

Olmensebaan 19 2450 Meerhout

Ontwikkeling:

Rombouts BV
Oosteneinde 23
2340 Beerse

Realisatie:

Rombouts BV
Oosteneinde 23
2340 Beerse

Verkoop:

Rombouts BV
Oosteneinde 23
2340 Beerse

Inhoud

**NUMMERING APPARTEMENTEN volgens BEN-norm E30 of lager
Cfr. Inplantingsplan**

A. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Grondwerken
2. Funderingen
3. Riolering
4. Vochtisolatie

B. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Beton en staalconstructies
2. Metselwerken en gevelbekleding
3. Verluchtingskanalen
4. Thermische en akoestische isolatie
5. Dakwerken
6. Dakwaterafvoer
7. Buitenschrijnwerk
8. Terrassen en terrasleuning
9. Hernieuwbare energie
10. Normering en E-Peil

C. AFWERKING

1. Binnenschrijnwerk
2. Keuken
3. Sanitair
4. Verwarmingsinstallatie
5. Elektrische installatie
6. Pleisterwerken
7. Chape
8. Vloer- en wandbetegeling
9. Schilderwerken

D. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1. Algemeenheden
2. Parkeergelegenheid

E. BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Plannen
2. Erelonen
3. Nutsvoorzieningen
4. Materialen en handelswaarde
5. Wijzigingen door de koper
6. Afsluitingen en bezoek bouwplaats
7. Opkuis
8. Facturatie
9. Oplevering en overhandiging sleutel

NUMMERING APPARTEMENTEN

Er wordt verwezen naar de appartementen met volgende nummering waarbij de inkomhal zich situeert langs de Olmsebaan 19

App,zijn als volgt genummerd

Gelijkvloers 19/01 en 19/02

1^{ste} verdieping 19/11 en 19/12

2^{de} 19/21

Wij refereren naar het inplantingsplan in bijlage.

Daarnaast omvat het 2 garages, 2 carports, 5 parkeerplaatsen, een bovengrondse fietsenberging en een bovengrondse afvalberging.

A. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Grondwerken

Na de afbraak van de bestaande gebouwen en het bouwrijp maken van het terrein worden de graafwerken uitgevoerd voor het maken van de funderingen, rioleringen en liftputten. Indien nodig wordt, alvorens aan te vangen met de grondwerken, een bronbemaling geplaatst om de grondwaterstand op de bouwsite te verlagen.

2. Funderingen

Voor de aanvang der werken wordt een grondsondering uitgevoerd die integraal wordt overgemaakt aan het ingenieursbureau. De grondsondering geeft het ingenieursbureau uitsluitel over de grondweerstand. Op basis van de resultaten van de grondsondering en de berekeningen van het studie bureau worden de gewapende funderingen uitgevoerd die de stabiliteit van het gebouw garanderen.

De fundering is een funderingsplaat op volle grond of een verluchte ruimte volgens de richtlijnen van het ingenieursbureau. Alle architectuurplannen zijn indicatief en alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsstudie.

3. Riolering

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in PVC buizen met een diameter die is voorzien om het debiet van diverse afvalwaters af te voeren.

In de verluchte ruimte of volle plaat onder het gelijkvloers wordt het rioleringsnet geplaatst. De riolering wordt geïnstalleerd volgens de gemeentelijke bepalingen en aangesloten op het openbaar rioolnet.

4. Vochtisolatie

Een waterdichte isoleerlaag wordt aangebracht om het gebouw af te schermen van opstijgend vocht. Een roofinglaag of P.E.-folie wordt vakkundig geplaatst in de muren en ter hoogte van de ramen, deuren en dorpels.

B. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Beton en staalconstructies

Vloerplaten, kolommen en balken/lintelen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. Betonwerken worden uitgevoerd in ter plaatste gegoten beton of prefab-elementen: balken/lintelen, breedplaatvloeren/welfsels, trappen, terrassen.

De terrassen worden bekleed met tegels op dragers.

Wat dit betreft zijn de architectuurplannen louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekeningen.

Berekening, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage van de staalconstructies gebeuren overeenkomstig de stabiliteitsstudie van het studiebureau.

2. Metselwerken en gevelbekleding

Al het metselwerk wordt uitgevoerd volgens de regels der kunst d.w.z. waterpas en te lood. De drukweerstand van de stenen wordt opgegeven door het ingenieursbureau.

Het dragend binnenmetselwerk wordt uitgevoerd in geperforeerde gebakken snelbouwstenen, betonblokken, silicaatsteen of kalkzandsteen. Dit wordt bepaald door de ingenieur.

Tussen de appartementen worden dubbele, ontkoppelde scheidingsmuren voorzien, gescheiden door isolatie. De muren zijn van elkaar ontkoppeld om het contactgeluid te minimaliseren.

De muren van de liftschachten/betonblokken en de inkomhallen worden uitgevoerd in , kalkzandsteen of betonblokken of ontdubbelde muren bestaande uit gebakken snelbouwsteen voorzien van isolatie om de akoestische isolatie te optimaliseren.

De buitengevels worden uitgevoerd met een gebakken snelbouwsteen / silicaatsteen / kalkzandsteen, een spouwopening met isolatie en spouwhaken en een gebakken gevelsteen waarvan de kleur en vorm bepaald worden door de architect. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in wit/grijzegevelsteen gelijkde uitvoering

Alle ramen en deuren op vloerniveau worden voorzien van een dorpel in blauwe steen, bij gevelbekleding in architectonisch beton wordt de dorpel ook in architectonisch beton uitgevoerd volgens de keuze van de architect.

3. Verluchtingskanalen

Het gebouw wordt opgetrokken volgens de huidige BEN-norm met een E-peil van 30 of minder. Alle appartementen worden voorzien van een ventilatiesysteem C+ welke wordt geplaatst volgens de voorschriften van de leverancier, gebaseerd op de EPB-studie. Het systeem zal gemonteerd worden in de berging, doch deze kan wijzigen volgens de studie van de leverancier van de installatie.

De verluchting van de kamers gebeurt via een verluchting ventilatiesysteem D d.m.v. een combinatie van een natuurlijke toevoer van schone, droge lucht en een mechanische afvoer van vervuilde, vochtige lucht.

Voor de droogkast en dampkap wordt er geen afvoer voorzien en adviseren wij een condensatiedroogkast en recirculatiedampkap.

4. Thermische en akoestische isolatie

Thermisch

De buitengevels worden uitgevoerd met een thermische spouwisolatie die vakkundig tegen het binnenspouwblad bevestigd wordt. De dikte wordt bepaald volgens de studie van de EPB-verslaggever.

De platte daken worden thermisch geïsoleerd volgens de richtlijnen van de architect. De dikte wordt bepaald volgens de studie van de EPB-verslaggever.

De hellende daken worden thermisch geïsoleerd volgens de richtlijnen van de architect. De dikte wordt bepaald volgens de studie van de EPB-verslaggever.

Onder de chapevloer wordt een uitvullaag in PUR-isolatie geplaatst. De dikte wordt bepaald volgens de studie van de EPB-verslaggever.

Akoestisch

De scheidingsmuren tussen de appartementen worden gebouwd als ontdubbelde muren voorzien van isolatie om contactgeluiden te minimaliseren.

De bovenliggende appartementen worden akoestisch geïsoleerd door de ondervloeren zwevend te plaatsen. Dit gebeurt enerzijds door het leggen van geluidsisolatie tussen de betonvloer en de chape en anderzijds door de geluidisolatie tegen de muren omhoog te brengen of de muren te voorzien van randisolatie.

5. Dakwerken

De hellende daken van het appartementsgebouw worden bekleed met zwarte pannen in gebakken aarde.

De platte daken van het appartementsgebouw worden bekleed met een waterdichte dakbedekking met een 10-jarige garantie. De platte daken worden voorzien van een helling dmv een hellingsbeton, isolatie en dak dichting.

De platte daken boven de carports, fietsenberging en afvalberging worden bekleed met pvc of een gelijkaardig materiaal. De opbouw van de dakbedekking wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de architect door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborg biedt mits regelmatig onderhoud.

6. Dakwaterafvoer

De afvoerbuizen aan de buitengevel worden uitgevoerd in zink. De afwatering van de terrassen gebeurt via spuwers. Indien er afvoerbuizen geplaatst worden in de schachten worden deze uitgevoerd in PVC.

7. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in aluminium profielen of PVC profielen, gekozen in overleg met de architect en fr EPB-verslaggever. De voegen tussen het buitenschrijnwerk en de gevelstenen wordt gedicht met een elastische kitvoeg.

Er worden raamdorpels voorzien in aluminium of PVC of blauwe hardsteen (of kunstbeton bij gevelbekleding) voor alle ramen boven de pas 0. De ramen die uitgeven op de terrassen worden geplaatst op het terras, of op een dorpel.

Op het gelijkvloers, de eerste en tweede verdieping worden contactpunten voorzien aan de achterkant van het gebouw door de elektriciën en kan bij een tijdige beslissing automatische screensvoorzien worden tegen meerprijs.

De inkomdeuren van de gemeenschappelijke delen worden voorzien van een siertrekker en deurpomp (indien toegelaten door de brandweer).

De beglazing wordt uitgevoerd in een dubbele isolerende beglazing met K-waarde, bepaald door de epb-verslaggever.

De keuze van de profielen alsook de beglazing gebeuren op basis van de studie van de EPB-verslaggever om te voldoen aan de huidige geldende BEN-norm met een E-peil van 30. De ramen in de slaapkamers worden voorzien van een draai-kip systeem.

De toegang tot de carports, fietsenberging en afvalberging is voorzien van een doorgang op de begaande grond.

De brievenbussen worden geplaatst aan het verlengde van de voordeuren. Ze zijn voorzien van een inwerp en een met sleutel bedienbare uitneemopening. De brievenbussen zijn in een standaard RAL-kleur. De afmetingen zijn zodanig dat er een A4 formaat in geplaatst kan worden.

De belinrichting van de appartementen bestaat uit een videofoonsysteem voor het elektrisch openen van de voordeur van de inkomhal en een deurbel aan de inkomdeur van het appartement.

8. Terrassen/tuinen en terrasleuning

De terrassen aan de achterkant van het gelijkvloers worden uitgevoerd in klinkers die geplaatst worden in stabilisé.

De terrassen aan de achtergevel van de 1^{ste} en 2^{de} verdieping worden uitgevoerd in tegels en worden volledig afgewerkt, geleverd en geplaatst. Tussen aansluitende terrassen wordt een scherm voorzien.

De balustrades van de terrassen en balkons worden voorzien in staal indien nodig.

De omliggende grond binnen het project heeft een gemeenschappelijk karakter, doch de tuinen achteraan op het gelijkvloers hebben een privaat eigendomsrecht voor de eigenaar van het aansluitend gelijkvloersappartement/woning.

De doorgang wordt uitgevoerd in klinkers.

De tuinen worden dmv een draadafsluiting van elkaar gescheiden.

9. Hernieuwbare energie

Het appartementsgebouw wordt volledig opgetrokken volgens de BEN-norm met een E- peil van E30 of lager. BEN staat voor Bijna Energie Neutraal. Om deze norm te behalen worden er warmtepompen en zo nodig zonnepanelen voorzien. Hierbij wachten we nog op het verslag van de EPB-Adviseur.

10. Normering en E-peil

Het appartementsgebouw wordt volledig opgetrokken volgens de BEN-norm met een E-peil van E30 of lager. BEN staat voor Bijna Energie Neutraal.

C. AFWERKING

1. Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de privé-eenheden zijn vlakke schilderdeuren en hebben een brandweerstand (RF = ½ uur) zoals voorgeschreven door de brandweer en worden geplaatst in een houten omlijsting. De deuren zijn voorzien van een veiligheidsslot en aluminiumkleurig deurbeslag. Per deur worden 2 sleutels geleverd. Er zal een sleutelplan opgemaakt worden.

Het uitzicht aan de gemeenschappelijke zijde en de brandwerendheid der inkomdeuren kan niet gewijzigd worden.

De binnendeuren van de appartementen zijn te schilderen kwaliteitsdeuren met celroostervulling, geplaatst in een houten deuromlijsting en voorzien van een aluminiumkleurig beslag. Indien er geopteerd wordt voor een andere deur bedraagt het budget 200 € excl. BTW per deur inclusief plaatsing. Het aantal deuren is zoals voorzien op de plannen.

De deuren in de gemeenschappelijke delen worden voorzien volgens de voorschriften van de brandweer.

De ramen aan de voorzijde van het gebouw worden voorzien in zonwerend glas. Indien nodig door epb

2. Keuken

In de verkoopprijs is een keuken opgenomen (leveren en plaatsen) met kasten en elektrische toestellen met een handelswaarde van 10000 € excl. BTW in de appartementen.

De standaardkeuken is voorzien van een koelkast, een recirculatiedampkap, een ceramische kookplaat, een vaatwasser, een oven en een inox spoelbak met ééngatsmengkraan.

Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf in overleg met de door de projectontwikkelaar aangestelde keukenfabrikant de keukenmeubelen en -toestellen kiezen en een ontwerp naar eigen wens laten uitwerken. Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd dient men rekening te houden met een eventuele kostenverrekening van de gewijzigde toestellen, het leiding- en plaatsingswerk.

De op de plannen ingetekende keukens gelden bij wijze van voorbeeld en zijn louter illustratief.

3. Sanitair

De sanitaire installatie wordt geleverd en geplaatst volgens de voorschriften van de waterleverende maatschappij. Per appartement wordt er een individuele teller geplaatst in samenspraak met de nutsmaatschappij (cfr. D. Gemeenschappelijke delen, 1. Algemeenheden pagina 15).

De aanvoerleidingen worden uitgevoerd in koper of VPE/ALU buis. De afvoeren worden uitgevoerd in PVC.

Volgende aan –en afvoeren worden voorzien:

De plannen zijn louter informatief en geven een voorstelling van eventuele mogelijkheden

Keuken	1 Aansluiting KW spoeltafel 1 aansluiting WW spoeltafel 1 aansluiting KW vaatwasser 1 afvoer spoeltafel en vaatwasser
Badkamer	1 aansluiting KW bad / douche 1 aansluiting WW bad / douche 1 aansluiting KW lavabo 1 aansluiting WW lavabo 1 afvoer bad / douche 1 afvoer lavabo
<i>Indien douchekamer ook toilet</i>	1 aansluiting KW toilet 1 afvoer toilet
Douchekamer <i>(Indien voorzien op plan)</i>	1 aansluiting KW douche 1 aansluiting WW douche 1 afvoer douche 1 aansluiting KW lavabo 1 aansluiting WW lavabo 1 afvoer lavabo
Toilet	1 aansluiting KW toilet 1 afvoer toilet 1 aansluiting KW handenwasser 1 afvoer handenwasser
Berging	1 aansluiting KW voor wasmachine 1 afvoer wasmachine

Indien er een douchekamer voorzien is kan deze eventueel ingericht worden als wasplaats afhankelijk van de stand der werken. Indien gewenst kan, daarvoor mogelijk en afhankelijk van de stand der werken, in de badkamer de wasmachine en droogkast voorzien worden.

Terras gelijkvloers 1 buitenkraan

Voor de appartementen met 1 badkamer en apart toilet is er in de verkoopprijs een budget opgenomen voor de levering van de sanitaire toestellen van 2.800 € excl. BTW (particuliere handelswaarde).

Voor de appartementen met 1 badkamer, 1 douchekamer en apart toilet is er in de verkoopprijs een budget opgenomen voor de levering van de sanitaire toestellen van 4.800 € excl. BTW (particuliere handelswaarde).

App 2 badkamers is een budget van 7000,00 euro voorzien

Dit omvat de levering en plaatsing van de sanitaire toestellen zoals aangeduid op plan. Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf in overleg met de door de projectontwikkelaar aangestelde installateur/groothandel de sanitaire toestellen kiezen. Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd dient men rekening te houden met een eventuele kostenverrekening van de gewijzigde toestellen, het leiding- en plaatsingswerk. De op de plannen ingetekende toestellen gelden bij wijze van voorbeeld en zijn louter illustratief.

Er zullen hangtoiletten geplaatst worden. Deze keuze is gebaseerd op de verplichting om het toilet te voorzien met regenwater. Het aanwerken van het hangtoilet gebeurt door het plaatsen van een gyprocplaat. Er wordt geen meerprijs voor het ophangstelsel en de gyprocplaat aangerekend. Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf in overleg met de door de projectontwikkelaar aangestelde installateur / groothandel het toilet (en de afdekplaat) kiezen.

Indien er gekozen wordt voor een inloopdouche moet dit bij keuze van de toestellen uitdrukkelijk gemeld worden aan de projectontwikkelaar zodanig dat de details uitvoerig besproken kunnen worden met de betrokken aannemers. Als er niet voldoende ruimte is in de hoogte voor het wegwerken van de syfon zal er geadviseerd worden voor een inloopdouche met opstap.

4. Verwarmingsinstallatie

Er zullen lucht – water warmtepompen worden geplaatst. Deze lucht – water warmtepomp zet de buitenlucht op een energiezuinige manier om in warm water voor je sanitair of centrale verwarming. Het is een milieuvriendelijk alternatief voor de traditionele verwarmingsketel. Dit is echter nog te bespreken met EPB-verslaggever.

De temperatuurregeling gebeurt door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer.

Er wordt overal vloerverwarming voorzien. Er is een elektrische handdoekdroger met thermostaat voorzien in badkamer en douchekamer.

De afmetingen en het aantal radiatoren wordt bepaald door de te behalen temperaturen die worden gegarandeerd bij een buitentemperatuur van -10 °C bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten:

living en keuken:	22 °C
badkamer:	24 °C
slaapkamers:	18 °

5. Elektrische installatie

De individuele elektrische installatie wordt geleverd en geplaatst volgens de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. Per appartement wordt er een individuele teller geplaatst in de daarvoor voorziene ruimte, bepaald i.s.m. de nutsmaatschappijen (cfr. D. Gemeenschappelijke delen, 1. Algemeenheden pagina 15). In de berging van het appartement wordt een verdeelbord met automatische zekeringen geplaatst.

In de appartementen worden schakelaars en stopcontacten voorzien van een gekeurd type van het merk Niko of gelijkwaardig, uitgevoerd in kunststof. De plaats van de schakelaars, stopcontacten en lichtpunten wordt bepaald door de architect en wordt uitgevoerd volgens plan.

Volgende stopcontacten, schakelaars en lichtpunten worden voorzien:

slaapkamer 1	1 lichtpunt, 2 schakelaars, 3 dubbele stopcontacten, TV – en telefoon/data voorziening (type bekabeling: utp & coax)
slaapkamer 2	1 lichtpunt, 2 schakelaars, 2 enkele stopcontacten
slaapkamer 3 <i>Indien voorzien volgens plan</i>	1 lichtpunt, 2 schakelaars, 2 enkele stopcontacten
badkamer	1 lichtpunt plafond, 1 schakelaar, 1 dubbel stopcontact aan lavabo, 1 lichtpunt wand ter hoogte van de lavabo, 1 schakelaar, 1 enkel stopcontact voor handdoekdroger
douchekamer <i>Indien voorzien volgens plan</i>	1 lichtpunt, 1 schakelaar, 1 enkel stopcontact, 1 enkel stopcontact voor handdoekdroger
toilet	1 lichtpunt, 1 schakelaar
berging	1 lichtpunt, 1 schakelaar, 1 dubbel stopcontact, 1 schakelaar voor ventilatie, 1 stopcontact voor ventilatie, 1 stopcontact voor wasmachine, 1 stopcontact voor droogkast, 1 aansluiting voor de warmtepomp <i>Indien er een douchekamer voorzien is kan deze eventueel ingericht worden als wasplaats afhankelijk van de stand der werken.</i> <i>Indien gewenst kan, daar waar mogelijk en afhankelijk van de stand der werken, in de badkamer de wasmachine en droogkast voorzien worden.</i>
woonkamer/eetkamer	2 lichtpunten, 2 schakelaars, 2 dubbele stopcontacten, 4 enkele stopcontacten, TV – en telefoon/data voorziening (type bekabeling: utp & coax), wachtbuis thermostaat
keuken	1 lichtpunt, 1 schakelaar, 2 enkele stopcontacten boven het werkblad, 1 enkel stopcontact koelkast, 1 stopcontact dampkap, 1 stopcontact vaatwasmachine, 1 stopcontact oven, 1 stopcontact kookplaat
Inkom	2 lichtpunten, videofoon, 2 stopcontacten, aantal schakelaars volgens plan, dit varieert tussen 2 en 5
terras	1 lichtpunt, 1 schakelaar per terras in de woonkamer

Videofoon

In elk appartement wordt een videofooninstallatie geplaatst. Er wordt een scherm met bedieningsmogelijkheden voorzien in de inkomhal van het appartement.

Aan de inkom van het gebouw is een klavier voorzien met bellen en videocamera.

De inkomdeur van het appartementsgebouw is voorzien van een elektrisch cilinderslot, automatisch te openen in het appartement.

Er is een deurbel bij de inkomdeur van het appartement voorzien.

Telefoon

Ten behoeve van de aansluiting op het openbaar telefoonnet en data, is een telefoon/data stopcontact voorzien in de woonkamer en in 1 slaapkamer. Deze voorzieningen omvatten de inwerkdozen, de buizen met trekdraad, de telecommunicatiekabel van het appartement tot de centrale verdeeldoos van de telefoonmaatschappij in het meterlokaal.

Radio- en TV-distributie

Ten behoeve van de aansluiting op het openbaar T.V. – distributienet, is een televisiestopcontact voorzien in de woonkamer en in één slaapkamer. Deze voorzieningen omvatten de inwerkdozen, de buizen met trekdraad, de co-axiaalkabel van het appartement tot de centrale verdeeldoos van de distributiemaatschappij, opgesteld in het meterlokaal.

In de privatieve delen zijn geen verlichtingsarmaturen voorzien met uitzondering van de terrassen achteraan en vooraan (niet op de balkons), waar verlichtingsarmaturen geplaatst worden volgens de keuze van de architect.

De plaatsing en keuring gebeurt door een erkend aannemer en/of keuringsmechanisme die het keuringsverslag aflevert

6. Pleisterwerken

Alle binnenwanden en plafonds van de appartementen worden met gips en/of spuitpleister behangklaar afgewerkt. Waar wandtegels voorzien zijn in de natte ruimtes wordt een cementbepleistering aangebracht (uitsluitend rond bad en in douche tot plafondhoogte).

De hoeken worden afgewerkt met hoeklatten. De werken worden uitgevoerd door een erkend aannemer pleisterwerken volgens de regels der kunst. In de berging in de kelderis geen bepleistering voorzien.

De bepleistering wordt met de hand afgewerkt. Het schilderklaar maken van de muren d.m.v. schuren en plamuren is niet voorzien. Het voorbereiden van de ondergrond behoort immers tot de activiteiten van de schilder.

De bepleistering moet een ruime droogtijd ondergaan alvorens de koper tot schilderen of behangen overgaat zodanig dat het nog aanwezige vocht (als gevolg van het bouwproces) volledig uit het gebouw kan trekken.

Raadpleeg steeds een schilder die beroep doet op een vochtmeter. De bouwheer/projectontwikkelaar kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele reacties van schilder en/of behangwerken op het nog aanwezige bouwvocht.

Een deuropening kan bepleisterd worden tegen een meerprijs. Indien pleisterwerk technisch niet haalbaar is wordt er geopteerd voor gyproc afwerking. Het betreft echter kleine oppervlaktes.

7. Chape

Er zal een cementchape worden aangebracht, aangepast aan de voorziene standaard vloerafwerkingen. De dikte van de chape (min. 5 cm) kan worden aangepast aan de juiste keuze van de vloerafwerking door de kopers, indien de keuze tijdig gemaakt wordt, dus ruim vóór de plaatsing van de chape, en indien de overblijvende chapedikte technisch gesproken voldoende blijft.

Volgens het principe van een vlottende vloer wordt er op de verdiepingen een akoestische contactisolatie aangebracht om het contactgeluid te beperken. Aan de muren wordt de vloerisolatie opgetrokken of worden er isolatiebanden aangebracht.

Onder de chapevloer wordt een uitvullaag in PUR-isolatie geplaatst. De dikte wordt bepaald door de studie van de EPB-verslaggever.

8. Vloer- en wandbetegeling

9.1. Vloertegels

De vloertegels worden geplaatst volgens de regels van de kunst. De plaatsing in een recht gelijmd verband, alsook het opvoegen is in de prijs inbegrepen. Indien de koper kiest voor een speciaal legpatroon dient men rekening te houden met een eventuele kostenverrekening. Ook door extra snijverlies of specifieke plaatsing van een bepaalde tegel kan een eventuele kostenverrekening volgen.

In de verkoopprijs is een budget opgenomen voor de vloertegels met een particuliere handelswaarde excl. BTW te kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de aannemer/promotor aan te duiden toonzaal:

Woonkamer, eetkamer	vloeren met een handelswaarde van 40 €/m ²
badkamer, douchekamer, toiletten, keuken, hal (indien voorzien op plan)	keramische tegelvloer van 35€/m ²
Berging/wasplaats (indien voorzien op plan)	keramische tegelvloer van 25€/m ²
slaapkamers	gladde chapevloer

Overal waar een tegelvloer voorzien is wordt een plint voorzien van 9€/lm. Deze plint is voorzien in MDF of steen.

Als de vloeren in aanpalende ruimtes dezelfde zijn wordt de vloer ter hoogte van de deuren doorgevoerd. Bij een scheiding tussen twee verschillende vloeren wordt een profiel of voeg aangebracht.

Indien er gekozen wordt voor natuursteen en/of parket wordt er een meerprijs aangerekend voor de plaatsingskosten (Bij eventuele keuze voor parket dient er rekening gehouden te worden met extra droogtijd. Parket mag geplaatst worden na een grondig vochtonderzoek. De voorlopige oplevering van het appartement kan reeds plaatsvinden voor de plaatsing van het parket. In het pv van voorlopige oplevering wordt een clausule opgenomen voor de latere plaatsing van het parket)

9.2. Wandtegels

De wandtegels worden geplaatst volgens de regels van de kunst. De verlijming en het opvoegen is in de prijs inbegrepen. Indien de koper kiest voor een speciaal legpatroon, moluren, sierstrips, ... dient men rekening te houden met een kostenverrekening. Ook door extra snijverlies of specifieke plaatsing van een bepaalde tegel kan een eventuele kostenverrekening volgen.

In de verkoopprijs is een budget opgenomen voor de wandtegels met een particuliere handelswaarde excl. BTW te kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de aannemer/promotor aan te duiden toonzaal:

Badkamer	wandtegels voorzien tot plafondhoogte van 35 €/m ² (uitsluitend rond bad of in douche tot plafond hoogte ,rest van badkamer niet betegeld)
Douchekamer <i>App 1 – App 10 – App 11</i>	wandtegels voorzien tot plafondhoogte van 35 €/m ² (uitsluitend in douche tot plafondhoogte)
toilet	geen wandtegels voorzien

Indien er gekozen wordt voor natuursteen wordt er een meerprijs aangerekend voor de plaatsingskosten.

9.3. Raamtabletten

Er zijn geen raamtabletten voorzien. In alle ruimtes worden de venstertabletten bepleisterd.

9. Schilderwerken

Er worden geen schilderwerken voorzien in de privatieve gedeelten. Hiervoor verwijzen we graag naar punt 6. Pleisterwerken. De inkomhallen worden geschilderd opgeleverd.

D. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1. Algemeenheden

De inkomdeuren van de gemeenschappelijke delen langs de straatzijde worden uitgevoerd in gemoffeld aluminium/pvc/glas, voorzien van een siertrekker,deurpomp (indien toegelaten door de brandweer) en elektrisch slot. Nabij de inkomdeur wordt de belinstallatie met camera geplaatst. De brievenbussen worden aan de voorgevel geplaatst.

Voor de gemeenschappelijke delen is een aparte elektriciteitsmeter met verdeelbord voorzien die de veiligheidsverlichting, verlichting en stopcontacten voedt. Per traphal wordt 1 stopcontact voorzien. Er wordt 1 gemeenschappelijke elektriciteitsmeter per traphal voorzien alsook een elektriciteitsvoorziening voor de verlichting van de autostaanplaatsen, de carports, de fietsenberging en de afvalberging. Er worden ook stopcontacten voorzien in de fietsenberging.

De installatie bestaat uit verlichte drukknoppen met minuterie en/of verlichtingsarmaturen met bewegingssensor. Noodverlichting wordt voorzien conform de voorschriften.

De trappen worden uitgevoerd in beton, bekleed met natuursteen of keramiek waarvan de kleur en type bepaald wordt door de architect.

De gemeenschappelijke delen worden volledig afgewerkt met een stenen (keramische) vloer met bijhorende stenen plinten. In de inkomhal wordt een vloermatkader voorzien.

De inkomhal, de gang en de traphal worden geschilderd Ook de inkomdeuren van de privatieve delen worden langs de buitenzijde geschilderd. Deze schilderwerken kunnen geen belemmering vormen voor de voorlopige oplevering. Toch verbindt de bouwheer er zich toe deze werken binnen de 6 maanden na de voorlopige oplevering te laten uitvoeren (redenen; bouwvocht, uitstel tot na de verhuis van de nieuwe bewoners, ...).

De liftinstallatie wordt uitgevoerd volgens de geldende normen en veiligheidsvoorschriften. Het betreft een elektrische liftinstallatie waarvan de liftkooi luxueus wordt afgewerkt met spiegel, verlichting en telefoon. De lift is gemakkelijk toegankelijk voor mindervalide personen.

Er worden elektriciteits- en watermeters voorzien voor de ingang A en ingang B. Per appartement wordt er een individuele teller voorzien. Voor de gemeenschappelijke delen worden aparte elektriciteitsmeters voorzien per inkom en er wordt 1 gemeenschappelijke watermeter voorzien. De plaats van de tellers kan variëren afhankelijk van de studie van Eandis.

2. Parkeergelegenheid

Het project biedt twee parkeergelegenheden aan, namelijk de carports en de parkeerplaatsen. U kan deze bereiken door de grote doorgang in het gebouw.

De inrit van de garage is voorzien voor normale gezinswagen. De toegang voor speciale wagens zoals verlaagde sportwagens, bestelwagens of grote terreinwagens gebeurt op eigen verantwoordelijkheid. Ook de bewegingsvrijheid van deze wagens kan niet gegarandeerd worden.

E. BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Plannen en oppervlaktes

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst.

Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen.

De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa” maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen. Alle kasten getekend op de plannen zijn informatief.

De vermelde oppervlaktes op de vergunde bouwplannen zijn oppervlaktes waarbij gemeten werd tussen de scheidingsmuren en waarbij alle binnenmuren in mindering gebracht werden en dit op vraag van de bevoegde overheid om de bouwplannen te toetsen aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Voor de prekadastratie en de neerlegging op het kadaster dienen de plannen voorzien te zijn van de netto vloeroppervlakte waarbij gemeten wordt tussen de scheidingsmuren, maar waarbij de binnenmuren wel geteld worden.

Gezien de diverse meetmethodes kunnen de vermelde oppervlaktes in de prijslijst of vermeld op publicitaire media nooit aanleiding geven tot een prijsherziening.

2. Erelonen

De erelonen van de architect en de ingenieur, welke aangesteld werden door de bouwheer, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

3. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM-distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de promotor/aannemer voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

De aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellingen-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen van de gemeenschappelijke delen worden evenredig verdeeld over het aantal appartementen.

De bouwheer/projectontwikkelaar zal een huisnummer plaatsen afgeleverd door de gemeente Meerhout.

4. Materialen en handelswaarde

De koper stelt de promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van het door hem aangekochte appartement. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de promotor inzake keuze van materialen, kleuren, enz..

De promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de promotor meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

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 waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

5. Wijzigingen door de koper

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (ttz aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/architect hierover zijn akkoord geeft.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden.

Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering. Per schijf van 500€ aan meerwerken wordt de uitvoeringstermijn automatisch verlengd met 1 werkdag. Wijzigingen die het uitwendigevan gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vòòr de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 60% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de promotor, de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

6. Afsluitingen en bezoek bouwplaats

Het is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken de bouwplaats te betreden.

Alle personen die de bouwplaats wensen te betreden dienen een schriftelijke toestemming te bekomen van de bouwheer/projectontwikkelaar en kunnen de bouwplaats enkel betreden in gezelschap van de bouwheer/projectontwikkelaar en/of architect. Zelfs indien er geen activiteit is op de bouwplaats is de toegang verboden.

De bouwheer/projectontwikkelaar kan niet aansprakelijk gesteld worden voor ongevallen die zich voordoen op de bouwplaats.

7. Opkuis

De tuinen worden ontdaan van al het bouwafval, ingezaaid met gras en voorzien van draadwerk ter afscheiding van de privéterrassen. Het ganse gebouw wordt bezemproperopgekuist.

8. Facturatie

De prijs der constructie is betaalbaar naargelang de vordering der werken, als volgt tussen de partijen uitdrukkelijk vastgesteld:(indien wet Breyne

Schijf 1	Vloerplaat gelijkvloers 30%
Schijf 2	Vloerplaat 1 ^{ste} verdieping 15%
Schijf 3	Vloerplaat 2 ^{de} verdieping 15%
Schijf 4	onderdakstelling 10%
Schijf 5	Plaatsing chape 25%
Schijf 6	Voorlopige oplevering 5%

Voormelde schijven zijn telkens te verhogen met de erop verschuldigde B.T.W.

De koper verplicht zich ertoe deze schijven te betalen binnen de acht dagen na de schriftelijke uitnodiging tot betalen of het overmaken van de factuur, op voorwaarde dat de werken van bedoelde schijven voltooid zijn.

Ingeval van vertraging in betaling zal er door de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een nalatigheidsintrest verschuldigd zijn op de verschuldigde bedragen van 10% per jaar.

De verkoper behoudt zich daarenboven het recht voor bij laattijdige betaling de werken stil te leggen tot de volledige betaling van de achterstallige sommen.

De opleveringstermijn wordt gedurende deze tijdspanne geschorst.

Ingeval van niet-naleving door één der partijen van de bij deze aangegane verbintenissen en na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, welke zonder gevolg gelaten werd gedurende een periode van 10 dagen, zal de verkoop van rechtswege ontbonden zijn. In dit geval zal een som gelijk aan 10% van de verkoopprijs aan de niet in gebreke gebleven partij toekomen ten titel van schadevergoeding, onder aftrek of na terugbetaling van de door de koper gestorte voorschotten. De partijen houden zich er nochtans het recht voor de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te vervolgen.

9. Oplevering en overhandiging sleutel

De koper zal door de bouwheer/projectontwikkelaar aangezocht worden om het appartement op te leveren.

De bouwheer/projectontwikkelaar bepaalt het ogenblik waarop het appartement zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van de woning.

De oplevering gebeurt ter plaatse in aanwezigheid van de koper, de architect en de bouwheer waarbij een rondgang wordt gedaan en waarbij de koper de mogelijkheid heeft zijn opmerkingen over te maken. Alle zichtbare gebreken worden opgenomen in het proces verbaal van voorlopige oplevering waarbij ook de termijn zal vermeld worden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen.

Het pv van voorlopige oplevering inclusief de opmerkingen wordt ter plaatse ondertekend door de koper, de bouwheer/projectontwikkelaar en de architect. Hierbij is de voorlopige oplevering een feit. De definitieve oplevering wordt in principe automatisch verleend één jaar na de datum van de voorlopige oplevering. De tienjarige aansprakelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering van de woning.

Bij de voorlopige oplevering overhandigt de bouwheer/projectontwikkelaar een afrekening aan de koper. Als deze afrekening voldaan is wordt de sleutel overhandigd en kan het appartement in gebruik genomen worden.

Vanaf de dag van de voorlopige oplevering verbindt de koper er zich toe het appartement te verzekeren.

De oplevering van de gemeenschappelijke delen zal gebeuren in aanwezigheid van de architect, de syndicus van het gebouw, de bouwheer/projectontwikkelaar en een afgevaardigde van de gemeenschap van eigenaars. De bouwheer/projectontwikkelaar bepaalt het ogenblik waarop de gemene delen zich in staat van oplevering bevinden en zal alle partijen uitnodigen. Tijdens de rondgang wordt een proces verbaal van voorlopige oplevering opgemaakt waarin ook de termijn zal vermeld worden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen. Het pv van voorlopige oplevering wordt ter plaatse ondertekend door de architect, de syndicus, de bouwheer/projectontwikkelaar en de afgevaardigde van de gemeenschap van eigenaars. Hierbij is de voorlopige oplevering een feit. De definitieve oplevering wordt in principe automatisch verleend één jaar na de datum van de voorlopige oplevering. De tienjarige aansprakelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene en gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten (haarscheuren) kunnen verschijnen, waarvoor noch bouwheer, noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld.

Indien de koper informatie dient te bekomen ingevolge groene leningen, kan deze informatie rechtstreeks opgevraagd worden bij de aannemer, en is dit niet de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar.

Dit bestek bevat 20 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopsovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Deze overeenkomst is onder voorbehoud van het krijgen van een stedenbouwkundige vergunning en de opgelegde normen van de EPB-adviseur, beton ingenieur en veiligheidscoördinatie.

Datum ondertekening:

De koper

*(handgeschreven naam, voornaam,
gelezenen goedgekeurd voor uitvoering)*

De verkoper