



LASTENBOEK

**PROJECT SMEDENPOORT:
IJZERENWAAG EN STADSWAAG**

APPARTEMENTEN, AALTER

PROJECT SMEDENPOORT:
IJZERENWAAG EN STADSWAAG

**APPARTEMENTEN
AALTER**

INLEIDING

Dit verkooplastenboek heeft tot doel de kopers van een appartement in het project een *duidelijke en overzichtelijke beschrijving* te geven van de kwaliteit en van de afwerking van het gebouw en zijn omgeving.

Het woonproject “SMEDENPOORT” heeft een uitstekende ligging tegenover het station en vlakbij het centrum van Aalter.

De appartementsgebouwen werden weldoordacht ingeplant op de site, langsheen een groen binnengebied, zodat er enerzijds voldoende privacy gewaarborgd blijft en anderzijds mooie uitzichten gecreëerd worden vanop de ruime leefterrassen.

Het project SMEDENPOORT bestaat uit 2 deelprojecten met elk 1 ondergrondse parkeergarage. De eerste fase van het project is het appartementsgebouw IJZERENWAAG met 111 appartementen en 6 commerciële units verdeeld over 2 gebouwen.

De tweede fase van het project heet STADSWAAG en heeft 110 appartementen. Het project weet te charmeren door zijn architecturaal ontwerp. Hier is bewust gekozen voor karakter en uitstraling om een meerwaarde te creëren in de groene omgeving.

Het appartementsgebouw IJZERENWAAG bestaat uit 2 deelgebouwen, één van 5 bouwlagen vooraan aan het stationsplein en het achterliggend gebouw variërend van 5 over 4 tot 6 bouwlagen en heeft 1 doorlopend ondergronds parkeerniveau.

Het appartementsgebouw STADSWAAG varieert van 7 bouwlagen over 4 naar 6 bouwlagen en heeft een eigen ondergrondse parkeergarage. De structuur van het gebouw is bovendien zodanig geconcentreerd dat twee naast elkaar gelegen appartementen samenvoegbaar zijn tot één appartement.

De kwalitatief hoogstaande appartementen richten zich op een breed publiek. Elk appartement heeft een ruime leefruimte met één, twee of drie slaapkamers en beschikt over een royaal woonterras met zicht op het nieuwe openbare park of op de gemeenschappelijke binnentuin.

De appartementen zijn via kernen met telkens een lift en een trappenhuis toegankelijk vanaf de inkomhal en tevens rechtstreeks met een lift vanuit de ondergrondse parking. De ondergrondse parking loopt door onder het gebouw. Het ontwerp houdt ook rekening met de vigerende regelgeving omtrent de toegankelijkheid van mindervaliden.

Aan de hand van energievriendelijke oplossingen op gebied van materiaalkeuzes en uitvoeringswijzen, wordt er zorg besteed aan zowel het wooncomfort als aan de veiligheid, de rust en de privacy van de bewoners.

Project “SMEDENPOORT” staat garant voor *duurzaam bouwen*, waarbij rekening wordt gehouden met de woonkwaliteiten van vandaag en in de toekomst. Daarom worden warmtepompen gebruikt als vorm van hernieuwbare energie. De appartementen zijn hierdoor zeer *energiezuinig* met een E-peil van gemiddeld 45.

Elk appartement wordt afgewerkt in nauw overleg met de koper. Er wordt een *persoonlijke klantenbegeleiding* voorzien via de algemene aannemer, zodat u de indeling en afwerkingsmaterialen kan aanpassen naar uw wensen en behoeften. Samen met de klant wordt aldus een eigen appartement “op maat” uitgewerkt.

TEAM

PROJECTONTWIKKELING

Bouwheer Solid Real Estate

Marialei 11 bus 6
2018 Antwerpen

Projectcoördinatie Development Coordination Belgium bvba

Marialei 11 bus 6
2018 Antwerpen
info@dcbelgium.be

BOUWTEAM

A33 ARCHITECTEN bv-cvba

Fonteinstraat 1A bus 401
3000 Leuven

Stabiliteit: Studiebureau Calcul bvba

Vanden Eeckhoudtstraat 15 bus 2
1500 Halle

Veiligheidscoördinatie Adviesbureau De Groof

Mechelbaan 657
2580 Putte

EPB verslaggeving Adviesbureau De Groof

Mechelbaan 657
2580 Putte

Ingenieur Akoestiek EVA-International bvba

Steenkaai 32
8000 Brugge

INHOUD LASTENBOEK

1. RUWBOUW		
	1. Gewapend beton en metselwerk	7
	2. Riolering	7
	3. Dakwerken	7
	4. Isolatie	7
	5. Ventilatie	8
	6. Buitenschrijnwerk	8
	7. Terrassen, balkons, tuinen	8
2. AFWERKING		
	1. Vloeren	8
	2. Wanden & plafonds	8
	3. Binnenschrijnwerk	9
	4. Deur- en raamdorpels	9
	5. Gemene delen	9
3. TECHNISCHE INSTALLATIES		
	1. Elektriciteit	10
	2. Sanitaire installatie	12
	3. Verwarmingsinstallatie	13
	4. Keukeninstallatie	14
	5. Telefonie, distributie & internet	14
	6. Liftinstallatie	14
	7. Parking ondergronds	14
4. ALGEMEEN		
	1. Ereloon architect en ingenieur	15
	2. Materialen, handelswaarde en wijzigingen	15
	3. Nutsvoorzieningen	15
	4. Toegang tot de werf	15
	5. Werken uitgevoerd door derden, ten laste van de koper of door de koper zelf	16
	6. Wijzigingen tijdens de bouwwerken	16
	7. Algemeen	16

BESCHRIJVING VAN DE WERKEN

1. RUWBOUW

1.1. GEWAPEND BETON EN METSELWERK

Het gebouw wordt opgetrokken in traditionele materialen volgens de regels der kunst. Het betreft de dragende muren met betonnen vloerplaten uit gewapend beton. De samengestelde gevels bestaan uit traditioneel metselwerk, gevelpleister, hout of plaatmateriaal met betonnen terraselementen en zijn voorzien van een *hoogwaardige spouwisolatie*.

De structuur van het trappenhuis en de liftkoker voldoet aan de geldende brandeisen.

1.2. RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke bepalingen en is opgesplitst tussen afvalwater en regenwater volgens het principe van een gescheiden stelsel. Ze wordt via de nodige putten aangesloten aan de straatriolering.

1.3. DAKWERKEN

De platte daken worden uitgevoerd met een waterdichte laag in PVC, rubber of bitumen. De platte daken van de bouwdelen met niet meer dan 4 bouwlagen worden uitgevoerd als een extensief groen dak. Het dak wordt eveneens voorzien van *hoogwaardig isolatiemateriaal* ifv. verlaging van het E- en K- peil.

1.4. ISOLATIE

1.4.1. THERMISCHE ISOLATIE

Het gehele gebouw is ontworpen met aandacht voor energiezuinigheid en milieubewustzijn. Het gebouw voldoet zodoende aan de energieprestatie regelgeving (EPB) en wordt vanaf het ontwerp tot de oplevering gecontroleerd door een EPB deskundige.

Het werken volgens deze EPB-regelgeving betekent een garantie dat alle buitenmuren, daken, vloeren en de ramen voldoende thermisch geïsoleerd worden, en voldoen aan de opgelegde isolatiewaarde (U-waarde). Volgens de geldende norm bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag mag het globaal isolatiepeil maximum K40 zijn én het energieprestatie peil maximum E60, alsook de netto energiebehoefte voor verwarming van maximum 70kWh/m² per jaar.

Volgens de ontwerpsimulatie hebben de appartementen in dit project een verhoogde isolatiewaarde van minder dan K30 en een gemiddeld energiepeil van E45 en maximaal E53. Met deze uitstekende waarden zijn de appartementen een toonbeeld van zowel energiezuinigheid als milieuvriendelijkheid, meer dan 90% van de appartementen in dit project haalt hierdoor het lage energielabel door hun energieverbruik dat lager ligt dan 30kWh/m².

Tijdens het bouwen wordt er veel aandacht besteed aan *luchtdicht bouwen*. Na voltooiing van de werken wordt er een “blowerdoor” test uitgevoerd door een erkend bedrijf en een Energiecertificaat uitgereikt, dat wordt opgemaakt door de EPB deskundige.

De *woningscheidende muren en vloeren* worden *thermisch geïsoleerd*, in overeenstemming met de huidige regelgeving.

1.4.2. AKOESTISCHE ISOLATIE

Het gebouw wordt opgetrokken in overeenstemming met de huidige regelgeving om een normaal *akoestisch comfort* te verzekeren, rekening houdend met de in situ gemeten gevelbelasting van 65dB.

De uitvoering van de akoestische maatregelen zoals bijvoorbeeld ontdebellen van de woningscheidende wanden, zwevende vloeren en isolerende stroken tussen muren en chape, gebeurt onder begeleiding van een ingenieur akoestiek

1.5. VENTILATIE De huidige regelgeving vereist dat de appartementen voldoende verlucht worden. Uit energetisch standpunt, teneinde een beter E-peil te bekomen, wordt er een mechanisch verluchtingssysteem voorzien, namelijk systeem D met warmterecuperatie volgens de eis van de EPB-berekening. Daar waar noodzakelijk om esthetische redenen worden valse plafonds voorzien om ventilatiekanalen te verbergen, behalve in de berging.

Om een goede doorstroming mogelijk te maken worden onder de binnendeuren (behalve de brandwerende inkomdeur) verluchtungskieren van minimum 70cm² voorzien.

1.6. BUITENSCHRIJNWERK Het geheel van deze werken wordt uitgevoerd in een hoogwaardige kunststof teneinde een *optimale isolatie* te bekomen ($U_w < 2W/m^2K$) en koudebruggen te vermijden. De kleurtint voor alle buitenschrijnwerk is te bepalen door de architect, in overleg met de bouwheer.

Alle ramen worden voorzien van *hoogrendementsbeglazing*, met een U waarde 1.1 W/m²K. Alle vaste-, draai-, draaikip-en schuiframen zijn aangeduid op de plannen van de architect.

1.7. TERRASSEN, BALKONS, TUINEN Bijna alle appartementen beschikken over een privaat terras. De terrassen van de gelijkvloerse appartementen worden uitgevoerd in tropisch hardhout gekozen door de architect, in overleg met de bouwheer. De uitpandige terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in zichtbeton. De inpandige terrassen worden uitgevoerd in terrastegels, gekozen door de architect, in overleg met de bouwheer. De terrassen welke op platte daken worden uitgevoerd, worden eveneens afgewerkt met terrastegels.

De terrasbalustrades zijn gemaakt met spijlen uit aluminium of staal. De architect zal de afwerking, de kleur en de vormgeving bepalen in overleg met de bouwheer. De afwatering van elk terras gebeurt via de waterafvoer van het gebouw.

De gemeenschappelijke binnentuin en het toekomstig openbaar park wordt aangelegd volgens het plan van de landschapsarchitect.

2. AFWERKING

2.1. VLOEREN Alle vloeren van de appartementen worden voorzien van een effen chape. In de keuken, leefruimte, nachthal, toilet, inkomhal, badkamer, berging worden keramische vloertegels en bijpassende plinten voorzien. De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichtingen van het WTCB.

De voorziene tegels hebben formaat 45 x 45, niet gectificeerd, recht geplaatst, cement grijs gevoegd. De particuliere handelswaarde voor de levering van de vloeren bedraagt 30,00 €/m² excl. BTW. De bijhorende plinten hebben een particuliere handelswaarde van 10,00 €/lm excl. BTW.

In de slaapkamers wordt een laminaat voorzien met een particuliere handelswaarde van 15,- €/m² excl. BTW voor levering. De bijhorende plinten hebben een particuliere handelswaarde van 5,- €/lm excl. BTW, voor de levering.

2.2. WAND – EN PLAFONDAFWERKING Op alle plafonds wordt een witte spuitpleister aangebracht, behalve waar verlaagde plafonds geplaatst worden. Deze worden voorzien in gipskartonplaten waarbij de bevestigingspunten worden uitgevlakt. Alle wanden van de appartementen worden behangklaar

opgeleverd. Het uitplamuren, behangen of schilderen zal door de Kopers uitgevoerd worden. De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichtingen van het WTCB.

In de badkamer worden wandtegels voorzien op de wand rondom het bad en/of douche tot op plafondhoogte, formaat 20 x 20, tot maximum 20 x 40, niet geresectificeerd, rechte plaatsing, wit gevoegd, aan een handelswaarde van 30,00 €/m² excl BTW. Achter de faience wordt aan bad en douche een waterdichting voorzien.

In de keuken wordt faience voorzien op de wand tussen aanrecht en bovenkasten, formaat 20 x 20 tot maximum 20 x 40, niet geresectificeerd, rechte plaatsing, wit gevoegd, aan een handelswaarde van 30,00 €/m² excl. BTW voor maximaal 3m². Op de buitenhoeken wordt een aluminium hoekprofiel geplaatst en op het einde van de faience een aluminium stopprofiel.

2.3. BINNENSCHRIJNWERK

De inkomdeuren van de appartementen met hoogtemaat 211 cm worden voorzien van een cilinderslot, spion, driepuntsluiting, een neopreen dichtingstrip en inox deurbeslag. Deze deuren hebben een brandweerstand EI van 30', volgens de richtlijnen van de brandweer. De binnendeuren zijn vlakke tubespaan schilderdeuren met hoogtemaat 211 cm in een houten omlijsting met inox deurbeslag. Tussen de inkomhal en de leefruimte is een volledig glazen deur in klaar glas voorzien met inox deurtrekker.

2.4. DEUR – EN RAAMDORPELS

De venstertabletten in het appartement worden vervaardigd uit eerste keus natuursteen of gelijkwaardig materiaal, te bepalen door de architect in overleg met de bouwheer.

2.5. GEMENE DELEN

De inkomhallen op het gelijkvloers hebben deurgehelen die maximaal beglaasd zijn en worden uitgevoerd zoals aangeduid op het detailplan van de architect. De gemeenschappelijke inkomdeur met cilinderslot is bedienbaar met de videofoon vanuit het appartement. Het cilinderslot maakt deel uit van het totale slotenplan, zodat er slechts één sleutel is voor het openen van de gemeenschappelijke inkomdeur en de private inkomdeur.

Een belpaneel, brievenbussen en spiegel worden voorzien in de gemeenschappelijke inkomhal, evenals een vloermat in een kader ter hoogte van de inkomdeur. De videofooninstallatie kan vanuit elk appartement bediend worden.

De nodige pictogrammen en brandbestrijdingsmiddelen conform de wetgeving en plaatselijke brandweervoorschriften zijn voorzien.

Een vlakke pleister wordt aangebracht op alle bovengrondse gemeenschappelijke binnenmuren en plafonds, alsook de lifthallen in de ondergrondse parking. Deze wordt geschilderd in een kleur volgens de keuze van de architect. De toegangsdeuren van de appartementen worden in dezelfde kleur geschilderd aan de zijde van de gemeenschappelijke gang en allen voorzien van een uniforme deurknop. Alle andere schilderdeuren in de gemene delen worden aan beide kanten geschilderd volgens de keuze van de architect en bouwheer.

De vloerafwerking van de gemeenschappelijke hallen bestaat uit hoogwaardige volkeramische tegels met bijhorende plinten volgens de keuze van de architect of bouwheer. De trap in de gesloten trapzalen wordt afgewerkt in zichtbeton. De trapleuningen bestaan uit een geheel van verticale en horizontale metalen geschilderde buizen.

De inkomhal wordt ingericht volgens het detailplan van de architect. De verlichting in de gemene delen zal gestuurd worden door bewegingsdetectors. Er wordt uniforme buitenverlichting voorzien aan elke inkomdeur volgens plan en keuze architect, alsook ter hoogte van de gemeenschappelijke (onder)doorgang naar de binnentuin. In elke traphal zal er op het gelijkvloers een stopcontact worden voorzien voor gemeenschappelijk gebruik.

3. TECHNISCHE INSTALLATIES

3.1. ELEKTRICITEIT De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI.

3.1.1. GEMENE DELEN De elektriciteitsverdeling van de gemene delen wordt aangesloten op een aparte meter. In alle gemene delen worden verlichtingsarmaturen geplaatst volgens de keuze van de architect. Volgens de geldende bepalingen wordt noodverlichting voorzien en branddetectie volgens brandweeradvis. Volgende elektrische installaties met armatuur zijn voorzien:

Gemeenschappelijke inkomhal gelijkvloers:

- Verlichting en instelling volgens het plan van de architect

Gemeenschappelijke hallen verdiepingen:

- Minimaal 1 lichtpunt in het plafond, ingesteld op bewegingsdetector

Lokalen van gemeenschappelijk nut:

- Per lokaal 1 plafondlichtpunt, ingesteld op bewegingsdetector

Gemeenschappelijke tuin:

- De toegangspaden in de gemeenschappelijke tuin worden verlicht met lage verlichtingspaaltjes, volgens keuze van de architect, ingesteld op bewegingsdetector

Gemeenschappelijke (onder)doorgang van park naar binnentuin voor gebouw STADSWAAG:

- Verlichting volgens het plan van de architect, ingesteld op bewegingsdetector

Ondergrondse garage:

- 1 buitenlichtpunt ter hoogte van de sectionaalpoorten, ingesteld op bewegingsdetector
- Verlichting van de inritten volgens plan architect, ingesteld op bewegingsdetector
- Gemeenschappelijke verlichting van de ondergrondse parkeergarage volgens de geldende normen

3.1.2. PRIVATIEVE DELEN APPARTEMENTEN Elk appartement is voorzien van een individuele aansluiting conform de wetgeving en het AREI. De meter, met voorziening van dag- en nachttarief, wordt opgesteld in een gemeenschappelijk meterlokaal en de individuele verdeelborden staan opgesteld in de appartementen.

Elk verdeelbord heeft voldoende kringen, automatische zekeringen en verliesstroom schakelaars. Er worden volgens de geldende bepalingen rookdetectoren (type stand-alone) voorzien. Het aantal stopcontacten en schakelaars is zo voorzien dat een comfortabel gebruik van de appartementen mogelijk is:

Hal en nachthal:

- 3 lichtpunten, bediend door 3 schakelaars in de 3 slaapkamerappartementen
- 2 lichtpunten, bediend door 2 schakelaars in de 1- en 2 slaapkamerappartementen
- 1 stopcontact
- Videfoon binnenpost met bediening deurslot
- Rookdetector (type stand-alone) volgens de vigerende normen

WC:

- 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar

Living:

- 2 lichtpunten bediend door 2 éénrichtingschakelaars
- 3 dubbele stopcontacten
- 1 drievoudig stopcontact aan TV

Keuken:

- 2 lichtpunten bediend door 2 éénrichtingschakelaars (1 aan plafond, 1 boven werkblad)
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor kookplaat
- 1 stopcontact voor vaatwasser
- 1 dubbel stopcontact boven het keukenwerkblad

Berging:

- 1 verdeelbord
- 1 stopcontact thv verdeelbord
- 1 voeding voor de ventilatie-unit
- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 stopcontact voor condensatiedroogkast
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 aansluiting voor verwarmingsinstallatie

Badkamer of douchekamer:

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact op tablethoogte
- 1 lichtpunt boven de spiegel, bediend door 1 schakelaar
- 1 stopcontact

Slaapkamer groot:

- 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars
- 2 enkele stopcontacten
- 2 dubbele stopcontacten

Slaapkamer klein (niet in 1-slaapkamer appartement):

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact

Terras:

- 1 lichtpunt met armatuur, uniform volgens keuze van de architect of bouwheer, bediend door 1 schakelaar (binnen),
- 1 enkel stopcontact per terras

Privatieve kelder:

- 1 lichtpunt met armatuur op bewegingsdetectie, aangesloten op de gemeenschappelijke teller

3.2. SANITAIRE INSTALLATIE

De levering en plaatsing van de in basis voorziene sanitaire toestellen is begrepen in de aankoopprijs van de appartementen. Er is een warm (W) – en/of koud (K) wateraansluiting voorzien waar nodig.

W.C.

Sanblok (hangtoilet) met spaarknop, luxezitting en wit deksel, een handwasser met ééngreepskraan chroom (K)

Keuken

Wateraansluiting (K+W) en afvoer voor gootsteen
Aansluiting voor vaatwasser (K)

Berging

Wateraansluiting en afvoer voor wasmachine (K)
Indien de koper een droogkast wenst te plaatsen, zal dit een condensatiedroogkast moeten zijn.

Badkamer

1 slaapkamer appartement met badkamer

In de badkamer wordt een acryl ligbad met ééngreepsmengkraan chroom (K+W) en douchegarnituur (handdouche met flexibel en muurstang) voorzien, alsook een badkamermeubel met onderkast en 1 lavabo, met ééngreepsmengkraan chroom (K+W) en automatische leegloop en een bijhorende grote spiegel met verlichting.

Voor de totaliteit van de sanitaire toestellen, kasten en toebehoren wordt een particuliere handelswaarde voorzien van 2.200€ excl BTW.

1 slaapkamer appartement met douchekamer:

In de douchekamer wordt een acryl douchetub met een douchedeure en eengreepsmengkraan chroom (K+W) en douchegarnituur (handdouche met flexibel en muurstang) voorzien, alsook een badkamermeubel met onderkast en 1 lavabo, met ééngreepsmengkraan chroom (K+W) en automatische leegloop en een bijhorende grote spiegel met verlichting.

Voor de totaliteit van de sanitaire toestellen, kasten en toebehoren wordt een particuliere handelswaarde voorzien van 2.800€ excl BTW.

2 slaapkamer appartement met badkamer:

In de badkamer wordt een acryl ligbad met ééngreepsmengkraan chroom (K+W) en douchegarnituur (handdouche met flexibel en muurstang) voorzien, alsook een badkamermeubel met onderkast(en) en een dubbele lavabo, met 2 ééngreepsmengkranen chroom (K+W), automatische leegloop en een bijhorende grote spiegel met verlichting.
Voor de totaliteit van de sanitaire toestellen, kasten en toebehoren wordt een particuliere handelswaarde voorzien van 3.500€ excl. BTW.

2 slaapkamer appartement met badkamer en aparte douchekamer (enkel voor appartementen 1.12, 2.12 en 3.12 in deelproject STADSWAAG:

In de badkamer wordt een acryl ligbad met ééngreepsmengkraan chroom (K+W) en douchegarnituur (handdouche met flexibel en muurstang) voorzien, alsook een badkamermeubel met onderkast en 1 lavabo, met ééngreepsmengkraan chroom (K+W), automatische leegloop en een bijhorende grote spiegel met verlichting.

In de douchekamer wordt een acryl douchetub met een douchedeure en eengreeps- mengkraan chroom (K+W) en douchegarnituur (handdouche met flexibel en muurstang) voorzien, alsook een badkamermeubel met onderkast en 1 lavabo, met ééngreepsmengkraan chroom (K+W) en automatische leegloop en een bijhorende grote spiegel met verlichting.

Voor de totaliteit van de sanitaire toestellen, kasten en toebehoren wordt een particuliere handelswaarde voorzien van 4.000€ excl. BTW.

3 slaapkamer appartement met badkamer en aparte douchekamer:

In de badkamer wordt een acryl ligbad met ééngreepsmengkraan chroom (K+W) en douchegarnituur (handdouche met flexibel en muurstang) voorzien, alsook een badkamermeubel met onderkast en een dubbele lavabo, met ééngreepsmengkraan chroom (K+W), automatische leegloop en een bijhorende grote spiegel met verlichting. In de douchekamer wordt een acryl douchetub met een douchedeure en eengreeps- mengkraan chroom (K+W) en douchegarnituur (handdouche met flexibel en muurstang) voorzien, alsook een badkamermeubel met onderkast en 1 lavabo, met ééngreepsmengkraan chroom (K+W) en automatische leegloop en een bijhorende grote spiegel met verlichting.

Voor de totaliteit van de sanitaire toestellen, kasten en toebehoren wordt een particuliere handelswaarde voorzien van 4.500,00 € excl. BTW.

3.3. VERWARMINGSINSTALLATIE

De energiezuinige installaties voor centrale verwarming, warm water productie en venti- latie dragen er tot bij dat er voor elk appartement zal voldaan worden aan een gemiddeld energieprestatiepeil van E45 en maximum E53.

De appartementen worden verwarmd met vloerverwarming en een lucht-water warmtepomp die geplaatst is op het dak. Dit type verwarmingsinstallatie is zeer energie- zuinig, milieuvriendelijk en door het gebruik van hernieuwbare energie is er een signifi- cante daling van het E-peil, welke resulteert in een aanzienlijke energiebesparing.

In de berging van het appartement wordt een collector en een warm water boiler geplaatst. Het warm-, alsook het koud watercircuit kan per appartement afgesloten worden dank zij een kraan aan de collector. De vloerverwarming wordt in alle ruimtes van het appartement geplaatst, met uitzondering van de berging en wc.

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen, bij een buitentem- peratuur van -8°C.

Living & keuken:	22°C
Douche- en Badkamer:	23°C
Slaapkamers:	18°C

De verwarming wordt in de leefruimte gestuurd door een programmeerbare thermostaat, voorzien van een schakelklok met dag- en nachtrekking. de temperatuur in de slaapkamers kan verminderd worden of zelfs volledig uit gezet, dank zij een kraan aan de collector in de berging.

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

In geval van wijzigingen van de indeling van het appartement, telt het origineel plan als basis voor verrekening van de eventuele kosten van verhoging van de 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).

3.4. KEUKENINSTALLATIE

Voor elk type van appartement is er een volledig ingerichte keuken inbegrepen van hoogwaardig materiaal met inox of kunststof spoelbak en elektrische toestellen. Dit omvat een keuken met keuze uit diverse kleuren voor werkbladen en fronten.

Voor de 1-kamer-appartementen is er een handelswaarde voorzien van 5.000,00 € excl. BTW. Voor de 2-kamer-appartementen is er een handelswaarde voorzien van 6.000,00 € excl. BTW. Voor de 3-kamer-appartementen is er een handelswaarde voorzien van 7.000,00 € excl. BTW.

Volgende toestellen zijn in alle keukens standaard inbegrepen:

- anderhalve spoelbak in inox of kunststof met ééngreepsmengkraan in chroom
- conventionele elektrische inbouwoven
- motorische dampkap met recuperatie (min. 2 zuignelheden) en verlichting
- inbouw vitro-keramische kookplaat met tiptoetsen
- geïntegreerde koelkast van min. 145 + 16 L voorzien van een diepvriesvak met zelfde voorplaat als kastdeuren.
- volledig integreerbare inbouw vaatwasser

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

3.5. TELEFONIE, DISTRIBUTIE & INTERNET

Telefonie appartementen

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

Kabel-distributie en UTP

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

Internet

Eén aansluitpunt in de leefruimte van elk appartement en één in de grootste slaapkamer. Voorzien volgens de voorschriften van de leverancier. Aansluitingskosten zijn ten laste van de koper.

Videfoon

Belplaat en camera zijn voorzien in de gemeenschappelijke inkomhal, videfoontoestel is voorzien in de inkomhal van het appartement. De videfoon is bedienbaar vanuit elk appartement.

De lift gaat van de ondergrondse parking tot en met de hoogste verdieping en is voorzien voor minimum 8 personen. De liften worden uitgerust met een alarm- en telefooninstallatie conform de huidige richtlijnen.

3.6. LIFTINSTALLATIES

De lift wordt decoratief aangekleed met spiegel, handgreep, bedieningspaneel en een vals plafond met verlichting volgens keuze van de architect en de bouwheer. De vloerbekleding van de lift is identiek aan de vloerafwerking van de gemeenschappelijke inkomhal.

3.7. PARKING ONDERGRONDS

De ondergrondse parking bevindt zich onder alle appartementen van het project en is rechtstreeks toegankelijk via de liften of de vluchttrap. Alle appartementen hebben directe

toegang tot de parking via de lift. Op niveau -1 zijn er autostaanplaatsen, privatieve bergingen en technische lokalen ondergebracht, alsook de fietsenbergingen.

De vloeren zijn in grijs gepolierd beton, de wanden in vlak beton of vol gevoegd metselwerk. Alleen de lifthallen in de ondergrond zijn voorzien van geschilderd pleisterwerk op de muren en het plafond. De toegangsdeuren van de privatieve bergingen en alle andere deuren in de ondergrondse gemene delen worden volledig geschilderd volgens de keuze van de architect.

De parking zal voorzien worden van een automatische sectionaalpoort met een individuele afstandsbediening en sleutelcontact. Per ondergrondse parkeerplaats wordt er één individuele afstandsbediening voorzien. In de vloer van de parkinginrit wordt een verwarmingsslint aangebracht, aangesloten op de gemeenschappelijke teller, om gladheid in de winterperiode tegen te gaan.

4. ALGEMEEN

4.1 ERELOON ARCHITECT, INGENIEUR, VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR EN EPB VERSLAGGEVER

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

4.2. 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. Bijvoorbeeld : indien men tegels zou aankopen bij een groot-handelaar 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 de aannemer aangestelde leverancier), maar de aannemer kan hiervoor een supplement aanrekenen en een verlenging van de contractuele uitvoeringstermijn vragen. Ook indien hij een materiaal kiest met dezelfde handelswaarde als diegene hierin vermeld kan er een supplement gevraagd worden voor de plaatsing. Deze min- of meerwerken moeten verrekend worden met de aannemer.

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

4.3. NUTSVOORZIENINGEN

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie, warmtenet) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers.

Deze aansluitingen worden gerealiseerd door de bouwheer ten voordele van de klant en worden aan de klant verrekend. Ook het eigen werk van de bouwheer ten behoeve van deze nutsvoorzieningen, zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen en de wachtkabels en buizen plaatsen, gebeurt op kosten van de koper.

4.4. TOEGANG TOT DE WERF

De toegang tot de werf is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken. De koper of zijn vertegenwoordiger mag enkel de werf bezoeken

mits hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de bouwheer en/of van de werfleider. De koper dient hiervoor een afspraak te maken met de klantenbegeleider.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers dienen zich te schikken naar het plaatselijk bouwplaatsreglement. De aannemer/bouwheer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats voordoen. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

4.5. WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN, TEN LASTE VAN 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 werken hinderen.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/bouwheer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Hetzelfde geldt voor keuze van materialen met een lagere handelswaarde, dan het vooropgesteld budget.

Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/bouwheer uit het contract kunnen genomen worden.

4.6. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUWWERKEN

Indien de koper veranderingen aan het appartement aanbrengt of laat aanbrengen door de aannemer op zijn verzoek en er daardoor niet meer wordt voldaan aan de geldende normen en verordeningen, dan is de koper hiervoor alleen aansprakelijk en vrijwaart hij hiervoor de verkoper.

Dit verkooplastenboek 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 eventuele aanpassingen om te voldoen aan de normering en normen die van kracht worden tijdens de constructie en die niet bekend waren op datum van de stedenbouwkundige vergunning zullen aangerekend worden aan de kopers.

De aannemer en bouwheer behouden zich het recht voor die wijzigingen aan te brengen die noodzakelijk blijken bij de uitvoering, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en het concept van het gebouw. De koper kan hiervoor geen aanspraak maken op een minwaarde.

De verkoopplannen dienen als indicatief beschouwd te worden. De vaste en losse meubilering en toestellen (ook op de plannen van de stedenbouwkundige vergunning zijn ter illustratie.

4.7. ALGEMEEN

4.7.1 SUBSIDIES

De bouwheer is gerechtigd om subsidies voor de woonst aan te vragen voor eigen rekening.

4.7.2 MAAT- EN OPPERVLAKTE- AANDUIDINGEN

Maat- en oppervlakteaanduidingen op de plannen en contractuele documenten zijn aangeduid ter titel van inlichting en laten een verschil toe van maximaal 5% tot ten

opzichte van de werkelijke toestand. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De gebruikte meetcode is volgens de "Richtlijnen voor opmetingen in België" van BACS.

4.7.3 ZETTINGEN De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen. Indien er na de voorlopige oplevering lichte barsten in de muren en de plafonds verschijnen die zouden voortvloeien uit de normale beweging van het gebouw of de uitzetting van de materialen, zal er geen conceptie - of uitvoeringsfout op de promotor, de aannemer of de architect verhaald kunnen worden. De herstelling van deze barsten zal de koper voor zijn rekening nemen.

4.7.4 TOLERANTIES Wat betreft de toegelaten toleranties wordt verwezen naar de technische voorlichtingen van het WTCB.

4.7.5 PRIORITEIT VAN DE DOCUMENTEN De beschrijving in dit verkoopplatenboek heeft voorrang op de verkoopplannen.

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

Het gebouw en de appartementen worden schoon opgeleverd.

Dit bestek bestaat uit 17 pagina's en wordt als bijlage aan de verkoopsovereenkomst gehecht.

Opgemaakt te Antwerpen op, in 3 exemplaren.

Voor akkoord:

Bouwheer:

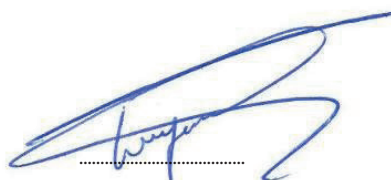


.....

Koper(s) van app. n°.....

.....

Architect:



.....



OUTSTANDING
DEVELOPMENT



Marialei 11 bus 3 | 2018 Antwerpen | 03 287 08 40
www.dcbelgium.be