

Verkooplastenboek

Residentie Bergstraat

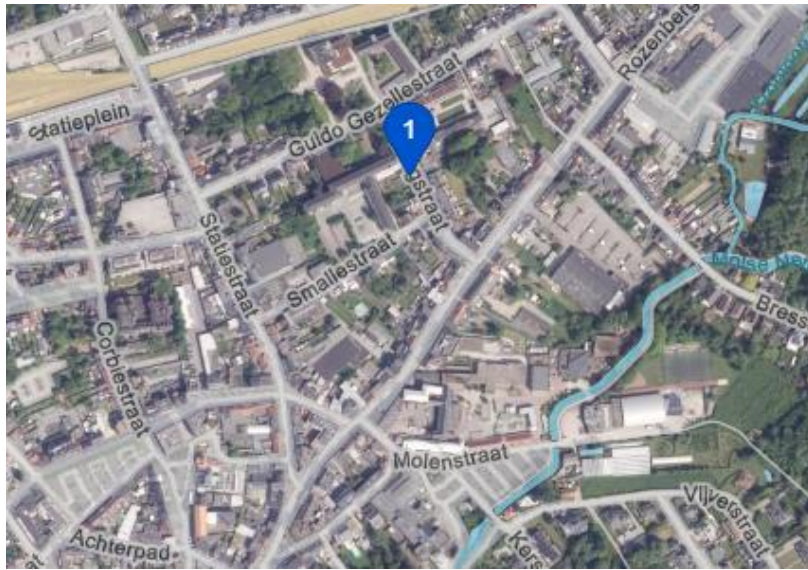


Inhoud

INLEIDING.....	3
VERKOOPLASTENBOEK.....	4
1. Ruwbouwwerken.....	4
Grondwerken en riolering.....	4
Funderingen & onderbouw.....	4
Metselwerk.....	4
Dakwerken & Terrassen.....	4
Buitenschrijnwerk.....	4
Dek en bedrijfsvloeren.....	5
2. Afwerking gemene delen.....	6
Binnenschrijnwerk.....	6
Pleisterwerken.....	6
Schilderwerken.....	6
Vloeren en trappen.....	6
Elektrische inrichting.....	6
3. Afwerking private delen.....	7
Binnendeuren.....	7
Vloer- & wandbekleding.....	7
Elektrische installatie.....	8
Ventilatie.....	11
Hernieuwbare energie.....	11
Verwarming.....	11
Keuken.....	12
Sanitair.....	12
KEUZEMOGELIJKHEDEN.....	13
ALGEMENE BEPALINGEN.....	14
GRONDPLANNEN ARCHITECTUUR.....	16
GRONDPLANNEN ELEKTRICITEIT.....	16

INLEIDING

Dit bouwproject is gelegen in het centrum van Mol, in de Bergstraat, zijstraat van de Rosenberg.

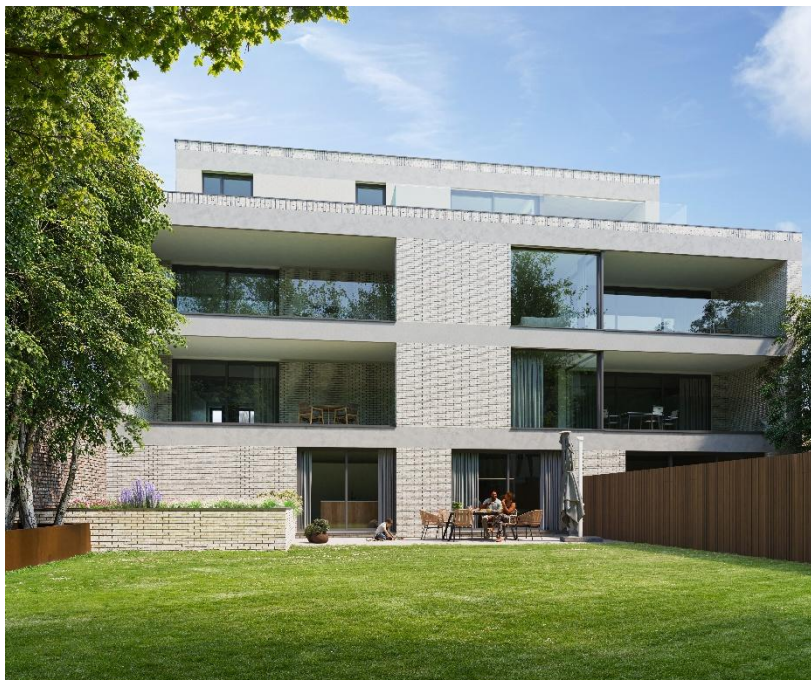


Het project bestaat uit een appartementsgebouw met vier bovengrondse bouwlagen met een gemeenschappelijke kelder waar parkeerplaatsen, fietsenstalling en bergingen voorzien zijn.

In totaal zijn er 7 appartementen in dit project, twee per verdieping en een penthouse.

Het project wordt gebouwd met hoogwaardige, duurzame materialen. Om aan het moderne wooncomfort te voldoen zal de nodige akoestische isolatie worden voorzien. De gebouwen worden voorzien van thermische isolatie en energiezuinige technieken om aan de geldende EPB normen te voldoen.

De algemene normen inzake brandveiligheid en de voorwaarden in het brandverslag worden toegepast.



VERKOOPLASTENBOEK

1. Ruwbouwwerken

Grondwerken en riolering

De grondwerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid. Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw op het gepaste niveau gebracht. Rondom de kelder wordt aangevuld met zuivere grond of zand; waar nodig gebeurt de aanvulling met gestabiliseerd zand.

De riolering wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke bepalingen en is opgesplitst tussen afvalwater en hemelwater. De riolering wordt uitgevoerd in dikwandige PE.

Funderingen & onderbouw

Op basis van het grondonderzoek en de studie stabiliteit zal de aard en uitvoering van de funderingen en onderschoeiingen bepaald worden door de ingenieur.

De funderingen en structuurelementen worden uitgevoerd in ter plaatse gestort gewapend beton of prefab gewapend beton. Waar nodig worden stalen structuurelementen gebruikt. De funderingsplaat wordt uitgevoerd in gepolierd beton, de betonnen kelderwanden worden ter plekke gestort.

Metselwerk

Het metselwerk in de kelderverdieping wordt uitgevoerd in zichtbaar blijvende betonblokken.

Binnenmetselwerk wordt uitgevoerd in snelbouwsteen of gelijkwaardig. In de spouw van de woningscheidende muren wordt een isolerende minerale wol geplaatst.

De gevelsteen is een genuanceerde baksteen, type Vandersanden Antro light, die in wildverband wordt gemetst. In de spouw van de buitenmuren wordt isolatie in PUR geplaatst, conform de EPB-studie. De spouwruijme wordt gedeeltelijk opgevuld met isolatieplaten zodat er een vrijblijvende luchtsouw overblijft.

Dorpels worden voorzien in blauwe hardsteen, of aluminium in dezelfde RAL-kleur als de ramen (afhankelijk van de esthetiek)

Dakwerken & Terrassen

Daken worden afgewerkt met een hellingsbeton en thermische isolatie, bepaald volgens EPB-studie, en waterdicht afgewerkt met een dakdichting. Regenwaterafvoersysteem voor daken en terrassen is voorzien in PVC.

Dakrandprofielen worden eveneens uitgevoerd in aluminium, kleur conform het buitenschrijnwerk. Terrassen worden afgewerkt met tegels op tegel dragers

Op het dak van de kelder komt een extensief groendak.

Buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken is uit te voeren in aluminium profielen, RAL 7021. Alle ramen worden voorzien van dubbele beglazing. De voegen rondom het buitenschrijnwerk worden afgekit met siliconen.

Waar nodig worden borstweringen/valbeveiligingen in gemoffeld metaal of veiligheidsglas geplaatst. Aan de toegang van de kelder wordt een elektrisch aangedreven sectionaalpoort geplaatst. Ieder appartement beschikt over 1 zender.

Dek en bedrijfsvloeren

De dek- en bedrijfsvloeren op gelijkvloers en verdieping worden voorzien van een vochtwerende PE-folie en bestaat uit een thermisch isolerende uitvulchape met een akoestische isolatie. Het principe van de zwevende dekvloer wordt toegepast voor het akoestisch comfort

2. Afwerking gemene delen

Binnenschrijnwerk

De compartimenteringsdeuren in de gemeenschappelijke ruimtes en de inkomdeuren van de appartementen zijn zelfsluitende brandwerende deuren voorzien van een cilinderslot en standaard aluminium hang- en sluitwerk.

Verlaagde plafonds worden voorzien waar nodig voor de doorvoer van verluchtungsbuizen en leidingen of worden afgekast in MDF.

Balustrades en trapleuningen worden voorzien in RVS of metaal.

Pleisterwerken

Alle bovengrondse wanden worden afgewerkt met gipspleister met aluminium hoekprofielen en geschilderd in een neutrale kleur door de verkoper bepaald.

De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting gebouw, overgang tussen verschillende materialen: beton, metselwerk, gyproc, ...). Deze scheurvorming kan dan ook nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer/verkoper.

Schilderwerken

De schilderwerken van de gemeenschappelijke delen zijn voorzien.

Vloeren en trappen

De binnenvloeren en -trappen worden uitgevoerd in beton en bekleed met stenen/keramische tegels & plinten. De trap naar de kelder zal uitgevoerd worden in prefab beton.

Aan de inkom van het gebouw wordt een vloermatkader met mat voorzien

Elektrische inrichting

Gemeenschappelijke delen worden voorzien van tijd gestuurde schakeling in het trappenhuis en de kelder, noodverlichting, TL-verlichting in kelder en buitenverlichting aan de inkomhal met sensor

De inkomdeur wordt voorzien van een elektrisch slot. Een videofoon verbindt alle appartementen met de inkomhal van het gebouw.

Liften

In het gebouw wordt een volautomatische lift geplaatst en gekeurd door een erkende firma. De lift stopt op elke verdieping en is voldoende groot voor rolstoelgebruikers en hun begeleiders.

Buitenaanleg

De gemeenschappelijke delen van het terrein worden aangelegd met streekeigen beplanting volgens het groenplan.

3. Afwerking private delen

Binnendeuren

Daar waar nodig worden er brandwerende verfdeuren voorzien conform de brandweereisen. De inkomdeuren hebben een 3-puntsluiting, een standaard spionoog en standaard cilinder. Elk appartement is verder voorzien van verfdeuren (celrooster) met inox scharnieren, litto slot en een inox klink.

Het schilderwerk van het binnenschrijnwerk is ten laste van de koper.

De deuren en -lijsten van de binnendeuren worden uitgevoerd in watervaste MDF of in multiplex WBP, om te schilderen. Voorziene waarde van € 250,00 per deur excl. BTW.

Vloer- & wandbekleding

De vloertegels worden geplaatst volgens de regels van de kunst. Overal (behalve slaapkamers) wordt een vloertegel voorzien van € 35,00 /m² excl. BTW. Deze worden gelijmd op de chape. Voor de plaatsing is er gerekend op een recht patroon en een maximale afmeting van 60 X 60 cm. De particuliere handelswaarde van de plinten bedraagt € 10,00 /lm excl. BTW. Daar waar de wandtegels onmiddellijk op de vloer stoppen zal geen plint worden geplaatst.

In de badkamer wordt er 10 m² aan muurtegels voorzien. Plaatsing af te spreken met de vloerder. Deze tegels hebben een particuliere aankoopwaarde van € 30,00 excl. BTW. De muren dewelke niet worden betegeld, worden wit bepleisterd om te schilderen. Tussen keukentablet en de hangkastjes en in het toilet worden geen tegels voorzien. Indien gewenst kan een bekleding gekozen worden bij de keuken leverancier.

Eventuele raamtabletten zijn voorzien in marmercomposiet of gelijkwaardig, met een dikte van 2 cm en hebben een particuliere aankoopwaarde van € 250,00 /m² excl. BTW.

De slaapkamers worden voorzien van een laminaatparket van € 30,00 /m² excl. BTW met een ondervloer van 2 mm dikte en bijhorende plinten met een particuliere aankoopwaarde van € 8,50 /lm excl. BTW. De eventuele niet-plaatsing van de laminaat (omwille van nog te vochtige ondergrond, kan geen aanleiding geven tot weigering van de voorlopige oplevering.



Elektrische installatie

Elk appartement heeft een individuele elektriciteitsmeter in het gemeenschappelijk meterlokaal. De individuele zekeringskasten zijn uitgerust met automatische zekeringen, differentieelschakelaar e.d. , overeenkomstig de geldende reglementeringen. De leidingen, schakelaars en de stopcontacten zijn ingebouwd tenzij anders vermeld. Aarding, keuring en voedingskabels zijn voorzien. Armaturen zijn niet voorzien.

Appartement (niv 0, +1, +2 en +3)

Inkom

Enkel stopcontact	1
Schakelaar	2
Lichtpunt	1
Drukknop deurbel	1

Toilet

schakelaar	1
lichtpunt	1

Woonkamer

Enkel stopcontact	2
Dubbel stopcontact	2
Stopcontact tv/data	1
Stopcontact telefoon	1
Schakelaar	4
Lichtpunt	2
Leiding thermostaat	1
Leiding videofoon	1

Keuken

Stopcontact koelkast	1
Dubbel stopcontact	3
Stopcontact oven	1
Stopcontact afwasmachine	1
Stopcontact vuur 230V	1
Wandlichtpunt	1
Lichtpunt	1
Schakelaar	2

Berging

Dubbel stopcontact	2
Stopcontact droogkast	1
Stopcontact wasmachine	1

Stopcontact ventilatie	1
Stopcontact cv	1
Schakelaar	1
Lichtpunt	1

Berging 2 (indien aanwezig)

Enkel stopcontact	1
Schakelaar	1
Lichtpunt	1

Terras

Buitenstopcontact	1
Wandlicht	1
Schakelaar	1

Badkamer

Enkel stopcontact	2
Schakelaar	2
Lichtpunt	1
Wandlicht	1

Slaapkamer 1

Enkel stopcontact	1
Dubbel stopcontact	2
Schakelaar	2
Lichtpunt	1

Slaapkamer 2

Enkel stopcontact	1
Dubbel stopcontact	2
Schakelaar	1
Lichtpunt	1

Nachthal (indien aanwezig)

Enkel stopcontact	1
Schakelaar	2
lichtpunt	1

Berging kelder

Enkel stopcontact	1
Schakelaar	1

Lichtpunt

1

Ventilatie

Er wordt een ventilatiesysteem C+ voorzien dat zorgt voor natuurlijke toevoer in droge ruimtes, doorstroom via spleten onder de deur van 1cm, en mechanische afvoer in vochtige ruimtes.

Hernieuwbare energie

Er is een fotovoltaïsch zonne-energiesysteem voorzien op het dak met een piekvermogen per wooneenheid volgens de EPB-studie.

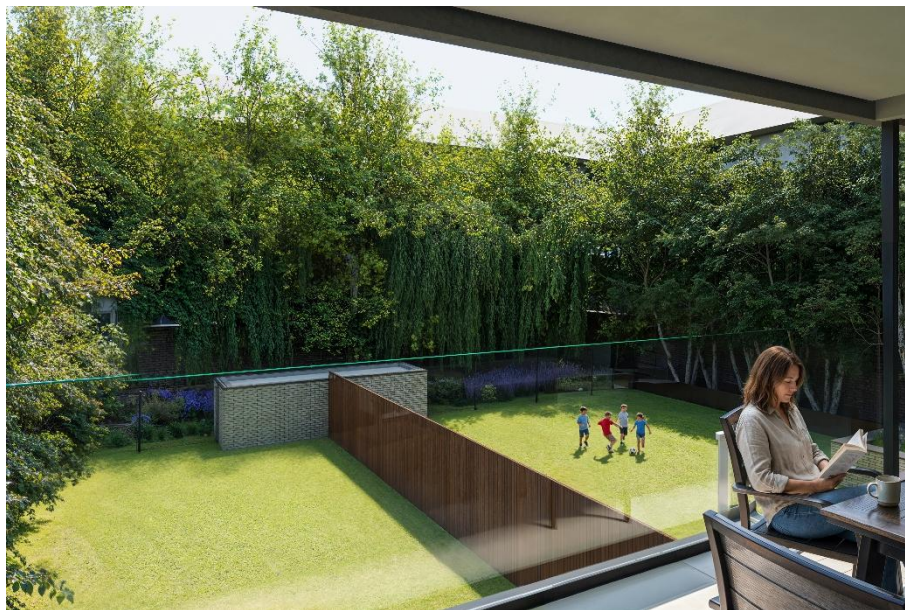
Verwarming

Er wordt een centrale verwarming met vloerverwarming geplaatst. In de berging wordt een lucht-water warmtepomp geplaatst met ingebouwde warm watervoorziening. De temperatuurregeling gebeurt door een kamerthermostaat in de woonkamer.

Er Is vloerverwarming voorzien in alle kamers behalve bergingen.

De volledige installatie is berekend om bij een buitentemperatuur van -10°C de volgende gegarandeerde temperaturen te bereiken:

leefruimte en keuken	22°C
Slaapkamers	18°C



Keuken

Voor de keuken wordt er een stelpost voorzien van 10.000 euro excl btw.

Sanitair

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd conform de normen en voorschriften van het plaatselijk waterbedrijf en de van toepassing zijnde normen en reglementeringen. De diameters van afvoer- en toevoerleidingen zijn gedimensioneerd op basis van het aantal sanitaire toestellen opgenomen op de verkoopplannen. Alle leidingen worden uitgevoerd in kunststofbuizen.

De voorziene toevoeren en afvoeren zijn:

Badkamer	Koud & warm watertoevoer en afvoer voor volgende toestellen indien deze voorzien zijn: lavabo('s)/douche
Keuken	1 x koud water en afvoer voor vaatwasser 1 x warm en koud water en afvoer voor spoelbak
WC('s)	1 x koud water en afvoer voor WC 1 x koud water en afvoer voor handwasser
Berging	1 x koud water en afvoer voor wasmachine 1 x koud water voor warmtepomp

Voor de sanitaire toestellen wordt er een stelpost voorzien van 4300 euro (excl. BTW).

KEUZEMOGELIJKHEDEN

1. De verkoper voorziet een basis aankoopwaarde, welke vermeld wordt in dit bestek, het betreft steeds een kleinhandelsprijs exclusief BTW, uitgedrukt in euro. De koper heeft het recht hiervan af te wijken en andere keuzes te maken. De min- of meerwaarde wordt in rekening gebracht. Eventuele meerwaarde dient steeds rechtstreeks betaald te worden aan de desbetreffende leveranciers.
2. In de beschrijving van het gebouw opgenomen stelposten inzake keukens, vloer- en wandtegels, sanitaire toestellen dienen besteld te worden in de handelszaken door de verkoper aangeduid. Indien de kopers zullen beslissen bovenvermelde materialen elders te bestellen, zal de verkoper als coördinatievergoeding en vergoeding voor winstderving een inhouding doen op de betrokken stelpost van twintig procent. Uiteraard is er enkel een keuzemogelijkheid voor die afwerkingsmaterialen die nog niet geplaatst en/of besteld zijn op het ogenblik van de aankoop. De koper handelt alleen met de verkoper, tenzij anders bepaald.
3. Indien de koper gekend is voor de aanvang van de elektriciteitswerken, nodigt de elektricien de klanten uit voor bespreking van de elektrische voorzieningen.
4. De terrassen worden afgewerkt met een tegel, te bepalen door de bouwheer/architect.
5. Voor elk appartement is er een ondergrondse parkeerplaats en berging voorzien (dient aangekocht te worden). Deze kunnen door de kopers vrij gekozen worden. Wel dient er rekening gehouden te worden dat de kelderberging zo dicht mogelijk tegen de eigen parkeerplaats dient te liggen.



ALGEMENE BEPALINGEN

1. De verkoper behoudt zich het recht voor sommige materialen vermeld in dit bestek te laten vervangen door materialen van gelijke of hogere waarde, in overleg met de architect. De appartementen worden gebouwd volgens bijhorende plannen onder voorbehoud van wijziging en ten gevolge van stabiliteit- of technische studies.
2. Het is de koper van een appartement verboden, vóór de oplevering van het aangekocht goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren) tenzij hiertoe een akkoord wordt gegeven door de verkoper.
3. De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de verkoper, zonder zijn toelating, geldt als definitieve aanvaarding van de privatieve delen,
4. Meerwerken en veranderingen kunnen slechts uitgevoerd worden mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord tussen de koper en verkoper omtrent het voorwerp van de wijziging, de kosten, de termijn van afwerking en betalingsmodaliteiten en indien het stadium van opbouw dit technisch toelaat. Een offerte daarover zal aan de koper worden overgemaakt. Een kopij van deze offerte dient door de koper, uiterlijk binnen de 8 dagen na verzending (tenzij hierop anders vermeld) aan de verkoper teruggezonden worden, behoorlijk "voor akkoord" ondertekend. Bij gebreke hieraan wordt aangenomen dat de koper afziet van de door hem gevraagde meerwerken en wijzigingen.
5. In geval van zulke meerwerken of veranderingen, zal de uitvoeringstermijn automatisch worden verlengd met 1 werkdag per schijf van 500,00 € aan meerwerken. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot aanrekenen van boetes of kosten van de koper jegens de verkoper.
6. De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden zijn ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in plus, hetzij in min, worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of ontbinding van de koop te eisen. Noodzakelijke aanpassingen om constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers. De getekende kasten, bemeubeling, enz. zijn louter indicatief.
7. De aansluitingen van nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, telefoon, kabel distributie) worden op naam van de koper aangevraagd en afzonderlijk aan de koper aangerekend en zijn dus niet voorzien in debasisprijs.
8. Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit lastenboek, de plannen of de standaardvoorzieningen (ttz aan de afwerking of de lay-out van zijn/haar appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor 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 (bv geen standaard tegelformaat, enz...). Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven van termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering

(zoals plaatsing glazen douchedeur, plaatsing parket, plaatsing natuurstenen keukentablet, enz...) Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk.

9. Het ereloon van de architect en de technische studies is inbegrepen in de verkoopprijs. Als 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 tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten laste van de koper.
10. De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de bouwheer of van de architect of van de vertegenwoordiger van de aannemer/promotor, en dit uitsluitend tijdens de werkuren.
11. De appartementen worden 'borstelschoon' opgeleverd.

GRONDPLANNEN ARCHITECTUUR

Zie bijlage

GRONDPLANNEN ELEKTRICITEIT

Zie bijlage