



Residentie "ROBINIA"



VERKOOPLASTENBOEK

PARTNERS

Grondeigenaar

HERBO bvba
Straat nr
2121 SINT LENAARTS

Bouwheer



Boven bvba | OP! bvba
Riemstraat 55 | 2970 Schilde
+32 487 644 287 | lo@boven-op.eu | www.boven-op.eu



Architect

RUTTEN & ROOZE Architecten
Architect Peter RUTTEN



Prinshoeweg 107-109
2180 Ekeren
tel. 0032 3 644 15 77
peter@rutten-rooze.be
www.rutten-rooze.be

Stabiliteit

Boden Architecten & Ingenieurs
Stijn Boden
Kapellensteenweg 461
2920 Kalmthout
tel: 03/620.21.70
info@studiebureauboden.be

Esta-Advies VOF

Eric Severyns
Klein Ravels 37
2380 Ravels
Tel: 0472/57 01 71



info@esta-advies.be
www.esta-advies.be

Technieken

INHOUDSTAFEL

I.	ALGEMENE BEPALINGEN.....	5
1.1	AANSLUITINGEN.....	5
1.2	WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN EN UITVOERINGSWIJZE.....	5
1.3	KEUZES EN WIJZIGINGEN DOOR KOPER.....	5
1.4	OPPERVLAKTE EN TOLERANTIES MAATVOERING.....	6
1.5	KOSTEN EN LASTEN.....	6
1.6	GELDENDE WETGEVING.....	7
1.7	OPLEVERINGEN.....	7
1.8	BETALINGEN.....	8
1.9	VERKOOPDOCUMENTEN.....	8
1.10	TOEGANG TOT DE WERF.....	8
1.11	ZETTINGEN VAN HET GEBOUW.....	9
II.	TECHNISCHE BEPALINGEN.....	10
1.	RUWBOUWWERKEN.....	10
2.	BUITENSCHRIJNWERKEN.....	13
3.	PLEISTERWERKEN.....	13
4.	DEKVLOEREN.....	14
5.	VERWARMING.....	14
6.	SANITAIR.....	15
7.	KEUKENS.....	15
8.	ELEKTRICITEIT.....	16
9.	VENTILATIE.....	17
10.	BINNENSCHRIJNWERK.....	18
11.	TEGELWERKEN.....	19
12.	SCHILDERWERKEN.....	20
13.	LIFT.....	20
14.	TERASSEN / VERHARDING.....	20

INLEIDING

Dit verkooplastenboek beschrijft de realisatie van een appartementsgebouw met ondergrondse autostaanplaatsen en bergingen in de Residentie "ROBINIA" aan de de Robianostraat 65 te 2520 BORSBEEK. Het zal samen met de basisakte en de plannen deel uitmaken van de aannemingsovereenkomst tussen de koper en de Bouwheer.

Het project omvat een gebouw met één trap- & lifthall en met op elke verdieping één groot appartement met telkens drie slaapkamers.

De ondergrondse parkeergarage is toegankelijk vanaf de straat via een automatische sectionaalpoort met afstandsbediening, en via de hall met de lift en de trap.

Een vluchttrap achteraan de garage leidt naar een voetgangersdoorgang naar het openbaar domein achter de tuin van het gelijkvloers appartement.

Het gelijkvloers appartement van circa 145 m² heeft een zeer ruim terras van circa 80 m² met aansluitend daaraan nog een privétuin van circa 100 m².

Het appartement op de eerste verdieping van circa 125 m² heeft een groot terras van circa 40 m² op het plat dak van het gelijkvloers.

Het appartement op de tweede verdieping van circa 115 m² heeft een mooi terras van 15 m².

Ieder appartement kan beschikken over een privaatieve kelderberging en over de publieke fietsenberging die zich eveneens in de kelderverdieping bevindt.

I. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 PLANNEN en UITVOERING der WERKEN

De werken zullen uitgevoerd worden volgens de door de Gemeente Borsbeek goedgekeurde plannen van de bouwaanvraag, opgesteld door R&R Architecten (Architectenbureau RUTTEN & ROOZE), Prinshoeweg 107-109 te 2180 Ekeren, volgens dit lastenboek en volgens de regels van goede uitvoering, met nieuwe materialen van goede kwaliteit.

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd worden dienen als basis voor het opstellen van de aannemingsovereenkomst. Voor wat de afwerking van de appartementen betreft, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen; de beschrijving van dit lastenboek heeft steeds voorrang op aanduidingen op de plannen.

De koper verklaart dat de aannemingswerken m.b.t. het gebouw zullen uitgevoerd worden met de afwerking zoals beschreven in dit lastenboek. Eventuele uitzonderingen, afwijkingen en dergelijke, dienen expliciet in de aannemingsovereenkomst genoteerd te worden en ondertekend door de Bouwheer om geldig te zijn.

De Bouwheer behoudt zich het recht voor om de keuze van de materialen en/of de uitvoeringswijze te wijzigen indien noodzakelijk :

- ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers enz.
- en/of om technische of organisatorische redenen
- en/of op voorstel van de architect en/of één van de studiebureau's en/of één van de door de Bouwheer aangestelde aannemers.

De gekozen materialen en/of uitvoeringswijze zullen minstens van evenwaardige kwaliteit zijn als wat beschreven staat in dit document.

Deze eventuele wijzigingen zullen geen aanleiding geven tot een verrekening ten laste van de koper.

Indien er reeds varianten in materialen en/of uitvoering worden voorgesteld in onderhavig document, zal de uiteindelijke beslissing dienaangaande genomen worden door de architect.

1.2 AANSLUITINGEN

Alle aansluitingen aan de nutsvoorzieningen bij de diverse nutsmaatschappijen worden tijdens de werf gerealiseerd. De kosten voor deze aansluitingen, alsook de kosten voor het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen en de plaatsingskosten van de meters zijn ten laste van de koper en niet inbegrepen in de totale verkoopprijs.

Een provisie ten bedrage van 3.500,- € (excl. BTW) op deze totale kosten zal door de Bouwheer aan de koper gefactureerd worden bij het verlijden van de notariële aankoopakte van het grondaandeel. Het eventuele verschil in plus of min wordt door de Bouwheer aan de koper verrekend bij de laatste betalingsschijf van aannemings-overeenkomst volgens de Wet Breyne.

1.3 KEUZES EN WIJZIGINGEN DOOR KOPER

1.3.1 KEUZES

De koper kan een keuze maken uit het standaardpakket voor keuken, sanitaire toestellen, vloer- & muurtegels, parket en binnendeuren en dit bij de leveranciers aangeduid door de Bouwheer. Deze keuze moet gemaakt worden tegen door de Bouwheer opgegeven beslissingsdatum.

Indien de koper geen keuze heeft doorgegeven binnen de vooropgestelde termijn, zal de Bouwheer zelf een keuze maken uit de voorgestelde standaardafwerkingen i.s.m. de architect.

Indien de koper na de vooropgestelde datum nog een keuze wenst te maken zal de Bouwheer hiermee binnen de mate van het mogelijke rekening houden; deze keuze kan in dat geval eventuele meerkosten en een termijnsverlenging meebrengen die ten laste zullen zijn van de koper.

1.3.2 WIJZIGINGEN en MEER- & MINWERKEN

Eventuele wijzigingen, meerwerken e.d. op vraag van de koper kunnen alleen uitgevoerd worden na voorafgaandelijk akkoord aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Deze kostprijs zal door de Bouwheer schriftelijk aan de koper worden meegedeeld. De Bouwheer heeft het recht een voorschot te vragen op het bedrag van die werken.

De koper zal zelf verantwoordelijk zijn voor de eventuele termijnverlenging die deze meerwerken veroorzaken.

Het is de koper niet toegelaten zelf werken uit te voeren of door derden te laten uitvoeren op de werf vóór de voorlopige oplevering.

Indien de koper wenst materialen aan te kopen bij of werken te laten uitvoeren door een andere firma dan aangewezen door de Bouwheer is dit mogelijk mits betaling van een vergoeding van 30% op de voorziene bedragen.

Meerwerken die worden uitgevoerd na uitdrukkelijke en schriftelijke vraag van de koper, zullen worden verrekend aan de eenheidsprijzen opgesteld door de Bouwheer. De koper dient de bestelling van de meerwerken binnen de voorziene termijn voor akkoord ondertekend aan de Bouwheer terug te bezorgen; bij gebreke daaraan kunnen de meerwerken niet worden uitgevoerd.

Indien bepaalde werken op vraag van de koper niet uitgevoerd dienen te worden of indien de gekozen materialen een lagere handelswaarde hebben dan de materialen voorzien in de basis (exclusief plaatsing en BTW - niet voor de keuken, hier is de plaatsing inbegrepen), zal er een minprijs toegekend worden aan de koper equivalent aan het verschil t.o.v. het voorziene bedrag in bestek, verminderd met 30% (minprijs = handelswaarde x 0,7). Deze minprijs zal in rekening gebracht worden bij de eindafrekening.

De minprijs wordt berekend o.b.v. de handelswaarde vermeld in dit bestek, hieronder wordt verstaan de particuliere verkoopprijs zoals aangeduid in de toonzaal, materiaal geleverd op de werf, exclusief BTW.

1.3.3 KOSTEN DOSSIER- EN TEKENWERK BIJ WIJZIGINGEN IN PRIVATIEVE KAVEL

Indien een koper zich aanbiedt voor een wijziging aan de plannen en/of een extra decoratie of afwerking in zijn appartement, zal het appartementsplan per gevraagde wijziging aangepast worden en voorwerp uitmaken van een verrekening & eventuele termijnsverlenging, met een forfait van 125,00 € excl. BTW..

1.4 OPPERVLAKTE EN TOLERANTIES MAATVOERING

De plannen zijn te goeder trouw opgemaakt door de architecten en de stabiliteitsingenieurs tijdens de studie van de bouwaanvraag. Minimale afwijkingen kunnen voorkomen tijdens de uitvoering der werken. Alle afwijkingen in plus of in min die binnen de algemene toleranties blijven, zullen een oppervlaktewinst of –verlies tot gevolg hebben voor de koper zonder dat deze kunnen leiden tot een prijsherziening.

1.5 KOSTEN EN LASTEN

Zijn inbegrepen in de verkoopprijs :

- de kosten van de ABR verzekeringspolis tijdens de uitvoering;
- erelonen van de architecten die de uitvoeringsplannen hebben ontworpen van dit project, en van de studiebureaus die meegewerkt hebben aan het ontwerp van dit project, exclusief wijzigingen aangevraagd door de koper;
- opkuis (borstelschoon) van de werf vóór de oplevering.

Volgende kosten zijn niet inbegrepen in verkoopprijs en blijven ten laste van de koper :

- onkosten en vergoedingen met betrekking tot de aankoopakte van de grondaandelen en de basisakte;
- verschuldigde belastingen en BTW, registratierechten en Notariskosten;
- kosten gepaard met het leveren, plaatsen en aansluiten of in dienst stellen van de tellers van water en electriciteit – PS : er wordt geen aardgas binnengebracht in het gebouw;
- eventuele bijkomende belastingen uitgegeven door de gemeente, provincie, staat of andere publieke instellingen met betrekking tot nieuwe gebouwen na het verlijden van de aankoopakte van de grondaandelen;
- alle bijkomende kosten ten gevolge van aangebrachte wijzigingen aan de verschillende documenten (lastenboek, basisakte) op vraag van de koper, alsook de aanpassingen van individuele plannen noodzakelijk voor een goede uitvoering;
- alle bijkomende kosten ten gevolge van nieuwe wettelijke verplichtingen die nog niet van toepassing waren bij het ondertekenen van de aankoopovereenkomsten;
- verzekeringspremies na overdracht.

Volgende werken/materialen zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- schilderwerken en verlichtingsarmaturen in de private delen;
- aansluitingen van telefonie, teledistributie, internet en satellietverbindingen;
- los en/of vast meubilair en ingebouwde kasten (deze zijn op plan louter informatief ingetekend).

1.6 GELDENDE WETGEVING

Het project voldoet aan alle geldende wetgeving en normeringen in voege op het ogenblik van aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning, conform de bepalingen van de overheid.

1.7 OPLEVERINGEN

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen :

- zal plaatsvinden onmiddellijk na de voltooiing van het appartementsgebouw;
- is voorzien driehonderdveertig werkbare dagen na de start van de grondwerken.

De voorlopige oplevering van de privatieve delen, het appartement van de koper zelf dus, zal pas kunnen gebeuren na de oplevering van de gemeenschappelijke delen voor zijn appartement.

Bij de voorlopige oplevering zal de koper zijn goedkeuring geven op de afgeleverde werken en zichtbare gebreken.

De 10 jarige waarborg van de aannemers en architect (volgens art. 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek) zal ingaan op de eerste dag na de voorlopige oplevering.

Het in gebruik nemen van het appartement of het in ontvangst nemen van de sleutels van zijn appartement door de koper, zal beschouwd worden als een geldige voorlopige oplevering, met aanvaarding van de staat waarin het appartement zich bevindt op het moment van ingebruikname of in ontvangstname van de sleutels.

Eventuele werken die de koper door derden wil laten uitvoeren, zullen pas uitgevoerd kunnen worden na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke en privatieve delen.

Het is de koper in geen enkel geval toegelaten werken te laten uitvoeren of leveringen te laten plaatsvinden vòòr de voorlopige oplevering.

De koper zal aansprakelijk gesteld worden voor schade, diefstal en alle andere nadelige gevolgen mocht hij toch werken en/of leveringen laten plaatsvinden vòòr de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke en privatieve delen.

1.8 BETALINGEN

De totale constructiewaarde van het appartement/de autostaanplaats/de berging(en) met alle bijkomende kosten zal betaald worden in schijven naargelang de vordering der werken zoals voorgeschreven door de Wet Breyne.

De sleutel wordt pas aan de koper overhandigd na ondertekening van de voorlopige oplevering en na betaling van alle facturen tot en met de eindafrekening inclusief door de koper eventueel bestelde meerwerken en/of -leveringen.

1.9 VERKOOPDOCUMENTEN

In geval van afwijkingen tussen de verschillende documenten, is volgende voorrangsvolgorde van toepassing

1. Basisakte.
2. Verkooplastenboek.
3. Verkoopplannen.

De aanduiding op de verkoopplannen van maten, binnenschrijnwerk, afkortingen, meubels en toestellen zijn ter illustratie.

De meubels worden niet meegeleverd met uitzondering van wat expliciet in huidig document is opgenomen; de meubels worden op de verkoopplannen enkel opgenomen als voorbeeld van mogelijke inrichting.

1.10 TOEGANG TOT DE WERF

De koper of zijn vertegenwoordiger zal enkel toegang hebben tot de werf indien vergezeld van een door de bouwheer aangeduide vertegenwoordiger en na afspraak. Elk bezoek op de werf zal op eigen risico gebeuren. De bouwheer en/of aannemer dragen geen enkele verantwoordelijkheid bij eventuele ongevallen tijdens deze bezoeken.

Werfbezoeken zullen enkel mogelijk zijn tijdens normale werfuren en met inachtnaam van alle op de werf aangebrachte veiligheidsvoorschriften en de bepalingen van het veiligheids- & gezondheidsplan.

1.11 ZETTINGEN VAN HET GEBOUW

Krimp- of zettingsbarsten die na de voorlopige oplevering zouden ontstaan ten gevolge van de normale belastingen van het gebouw of door de dilatatie van de materialen en die bijgevolg niet te wijten zijn aan eventuele ontwerp- of uitvoeringsfouten, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect of aannemer. Ze kunnen geen aanleiding geven tot schadevergoeding of uitstellen of staken van betalingen.

II. TECHNISCHE BEPALINGEN

1. RUWBOUWWERKEN

1.1 VOORBEREIDENDE WERKEN

Deze omvatten alle voorbereidende werken zoals : afsluiten van de bouwplaats, werfinstallaties, voorlopige aansluitingen, uitzetten van gebouwen, enz...

De nodige sonderingswerken en bodemonderzoeken zullen uitgevoerd worden onder toezicht van het stabiliteitsbureau.

1.2 GRONDWERKEN EN AFBRAAK

Deze omvatten ondermeer:

- alle uitgravingen in het algemeen (kelderputten, funderings sleuven, funderingsvoeten enz...);
- het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk of andere massieven aanwezig in de bouwput;
- het stutwerk en de beschoeiingen;
- het nivelleren van het terrein;
- de grondwerken voor het aanleggen van de riolering.

De Bouwheer heeft het recht om een meerprijs aan te rekenen voor het uitgraven, afbreken en wegvoeren van ongekende massieven in de ondergrond met een volume van meer dan 0,500 m³.

1.3 FUNDERINGEN

De funderingen zullen uitgevoerd worden in functie van de bodemgesteldheid en conform de stabiliteitsplannen van het gespecialiseerd studiebureau stabiliteit.

1.4 GEWAPEND BETON

Het stabiliteitsbureau zal de nodige studies uitvoeren om de samenstelling en de afmetingen van beton en wapening van de constructie-elementen in gewapend beton en staal te bepalen. Deze post omvat het geheel van structurele elementen die nodig zijn voor de stabiliteit van het gebouw.

1.5 METSELWERK EN GEVELS

Het zichtbaar metselwerk wordt meegaand opgevoegd.

Dragende muren bovengronds worden voor het grootste deel uitgevoerd in CLT (cross laminated timber = kruiselings verlijmd massief hout). Enkel daar waar nodig voor de stabiliteit van het gebouw, en op voorschrijven van het studiebureau stabiliteit, worden ze mogelijk deels uitgevoerd in betonblokken en/of in ter plaatse gestort of prefabbeton.

Keldermuren

Worden opgetrokken in betonblokken, en/of in ter plaatse gestort of prefabbeton, naargelang de richtlijnen opgegeven door het studiebureau stabiliteit, indien deze muren een dragende functie hebben.

Binnenwanden

Worden opgetrokken in CLT of, volgens aanduiding op de plannen, in lichte gipskartonwanden. De dikte wordt bepaald door het studiebureau stabiliteit.

Buitengevels

De buitengevels worden als volgt uitgevoerd:

- het binnenspouwblad wordt opgetrokken in CLT en/of in gewapend beton volgens uitvoeringsplannen architect en voorschriften stabiliteit.
- isolatie : zie art. 1.13.
- het buitendeelspouwblad wordt opgetrokken:
 - op de volledige hoogte van het gelijkvloers in blauwe hardsteen
 - op de eerste en de tweede verdieping in houten gevelbekleding type Accoya of Fraké of evenwaardig.

1.6 TECHNISCHE KOKERS EN DOORVOEREN

De kokers worden uitgevoerd in aangepaste materialen in functie van hun gebruik. De afmetingen van deze kokers worden uitgerekend door de architect en de studiebureau's stabiliteit en technieken. In de kelderverdieping worden alle technische installaties, leidingen en bekabeling in opbouw uitgevoerd; deze blijven dus zichtbaar.

Omwille van technische redenen kunnen de leidingen en bekabeling van de gemeenschappelijke technieken door privatieve delen lopen (parkeerplaatsen, kelders, ...) evenals door gemeenschappelijke delen (technische lokalen, gangen, traphallen, liftkokers, ...)

1.7 DORPELS EN MUURAFDEKKING

Dorpels onder inkomdeuren van de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in natuursteen. De dorpels aan ramen en schuifdeuren worden uitgevoerd in natuursteen of in aluminium volgens uitvoeringsplannen architect.

Muurafdekprofielen worden uitgevoerd in natuursteen of in aluminium volgens uitvoeringsplannen architect.

1.8 VLOERPLATEN

De vloerplaat van het gelijkvloers, boven de kelderverdieping, wordt uitgevoerd in volle gewapende betonplaten of predallen of welfsels met druklaag volgens voorschriften van het studiebureau stabiliteit.

De vloerplaten van alle volgende verdiepingen van het gebouw worden uitgevoerd in CLT volgens voorschriften van het studiebureau stabiliteit.

1.9 STAALCONSTRUCTIE

Alle staalconstructies worden uitgevoerd conform de voorschriften van het studiebureau stabiliteit. Ze worden roestwerend en/of brandwerend behandeld of omkleed waar nodig.

1.10 RIOLERINGSNET

De binnenrioleringsbuizen van de sanitaire installatie zijn in kunststof. De leidingen hebben voldoende helling en hebben een aangepaste diameter teneinde een correcte lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige ellebogen, verbindings- en verloopstukken.

Buitenriolering en riolering in volle grond worden uitgevoerd met buizen in Benor-goedgekeurde leidingen en sluiten aan op de openbare riolering.

1.11 AFVOER VAN REGENWATER

De regenwaterafvoerbuizen voldoen aan de beschrijving van de klassieke traditionele afvoerbuizen voor regenwater.

Er wordt geen regenwaterput voorzien, gezien de voorschriften van de Gemeente Borsbeek om groendaken te voorzien. Deze zorgen, samen met twee infiltratiebekkens geplaatst achter de achtergevel op het niveau van de ondergrondse verdieping, voor voldoende buffering van het regenwater. De overloop van deze infiltratiebekkens wordt ondergronds rechtstreeks naar de straatriolering afgeleid.

1.12 DAKAFWERK PLATTE DAKEN

De dakbedekking van de platte daken wordt als volgt uitgevoerd :

- dampscherm;
- thermische isolatie;
- tweelaagse dakafdichting op basis van bitumen met afwerking uit leislag en/of EPDM.

1.13 THERMISCHE ISOLATIE

Er wordt thermische isolatie voorzien conform de geldende EPB-regelgeving.

- gevelisolatie : materiaal en dikte te bepalen door EPB-berekenaar;
- dakisolatie : materiaal en dikte te bepalen door EPB-berekenaar;
- vloeren : materiaal en dikte te bepalen door EPB-berekenaar;
- het buitenschrijnwerk heeft een gemiddelde U-waarde van 1,50 W/m²K (profiel + dubbele beglazing) met uitzondering van de schuifdeuren waar de waarden hoger liggen.

Al deze maatregelen zorgen ervoor dat de appartementen een E-peil van maximum 10 zullen hebben (Bijna-Nul-Energie-woningen).

1.14 AKOESTISCHE ISOLATIE

De gebruikte materialen en uitvoeringsdetails zijn gekozen in functie van de vooropgestelde eisen van normaal akoestisch comfort. Het volledige gebouw voldoet zo aan de huidige geldende normen voor normaal akoestisch comfort.

Om aan deze eisen te voldoen zijn ondermeer volgende maatregelen genomen :

- de scheidingswanden tussen de appartementen bestaan uit een dubbele wandconstructie met akoestische isolatie in de spouw (min. 4cm);
- loopgeluiden worden geïsoleerd door het gebruik van een zwevende vloeropbouw;
- tussen de appartementen wordt in deze zwevende vloer een akoestische isolatielaag voorzien (min. 1 laag ethafoam van 5mm).

Het is de koper of huurder niet toegelaten wijzigingen aan zijn eigendom aan te brengen die de akoestische kwaliteit zouden verminderen. Hiermee wordt ondermeer bedoeld :

- het doorboren van scheidingswanden of ontdubbelde wanden;
- het veroorzaken van contacten zodat de functie van de zwevende vloer wordt verminderd of tenietgedaan;
- het plaatsen van luidruchtige toestellen.

1.15 BALKONS

De uitkragende balkons worden uitgevoerd in architectonisch beton en/of in CLT. De vorm, kleur en structuur zijn te bepalen door de architect. Aan de onderkant van deze balkons wordt er een druipeus voorzien.

De verankeringen tussen balkons en de gevel garanderen de stabiliteit van deze elementen en de thermische onderbreking tussen het balkon en de draagstructuur.

De borstweringen worden uitgevoerd in staal of aluminium, volgens keuze architect.

2. **BUITENSCHRIJNWERKEN**

2.1 BUITENSCHRIJNWERK APPARTEMENTEN

Voor het gelijkvloers worden zowel in de voor- als in de achtergevel de raamprofielen en alle andere buitenschrijnwerk uitgevoerd in gemoffelde, thermisch onderbroken aluminium profielen, in een RAL kleur zwart of donkergrijs, te bepalen door de architect.

Deze raamprofielen zijn conform de uitvoeringsplannen architect, van eerste kwaliteit en voorzien van dubbele beglazing (behalve in de voorgevel – zie verder) en van driekamer systeem met neopreen afdichting en drainagegroeven.

Kruk en beslag worden in aluminium uitgevoerd.

Voor de eerste en de tweede verdieping worden zowel in de voor- als in de achtergevel de raamprofielen en alle andere buitenschrijnwerk uitgevoerd in massief hout, FSC- of minimaal PFEC-gelabeld en van het type Accoya, Fraké of gelijkwaardig, door de fabricant zelf vergrijsd geleverd.

Deze raamprofielen zijn conform de uitvoeringsplannen architect, van eerste kwaliteit en voorzien van dubbele beglazing (behalve in de voorgevel – zie verder).

Kruk en beslag worden in aluminium uitgevoerd.

De beglazing aan de kant van de voorgevel wordt op iedere verdieping uitgevoerd als driedubbele beglazing met asymmetrische glasdiktes of dubbele akoestische beglazing.

2.2 BUITENSCHRIJNWERK aan INKOM GEBOUW en op de hoogte van de HALL in de VOORGEVEL

De inkomdeuren zijn beglaasde aluminium deuren voorzien van :

- elektrisch slot te bedienen vanuit elk appartement via de videofoon;
- aluminium kruk/beslag;
- dubbele gelaagde beglazing.

In de hall op alle verdiepingen, worden de raamprofielen en alle andere buitenschrijnwerk uitgevoerd in gemoffelde, thermisch onderbroken aluminium profielen, in een RAL kleur zwart of donkergrijs, te bepalen door de architect, en voorzien van dubbele beglazing.

2.3 TOEGANGSPOORT GARAGE

De poort in de voorgevel die toegang geeft tot de autolift en de poort die vanuit de autolift toegang geeft tot de ondergrondse parkeergarage zijn automatische sectionaalpoorten; de poort in de voorgevel is voorzien in dezelfde RAL-kleur als de rest van het aluminium buitenschrijnwerk.

De poorten worden elektrisch bediend; er is 1 afstandsbediening per parkeerplaats voorzien en een sleutelcontact aan de buitengevel.

De beide poorten gaan automatisch open bij het buitenrijden en kunnen ook langs binnen manueel bediend worden.

Wagens met LPG tank worden niet in de ondergrondse garage toegelaten.

3. PLEISTERWERKEN

3.1 PRIVATIEVE DELEN

3.1.1 Pleisterwerken wanden

De binnenwanden van de appartementen, uitgevoerd in CLT, worden bekleed met gipskartonplaten. Het geheel wordt afgeleverd klaar om te schilderen, exclusief schuur en/of plamuurwerk.

Wanden van de privatieve kelders worden niet afgewerkt.

Gedurende de eerste jaren kunnen kleine barsten voorkomen in de bezetting van de gipskartonplaten aan de verbinding tussen de muren en de bovenliggende vloeren. Deze barsten vormen geen enkel gevaar betreffende de stabiliteit van het gebouw en dienen bijgevolg aanvaard te worden door de koper bij de oplevering. Het opvullen van deze barsten is ten laste van de koper.

3.1.2 Pleisterwerken plafonds/valse plafonds

De plafonds van de appartementen, uitgevoerd in CLT, worden bekleed met gipskartonplaten. Het geheel wordt afgeleverd klaar om te schilderen, exclusief schuur en/of plamuurwerk.

De plafonds van de privatieve kelders worden niet afgewerkt.

Er worden verlaagde plafonds in gipskartonplaten (waterwerend waar nodig) voorzien enkel in de ruimtes waar het nodig is in functie van de technische leidingen.

De Bouwheer behoudt zich het recht voor om wegens technische redenen bijkomende valse plafonds te voorzien of de vrije hoogte te wijzigen ten opzichte van de architectuurplannen. Het geheel wordt afgeleverd klaar om te schilderen, exclusief schuur en/of plamuurwerk. In de bergingen wordt geen verlaagd plafond voorzien, de technische installaties blijven daar zichtbaar.

3.2 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

3.2.1 Pleisterwerken wanden

De inkomhal, de lifthal en de traphal, alle uitgevoerd in CLT, worden bekleed met gipskartonplaten en geschilderd of afgewerkt met een structuurpleister cfr. keuze architect.

3.2.2 Pleisterwerken plafonds/valse plafonds

Volgende gemeenschappelijke lokalen, alle uitgevoerd in CLT, worden bekleed met gipskartonplaten en geschilderd of afgewerkt met een structuurpleister cfr. keuze architect. : inkomhal, lifthal.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om wegens technische redenen bijkomende valse plafonds te voorzien.

4. DEKVLOEREN

4.1 Verdieping -1 : VLOERPLAAT IN GEPOLIERD BETON

De afwerking van de ondergrondse vloeren wordt voorzien in gepolierde beton (parking, privatieve bergingen, gemeenschappelijke lokalen, technische lokalen, ...).

4.2 Appartementen : CHAPE

Als ondervloer voor de tegelwerken wordt er een chape vloer voorzien over de volledige oppervlakte van de appartementen, de inkomhallen en de lifthallen. De dikte wordt bepaald naargelang de uiteindelijke vloerbekleding voorzien per lokaal.

De chapevloeren worden geplaatst volgens het principe van de 'vlottende deklaag' d.w.z. op een acoestisch isolerende onderlaag in rotswolplaten van 4 cm dikte.

Met het oog op het bereiken van voldoende massiviteit en acoestische isolatie wordt op de CLT-panels van de eerste en de tweede verdieping een grindlaag geplaatst onder de thermische isolatie.

TECHNIEKEN ALGEMEEN

De combinatie van de hierna beschreven gekozen technieken resulteert in een "intrinsiek" duurzaam gebouw waarbij de systemen toegepast worden die op dit ogenblik op de meest efficiënte manier met energie omgaan. Bijkomend zijn alle systemen maximaal voorbereid op eender welke evolutie in het energielandschap.

Aangezien energieverbruik enerzijds afhangt van de eigenschappen van een gebouw en de voorziene technische installaties en anderzijds van het gedrag van de gebruiker, is een voorspelling van het absolute energieverbruik zeer moeilijk.

Het staat echter vast dat met de gekozen installaties een **maximaal comfort met een minimaal energieverbruik** verkregen kan worden en dat er maximaal mee ingespeeld kan worden op de evolutie van de energieprijzen en regelgeving ivm PV-panelen.

5. VERWARMING & KOELING

5.1 PV-installatie (photovoltaïsche cellen, zonnepanelen)

Er wordt een collectieve PV-installatie voorzien voor de warmtepomp-installatie van de collectieve stookplaats. Deze PV-installatie is mee opgenomen in de bepaling van de individuele E-peilen van de appartementen omdat ze een belangrijk deel van de energie nodig voor verwarmen en het opwekken van het sanitair warm water zal leveren.

De PV installatie en de warmtepomp zijn intelligent met elkaar verbonden zodat eventuele overschotten aan elektriciteit bij veranderende regelgeving (einde terugdraaiende meter) in warmte gestockeerd kunnen worden. Aangezien een belangrijk deel van de elektriciteitsproductie zal instaan voor de verwarming en productie sanitair warm water, zal de opwekkingskost laag zijn waardoor zeer lage energierekeningen te verwachten zijn.

5.2 Verwarmings- en koelingsinstallatie

Met het oog op het bouwen van een intrinsiek duurzaam gebouw en inspeland op de onomkeerbare evolutie in het energielandschap met de uitstap uit fossiele brandstoffen op middellange termijn, is gekozen voor de verwarming **op basis van warmtepomptechniek**. Hierbij is de meest duurzame variëte met geothermische boringen weerhouden. Naast een beduidend hoger jaarrendement en het ontbreken van buitenunits, laat deze techniek ook toe om passieve koeling via de vloerleidingen toe te passen. Hierdoor kan de opwarming in de zomer van de appartementen beperkt worden.

In basis wordt vloerverwarming in alle belangrijkste ruimtes voorzien.

Naast de vloerkoeling zal ook de ventilatielucht afgekoeld kunnen worden. Hierdoor wordt vermeden dat in de zomer extra warmte in het gebouw gebracht wordt via de ventilatie en wordt een licht afkoelend effect gecreëerd. De combinatie van vloerkoeling en koeling van de ventilatielucht zorgt voor een sterke verbetering van het zomerklimaat met een zeer beperkte stijging van de energiekost. Omwille van de fysische beperkingen van passieve koeling via de vloer kunnen er geen maximale temperaturen in de zomer gegarandeerd worden, niettegenstaande de sterke verbetering van het zomercomfort kan het systeem niet aanzien worden als een volwaardige conditionering met garanties met betrekking tot de binnen condities in de zomer.

De elementen in de ventilatiegroep welke de lucht in de zomer kunnen afkoelen, zullen ook in de winter de lucht kunnen opwarmen waardoor de kans op tocht maximaal vermeden wordt.

De verwarming wordt gestuurd door een weersafhankelijke regeling met buitenvoeler en een elektronisch bedieningspaneel, opgesteld in de leefruimte.

De energieafrekening gebeurt op basis van erkende digitale energiemeters welke zeer nauwkeurig de energiestroom naar de verschillende verbruikers opmeten. De totale energiekost (aankoop elektriciteit = verbruik – opbrengst PV-panelen) kan op deze manier eenduidig verdeeld worden over de verschillende verbruikers op basis van de effectief verbruikte warmte vanuit de centrale stookplaats.

De verdeelverliezen, die zeer beperkt zijn omwille van de verdeling op lage temperatuur door leidingen met performante isolatie, worden op deze manier mee verdeeld a rato van het energieverbruik.

Aangezien de koeling passief is, moet de eventuele koelenergie niet gemeten worden

6. SANITAIR

6.1 WATERVOORZIENING

Er wordt per appartement een private teller voor stadswater voorzien in de tellerruimte in de kelderverdieping. De hoofdleidingen naar ieder appartement worden voorzien in kunststof- alu-kunststofleidingen. In elk appartement zal de verdeling via een collector gebeuren naar de diverse toestellen.

6.2 OPWEKKING Sanitair Warm Water (SWW)

Het SWW wordt in de centrale stookplaats door middel van de aanwezige warmtepomp duurzaam met een hoog rendement opgewekt. Het wordt verdeeld via efficiënt geplaatste circulatieleidingen die voorzien zijn van een performante isolatie. Hierdoor zal er steeds op zeer korte tijd warm water aan de tappunten beschikbaar zijn. Om het legionellagevaar helemaal uit te sluiten zal de opwekker en verdeelleiding periodiek op een temperatuur >65°C gebracht kunnen worden .

Er wordt per appartement een digitale watermeter op het SWW geplaatst. Aangezien de temperatuur van het SWW constant is, kan de kostenverdeling hiervoor eenvoudig op basis van de verbruikte hoeveelheid gebeuren. De energie, nodig voor de opwarming van het water, zal nauwkeurig en digitaal geregistreerd worden, de totale kost kan eenduidig verdeeld worden over de verschillende gebruikers op basis van de verbruikte hoeveelheid. Door middel van de PV panelen zal vooral in de zomer, wanneer er overschot aan elektriciteit is, een groot deel van het SWW gratis kunnen opgewekt worden.

6.3 AFVOEREN

Alle afvoeren worden uitgevoerd in PE of PVC conform de geldende reglementering en eisen van fabrikant. De voornaamste afvoeren worden via het dak geventileerd door speciale hulpstukken.

6.4 SANITAIRE TOESTELLEN inclusief KRANEN

Keuze bij leverancier / toonzaal aangeduid door de Bouwheer met een handelswaarde (exclusief BTW, inclusief plaatsing) van :

Appartement Gelijkvloers : 7.500,- €.

Appartement Eerste en Tweede Verdieping : 5.000,- €.

7. KEUKENS

7.1 ALGEMEEN

De keuken en alle toestellen moeten door de koper gekozen worden in de showroom van de keukenleverancier die aangeduid zal worden door de bouwheer. De inrichting en keukentoestellen die op de architectuurplannen getekend zijn, zijn louter van informatieve aard.

7.2 MEUBILAIR EN TOESTELLEN

Het keukenmeubilair wordt als volgt uitgevoerd :

- kasten, deuren en legplanken in spaanplaat en gemelamineerd aan twee zijden;
- de werkbladen zijn in gestratificeerde uitvoering;
- de ruggen kunnen uitgevoerd worden in een ander materiaal.

Volgende keukentoestellen worden voorzien :

- vitro-keramische kookplaat met 4 kookzones;
- inbouwgootsteen inox met 2 soepele spoelbakken en afdruiptzone;
- ééngreepsmengkraan;
- elektrische oven;
- recirculatie dampkap;
- koelkast met diepvriesvak.

De aansluitingen van de verschillende keukentoestellen zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Volgende handelswaarden (exclusief BTW, inclusief plaatsing) zijn voorzien voor de keukens, incl. toestellen :

Appartement Gelijkvloers : 10.000,- €.

Appartement Eerste en Tweede Verdieping : 7.500,- €.

8. ELEKTRICITEIT

8.1 ALGEMEEN

De voorziene elektrische installatie van 32A per appartement voldoet aan het technisch reglement, aangevuld met de voorschriften van de nutsmaatschappij, en wordt gekeurd door een erkend controle organisme.

De inplanting van de verschillende private tellers is voorzien in een tellerruimte in de kelder-verdieping. In elk appartement wordt een individueel verdeelbord geplaatst in de berging.

Voor de gemeenschappelijke delen zullen er één of verschillende tellers voorzien worden met bijhorende verdeelborden.

De bekabeling wordt maximaal ingewerkt in de afgewerkte lokalen.

Alle lichtarmaturen van de privatieve delen zijn ten laste van de koper. De lichtarmaturen van de gemeenschappelijke delen worden door de architect gekozen.

Alle onderdelen (schakelaars, stopcontacten, ...) zijn voorzien in wit kunststof.

8.2 PRIVATIEVE DELEN

Appartementen : voor de details van de elektrische installatie van de appartementen : zie de architectuurplannen.

Rookdetectie in de appartementen: 1 rookdetector op batterij per appartement. De plaats wordt bepaald door de bouwheer in samenspraak met de architect.

Beldrukknoppen : voorzien aan inkom appartementsdeur.

- Voedingskabels 4x10mm² van verdeelbord tot meterlokaal voorzien.
- TV-kabels appartementen voorzien van verdeelbord tot meterlokaal.
- Telefoon- kabels appartementen voorzien van verdeelbord tot meterlokaal.
- Voedingen voor liften + telefoonkabel / GSM-module
- Brandkoepels : voedingen voorzien

Videofonie

- 1st. videofoon binnenpost per appartement
- 1st. deurpost per gebouw

9. VENTILATIE

9.1 PRIVATIEVE DELEN

Weerom met het oog op het bouwen van een intrinsiek duurzaam gebouw, is gekozen voor een ventilatiesysteem type D met warmterecuperatie.

Er zal een gemeenschappelijke ventilatiegroep voorzien worden welke de drie appartementen bedient. Hierdoor kan een kwalitatief hoogstaande groep gebruikt worden welke voorzien is van performante filters. Er zal ook geen ruimte in de berging van de appartementen ingenomen worden.

Onderhoud kan periodiek uitgevoerd worden zonder dat de appartementen betreden moeten worden. De onderhoudskost aan de gezamenlijke groep zal veel lager zijn dan de som van onderhoud aan individuele groepen en de zekerheid dat het onderhoud ook effectief gebeurt is veel hoger.

De ventilatiedebieten zullen voldoen aan de geldende ventilatie-eisen volgens de geldende EPB regelgeving.

In de droge ruimtes (woonkamer en slaapkamers) wordt verse lucht toegevoerd, in de vochtige ruimtes (keuken, toilet, berging en badkamer) wordt lucht afgevoerd.

De gebruiker heeft de mogelijkheid de ventilatiedebieten te verlagen indien gewenst.

Het energieverbruik van de ventilatiegroep wordt gemeten met elektriciteitsmeters. De energiekost wordt tussen de verschillende aangesloten appartementen verdeeld op basis van de vereiste EPB-debieten.

In functie van dit ventilatiesysteem kunnen enkel droogkasten van het type condensatie gebruikt worden, alsook enkel recirculatie-dampkappen worden voorzien.

9.2 ROOK- EN WARMTEAFVOER / VERLUCHTING KELDERS

De parkeerkelder zal voorzien worden van de nodige verluchtingsopeningen / mechanische verluchting volgens de vereisten van de brandweer.

De kelderbergingen zullen onderling verlucht worden, alsook zullen er per compartiment 2 verluchtungen voorzien worden.

10. BINNENSCHRIJNWERK

10.1 PRIVATIEVE DELEN

10.1.1. Inkomdeur appartementen (Rf 30)

De inkomdeuren zijn veiligheidsdeuren met afwerking aan beide zijden in kunstharsplaat type Formica of gelijkwaardig, en met een rf waarde van 30 minuten. De deur wordt voorzien van een gecertificeerd slot dat is samengesteld uit 3 vergrendelingspunten. Per appartement worden er 3 sleutels meegeleverd.

10.1.2. Binnendeuren appartement

De binnendeuren zijn volle schilderdeuren type Tubespan of gelijkwaardig, met te schilderen houten omlijstingen. De deuren zijn voorzien van een dagslot en geborstelde inox deurkruk. Het schilderen van de binnendeuren is niet inbegrepen.

10.1.3. Deuren privatieve kelders

De privatieve kelders worden voorzien van deuren en houten omlijstingen. Het nodige hang- en sluitwerk en deurkruk zijn inbegrepen. Indien noodzakelijk volgens de geldende normen zal er eveneens een deurpomp en rooster voorzien worden.

Elke kelderdeur is voorzien van een eenvoudig slot waar drie sleutels bijgeleverd worden.

10.2 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

10.2.1 Deuren Rf30 en Rf60

De deuren van de technische lokalen, trappenhuisen en sassen hebben een Rf-waarde volgens de geldende normen. Het zijn geschilderde deuren voorzien van het nodige hang- en sluitwerk en deurkruk.

Indien noodzakelijk volgens de geldende normen zal er eveneens een deurpomp voorzien worden.

10.2.2 Niet Rf deuren

De niet Rf-deuren zijn geschilderde deuren voorzien van het nodige hang- en sluitwerk en deurkruk in aluminium.

10.2.3 Brievenbussen

Aan de inkomdeur van het appartementsgebouw wordt een geheel voorzien van bellen, parlo-/videofoon en brievenbussen, volgens details op het plan.

11. TEGELWERKEN

11.1 PRIVATIEVE DELEN

De keuze van de tegelvoeren dient te gebeuren bij de leverancier aangeduid door de bouwheer.

11.1.1 Vloeren in de appartementen

De livings van de appartementen hebben een bevoering met parket of keramische tegels, volgens keuze van de koper, met een particuliere handelswaarde van 50,- €/m², exclusief BTW en plaatsing.

De andere ruimten van de appartementen hebben een bevoering met parket of keramische tegels, volgens keuze van de koper met een particuliere handelswaarde van 40,- €/m², exclusief BTW en plaatsing (gelijmd).

Plaatsing tegels in recht verband, max formaat 45x45 cm, min 30x30 cm, niet girectificeerd.

Bij de door de koper gekozen vloerafwerking zijn de plinten in overeenstemming met de vloer.

De plinten worden recht geplaatst en afgekit.

11.1.2 Muurtegels in badkamers & douchekamers

Particuliere handelswaarde : 30,- €/m², exclusief BTW en plaatsing (gelijmd).

Recht geplaatst met witte of grijze voegen.

De muren rond het bad of rond de douche en achter de lavabo worden tot op deurhoogte betegeld, evenals evt. de badkuip.

11.1.3 Raamtabletten

Alle ramen met borstwering worden voorzien van een venstertablet in natuursteen van 2 cm dikte, afgewerkt aan de boven- en voorzijde. Er worden opstappen voorzien aan de ramen naar het terras o.w.v. de noodzakelijke opstand van de waterdichting. Hier worden standaard geen raamtabletten voorzien, deze worden afgewerkt als een dagkant (dus met hoekprofielen en pleisterwerk).

11.2 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

11.2.1 Tegelvloeren (inkomhal gebouw, liftsas, traphal) : volgens keuze architect.

11.2.2 Trappen

De trappen van de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in CLT met een bekleding van de treden en de bordesvloeren in blauwe hardsteen.

De voorziene borstweringen zijn conform de geldende normering.

Zowel de leuning en de handgrepen worden in gelakt staal of aluminium uitgevoerd (RAL keuze door architect).

12. SCHILDERWERKEN

12.1 PRIVATIEVE DELEN

12.1.1 Appartementen

Noch het schuren of uitvoeren van kleine retouches, noch het schilderen van muren, plafonds en binnenschrijnwerk zijn voorzien.

12.1.2 Privatieve kelders

Noch het schuren of uitvoeren van kleine retouches, noch het schilderen van muren, plafonds en binnenschrijnwerk zijn voorzien.

12.2 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Volgende lokalen worden geschilderd in een kleur nog door de architect te bepalen :

- muren en plafonds in trappenhuizen vanaf gelijkvloers;
- alle deuren van de gemeenschappelijke delen, behalve de inkomdeuren van de appartementen.

Worden niet geschilderd :

- muren en plafonds in trappenhuizen van en naar kelderverdieping;
- alle lokalen in de kelderverdieping;
- gemeenschappelijke gebruiksruidtes op het gelijkvloers (onderhoudslokalen,...);
- deuren in de kelderverdieping.

13. LIFT

13.1. PERSONENLIFT

Kooi:

Uitgevoerd volgens keuze architect.

Bordesdeuren:

- Telescopisch openende schuifdeuren (brandwerend)

Inbegrepen 12 maanden gratis onderhoud. Liften met 5 stopplaatsen – 1 per gebouw.

De lift wordt vóór indienstelling gekeurd door een erkend organisme.

13.2. AUTOLIFT

Volgens beschrijving fabricant – leverancier – plaatser.

14. TERASSEN / VERHARDING

Terrassen verdieping: afgewerkt met hardhout.

Terrassen gelijkvloers: afgewerkt met betondallen of terrastegels.