

VERKOOPLASTENBOEK RESIDENTIE VILLA BELLE L'EAU



Rijkenhoek 22
2880 Bornem

INHOUDSOPGAVE

0.	ONTWERPTEAM	5
1.	RUWBOUW	6
1.1.	GROND- & FUNDERINGSWERKEN	6
1.2.	RIOLERING	6
1.3.	GEBOUWENSTRUCTUUR	6
1.4.	GEWAPEND BETON & STAAL	6
1.5.	METSELWERKEN BINNENMUREN	6
1.6.	GEVELS	7
1.7.	AKOESTISCHE ISOLATIE	7
2.	DAKWERKEN	8
2.1.	PLATTE DAKEN	8
2.2.	HELLENDE DAKEN	8
2.3.	DAKKAPellen	8
2.4.	DAKAFVOEREN	8
3.	BUITENSCHRIJNWERK	9
3.1.	RAAMPROFIELEN IN PVC OF ALUMINIUM	9
3.2.	BEGLAZING	9
3.3.	POORT INRIT PARKING	9
3.4.	DRAAIPLATEAU PARKING	9
3.5.	BORSTWERINGEN & TUSSENSCHERMEN TERRASSEN	9
4.	BUITENAANLEG	10
4.1.	TOEGANGSWEGEN & TUINEN	10
4.2.	TERRASAFWERKING	10
4.3.	BRIEVENBUS	10
5.	AFWERKING	11
5.1.	GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	11
5.2.	MUUR & PLAFONDBEPLASTERING	11
5.3.	VLOERUITVULLING	11
5.4.	VLOER- & WANDAFWERKING	12
5.5.	BINNENSCHRIJNWERK	13
5.6.	SCHILDERWERKEN	14
5.7.	SCHOONMAAK	14
6.	INRICHTING	15
6.1.	SANITAIRE TOESTELLEN – BADKAMER/TOILET	15
6.2.	ELEKTRISCHE HANDDOEKRADIATOR	15
6.3.	KEUKENINRICHTING	16
6.4.	VESTIAIREKAST	18

7.	TECHNIEKEN	19
7.1.	SANITAIRE INSTALLATIE	19
7.2.	VENTILATIESYSTEEM	19
7.3.	VERWARMINGSINSTALLATIE	20
7.4.	ELEKTRISCHE INSTALLATIE	21
7.5.	ZONNEPANELEN	23
7.6.	LIFTINSTALLATIE	23
7.7.	REGENWATERRECUPERATIE	23
7.8.	BRANDBEVEILIGING	24
7.9.	KOSTEN	24
7.10	BELASTING	24
7.11	BLOKPOLIS	25
8.	ALGEMEENHEDEN	26
8.1.	BETALINGSVOORWAARDEN	26
8.2.	SAMENGEVOEGDE APPARTEMENTEN	26
8.3.	KEUZE MATERIALEN	26
8.4.	PLANNEN	27
8.5.	ERELONEN	28
8.6.	MATERIALEN & HANDELSVOORWAARDEN	28
8.7.	WIJZIGINGEN DOOR DE KOPER	28
8.8.	BEZOEK AAN DE BOUWPLAATS	29
8.9.	TERMIJNEN & WEERVERLET	29
8.10.	WINSTDERVING	29
8.11.	KRIMP & UITZETTINGSBARSTEN – UITDROGING	30
8.12	SUBSIDIES	30
8.13.	TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID – VERZEKERING	30
8.14.	TEGENSTRIJDIGHEDEN	31
	Ondertekening lastenboek	31

0. ONTWERPTEAM

BOUWHEER

Brabo NV
Vlaamse Kaai 90
2000 Antwerpen

ARCHITECT

Architectenbureau Jo D'hoore
Rubenslei 32 bus 702.
2018 Antwerpen

INGENIEUR STABILEITEIT

Ingenieurs- en Tekenbureau Concreet BVBA
Antwerpsesteenweg 32 bus 702
2950 Kapellen

STUDIE EPB – VENTILATIE

E-Coord – Valerie Cleiren
Lemmélei 10
2930 Brasschaat

VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

Groep Dirk De Groof
Mechelbaan 657
2580 Putte



1. RUWBOUW

1.1. GROND- & FUNDERINGSWERKEN

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd ten einde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. Er wordt een paalfundering voorzien met plaat op volle grond. De aanzet van de fundering zal een zuiver uniform vlak vertonen en voldoende grondweerstand hebben om de belasting van het gebouw op de grond over te dragen.

1.2. RIOLERING

De aanduiding van het rioleringsstracé op de plannen is louter indicatief en wordt definitief bepaald door de studie van de architect of de verantwoordelijke onderaannemer technieken.

De diameters van de leidingen worden uitgevoerd volgens de voorschriften van de architect of de verantwoordelijke onderaannemer technieken. Regenwaterputten, infiltratiebekkens en toezichtputten zijn voorzien volgens de plannen van de architect. Voor de afvoer van het regenwater, de zeep houdende en fecale afvalwaters worden de aansluitingen voorzien in overeenstemming met de gemeentelijke bepalingen.

De nodige wachtbuizen en doorvoeringen voor het binnenbrengen van de nutsleidingen worden voorzien.

1.3. GEBOUWENSTRUCTUUR

Het appartementsgebouw bestaat uit 2 afzonderlijke gebouwen, in het linkse gebouw zijn 2 afzonderlijke inkomhallen voorzien met 10 appartementen, in het rechtse gebouw is een gelijkvloerse parking met 14 autostaanplaatsen en 2 bergingen voorzien, er zijn 2 afzonderlijke inkomhallen met 4 appartementen.

De wanden die de parking omgeven, worden uitgevoerd in betonblokken of snelbouw, achter de hand opgevoegd. De onderzijden van de platen boven de parking zijn glad en blijven in het zicht, de voegen tussen de platen blijven zichtbaar. De volledige parkingvloer wordt uitgevoerd in beton in grijze tint. Gezien dit een cementgebonden vloer is zijn kleurverschillen inherent, ook niveauverschillen zijn niet uit te sluiten.

Het ophangen/doorvoeren van riolerings- en verluchtingleidingen in de parking, bergingen of meterlokaal is eigen aan de uitvoering.

1.4. GEWAPEND BETON & STAAL

Wanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieurs-bureau, dit kan verschillen met de verkoopplannen. Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlakte-behandeling en montage van stalen liggers en kolommen gebeurt overeenkomstig de wetgeving, voorschriften en normen ter zake. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden definitief bepaald door de stabiliteitsberekeningen.

1.5. METSELWERK BINNENMUREN

Dragende binnenmuren worden uitgevoerd in snelbouwmetselwerk van 14cm of silicaatsteen. Er wordt tevens rekening gehouden met de specificaties van de stabiliteitsstudie dus het dragend metselwerk kan deels vervangen worden door gewapend beton.

De niet dragende wanden worden uitgevoerd in snelbouwmetselwerk van 9cm of silicaatsteen, gipsblokken of gelijkwaardig en kunnen in zekere mate door de koper vrij ingeplant worden voor zover dit kan volgens de werfplanning en technische uitvoerbaarheid en zover de werken nog niet zijn uitgevoerd.

De scheidingsmuren tussen de appartementen worden ontdubbeld om contactgeluid te beperken. Tussen deze ontdubbelde scheidingsmuren wordt akoestische isolatie voorzien.

Aanzet van de muren op de betonvloer van het gelijkvloers gebeurt op een kimlaag uit isolerende steen waarvan de hoogte is aangepast aan de dikte van de vloeropbouw.

Er zullen de nodige voorzieningen worden getroffen voor het plaatsen van schachtopeningen tbv af/aanvoeren en verluchtingen, deze zijn eventueel bijkomend en kunnen daarom afwijkend zijn van de verkoopplannen. Waar nodig volgens de EPB-studie worden de schachten aan de binnenzijde geïsoleerd.

1.6. GEVELS

De gevels worden uitgevoerd met kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuze voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus geheel te komen over de totaliteit van het project. In hoofdzaak wordt er gevelmetselwerk toegepast, in combinatie met houten gevelbekleding en rockpanel platen.

De gevelisolatie zal voorzien worden in PUR of PIR, qua dikte en type berekend door de EPB-coördinator zodat de minimaleisen van de EPB-normgeving zullen worden gehaald.

Vermoedelijke dikte 12 cm.

Het is de koper niet toegestaan wijzigingen door te voeren aan de gevels.

Het plaatsen van antennes, publiciteit (uitgezonderd handelspanden gelijkvloers) of gelijkwaardig, tegen gevels is niet toegestaan.

Zonnetenten voorzetrolluiken worden enkel toegelaten aan de achtergevel indien de constructie dit toelaat.

Airco's kunnen alleen geplaatst worden indien de EPB-studie dit toelaat. De buitengroepen van de airco's zijn per appartement voorzien op het eigen terras of tuin.

1.7. AKOESTISCHE ISOLATIE

De scheidingsmuren tussen de appartementen worden hoofdzakelijk gebouwd als ontdubbelde muren met hiertussen minerale wol.

Vermoedelijke dikte 3 cm partywall.

De geluidsisolatie in de vloeren tussen boven elkaar liggende woningen wordt uitgevoerd met akoestische matten en dit in combinatie met een vloeruitvulling. Langs de wanden wordt de akoestische isolatie omhoog gebracht tot op het niveau van de afgewerkte vloer, zodat een "zwevende vloer" ontstaat.

Contactgeluiden tussen appartementen onderling zijn niet uit te sluiten.

2. DAKWERKEN

2.1. PLATTE DAKEN

Op de platte daken in gewapend beton zal een uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering. Platte daken in timmerwerk zullen in hellinggetimmerd worden. De platte daken zullen afgewerkt worden met een hoogwaardige thermische dakisolatie waarop een bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht.

dakisolatie Profim met EPS, gemiddelde dikte 26,5 cm $U > 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$ of PU platen.

2.2. HELLENDE DAKEN

De hellende daken worden uitgevoerd met houten spanten, gordingen en nok, muurplaten, voet- en kielplanken, enz., volgens de geldende voorschriften. Er wordt een isolatie van minerale wol voorzien. De isolatie wordt aangebracht met een dampscherm aan de onderzijde die luchtdicht wordt aangebracht om condensatie te voorkomen. De brandveiligheid van de dakisolatie is voorzien volgens de geldende normen. De dakbedekking van de hellende daken wordt voorzien met dakpannen, vormgeving, type en kleur worden bepaald door de leidinggevende architect.

dakisolatie Isocomfort 32, vermoedelijke dikte 18 cm

2.3. DAKKAPELLEN

Het platte gedeelte van het dak wordt opgebouwd met een houten uittimmering. Er worden hellingsspieën voorzien om overmatige plasvorming te voorkomen. De platte daken worden afgewerkt met een dampscherm, een isolatielaag en een afdichting in 2 lagen bitumen.

Dakranden van de dakkapellen worden uitgevoerd in aluminium dakrandprofielen, ofwel met een zinken kraallat.

De buitengevels van de dakuitsprongen worden voorzien van isolatie bekleed met plaatmateriaal, type en kleur worden bepaald door de leidinggevende architect.

2.4. DAKAFVOEREN

De nodige tappen worden aangebracht in de platte daken en terrassen voor het aansluiten van de regenafvoerpijpen. Het regenwaterafvoersysteem wordt voorzien zoals vermeld op het plan van de architect.

3. BUITENSCHRIJNWERK

3.1. RAAMPROFIELEN IN PVC OF ALUMINIUM

Het buitenschrijnwerk wordt volledig op maat vervaardigd uit hoogwaardige PVC of Alu profielen met thermische onderbreking. De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit, teneinde een perfecte dichting te garanderen.

De voordeuren van het gebouw zijn voorzien in hetzelfde PVC/Alu profielsysteem als de ramen, en zijn uitgerust met elektronische sluitplaat, bedienbaar via videofoon. Een deurpomp zorgt voor het automatisch sluiten van de deur.

3.2. BEGLAZING

Er wordt gebruik gemaakt van heldere, dubbele beglazing, warmtedoorgangscoefficiënt kleiner of gelijk aan 1,0 W/m² K. (de uiteindelijke warmtedoorgangscoefficiënt wordt bepaald door de EPB-studie).

3.3. POORT INRIT PARKING

Er wordt een elektrisch opengaande sectionaalpoort voorzien aan de gelijkvloerse parking. Om de poort te openen is er per autostaanplaats één afstandsbediening voorzien, er wordt ook een codeklavier aan de buitenzijde en drukknop aan de binnenzijde van de poort geplaatst.

3.4. DRAAIPLATEAU PARKING

Er wordt een elektrisch draaiplatform voorzien in het voorste gedeelte van de parking om het in- en uitrijden in de parkeerplaatsen te vereenvoudigen. Om dit draaiplatform te bedienen is er één afstandsbediening voorzien voor plaats 1,2,12,13 en 14.

3.5. BORSTWERINGEN & TUSSENSCHERMEN TERRASSEN

De borstweringen (leuningen) van de terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in staal met glas.

Tussen de aan elkaar grenzende terrassen wordt een scherm voorzien bestaande uit een stalen profiel met matte beglazing.



4. BUITENAAANLEG

4.1. TOEGANGSWEGEN & TUINEN

De toegangswegen naar voordeur, gelijkvloerse parkeergarage en achterliggende gemeenschappelijke tuin, vuilnisberging en fietsenstalling worden aangelegd in betonklinkers, zoals voorzien op de bouwvergunning.

De aanleg van de gemeenschappelijke groenzones, zowel vooraan als achteraan het gebouw gebeurt in samenspraak met een tuinaannemer die mee de keuzes van de beplanting bepaalt.

De private tuinen zullen afgescheiden worden van de gemeenschappelijke tuin door een haagje. De privatieve tuinen worden voorzien van gazon of klinkerterras zoals aangegeven op de plannen.

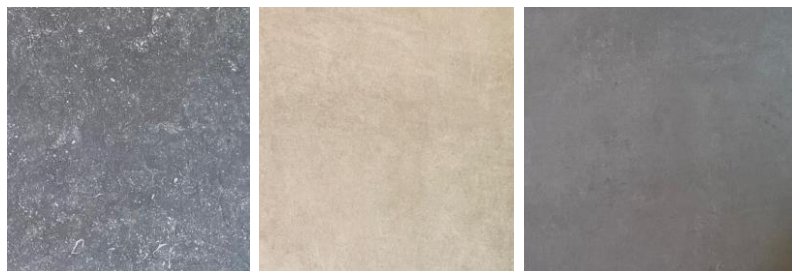
4.2. TERRASAFWERKING

De terrassen op het gelijkvloers worden uitgevoerd in een betonklinker, gelegd op een bedding van gestabiliseerd zand en voorzien van de nodige boordstenen. Indien voor de afwerking van deze terrassen gekozen zou worden voor een keramische tegel, zal een afzonderlijke prijsopfferte aan de kopers opgemaakt worden.



De terrassen achteraan worden uitgevoerd in architectonisch beton. Kleur en structuur van de afwerking van de prefab-terrassen wordt bepaald door de bouwheer in samenspraak met de leidinggevende architect.

Sommige terrassen op de verdiepingen worden afgewerkt met dakdichting en een terrastegel 60/60, deze worden geplaatst op tegeldraggers en zijn voorzien binnen de balustrade zoals ingetekend op de plannen.



4.3. BRIEVENBUS

Aan de straatzijde wordt aan elke inkom een brievenbusgeheel voorzien. Graveren van huis- en busnummering is voorzien, het aanbrengen van naamplaatjes met de namen van de bewoners dient te gebeuren in samenspraak met alle eigenaars en de syndicus.

5. AFWERKING

5.1. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Elke inkom zal verlicht worden met passende verlichting. De verlichtingsarmaturen worden gekozen in samenspraak met de architect.

Aan elke gemeenschappelijke inkom wordt een paneel met individuele deurbellen geplaatst die rechtstreeks in verbinding staan met een videofooninstallatie in het appartement.

Elk appartement heeft een deurbel ter hoogte van de voordeur van het appartement.

Elk appartement beschikt over een eigen brievenbus, met slot, geplaatst overeenkomstig de geldende postnormen.

Ter plaatse van de hoofdinkomdeur wordt er in het inkomsgas een vloermatkader ingewerkt met vloermat, de trappen worden afgewerkt in composiet of natuursteen.

De vloerbekleding en plinten in de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in keramische tegels of gelijkwaardig. De keuze van afwerking wordt bepaald door de bouwheer in samenspraak met de leidinggevende architect.

De deuren in de gemeenschappelijke delen zullen uitgevoerd worden in een vlakke tubespaan schilderdeur, en daar waar door de brandweer gevraagd met een brandweerstand RF30, al dan niet zelfsluitend.

5.2. MUUR & PLAFONDBEPEISTERING

De plafonds en de binnenmuren van gemeenschappelijke delen en appartementen worden bepleisterd met gips, met uitzondering van de ondergrondse verdieping, welke niet bepleisterd wordt.

De bepleistering wordt vlak en behang klaar afgewerkt. Dit wil zeggen "klaar voor de schilder": de schilder dient te zorgen voor de voorbereiding van de ondergrond (schuren, en plamuren) en voor het afkitten in de hoeken, aan ramen en deuren.

De uitspringende verticale en horizontale hoeken van de muren en ramen worden beschermd met gegalvaniseerde hoekprofielen. Enkel aan de vochtige cellen, bad en douche, wordt waterafstotende bepleistering voorzien.

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, gipskarton, ...) Deze scheurvorming kan dan ook nooit beschouwd worden als een verborgen gebrek. De kosten voor het herstellen van schilder- of behangwerk, etc. kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer en architect.

Op de dakverdieping zal het plafond en de schuine dakwandvlakken afgewerkt worden met gipsplaten.

5.3. VLOERUITVULLING

In alle appartementen is een thermische isolatie uitvulling, type isobet of PU schuim, voorzien in een dikte volgens opgave van het EPB-verslag.

Vermoedelijke dikte 8 cm

Op de verdiepingvloeren worden akoestische matten voorzien, deze wordt langs de wanden omhoog gebracht tot op het niveau van de afgewerkte pas, zodat een zwevende vloer ontstaat.

Hierna wordt een cementchape aangebracht, aangepast aan de voorziene standaard vloerafwerkingen (+/- 12mm). De dikte van de chape kan worden aangepast aan de juiste keuze van de vloerafwerking door de kopers, indien deze keuze tijdig gemaakt wordt en de overblijvende chapedikte technisch gesproken voldoende blijft.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet volgens de Belgische Norm rekening gehouden worden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van hydraulische krimp. Om deze krimp zoveel mogelijk op te vangen voorzien wij uitzetvoegen in zowel de chape als de vloerbedekking aan alle deuropeningen en in de ruimtes waar nodig volgens het legplan van de vloerverwarming.

5.4. VLOER- & WANDAFWERKING

De koper heeft de vrije keuze van vloeren volgens onderstaande budgetten, deze keuzes dienen gemaakt te worden bij Van Den Bossche te Bornem en G&D te Wijnegem.

Levering en plaatsing van de standaard materialen is steeds inbegrepen in de verkoopprijs, voor specifieke wensen van de koper zal een afzonderlijke prijsofferte worden opgemaakt. Er wordt rekening gehouden met een netto opmeting van de materialen, snijverlies valt volledig ten laste van de kopers.

Indien voor een andere vloer- of wandafwerking gekozen wordt dan door Brabo voorzien, zoals bv laminaat, parket, vinyl, coretec, ... zal dit mogelijk een impact hebben op de uiteindelijke opleveringsdatum van het appartement., daar de chape voldoende droog dient te zijn voor plaatsing. Laminaat, parket, vinyl, coretec kunnen eveneens gekozen worden bij G&D te Wijnegem.

KERAMISCHE VLOERTEGELS (VAN DEN BOSSCHE)

De keramische vloertegels worden voorzien in alle ruimtes uitgezonderd de slaapkamers, formaat 30/30 tot 60/60, deze worden verlijmd op de chape, recht op recht geplaatst en voorzien van een standaard cement grijze voeg.

Voor afwijkende maten, het plaatsen van speciale patronen, diagonale plaatsing, verbanden, moluren, plaatsing van natuursteen, mozaïek, of het invoegen met kleurvoegsel zal een afzonderlijke offerte aan de kopers opgemaakt worden.

Voegbreedtes kleiner dan standaard (+/-4 à 5 mm) zijn alleen mogelijk in samenspraak met de vloerder en afhankelijk van de gekozen vloertegel.

Indien ontkoppelingsmatten noodzakelijk zijn bij plaatsing van de gekozen tegel door de koper, zal een afzonderlijke offerte aan de kopers opgemaakt worden.

LAMINAAT (G&D)

Er wordt laminaat voorzien in de slaapkamers, deze wordt zwevend geplaatst met ondervloer. Op het gelijkvloers dienen mogelijk plinten van 10 cm hoogte geplaatst te worden, dit in functie van de waterkeringsfolie (tegen opstijgend vocht).

PLINTEN

Er worden stenen plinten voorzien in berging, badkamer en toilet, in de andere ruimtes van het appartement worden schilderplinten voorzien, keuze uit 2 modellen (recht of afgerond). Er is geen kitwerk voorzien aan de schilderplinten.

Indien de koper zou opteren voor massieve houten plinten, laminaat of overal stenen plinten, zal een afzonderlijke offerte aan de kopers opgemaakt worden.

WANDTEGELS (VAN DEN BOSSCHE)

In de badkamer van de appartementen worden alle wanden met tegels voorzien. De wandbetegeling wordt uitgevoerd tot aan het plafond, formaat 20/20 tot 30/60 verlijmd tegen de cementbepleistering, recht op recht geplaatst en voorzien van een standaard witte of cement grijze voeg.

Voor afwijkende maten, het plaatsen van vloertegels tegen de wand, decors, listels, mozaïek, verbanden, patronen of het invoegen met kleurvoegsel zal een afzonderlijke offerte aan de kopers opgemaakt worden.

TERRASTEGELS (APP 1.5 – 1.6 – 1.7 – 2.1 – 2.2 – 2.3)

Er wordt binnen de balustrade van het terras een keramische terrastegel voorzien, formaat 60/60, plaatsing wordt voorzien met tegeldragers. Indien de koper zou kiezen voor een andere terrastegel, zal een afzonderlijke offerte aan de kopers opgemaakt worden.

Budget vloertegels:	49,99 €/m² excl BTW (60,48 €/m² incl BTW)
Budget laminaat:	19,99 €/m² excl BTW (24,18 €/m² incl BTW)
Budget stenen plinten:	10,49 €/lm excl BTW (12,69 €/lm incl BTW)
Budget houten plinten:	2,99 €/lm excl BTW (3,61 €/lm incl BTW)
Budget wandtegels:	35,99 €/m² excl BTW (43,54 €/m² incl BTW)
Budget terrastegel:	59,99 €/m² excl BTW (72,58 €/m² incl BTW)

5.5. BINNENSCHRIJNWERK

De koper heeft de vrije keuze van binnendeuren volgens onderstaande budgetten, deze keuzes dienen gemaakt te worden bij Nordex te Wijnegem.

INKOMDEUREN APPARTEMENTEN

Als inkomdeur voor de appartementen is een vlakke schilderdeur voorzien met een brandweerstand RF30, spionooogje, veiligheidsbeslag met vaste top aan de buitenzijde en kruk aan de binnenzijde.

De inkomdeuren zijn uit akoestische overwegingen in de slaglat voorzien van rubberdichtingen en onderaan de deur van een valdorpel.

Betreffende de inkomdeur is er naar wijzigingen toe een beperking naar uitzicht aan de zijde van de gemeenschappelijke delen zodat een uniform geheel in de traphal bekomen wordt.

Indien de koper zou opteren voor een veiligheidsdeur, zal een afzonderlijke offerte opgemaakt worden. Deze veiligheidsdeur dient dan gekozen te worden bij Nordex te Wijnegem.

BINNENDEUREN



Vlakke tubespaan schilderdeuren worden voorzien, zwarte scharnieren, standaard zwarte kruk met bijhorende rozas. Het opstoppen van de nagelgaatjes in deurlijsten en dagkanten is niet inbegrepen in de standaard prijs, dit behoort tot de schilderwerken.

Indien de koper zou kiezen voor andere binnendeuren / krukken qua materiaal, model, ed. zal een afzonderlijke offerte opgemaakt worden. De deurbladen worden geplaatst met een speling van minimum 10 mm tussen onderzijde deurblad en vloer, dit om te voldoen aan de ventilatienorm.

Budget binnendeuren: 278,00 €/deur excl BTW (336.38 €/deur incl BTW)

5.6. SCHILDERWERKEN

De bouwheer voorziet de schilderwerken van de bepleisterde wanden en binnendeuren in de gemeenschappelijke delen, en van de zijde aan de gemeenschappelijke delen van de inkomdeuren van de appartementen en private bergingen. De kleurkeuze van deze schilderwerken zal gemaakt worden door de bouwheer in samenspraak met de leidinggevende architect.

In de privatieve delen zijn geen schilderwerken voorzien, ook de voorbereidende werkzaamheden voor het schilderen, zoals afschuren, ontstoffen, plamuren, opstoppen van nagelgaten en kleine beschadigingen zijn niet voorzien.

Indien de koper schilderwerken wil laten uitvoeren in zijn appartement kan hiervoor een offerte opgemaakt worden.

5.7. SCHOONMAAK

Bij de voorlopige oplevering der werken worden alle appartementen en de gemeenschappelijke delen bezemschoon ter beschikking gesteld. De sanitaire toestellen, keukens en ramen worden eenmalig geïnspecteerd.



6. INRICHTING

6.1. SANITAIRE TOESTELLEN – BADKAMER/TOILET

Alle sanitaire toestellen worden geleverd door het gekende bedrijf Desco te Wijnegem, er werd geopteerd voor zwarte accenten. Het basisbudget is voorzien volgens de ingetekende toestellen op de plannen en de basisofferte van Desco.

Budget appartement 0.1 – 1.1:	5.988,90 € excl BTW (7.246,57 € incl BTW)
Budget appartement 0.2 – 0.3 – 0.4 – 1.2 – 1.3 – 1.4 – 1.6:	6.099,90 € excl BTW (7.380,88 € incl BTW)
Budget appartement 1.5:	10.434,58 € excl BTW (12.625,84 € incl BTW)
Budget appartement 1.7:	6.644,00 € excl BTW (8.039,24 € incl BTW)
Budget appartement 2.1:	7.398,30 € excl BTW (8.951,94 € incl BTW)
Budget appartement 2.2:	8.059,22 € excl BTW (9.751,66 € incl BTW)

Wanneer de koper meer of andere toestellen dan op de plannen wenst te plaatsen, kan dit een bijkomende offerte voor plaatsing met zich meebrengen, indien dit meer leiding- en aansluitingswerk betreft.

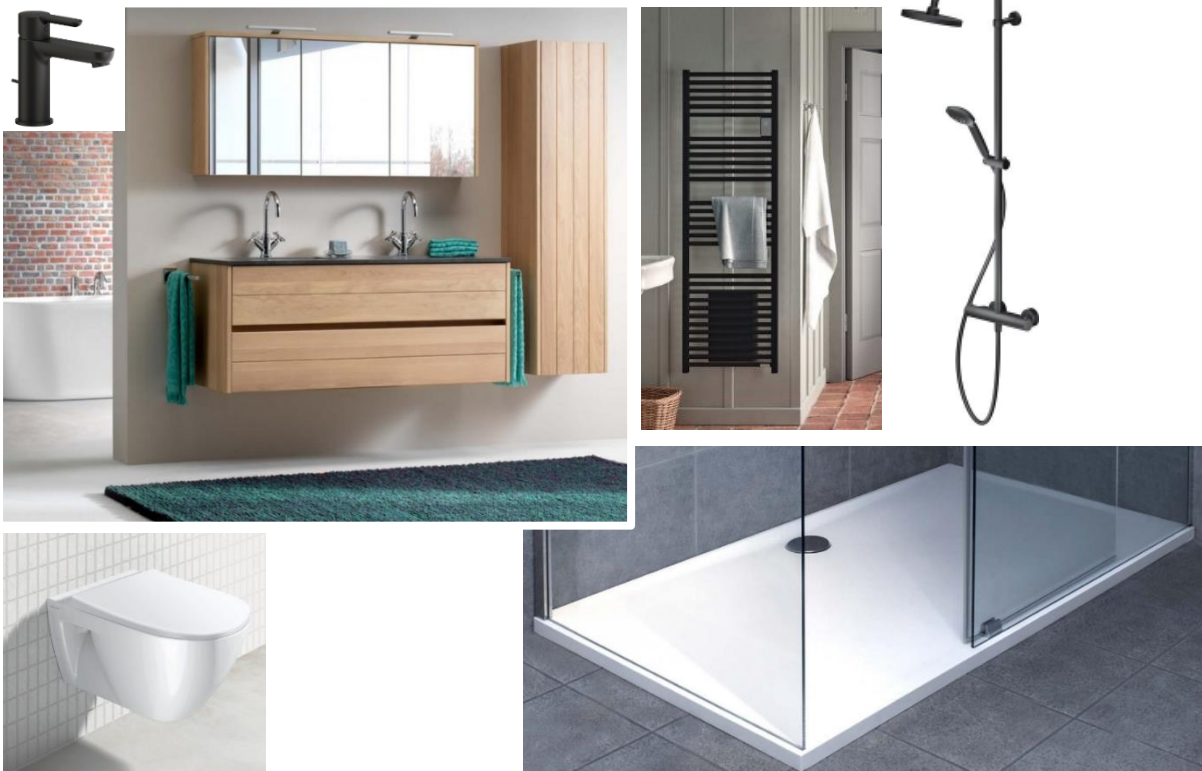
OPGELET ! Het maximum debiet voor het warm water bedraagt max 17,2 l/min, hier dient bij de aankoop van de sanitaire toestellen, zoals bv een regendouche, rekening mee gehouden te worden.

6.2. ELEKTRISCHE HANDDOEKRADIATOR – BADKAMER

In de badkamer wordt als bijverwarming bij de vloerverwarming een elektrische handdoekradiator voorzien van het merk Thermor, type RIVA4 1000+1000W zwart. Geniet met deze elektrische handdoekdroger van absoluut comfort in uw badkamer, dankzij de 3CS-technologie: Triple Comfort System. Deze handdoekdroger is uitgerust met een ventilator en kan, dankzij deze technologie, de badkamer in minder dan 10 minuten tot 24°C verwarmen.

Indien de koper zou kiezen voor een andere handdoekradiator qua materiaal, model, ed. zal een afzonderlijke offerte opgemaakt worden, na afspraak met Brabo Technics.

Budget handdoekradiator: 544,00 € excl BTW (658,24 € incl BTW)



6.3. KEUKEN

De keukens worden op maat gemaakt door de firma Ilwa te Puurs, en zijn luxueus afgewerkt met kwalitatieve toestellen van het merk AEG en een composiet werkblad. Ontwerp, kleur en materialen kunnen door de koper vrij gekozen worden, waarna de prijs verrekend wordt tov het voorzien budget. Levering en plaatsing op vakkundige wijze is inbegrepen.

Budget appartement 0.1 – 1.1:	14.223,27 € excl BTW (17.210,16 € incl BTW)
Budget appartement 0.2 – 1.2 – 0.4 – 1.4:	14.093,36 € excl BTW (17.052,97 € incl BTW)
Budget appartement 0.3 – 1.3:	14.093,36 € excl BTW (17.052,97 € incl BTW)
Budget appartement 1.5:	15.731,65 € excl BTW (19.035,30 € incl BTW)
Budget appartement 1.6:	14.183,29 € excl BTW (17.161,78 € incl BTW)
Budget appartement 1.7:	13.502,50 € excl BTW (16.338,03 € incl BTW)
Budget appartement 2.1 – 2.2:	14.076,35 € excl BTW (17.032,38 € incl BTW)

Omwille van het toegepaste ventilatiesysteem is een andere dampkap dan een recirculatie dampkap niet mogelijk.

Er is GEEN GAS aanwezig in het gebouw, een gaskookplaat kan dan ook niet voorzien worden.



App 0.2 – 1.2



App 1.5



app 2.1



kookplaat met afzuiging
(enkel app 1.5 – 2.1 – 2.2)



app 1.6

6.4. VESTIAIREKAST

De vestiairekast wordt op maat gemaakt door de firma Ilwa te Puurs, ontwerp, kleur en materialen kunnen door de koper vrij gekozen worden, waarna de prijs verrekend wordt tov het voorzien budget. Levering en plaatsing op vakkundige wijze is inbegrepen. De vestiairekast bestaat uit 2 – 3 – 4 – 5 deure volgens grondplan appartement.

Budget app 0.1 – 0.2 – 0.4:	1.543,93 € excl BTW (1.868,16 € incl BTW)
Budget app0.3:	2.693,45 € excl BTW (3.259,07 € incl BTW)
Budget appartement 1.1 – 1.7:	2.164,69 € excl BTW (2.619,27 € incl BTW)
Budget appartement 1.3 – 1.2 – 1.4:	1.543,93 € excl BTW (1.868,16 € incl BTW)
Budget appartement 1.5:	3.417,66 € excl BTW (4.135,37 € incl BTW)
Budget appartement 1.6:	1.531,52 € excl BTW (1.853,14 € incl BTW)
Budget appartement 2.1 – 2.2:	1.543,93 € excl BTW (1.868,16 € incl BTW)



7. TECHNIEKEN

7.1. SANITAIRE INSTALLATIE

De sanitaire installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de waterbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Zowel voor de gemene delen, als voor elk appartement wordt een afzonderlijke watermeter voorzien en geplaatst in het gemeenschappelijke meterlokaal. De plaatsing en aansluiting van de meters is ten laste van de kopers.

In het meterlokaal wordt 1 gemeenschappelijke watermeter voorzien voor de gemene delen, hierop wordt 1 aftakpunt voor koud water geplaatst.

Het warm water voor sanitair en keuken wordt geleverd door een warmtepomp, het debiet voor het warm water bedraagt max 17,2 l/min.

In ieder appartement wordt een aansluiting voor een wasmachine en droogkast voorzien. De droogkast dient van het type “condensatiedroogkast” te zijn en kan eventueel aangesloten worden op de waterafvoer van de wasmachine. Een luchtafvoer voor de droogkast kan niet voorzien worden mbt EPB.

De afvoerleidingen zijn uitgevoerd in PVC of PE, de toevoerleidingen in koper, polyethyleen of buis-in-buis systeem. Alle toevoerleidingen voor koud en warm water worden individueel aangesloten op de collectoren met afsluitkraantjes.

7.2. VENTILATIESYSTEEM – SYSTEEM D



Er zal een individueel ventilatiesysteem volgens de voorschriften van de EPB-verantwoordelijke worden voorzien per appartement. Deze wordt in de berging van het appartement geïnstalleerd.

De plaatsing en het verloop van de verluchtungs-schouwkanalen wordt uitgevoerd volgens de plannen of volgens de noodwendigheden zoals deze worden vastgesteld tijdens de uitvoering. De aan en afvoerbuizen vanuit de individuele berging naar de verschillende ruimtes in het appartement worden in ruwbouwphase ingestort in het beton. Er mogen nadien dan ook geen boringen door de betonplaat meer uitgevoerd worden. In de bergingen blijven de verluchtungskanalen in het zicht.

De koper dient er zich van bewust te zijn dat toezicht luiken (bv van CV, verluchting, ...) steeds bereikbaar moeten zijn. Dit kan een invloed hebben op het ontwerp en de indeling van de keuken, badkamer, berging. De uitvoering en dimensionering van het leidingwerk maakt deel uit van de studie door de verschillende onderaannemers. Hierdoor kunnen bepaalde afmetingen van zowel kanalen als schachten en/of plaatsen verschillen van het plan.

Er wordt in alle appartementen een individueel ventilatiesysteem type D voorzien, de luchtstromen zijn volledig mechanisch gestuurd en er wordt continu evenveel verse lucht aangevoerd als vervuilde lucht afgevoerd, vandaar balansventilatie.

De meerwaarde van systeem D schuilt in de warmterecuperatie. Via de ingebouwde warmtewisselaar wordt de warmte-energie van de afvoerlucht uit de natte ruimtes (badkamer, toilet, berging en keuken) gerecupereerd en overgedragen op de verse aanvoerlucht naar de droge ruimtes (living en slaapkamers). De voorverwarmde aanvoerlucht zorgt voor een comfortabel binnenklimaat en een flinke besparing op de energiefactuur.

Teneinde een optimale luchtcirculatie in het appartement te bekomen wordt onder de binnendeuren een spleet voorzien van ongeveer 10 mm. Via witte plafondroosters wordt de lucht aan- en afgevoerd.

De filters en de warmtewisselaar kunnen op eenvoudige wijze worden uitgenomen om te reinigen. Een goed onderhouden ventilatiesysteem zorgt niet alleen voor een beter binnenklimaat, maar ook voor een beter rendement en een langere levensduur van uw ventilatiesysteem.

7.3. VERWARMINGSINSTALLATIE

De appartementen worden voorzien van een individuele warmtepompinstallatie met binnen- en buitenunit, type "lucht-water". De binnenunit wordt geplaatst in de berging van het appartement, de individuele buitenunits worden geplaatst volgens de plannen.

De installatie is weerafhankelijk aangestuurd.

De warmwatervoorziening gebeurt door middel van een geïntegreerde boiler met inhoud van 190 liter. Indien gekozen wordt voor een grotere boiler moet herbekeken worden of het appartement nog steeds E20 of minder scoort in het EPB verslag. Hierop kan geen garantie gegeven worden.

Een warmtepomp lucht/water kan uw appartement tot 5 keer efficiënter verwarmen. Dit resulteert in een uitstekende prestatie coëfficiënt (COP) van 5,04. Door warmte uit de buitenlucht te halen, verbruikt het systeem veel minder energie zonder dat dit ten koste gaat van een stabiel en aangenaam binnencomfort. Bovendien vraagt dit systeem nauwelijks onderhoud zodat de bedrijfskosten laag kunnen worden gehouden. Dankzij de geavanceerde compressortechnologie bespaart u nog meer energie.

Een warmtepomp maakt gebruik van een duurzame energiebron: de warmte uit de buitenlucht. In een gesloten lus die een vloeibaar koelmiddel bevat, wordt een thermodynamische cyclus gecreëerd via de verdamping, condensatie, compressie en expansie. Zo wordt de warmte van een lagere naar een hogere temperatuur "gepompt".

Via een warmtewisselaar wordt de gewonnen warmte overgebracht naar de verwarmingselementen in uw appartement. Wij voorzien vloerverwarming in alle leefruimtes en als bijverwarming in de badkamer een elektrische radiator (handdoekdroger).

De temperatuurregeling gebeurt via een kamerthermostaat die in de leefruimte wordt geplaatst.

Het droogstoken van het appartement is ten laste van de koper, dit zal reeds voor de oplevering aanvangen.



7.4. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en van AREI, en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Zowel voor de gemene delen, als voor elk appartement wordt een afzonderlijke elektriciteitsmeter voorzien en geplaatst in de daarvoor voorziene meterlokalen. De aansluiting van de meters zijn ten laste van de kopers.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De installatie voor het gemeenschappelijk gedeelte omvat:

- ♦ Buitenverlichting aan de gevel, geregeld via tijdschakelaar/schemerschakelaar of bewegingsmelder, gekozen door de leidinggevende architect.
- ♦ Leidingen voor de gemeenschappelijke ruimten, de liftinstallatie en brand-technische voorzieningen.
- ♦ Aangepaste verlichtingsarmaturen voor de gemeenschappelijke toegangen en ondergrondse parking, bediend door schakelaars op minuterie of met bewegingsdetectoren op minuterie.
- ♦ Noodverlichtingstoestellen cfr. voorschriften brandweer.
- ♦ Elektrische aandrijving van de brandkoepel.
- ♦ De verlichting van de gemene delen wordt gekozen door de bouwheer.
- ♦ De meterkasten en de hoofdschakelaars bevinden zich in het gemeenschappelijk meterlokaal.
- ♦ Op de meter van de gemeenschappelijke delen wordt de ondergrondse garage met autostaanplaatsen, bergingen en gemeenschappelijke voorzieningen aangesloten.
- ♦ De kosten van het gemeenschappelijke elektrische verbruik met de inhuur van de meters worden vastgesteld door de distributiemaatschappij inzake elektriciteit en verrekend door de syndicus.

APPARTEMENTEN

De volledige installatie (schakelaars, stopcontacten, ...) wordt voorzien met witte afdekplaatjes, van het merk Nico, type 'Intense White' of gelijkwaardig



Voor de aanvang van de werken zal een afspraak gemaakt worden om de volledige elektrische installatie te overlopen met de koper, om plaatsing van de verschillende schakelaars, lichtpunten, stopcontacten, ... te bespreken. Eventuele wijzigingen, bijkomende voorzieningen, ..., zullen onderdeel uitmaken van een door de koper goed te keuren offerte voor meerwerken.

Elk appartement is voorzien van een videofoon waarmee het slot van de voordeur van het appartementsgebouw bediend kan worden.

In de privatieve delen zijn geen lichtarmaturen voorzien. Deze kunnen mits bijkomende offerte aangeboden worden. Inbouwspots zijn niet mogelijk, wegens de leidingen welke reeds in de beton zijn voorzien.

De elektrische installatie van de appartementen bevat volgende standaarduitrusting:

- ♦ Algemene installatie:
 - 1 zekeringskast met 36 modules
 - 1 verliesstroomschakelaar 40A 30mA
 - 1 verliesstroomschakelaar 40A 300mA
 - de nodige tweepolige automatische zekeringen
 - equipotentiale verbindingen

- ♦ Inkomhal / Nachthal: aantal lichtpunten met schakelaars is verschillend per appartement
1 stopcontact
1 rookmelder op batterijen
1 leiding voor belinstallatie aan buitenzijde voordeur appartement

- ♦ Leefruimte: 2 lichtpunten met telkens 1 schakelaar (1 thv zithoek, 1 thv eethoek)
2 dubbele en 2 enkele stopcontacten
1 coax aansluiting (TV) en 2 UTP aansluitingen (TV en telefoon)
1 leiding voor videofonie
1 leiding voor kamerthermostaat CV

- ♦ Keuken: 1 lichtpunt met 1 schakelaar
1 lichtpunt voor onderkastverlichting met 1 schakelaar
2 dubbele stopcontacten op werkvlakhoogte
4 stopcontacten voor toestellen (vaatwasser, dampkap, koelkast, oven)
1 aansluiting voor kookvuur

- ♦ Berging: 1 lichtpunt met 1 schakelaar.
1 enkel stopcontact
4 stopcontacten voor toestellen (wasmachine, droogkast, warmtepomp, ventilatie unit)
1 dubbel stopcontact opbouw aan zekeringskast voor opstelling distributie
(Telenet / Proximus)
zekeringskast

- ♦ Toilet: 1 lichtpunt met 1 schakelaar

- ♦ Badkamer: 1 lichtpunt met 1 schakelaar
1 voeding voor spiegelverlichting met 1 schakelaar
2 enkele stopcontacten
1 aansluiting elektrische handdoekdroger

- ♦ Slaapkamer 1: 1 lichtpunt met 1 schakelaar
4 enkele stopcontacten
1 coax en 1 UTP aansluiting (TV)

- ♦ Slaapkamer 2 (en 3): 1 lichtpunt met 1 schakelaar
3 enkele stopcontacten
1 UTP aansluiting (TV/PC)

- ♦ Terras: 1 lichtpunt met 1 controle schakelaar
1 enkel spatwaterdicht stopcontact

Wijzigingen in uitvoering en keuzes betreffende de afwerking, kunnen slechts gebeuren indien deze werken op het moment van aankoop nog niet uitgevoerd werden.

7.5. ZONNEPANELEN

Er worden zonnepanelen voorzien voor de appartementen conform EPB-studie, het aantal hiervoor zal beslist worden aan de hand van de berekeningen van de EPB-verantwoordelijke.

Deze zonnepanelen zullen aangesloten worden met een individuele omvormer, op de individuele meter van de appartementen. De omvormer zal boven de zekeringskast in de berging van het betreffende appartement geplaatst worden.



7.6. LIFTINSTALLATIE

Voor het bereiken van alle appartementen zal in elke traphal een personenlift voor 8 personen voorzien worden.

De liften zullen uitgevoerd worden volgens de geldende normen en veiligheidsvoorschriften. Bij de indienststelling van de lift zal door de installateur een keuringsattest door een erkend keuringsorganisme voorgelegd worden.

7.7. REGENWATERRECUPERATIE

In het meterlokaal wordt een regenwaterpomp voorzien om het regenwater te recupereren uit de regenwaterput, hiervoor zal op een centraal punt één of meerdere gevelkranen voor gemeenschappelijke gebruik geplaatst worden.

Zoals in de omgevingsvergunning voorzien, zullen de toiletten en de vorstvrije terraskraantjes van de gelijkvloerse appartementen op het regenwater aangesloten worden.



7.8. BRANDBEVEILIGING

Het volledige appartementsgebouw voldoet aan de eisen van de brandweer, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning.

7.9. KOSTEN INDIENSTSTELLINGEN - KEURINGEN - NUTSVOORZIENINGEN

Volgende kosten welke gemaakt worden voor het behalen van het beoogde E-peil zijn niet in de verkoopprijs van het appartement inbegrepen, deze vallen ten laste van de kopers en zullen verdeeld worden over het aantal appartementen:

- ♦ Blowertest gebouw
- ♦ Ventilatie inregeling/verslaggeving per appartement

Alle nutsvoorzieningen worden binnengebracht in het gebouw. Alle meters van de nutsvoorzieningen en verdeelborden van de gemene delen worden voorzien in het meterlokaal.

De totale aansluitingskosten, kosten netuitbreidingen, kosten van eventuele bijhorende werken en verplichte keuringen worden verdeeld over het aantal appartementen. Deze kosten zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen.

- ♦ Het aansluiten van de hoofdafvoer op de straatieroling en bijhorende keuring.
- ♦ Het binnenbrengen van elektriciteit, bijhorende keuring, plaatsing meter en indienstelling van de meter van de gemene delen en privatieve appartementen. Extra keuring per appartement dient te gebeuren indien zonnepanelen geplaatst worden.
- ♦ Het binnenbrengen van water, bijhorende keuring, plaatsing meter en indienstelling van de meter van de gemene delen en privatieve appartementen.
- ♦ Het binnenbrengen van telefoon en tv-distributie.

De geschatte kostprijs zal +/- 4.000 euro excl BTW per appartement bedragen, afhankelijk van de facturen van de nutsmaatschappijen. Hiervoor zal een voorschotfactuur worden opgemaakt bij oplevering van het appartement, de afrekening hiervan volgt na overdracht van alle gemene meters (elektriciteit/water/telefoonlijn lift/...) aan de door de eigenaars gekozen syndicus.

De kosten voor de opening van elektriciteit, water, telefoon en TV-distributie en de verbruikskosten van de privatieve appartementen zijn volledig ten laste van de kopers.

De bouwheer zal de leveringscontracten voor elektriciteit en water in naam van de koper afsluiten en doet het nodige voor het tijdig opzetten van deze meters. Voor elektriciteit sluiten we een contract af met Luminus of Engie. De koper krijgt hierna een Luminus een bevestigingsmail. Dit contract kan te alle tijden overgezet worden door de koper naar een leverancier naar keuze.

Het opzetten van de elektriciteit zal ongeveer vier maanden voor oplevering moeten gebeuren, dit in functie van het opstarten van het verwarmingssysteem en inregelen van de ventilatie. Alle kosten van indienstelling en verbruik vanaf het opzetten van de meters zullen volledig ten laste vallen van de eigenaar/koper van het appartement.

Het vooraf opstarten van de verwarming is zeer belangrijk om de uitdroging van uw appartement te bevorderen en een geschikt klimaat te bekomen voor de plaatsing van laminaat, deuren, keuken, ... zodat de oplevering tijdig zou kunnen plaatsvinden.

7.10. BELASTING OMGEVINGSVERGUNING

De belasting op de omgevingsvergunning volgens aanslaggemeente is niet inbegrepen in de verkoopprijs en valt ten laste van de koper. Deze belasting zal verdeeld worden over het aantal appartementen en bedraagt +/-500 € per appartement, welke ofwel bij akte ofwel bij oplevering zal worden aangerekend.

7.11. BLOKPOLIS GEBOUW

Er zal tegen de oplevering van de appartement een blokpolis (brandverzekering gebouw) door Brabo in naam van de gemeenschap worden afgesloten, deze is niet in de verkoopprijs inbegrepen en valt ten laste van de kopers. Hiervoor zal bij oplevering een voorschotfactuur worden opgemaakt voor 200€ excl BTW per appartement.



8. ALGEMEENHEDEN

8.1. BETALINGSVOORWAARDEN

De appartementen worden verkocht volgende 'wet Breyne' met voltooiingswaarborg.

De verkoopprijs van het appartement wordt opgesplitst in twee delen, grond en constructie.

Op het **grondaandeel** dient men **12% registratierechten** te betalen, geen BTW, vermindering registratie is eventueel mogelijk.

Op de **constructie** wordt **21% BTW** gerekend, geen registratierechten.

Het ereloon van de notaris wordt verrekend over de totaliteit.

Bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst dient een voorschot betaald te worden van 5% van de totale verkoopprijs.

Bij het verlijden der notariële akte is de betaling verschuldigd van de grondaandelen, waarvan het gestorte voorschot wordt afgetrokken, en de waarde van de op dat ogenblik uitgevoerde bouwwerken volgens de hierna vermelde betalingsschijven:

- ♦ 20% bij het leggen van de vloerplaat van het gelijkvloers
- ♦ 10% bij het plaatsen van de vloerplaat van de eerste verdieping
- ♦ 10% bij het plaatsen van de vloerplaat van de tweede verdieping
- ♦ 10% bij de afwerking van de ruwbouw (zonder dak)
- ♦ 10% als het gebouw onder dak staat
- ♦ 10% bij plaatsing van de ramen en het glas
- ♦ 10% na het leggen van de chape en de bepleistering
- ♦ 10% na de tegelwerken
- ♦ 5% na plaatsing van de keuken
- ♦ 5% bij de voorlopige oplevering van het appartement

Alle verkoopprijzen vermeld in onze verkoopbrochure zijn exclusief BTW, registratie- en notariskosten.

8.2. SAMENGEVOEGDE APPARTEMENTEN

Voor samengevoegde appartementen worden de budgetten van de sanitaire toestellen, keuken en vestiairekasten gecumuleerd volgens de oorspronkelijke budgetten van de individuele appartementen..

8.3. KEUZE MATERIALEN

De in het lastenboek opgenomen stelposten van de keukens, deuren, sanitaire toestellen, parket, vloer- en wandtegels dienen besteld te worden bij de door de bouwheer aangeduide leveranciers.

Indien de koper zou beslissen om bepaalde materialen elders te bestellen, zal de bouwheer als vergoeding voor coördinatie en winstderving een inhouding doen op de betrokken stelpost van 20%. Het bestellen bij derden mag enkel gebeuren na goedkeuring van de bouwheer en bij tijdige kennisgeving.

De coördinatie van deze werken zal niet door de bouwheer gebeuren en zullen pas uitgevoerd mogen worden NA oplevering van het appartement.

LEVERANCIERS MATERIALEN



Bijkhoevelaan 2 – 2110 Wijnegem – 03 360 72 56
contactpersoon Barbara Hendrickx – bouwpromotie@desco.be



Rijksweg 67 – 2870 Puurs – 03 322 87 20
contactpersoon Naomi Van Hoeck – nvanhoeck@ilwa.be



Klein-Mechelen 22 – 2880 Bornem – 03 369 49 36
contactpersoon Sophie Vergucht – sophie@tegel.be



Ruggeveldstraat 1, ingang D2 – 2110 Wijnegem – 03 366 34 27 – 0471 47 92.64
contactpersoon Dafna Janssens – dafna@gd-solutions.be



Vosveld 11A – 2110 Wijnegem – 03 326 85 17
contactpersoon Hans Loots – wijnegem@nordex.be

8.4. PLANNEN

De intekening van meubilair (keukens, zetels, kasten, ...) zijn louter indicatief en zijn niet in de aankoop prijs begrepen.

De plannen van het gebouw zijn opgemaakt door de architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting. De architect mag zich het recht voorbehouden om plannen en lastenboeken te wijzigen in zoverre de kwaliteit van de bouwwerken wordt geëerbiedigd. Zo kan de ingenieur de aannemer opdragen om het plan van de funderingen te wijzigen indien moest blijken dat het oorspronkelijk plan omwille van de staat van de ondergrond, niet uitvoerbaar is.

In geen geval kunnen de kopers enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van dragende elementen. De plaatsing en omvang van balken en kolommen zijn de verantwoordelijkheid van de ingenieur. De oppervlakte zal bepaald worden door de uitslag van de studie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen. De architect/aannemer heeft het recht leidingen, buizen, aflopen, schachten, dragende elementen of dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen, zelf wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

De werken zullen uitgevoerd worden met de materialen, zoals beschreven in het lastenboek. Architect en aannemer mogen aan de keuze van de materialen wijzigingen aanbrengen om artistieke of technische redenen. Dergelijke wijzigingen kunnen ook het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, leveringstermijnen onverenigbaar met de voortgang der werken) of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of faling van een aangestelde aannemer, enzovoort.

Alle oppervlaktes vermeld op de plannen in onze verkoopbrochure zijn bruto oppervlaktes, dwz inclusief muren en schachten. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteit- en/of technische redenen. De plannen werden te 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.

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 het voorafgaandelijk akkoord van de kopers te bekomen.

8.5. ERELONEN

De erelonen van de architect, de ingenieur stabiliteit en technieken, de veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, 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.

8.6. MATERIALEN & HANDELSVOORWAARDEN

Het is voor alle partijen van cruciaal belang om de planning nauwgezet op te volgen om zo tot een snelle realisatie te komen van het project. Hierom dienen een aantal duidelijke afspraken te worden gemaakt om de vlotte gang der werken te verzekeren.

De koper stelt de aannemer in de mogelijkheid de verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de aannemer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel.

Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, kan de aannemer de volgende maatregelen nemen om de planning der werken niet in het gedrang te brengen:

De voortgang der werken kan worden verzekerd door het appartement verder standaard af te werken.

Of

De uitvoeringstermijn van het appartement kan worden verlengd met het aantal dagen dat de koper verzaakt te antwoorden. Indien hier extra kosten mee gepaard gaan, kunnen deze ook worden doorgerekend aan de koper.

De aannemer 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 of omdat de aannemer meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer 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 kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “budget” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld

8.7. WIJZIGINGEN DOOR DE KOPER

De koper mag op eigen initiatief geen wijzigen aanbrengen, noch werken uitvoeren of laten uitvoeren. Hij mag wel vragen wijzigingen uit te voeren in de privatieve delen van zijn kavel, voor zover daardoor de stabiliteit van de constructie niet wordt aangetast. Dit is enkel mogelijk voor het starten van de werken, of indien de werken gestart zijn, kunnen enkel nog die zaken gewijzigd worden, waarvoor nog geen opdracht is gegeven om ze uit te voeren, of welke nog niet in productie zijn genomen. Deze wijzigingen worden gratis uitgevoerd indien zij ook voor de verkoper geen bijkomende lasten meebrengen. De aannemer kan beslissen om voor bepaalde wijzigingen/planaanpassingen een extra dossierkost in rekening te brengen. In het tegenovergestelde geval zullen de wijzigingen het voorwerp uitmaken van een bestek dat door de koper, uiterlijk binnen de acht dagen na de verzending ervan door de aannemer, behoorlijk voor akkoord ondertekend dient te worden teruggezonden.

Bij gebrek hieraan wordt de koper verondersteld van de wijzigingen af te zien en wordt de kavel afgewerkt zoals oorspronkelijk voorzien.

Of

De uitvoeringstermijn van het appartement kan worden verlengd met het aantal dagen dat de koper verzaakt te antwoorden. Indien hier extra kosten mee gepaard gaan, kunnen deze ook worden doorgerekend aan de koper.

Wijzigingen van de afwerking kunnen aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn. Deze verlenging zal in alle redelijkheid bepaald worden, waarbij de aannemer alle elementen kan invoeren m.i.v. laattijdige uitvoering door zijn onderaannemers en/of leveranciers om deze termijn verlengd te zien voor een bepaalde tijd, te verlengen met 10 werkdagen om dit administratief in orde te brengen.

Alle werken of wijzigingen, uitgevoerd door de koper nadat de voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden, dienen steeds uitgevoerd te zijn conform de geldende normen inzake EPB en akoestiek.

8.8. BEZOEK AAN DE BOUWPLAATS

Het is de kopers verboden de werf te betreden, behoudens uitdrukkelijke toestemming van de hoofdaannemer, in diens aanwezigheid en na voorafgaande, telefonische afspraak. De bezoekers moeten zich in elk geval schikken naar het bouwplaats-reglement.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico!

Toegang op de werf gebeurt trouwens, in elke veronderstelling steeds op eigen risico en zonder dat de koper enig verhaal tegen de aannemer kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden, zelfs indien het ongeval het gevolg zou zijn van niet in acht genomen veiligheidsnormen zoals voorzien in de wet tot bescherming van de bouwvakarbeiders. De kopers mogen zich op de werken begeven vergezeld van de architect of van een afgevaardigde van de hoofdaannemer mits afspraak.

8.9. TERMIJNEN & WEERVERLET

De oplevering van de appartementen is voorzien +/- 350 werkbare dagen na aanvang van de ruwbouwwerken. Als werkdagen worden niet aangerekend, onwerkbare dagen, de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen, de jaarlijkse vakantiedagen en de compensatierustdagen.

Weerverlet of onwerkbare dagen zijn bijvoorbeeld deze waarbij het gedurende meer dan 2 uur sneeuwt of regent per dag of wanneer de temperatuur lager of gelijk is aan 0°C geverifieerd conform gegeven KMI lijsten; waarbij de bodem om 7 uur 's morgens bedekt is met sneeuw, waarop de windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt, waarbij het opruimen of herstellen van de opgelopen schade uitgevoerd wordt, etc.... Tevens wordt verwezen naar de instanties van de bouwnijverheid.

Wanneer door verschillende regenverletdagen of vriesverletdagen niet meteen kan worden gewerkt door gevolgen van sneeuw/regen of het vriezen, zal een extra weerverletdag toegekend worden. Ook het redelijkerwijs niet kunnen uitvoeren van alle vorstgevoelige werken zoals bezetting, chapewerken, ..., zullen beschouwd worden als vriesverletdagen.

De weerverletdagen hebben een verlenging van de levering- of uitvoeringstermijn tot gevolg. Deze leveringstermijn verlengt in dezelfde mate als de weerverletdagen.

8.10. WINSTDERVING

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer (dit dient dan wel tijdig door de koper gevraagd te worden, er mogen hierdoor dan ook geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of werfplanning).

Wanneer de koper voor de binnen-afwerking materialen kiest buiten onze vaste partners om, zijn wij genoodzaakt

een bedrag van 20% van de voorziene som in mindering te brengen.

De coördinatie van deze werken kan dan ook niet door ons gebeuren en mogen pas uitgevoerd worden NA oplevering van het appartement.

Indien de koper zou beslissen om de keuken niet via de aannemer te bestellen, dan dient de koper aan de aannemer tijdig een technisch plan te bezorgen met de inplanting (maatvoering) van lichtpunten, schakelaars, stopcontacten, water toevoeren en –afvoeren, etc.

Indien beslist wordt om de vloeren en/of binnenschrijnwerk (uitgezonderd inkomdeur) niet via de aannemer te bestellen, dan dient de koper aan de aannemer een plan te bezorgen met draairichtingen deuren, plaats en dikte vloertegels/laminaat ifv de chape, plaats en dikte wandtegels ifv deuromlijsting, ...

Wanneer de koper een keuze maakt dat lager ligt dan het vastgestelde budget bij onze leverancier/onderaannemer en de werken ook door deze worden uitgevoerd, zal het saldo tussen uw keuze en het aangegeven budget in min verrekend worden.

8.11. KRIMP- & ZETTINGSBARSTEN - UITDROGING

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en/of vrijgeven van borg en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer en architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. In die optiek wordt het de kopers ten zeerste afgeraden gedurende de eerste drie jaar na de voorlopige oplevering te schilderen of te behangen in het aangekochte privaatief.

Mochten er wel schilder- of behangwerken gebeurd zijn in die periode, met daaruit voortvloeiend bepaalde schade welke te wijten is aan de natuurlijke zetting waaraan nieuwe gebouwen onderhevig zijn, dan wordt elke verantwoordelijkheid door de aannemer afgewezen. Hetzelfde geldt ook voor uitdroging en vochtatfekening.

8.12. SUBSIDIES

De bouwheer zal medewerking verlenen bij het aanvragen van subsidies, maar kan niet verantwoordelijk gesteld worden indien de aanvraag voor subsidies wordt afgewezen.

De aannemer heeft tevens het recht om dossierkosten in rekening te brengen voor het verzorgen van de subsidieaanvragen, hij zal dit vooraf aan de klant melden.

8.13. TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID - VERZEKERING

Overeenkomstig artikels 1972 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privaatieve en gemene delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De definitieve oplevering vindt plaats 1 jaar na de voorlopige oplevering, binnen deze periode dienen de verborgen gebreken gemeld te worden.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering is de aannemer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

De bouwheer voldoet aan de wettelijke verplichting voor het afsluiten van een verzekering inzake tienjarige aansprakelijkheid aannemers. De polis werd onderschreven bij een Belgische Verzekeringsmaatschappij. Het verzekeringsattest kan op aanvraag voorgelegd worden.

8.14. TEGENSTRIJDIGHEDEN

De verkoopovereenkomst, onderhavig lastenboek en de plannen vullen elkaar aan. Mochten er zichtbare tegenstrijdigheden voordoen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle meubilair is op de plannen getekend enkel ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst.

Dit lastenboek wordt toegevoegd bij de verkoopovereenkomst.

Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie.

Om elk misverstand te vermijden gelden enkel schriftelijke overeenkomsten tussen de partijen.

Op eenvoudig verzoek van één van de partijen zullen de mondelinge overeenkomsten worden omgezet in schriftelijke.

De koper verklaart hierbij grondig kennis te hebben genomen van wat in dit lastenboek vermeld is.

Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement zal worden gebouwd met de afwerking zoals in dit lastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de bouwheer ondertekend.

RESIDENTIE VILLA BELLE L'EAU

Appartement:	Autostaanplaats:
Private berging:	Fietsplaatsen:

Opgemaakt in twee exemplaren, waarvan elke partij verklaart één ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

Antwerpen, (datum ondertekening)

Door alle partijen eigenhandig te schrijven "gelezen en goedgekeurd" + handtekening

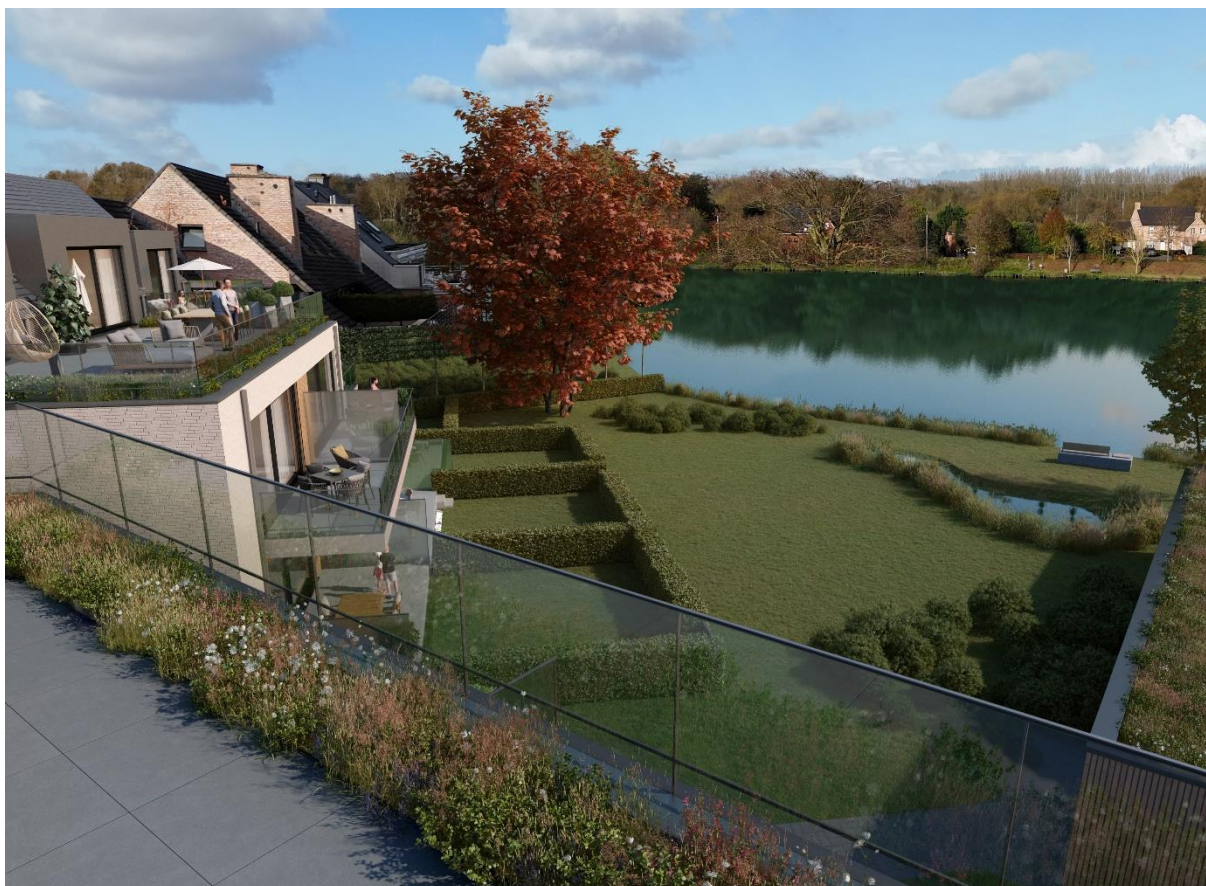
De Bouwheer,
Brabo NV

..... (naam)
(handtekening)

De koper,

.....

(handtekeningen)



VLAAMSE KAAI 90 – 2000 ANTWERPEN
03 247 89 06 – INFO@BRABOIMMO.BE
WWW.BRABOIMMO.BE