuinen op de afdek van de kelder dient er rekening mee te worden gehouden dat het een extensief groendak betreft. Beplanting is inbegrepen en werd hierop afgestemd.

Een verhoogde plantenbak wordt aangelegd tussen de 2 private tuinen. Een draadafsluiting wordt voorzien tussen de privatieve tuin van appartement A0.1 en het groendak van appartement A0.2. Door middel van beplanting kan er zo een groenscherm tegen inkijk gecreëerd worden. De beplanting is niet inbegrepen.

Extra overlasten op de afdek van de kelder (extra gewichten van zandbak, zwembad e.d.) zijn te vermijden.

ADDENDA

ADDENDUM dd 22/05/2025

Gezien de vordering der werken heeft de bouwheer voor de verschillende nog niet verkochte appartementen enkele aangepaste keuzes gemaakt voor enkele afwerkingsloten dewelke resulteren in een verplicht meerwerk; zie onderstaande tabel.

UNIT	Meerwerk elektriciteit: conform uitvoeringsplan en bijhorende verrekening 5B elektriciteit	Meerwerk binnendeuren: 3-puntssluiting wordt voorzien op inkomdeur	Totaal meerwerk
A0.2	€546,92 excl. BTW	€143,00 excl. BTW	€689,92 excl. BTW
A2.2	€527,56 excl. BTW	€143,00 excl. BTW	€670,56 excl. BTW
A2.3	€237,16 excl. BTW	€143,00 excl. BTW	€380,16 excl. BTW
A3.1	€1.366,09 excl. BTW	€143,00 excl. BTW	€1.509,09 excl. BTW

De uitvoeringsplannen en bijhorende verrekening van het lot elektriciteit 5B worden toegevoegd aan het verkoopdossier van het desbetreffende appartement.

ADDENDUM dd 11/07/2025

Gezien de verdere vorderingen van de werken heeft de bouwheer gekozen om de vloeren van het penthouse appartement A3.1 af te werken met een kwalitatieve tegelparket. Ook werd de wandbetegeling uitgebreid in beide badkamers van hetzelfde appartement. Deze kwalitatievere afwerkingskeuze leiden tot een verplicht meerwerk van €15.732,60 excl. BTW.

De uitvoeringsplannen en bijhorende verrekening van het lot 8 vloer- en wandbekleding worden toegevoegd aan het verkoopdossier van het penthouse A3.1.

KLANTENBEGELEIDING

Elk appartement is voorzien van een basisuitrusting zoals beschreven in het verkooplastenboek. De koper krijgt keuzemogelijkheden binnen deze basis aangeboden. Keuzes binnen de beschreven mogelijkheden zijn kosteloos. Hiertoe heeft de koper recht op een professionele begeleiding door een verantwoordelijke voor de klantenopvolging.

De klant zal hiertoe uitgenodigd worden op de voor het werfverloop best passende momenten. Extra besprekingsmomenten door de klant aangevraagd zullen in gezamenlijk overleg worden ingepland en verrekend worden à €130 per begonnen uur.

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 aangevraagd.

De data waarop de keuzes gemaakt dienen te zijn zijn gebaseerd op de uitvoeringsplanning en zijn in die zin cruciaal voor een vlot verloop van de afwerking van het appartement. Deze sleuteldata dienen dan ook gerespecteerd te worden zodat de tijdige oplevering van het appartement niet in het gedrang wordt gebracht.

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 500 EUR administratieve kosten. De verkoper is bij laattijdige bestelling van meerwerken niet verplicht deze meerwerken uit te voeren. Indien de koper afwijkt van de voorgestelde materialen (en afmetingen) kan dit aanleiding geven tot termijnverlenging.

Het wijzigen van de door de architect vooropgestelde indeling van de wooneenheid is mogelijk, doch beperkt zich tot niet-dragende scheidingswanden. Wijzigingen aan de berging/technische ruimte, de schachtcontouren en de steunmuren in de wooneenheid zijn niet toegestaan. Een uitzondering hierop is het wijzigen van de draairichting van de binnendeuren. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met verrekeningen ten gevolge van aangepaste hoeveelheden, bijkomende werkzaamheden of ereloonkosten.

Wijzigingen, van welke aard ook, moeten ten allen tijde schriftelijk bevestigd worden door de projectontwikkelaar/bouwheer/aannemer. Ook mailverkeer of dergelijke hieromtrent met de makelaar moet worden bevestigd.

Ten gepaste tijd en ruim op voorhand zal de koper worden gecontacteerd door de aangestelde klantenbegeleider voor het bespreken van de door de koper gewenste inrichting.

Eventuele niet-uitgevoerde werken worden teruggenomen à rato van 70% van de handelswaarde zoals beschreven in dit verkooplastenboek. Overige werken (waar geen handelswaarde van vermeld werden) komen niet in aanmerking voor niet-uitvoering.

De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor deze werken die de koper uitvoert in eigen beheer. De koper staat in voor de coördinatie van deze werken, die pas kunnen plaatsvinden na de voorlopige oplevering van het appartement en de gemene delen. Hij zorgt ervoor dat de gemene delen niet worden beschadigd.

Indien de koper ervoor kiest het sanitair, de keuken en/of de verwarmings- en sanitaire warmwaterinstallatie, niet of onvolledig te laten installeren, kan dit resulteren in het niet keuren van de waterinstallatie.

Indien de koper ervoor kiest de elektrische installatie niet of onvolledig te laten installeren, kan dit resulteren in het niet-keuren van de elektrische installatie.

Deze keuringen dienen dan door de koper zelf na voorlopige oplevering te worden aangevraagd en zijn dan ook ten laste van de koper.

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. 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.

2. Artikel 2

Het is de koper niet toegelaten om contact op te nemen met de verschillende (onder-)aannemers en leveranciers die werken uitvoeren op de site.

3. Artikel 3

Indien bepaalde materialen niet meer voorradig zijn of indien de prijs van de materialen gestegen is met meer dan 10% tussen het moment van de keuze van de materialen door de verkoper en de levering en plaatsing ervan, zal de verkoper een nieuwe lijst van gelijkwaardige 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 plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door architect, ingenieur, bevoegde overheid, verzekeringsmaatschappijen en nutsvoorzieningsmaatschappijen.

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.

4. Artikel 4

De koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn appartement, woning, handelsruimte, berging of parking na voorlopige oplevering en wanneer de koopsom, extra kosten en meerwerken voor 100 % werd betaald en de borg werd vrijgegeven. In tussentijd dient de koper steeds vergezeld te zijn van de verkoper of diens vertegenwoordiger. De ingebruikname van het goed impliceert de aanvaarding van de voorlopige oplevering.

5. 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. Indien dit in uitzonderlijk geval wordt toegelaten, vervalt de uitvoeringstermijn en ontslaat

de koper de verkoper van zijn verantwoordelijkheid en garantie met betrekking tot de reeds uitgevoerde werken.

6. 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.

7. 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.

8. 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 %. Grotere maatwijzingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

9. Artikel 9

Aangezien er op het moment van uitvoering nog geen syndicus aangesteld is, zal de bouwheer alle werken uitvoeren en coördineren met betrekking tot het binnenbrengen, aansluiten en in dienst stellen van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie).

De kostprijs van het geheel van deze werken was bij opmaak van dit dossier niet gekend en dus ook niet inbegrepen in de verkoopprijs.

De verkoper zal de nodige stappen ondernemen bij de verschillende maatschappijen en eventueel de kosten voorschieten. Deze kosten alsook de coördinatiekosten voor deze realisatie (15% fee) zullen ten laatste verrekend worden bij de oplevering. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen (energiebocht, meterkast met multiplex achterwand, wachtleidingen, doorvoeren, e.d.) incl. noodzakelijke aanpassingen (dus desgevallend ook netverzwaringen e.d.)

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 bij de opstart van de technische installaties van het door hun gekochte appartement zijn wel ten laste van de kopers.

Leverancierscontracten (elektriciteit, gas, water, telefoon, internet,...) en onderhoudscontracten voor de gemeenschappelijke delen worden afgesloten op kosten van de VME alsook de verbruikskosten vanaf de eerste voorlopige oplevering van een privaat deel.

10. Artikel 10

Startdatum en uitvoeringstermijn worden opgenomen in de onderhandse koopovereenkomst en zijn uitgedrukt in werkdagen. Worden niet als werkdagen beschouwd: de dagen dat de slechte weersomstandigheden (vanaf 2u regen per dag en vanaf windsnelheden van meer dan

19m/sec) rechtstreeks of onrechtstreeks, het werken geheel of gedeeltelijk onmogelijk gemaakt hebben (weerverletdagen), zaterdagen, zondagen en feestdagen, wettelijke verlofdagen, de jaarlijkse betaalde vakanties en 6 vrij te kiezen ADV dagen.

In geval van overmacht, zoals staking, lock-out, pandemie (vb. Corona), zelfs al is ze slechts gedeeltelijk, vriesweer, slechte weersomstandigheden, aanslagen e.d., die de aannemer in de onmogelijkheid stellen binnen de voorziene termijn af te werken, wordt de voormelde vooropgestelde termijn automatisch verlengd met het aantal verloren dagen of dagen nodige voor het hervatten van de werken.

Indien de koper wijzigingen aan het project aanbrengt, heeft de verkoper het recht op de verlenging van de uitvoeringstermijn, in verhouding met de aard, de omvang en het tijdstip van de wijzigingen.

Elke laattijdige betaling door de koper doet de uitvoeringstermijn automatisch verlengen evenredig met de dagen van overschrijding van betaling, daarenboven behoudt de aannemer zich het recht voor om de werken stil te leggen. In dat geval wordt de uitvoeringstermijn automatisch verlengd met de termijn van stillegging en die welke nodig was om de werken opnieuw te starten.

Als basis voor de weerverletdagen worden de officiële tabellen van het KMI gebruikt.

Details hier rond zijn opgenomen in de onderhandse verkoopovereenkomst.

11. Artikel 11

Gezien het gebouw nieuw is, kunnen zich bijgevolg algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen, alsmede kunnen er door krimp- en drogingsverschijnselen, 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.

12. Artikel 12

Verklarende woordenlijst

Betonnen elementen in het zicht (wanden, muren, lateien, ...): Bij zichtbare betonnen elementen, zijn kleurverschillen en krimpscheuren inherent. Ook resten van cementsluier, uitlopers, luchtbellen, ...van tijdens de werken zijn normaal. Er worden geen esthetische eisen aan deze elementen gesteld.

Gepolierde betonnen vloer: Bij cementgebonden vloeren zijn kleurverschillen en krimpscheuren inherent. Ook resten van cementsluier van tijdens de werken zijn normaal. Deze vloer is onmiddellijk de afgewerkte vloer en dient tijdens de bouwwerken als werkvloer. Resterende sporen hiervan zijn inherent aan de werkzaamheden.

Herbruik hemelwater: Het vullen van de hemelwaterput bij leegstand met stadswater (afkomstig van de aansluiting van de gemeenschap) zal verrekend worden door de VME.

Betonnen terrastegels: Betonnen terrastegels zijn een betonproduct met een ruwere uitstraling. Kleurverschillen, krassen en aftekeningen zijn eigen aan dit materiaal.

13. Artikel 13

Indien er in onderling overleg gekozen wordt om een deel van de voorziene werken niet uit te voeren (bv. keuken,...) zal er een winstderving aangerekend worden van 30% van de handelswaarde zoals beschreven in dit verkoopslastenboek. Overige werken (waar geen handelswaarde van vermeld werden) komen niet in aanmerking voor niet-uitvoering.

Naargelang het ogenblik dat de koper in het project stapt is het mogelijk dat sommige van de vermelde opties niet meer beschikbaar zijn omwille van de vordering der werken.

14. Artikel 14

Zijn tevens niet begrepen in de verkoopprijs:

- De erelonen van architecten die door de koper ter controle en/of ter wijzigingen en dergelijke worden aangesteld;
- De eventuele wijzigingen en meer- en minwerken op verzoek van de koper;
- De kosten van de aankoopakte zijn voor rekening van de koper. Het betreft onder meer het ereloon van de notaris, de registratierechten, BTW, aktekosten, kosten overschrijving en eventuele kosten kredietakte.
- Onderdelen (beplanting, wagens, ...) ingetekend op grondplannen, doorsnede, inplantings- en omgevingsplannen zijn inbegrepen in de prijs indien dit expliciet vermeld staat in verkoopslastenboek. Indien deze niet vermeld worden, zijn deze ten lasten van de VME of individuele koper.

De volgende hiërarchie is van toepassing ingeval van tegenspraak tussen de onderscheiden documenten inzake de te voorziene werken en technische omschrijvingen van het te realiseren gebouw:

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

Dit document werd opgemaakt te Mechelen op 16/12/2022 in twee exemplaren waarvan iedere partij erkent een origineel ondertekend exemplaar te hebben ontvangen op datum van

De Verkoper,

De Koper,