

Nieuwbouwproject – Halle (Essenbeek)
Boterham - Borreweg

HET PLEINTJE

ohw

Projectontwikkeling:	Bouwheer:
	
D.C.B. Marialei 11 bus3 2018 Antwerpen	Unirest Marialei 11 bus 6 2018 Antwerpen

Verkoopslastenboek

Bijlage aan verkoopsovereenkomst

LIGGING: Hoek van Boterham en Borreweg te Halle (Essenbeek)

BOUWHEER : Unirest N.V.
Marialei 11 bus 6
2018 Antwerpen

ARCHITECT/ STUDIEBUREAU : ARCHI-DS
Turkeystraat 22
1755 Gooik

VEILIGHEID-EPB : BTV
Brusselsesteenweg 326
9090 Melle

AANNEMER : PYCK MICHAEL Algemene Bouwwerken Bvba
Kloosterstraat 79
9420 Erpe-Mere

INHOUD:

A. ALGEMEEN

1. Ruwbouw	pag.3
2. Dakwerken	pag.3
3. Isolatie	pag.3
4. Ondergrondse parking	pag.4
5. Tuin -en buitenaanleg	pag.4
6. Inkomhallen & gemeenschappelijke delen	pag.4
7. Ventilatie	pag.4
8. Lift	pag.5
9. Beveiliging	pag.5

B. AFWERKING APPARTEMENTEN

1. Vloeren	pag.5
2. Muren & plafonds	pag.5
3. Buitenschrijnwerk	pag.5
4. Binnenschrijnwerk	pag.5
5. Vensterbanken	pag.6
6. Tuin, terrassen en balkons	pag.6
7. Keukens	pag.6
8. Verwarming	pag.6
9. Sanitaire toestellen	pag.7
10. Elektriciteit	pag.7
11. Telefonie, distributie & internet	pag.8

C. OPMERKINGEN pag. 9-10

Om

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Verkoopslastenboek

Bijlage aan verkoopsovereenkomst

LIGGING: Hoek van Boterham en Borreweg te Halle (Essenbeek)

BOUWHEER : Unirest N.V.
Marialei 11 bus 6
2018 Antwerpen

ARCHITECT/ STUDIEBUREAU : ARCHI-DS
Turkeystraat 22
1755 Gooik

VEILIGHEID-EPB : BTV
Brusselsesteenweg 326
9090 Melle

AANNEMER : PYCK MICHAEL Algemene Bouwwerken Bvba
Kloosterstraat 79
9420 Erpe-Mere

INHOUD:

A. ALGEMEEN

1. Ruwbouw	pag.3
2. Dakwerken	pag.3
3. Isolatie	pag.3
4. Ondergrondse parking	pag.4
5. Tuin -en buitenaanleg	pag.4
6. Inkomhallen & gemeenschappelijke delen	pag.4
7. Ventilatie	pag.4
8. Lift	pag.5
9. Beveiliging	pag.5

B. AFWERKING APPARTEMENTEN

1. Vloeren	pag.5
2. Muren & plafonds	pag.5
3. Buitenschrijnwerk	pag.5
4. Binnenschrijnwerk	pag.5
5. Vensterbanken	pag.6
6. Tuin, terrassen en balkons	pag.6
7. Keukens	pag.6
8. Verwarming	pag.6
9. Sanitaire toestellen	pag.7
10. Elektriciteit	pag.7
11. Telefonie, distributie & internet	pag.8

C. OPMERKINGEN pag. 9-10

BESCHRIJVING DER WERKEN

A. ALGEMEEN

1. RUWBOUW

Het gebouw wordt opgetrokken in traditionele materialen volgens de regels der kunst.

Het betreft de dragende muren met vloerplaten uit gewapend beton onder de vorm van welfsels of ter plaatse aangestorte platen. De gevels zijn voorzien in traditioneel metselwerk en/of crepi, met betonnen terraselementen. De samengestelde gevels zijn voorzien van een spouwisolatie. Het trappenhuis wordt in beton of gelijkwaardig materiaal uitgevoerd teneinde te voldoen aan akoestische eisen.

De riolering wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke bepalingen. Ze wordt via de nodige putten aangesloten aan de straatriolering.

2. DAKWERKEN

De platte daken worden uitgevoerd met waterdichte laag in PVC, koolwaterstofverharding of bitumen.

3. ISOLATIE

3.1 Thermische isolatie

Het gehele gebouw voldoet aan de nieuwe energieprestatieregelgeving (EPB 2006). Dit houdt in dat alle buitenmuren, daken, vloeren van het gelijkvloers en de ramen zeer goed thermisch geïsoleerd worden, en voldoen aan de opgelegde isolatiewaarde (U-waarde). Het globaal isolatiepeil van elk appartement voldoet minstens aan K45 én het globaal energieprestatiepeil is lager (= beter) dan het maximum E-peil 100.

De **isolatie** van de verschillende bouwonderdelen voldoet minimaal aan de volgende eisen:

- $U < 0.6$ voor gevels d.w.z. minimaal 5 cm minerale wol of 4 cm PUR in de spouw of gelijkwaardig
- $U < 0.4$ voor daken d.w.z. minimaal 9 à 10 cm minerale wol of 7 cm PUR, of gelijkwaardig
- $U < 0.4$ voor vloeren boven kelder d.w.z. minimaal 6 cm PUR, of gelijkwaardig
- $U < 1.6$ voor buitenschrijnwerk : alu schrijnwerk met $U = 2,3$ en "super isolerend" dubbel glas met een U waarde van 1,1. Dit glas isoleert meer dan twee keer zo goed als gewoon dubbel glas met U-waarde 2,8.

Het toepassen van deze minimale waarden garandeert nog niet dat elk appartement individueel K45 zal halen. De "eindappartementen", onder het dak, op de hoeken, enz. zullen extra geïsoleerd worden om ook het isolatiepeil K45 te halen zoals de appartementen die ingesloten liggen tussen de andere.

Ook de scheidingsmuren en de scheidingsvloeren tussen de appartementen onderling worden thermisch geïsoleerd, in overeenstemming met de nieuwe regelgeving:

- $U < 1$ tussen woningen onderling of tussen woning en gemene delen. D.w.z. minimaal 2 cm minerale wol, of gelijkwaardig, in de spouw van de ontdubbelde wanden en minimaal 2 cm minerale wol, of gelijkwaardig in de vloeropbouw bv: 4 cm isolerende uitvulling met $U = 0.8$

De energiezuinige installaties voor centrale verwarming, warm water productie en ventilatie staan garant dat er voor elk appartement zal voldaan worden aan het maximale energieprestatiepeil E100.

In de simulatieberekeningen voor het energieverbruik wordt eveneens bijzondere aandacht besteed aan de invloed van oriëntatie en bezonning, zowel wat de gewenste (warmtewinsten) als de ongewenste effecten betreft (oververhitting). Indien nodig, volgens de EPB-berekeningen, zal zonnewering worden voorzien.

3.2 Akoestische isolatie

Om contactgeluiden te minimaliseren tussen de onderliggende appartementen, wordt onder de chape een speciale isolatiemat aangebracht. De scheidingswanden tussen de appartementen onderling en de traphal voldoen minstens aan de akoestische eisen ter zake.

4. ONDERGRONDSE PARKING

Het betreft een parkeergarage op niveau -1 met staanplaatsen en gemeenschappelijke bergingen, die voldoet aan de eisen van de brandweer volgens de bouwtoelating. De technische lokalen zijn eveneens gelegen in de parkeergarage zoals aangeduid op plan. De gemeenschappelijke fietsstalling is op het gelijkvloers aan de inrit van de garage, evenals de vuilnisberging.

De vloeren zijn in grijs gepolierd beton, de wanden in vlak beton of metselwerk. De parking zal voorzien worden van een automatische poort die door middel van een individuele afstandsbediening zal kunnen bediend worden.

5. TUIN -EN BUITENAANLEG

De gemeenschappelijke tuin zal aangelegd worden volgens detailplan architect.

6. INKOMHALLEN & GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De inkomhallen gelijkvloers hebben deurgehelen die maximaal beglaasd zijn. De maximaal beglaasde sasdeur is voorzien van een cilinderslot en ontgrendelbaar via de videofonie vanuit de appartementen. In de gemeenschappelijke inkomhal zijn een belpaneel, brievenbussen en spiegel voorzien, evenals een vloermat in een kader ter hoogte van de inkomdeur.

Een vlakke spuitpleister wordt aangebracht op alle bovengrondse gemeenschappelijke muren en plafonds. De toegangsdeuren (branddeur r.f. 1/2h) van de appartementen worden afgelakt aan de zijde van de gang en allen voorzien van uniforme esthetische deurklinken .

De trappen en de vloerafwerking van de gemeenschappelijke hallen bestaat uit natuursteen of granito met bijhorende plinten. De trapleuningen bestaan uit een geheel van verticale en horizontale metalen geschilderde buizen.

De verlichting in de inkomhal zal gestuurd worden door bewegingsdetectors, in alle overige hallen zal de sturing van de verlichting gebeuren d.m.v. drukknoppen en minuterie. Er zal in de kelder een gemeenschappelijke koudwaterkraan en een uitgietsbak voorzien worden volgens plan architect.

De buitentrappen worden voldoende verlicht aangestuurd door een bewegingsdetector. In de garage worden 2 stopcontacten voorzien voor gemeenschappelijk gebruik. In elke traphal zal er op het gelijkvloers een stopcontact worden voorzien voor gemeenschappelijk gebruik.

7. VENTILATIE:

Elk appartement is aangesloten op een collectief mechanisch verluchtingssysteem. De ventilatie voldoet aan de norm NBN 050-001. De toevoer van verse lucht gebeurt via regelbare raamroosters, met minimaal 5 standen, of continue regelbaar.

De afvoer gebeurt mechanisch in de keuken en de sanitaire ruimtes: badkamer, elke WC én in elke "natte" berging (berging met wateraansluiting voor wasmachine of dgl.) via een frequentiegestuurde energiezuinige extractor. De dampkap (met motor) wordt eveneens op het collectieve extractiesysteem aangesloten. De ventilatiekanalen hebben de vereiste diameters

Om een goede doorstroming mogelijk te maken worden onder de binnendeuren (behalve de brandwerende inkomdeur) verluchtungskieren voorzien van minimaal 70 cm² of worden er doorgangroosters in de deuren geplaatst.

Voor de ondergrondse parking wordt een mechanisch ventilatiesysteem voorzien dat voldoet aan het ARAB en de vigerende wetgeving ter zake.

8. LIFT:

Niet van toepassing.

9. BEVEILIGING:

In het inkomstas wordt een videofonie installatie gemonteerd die vanuit elk appartement kan bediend worden. Het inkomstas wordt tevens, zoals hierboven reeds vermeld werd, van een bewegingsdetector voorzien die dient ter bediening van het licht in de inkomhal.

Door deze opstelling wordt vandalisme van de inkomhal tot een minimum herleid en wordt aan de bewoners maximale veiligheid geboden. De nodige pictogrammen conform de wetgeving zijn voorzien.

B. AFWERKING APPARTEMENTEN

1. VLOEREN:

Alle vloeren worden voorzien van een effen chape van min. 5 à 6 cm dikte alsook van ceramische tegels formaat 40x40 aan de handelswaarde van 25 €/m² excl BTW.

2. MUREN EN PLAFONDS:

Op alle plafonds wordt een witte spuitpleister aangebracht. Muren worden behangklaar afgeleverd. In de appartementen zijn geen schilderwerken voorzien.

Afwerking muren in de badkamers met faiencetegels formaat 20x20 aan een handelswaarde van 25 €/m² excl BTW voor de volledige hoogte, alsook in de keukens tussen aanrecht en bovenkasten.

3. BUITENSCHRIJNWERK:

Deze worden uitgevoerd in ALU schrijnwark, kleur te kiezen door de architect en promotor.

Er is overal geïsoleerde dubbele beglazing, waarde $U = 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$. De draairichting is volgens plan architect, de terrassen zijn toegankelijk d.m.v. een schuifraam of draaideur (volgens plan architect).

4. BINNENSCHRIJNWERK:

De individuele toegangsdeuren naar de appartementen hebben de wettelijke brandweerstand van 30', een cilinderslot en spion.

Alle binnendeuren zijn standaard schilderdeuren (type tubespaanplaat of gelijkwaardig), schilderklaar met houten omkasting en de deuren met toegang tot de living zijn beglaasd.

5. VENSTERBANKEN:

De vensterbanken voorzien aan de half-hoge ramen worden uitgevoerd in 1^e keuze natuursteen of gelijkwaardig materiaal te kiezen door architect en promotor.

6. TUIN, TERRASSEN & BALKONS:

De terrassen op het gelijkvloers en de dakterrassen van de appartementen op de verdiepingen worden voorzien van tegels op dragers (keuze bepaald door de architect/promotor). De balkons op de verdiepingen worden uitgevoerd in architectonisch beton. De afscheidingen zullen waar nodig gebeuren dmv een ondoorzichtig scherm. De gemeenschappelijke tuin zal aangelegd worden volgens plan architect.

De balkons worden voorzien met borstweringen in gemoffeld aluminium of gelakt staal. De uitvoering en kleur zijn volgens de keuze van de architect/promotor.

7. KEUKENS:

Voor elk type van appartement is er een hedendaagse standaardkeuken inbegrepen van hoogwaardig materiaal (zie plan keukenleverancier). Dit omvat een keuken met keuze uit diverse kleuren voor werkbladen en fronten.

De appartementen hebben een keuken met een handelswaarde van 4000 € excl. BTW.

Volgende apparaten zijn in alle keukens standaard inbegrepen:

- dubbele gootsteen met mengkraan
- inbouw elektrische oven
- motorische dampkap (min. 2 zuignelheden, max debiet 360 m³/uur) met verlichting
- inbouw vitro-keramische kookplaat
- geïntegreerde frigo van min. 184 L voorzien van een diepvriesvak met zelfde voorplaat als kastdeuren. De netto inhoud van het koelgedeelte bedraagt 166 L, de netto inhoud van het vriesgedeelte 18 L.

Er is een aansluitingsmogelijkheid voor een afwasmachine in de keuken onder het aanrecht voorzien.

Varianten op de standaardkeuken en/of meerwerken zijn mogelijk mits bijbetaling.

8. VERWARMING:

De individuele verwarming en de warmwaterproductie gebeurt op basis van een gesloten gaswandketel (HR-combiketel voor verwarming en warm waterbereiding). Per appartement kan de warm waterkring afgesloten worden.

Alle werken hieronder opgesomd moeten worden opgevat met inbegrip van alle nodige werken, leveringen en prestaties nodig om een goed functionerend geheel te bekomen. Zij moeten voldoen aan de van toepassing zijnde wetgeving.

De verwarming in appartementen gebeurt dmv. plaatstalen paneelradiatoren, kleur wit met muuraansluitingen. In diverse lokalen zullen volgende temperaturen gewaarborgd worden bij een buitentemperatuur van -10°C en bij een keteltemperatuur van 80 °C.

- inkom: 18°
- living & keuken: 22°
- badkamer: 24°
- slaapkamers: 18°

De regeling gebeurt dmv. een programmeerbare kamerthermostaat in de leefruimte en thermostatische radiatorkranen in de overige ruimtes (uitgezonderd WC en berging).

De leidingen zullen worden ingewerkt in vloeren en muren, eventueel met uitzondering van de leiding rond de gaswandketel. Naar keuze van de aannemer zal er geopteerd worden voor een 1-pijps of 2-pijpssysteem, met dien verstande dat er een goed werkend geheel afgeleverd wordt. De aannemer dient voorafgaand ter plaatse te traceren.

In geval van wijzigingen van de indeling van het appartement, telt het origineel plan als basis voor verrekening van de eventuele kosten van verhoging der centrale verwarming (vb. Als één plaats, voorzien à 18°C bij de living genomen wordt, is de vermeerdering van 18°C naar 22°C ten koste van de klant).

Een hogere afstelling tijdens het eerste stookseizoen is normaal noodzakelijk gezien het uitdrogen van het gebouw een grotere afname vergt.

9. SANITAIR:

Onderstaande toestellen en aansluitingen zijn standaard inbegrepen (al deze toestellen zijn wit):

Badkamer: acryl ligbad met bad- & douche ééngreepsmengkraan chroom (K+W) en douchegarnituur (handdouche met flexibel en muurstang)
2 inbouwlabo's met ééngreepsmengkranen chroom (K+W) en automatische leegloop ingebouwd in een wit badkamermeubel met onderkasten.
Bijhorende luifel met spots-verlichting, ingebouwd stopcontact en schakelaar.
Grote spiegel van aanrecht tot luifel breedte conform het meubel

W.C.: Wc monoblok met spaarknop en luxezitting + deksel wit, een handenwasser met draaikraan chroom (K)

Voor de sanitaire toestellen is een budget voorzien van 1.600 € excl. BTW.

Keuken: koud + warm wateraansluiting: ééngreepsmengkraan chroom (K+W)
Aansluiting voor vaatwasmachine (K)

Berging: Wateraansluiting + afvoer voor wasmachine (K)

10. ELEKTRICITEIT:

10.1 Electriscie installatie gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen staan op een aparte meter voor stroom van garagepoort, ventilatie parking etc. Alle lokalen van gemeenschappelijk nut worden voorzien van de nodige verlichting en armaturen.

A Inkom

Hal 2 wandlichten op bewegingsmelder
1 nachtlicht aan bellenplaat

Buitentrap Wandverlichting op bewegingsmelder

B Hallen gemeenschap

Gelijkvloers: 2 plafondslichtpunten op minuterie
1 stopcontact

Verdiepingen: 2 plafondlichtpunten op minuterie

C Lokalen van gemeenschappelijk nut

Per lokaal: 1 plafondlicht met schakelaar

D Stroomvoorzieningen voor:

Elektrische bediening garagepoort
Voeding voor brandkoepels
Tuinverlichting

10.2 Elektrische installatie appartementen

Elk appartement is voorzien van een individuele aansluiting conform de wetgeving van het AREI. De privatieve delen hebben elk een aparte zekeringkast met voldoende kringen, automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars. Het aantal stopcontacten en schakelaars is zo voorzien dat een comfortabel gebruik van de appartementen mogelijk is.

De appartementen worden als volgt uitgerust:

Inkomhal:	2 lichtpunten bedienbaar via 3 schakelaars 1 dubbel stopcontact videfoon binnenpost met bediening deurslot
wc:	1 lichtpunt via 1 schakelaar
living:	2 lichtpunten via 2 éénrichtingschakelaars 4 dubbele stopcontacten
keuken:	2 lichtpunten via 2 éénrichtingschakelaars (1 plafond, 1 boven werkblad) 8 stopcontacten voorzien voor: dampkap, koelkast, oven, kookplaat, vaatwas en 3 verdeeld boven het keukenblad
berging:	verdeelbord appartement of elders indien geen berging 1 lichtpunt via 1 schakelaar stroomvoorziening voor een condensatiedroogkast, wasmachine en gaswandketel 1 enkelvoudig stopcontacten
badkamer:	1 lichtpunten via 1 éénrichtingschakelaars 2 stopcontacten 1 voeding voor badkamermeubel waarin lichtpunt met schakelaar en stopcontact zijn verwerkt
slaapkamers:	1 lichtpunt via 1 schakelaar 3 stopcontacten
terras/balkon:	1 lichtpunt via 1 schakelaar (binnen) 1 stopcontact

11. TELEFONIE, DISTRIBUTIE & INTERNET:

11.1 Telefonie appartementen

Volgens de voorschriften van de leverancier. Voorzien één in de leefruimte van elk appartement en één in de grootste slaapkamer. De aansluitkosten zijn ten last van de koper.

11.2 Kabel-distributie

Volgens de voorschriften van de leverancier. Voorzien één in de leefruimte van elk appartement en één in de grootste slaapkamer. De aansluitkosten zijn ten laste van de koper.

11.3 Videfoon

Belplaat en camera voorzien in de gemeenschappelijke inkomhal. Videfoon in de individuele inkomhal van elk appartement.

C. OPMERKINGEN:

Erelon architect en ingenieur

De erelonen van de architect en de ingenieur zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden, rechtstreeks te regelen tussen aannemer en klant.

Materialen, handelswaarde en wijzigingen

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming " handelswaarde " gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, BTW niet inbegrepen. Vb: indien men tegels zou aankopen bij een groothandelaar wil " handelswaarde" zeggen: de verkoopprijs die de groothandelaar aan de particulier aanrekent.

De koper kan eventueel andere materialen kiezen die niet worden aangeboden in dit standaardbestek (enkel bij de door aannemer/promotor aangestelde leverancier), maar zal hiervoor dan een supplement aan de aannemer betalen. Ook indien hij een materiaal kiest met dezelfde handelswaarde als diegene hierin vermeld kan er een supplement gevraagd worden voor de plaatsing.

De koper zal ten gepaste tijde gecontacteerd worden door de aannemer/promotor om zijn keuzes aangaande de tegels en keuken te laten geworden, dit bij de door aannemer/promotor aangestelde leveranciers. Hij dient de termijnen hieromtrent stipt te respecteren.

Nutsvoorzieningen

De aansluiting-, plaatsings- en abonnementskosten van alle nutsvoorzieningen (zoals water, gas, elektriciteit, kabel distributie, etc) zijn ten laste van de kopers.

Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen, mag de koper of zijn vertegenwoordiger enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de bouwheer en/of van de werfleider. De bouwplaats is niet toegankelijk tijdens het bouwverlof. De bezoekers dienen zich steeds te houden aan het bouwplaats reglement. De aannemer/promotor wijst dan ook alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats voordoen. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

Werken uitgevoerd door derden lastens de koper, of door de koper zelf

Indien de koper beslist zelf werkzaamheden te laten uitvoeren, of zelf uitvoert, kunnen deze slechts uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering van het desbetreffende appartement. Deze werken mogen in geen enkel geval de vooruitgang van de totaliteit der werken hinderen.

Wijzigingen tijdens de bouwwerken

Deze brochure is met de nodige nauwkeurigheid samengesteld. Desondanks dient voorbehoud gemaakt te worden voor eventuele wijzigingen, voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De aannemer en promotor behouden zich het recht voor die wijzigingen aan te brengen aan de constructiemethode en gebruikte materialen die noodzakelijk blijken bij de uitvoering, mits deze wijzigingen

geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw en de appartementen. Geen van de partijen zal voor deze wijzigingen min- of meerkosten kunnen aanrekenen.

De ingeschreven maten op de verkoopsplassen zijn benaderende maten en dienen als indicatief beschouwd te worden. De vaste en losse meubilering en toestellen zijn (ook op de plannen van de bouwtoelating) ter illustratie.

Schoonmaak & oplevering

Minimaal 2 weken voor de voorlopige oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gebracht van definitieve datum en tijdstip.

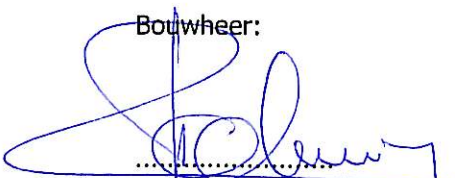
Het gebouw en de appartementen worden "schoon" opgeleverd.

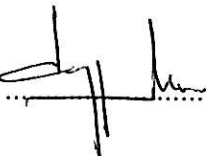
Dit bestek bestaat uit 10 genummerde pagina's en wordt als bijlage aan de verkoopovereenkomst gehecht.

Opgemaakt te Antwerpen op 30/11/2007 in 3 ex.

Voor akkoord

Bouwheer:


.....
Architect:


.....

Koper(s) van app. nr.


.....
Aannemer:

.....